

## **Begründung zum B-Plan 03-01 "Im Dorfe", 1. Änderung**

---

**Ortsteil:** Klüt  
**Änderungsgebiet:** Teilbereich A, süd-östlich Lemgoer Straße, nördlich Eschweilerstraße, östlich Krefelder Weg  
Teilbereich B, zwischen Lemgoer Straße, Bogenschießanlage, Mittelstraße und Schmiedestraße

---

**Verfahrensstand:** 3. Offenlegung

---

### **1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch die Lemgoer Straße,  
im Süden durch die Mittelstraße,  
im Osten durch die Bogenschießanlage und  
im Westen durch die Schmiedestraße.

Der verbindliche Geltungsbereich des Änderungsgebietes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt und weicht vom Plangebiet ab. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- dem Festlegungsriss,
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

Die textlichen Festsetzungen sind durch neue Festsetzungen ersetzt worden.

### **2 Verfahren**

Aufstellungsbeschluss (Rat) vom:	17.12.1992
Änderung des Plangebietes (Rat) vom:	25.08.1994
Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom:	28.08.2000 – 29.09.2000
Bürgeranhörung am:	30.08.2000.
Entwurfsbeschluss u. Plangebietsänderung am:	19.12.2001
1. Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom:	21.01.2002 – 22.02.2002
Entwurfsbeschluss u. Plangebietsänderung am:	22.01.2003
2. Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom:	20.02.2003 – 21. 03.2003
Entwurfsbeschluss u. Plangebietsänderung am:	24.08.2005

### **3 Raumordnung und Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Lippe – weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 11,24 ha große Bebauungsplangebiet größtenteils „Wohnbauflächen“ dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet

im Norden und Osten an Fläche für die Landwirtschaft,  
im Süden und Westen an Wohnbauflächen an.

### **5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans**

Das Gewässer 38 war ursprünglich der natürliche Vorfluter großer Bereiche des Plangebietes. Mit zunehmender Besiedlung wurden Teilbereiche des Gewässers verrohrt und umgelegt. Dadurch wurde die eigentliche Gewässerstruktur stark verändert und teilweise zerstört. Die verrohrten Gewässerstrecken waren hydraulisch stark überlastet und nicht in der Lage, das natürlich und aus den Regenwasserkanalisationen anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß abzuführen.

Aus diesem Grund ist für das Gewässer ein Planfeststellungsverfahren mit dem Ziel durchgeführt worden, verrohrte Strecken offen zu legen, zu renaturieren und eine durchgängige Hochwassersicherheit zu erhalten. Die hierfür erforderlichen Baumaßnahmen wurden im Jahr 2001 abgeschlossen. Wesentliche dieser überplanten und planfestgestellten Gewässerstrecken liegen im Geltungsbereich dieses B-Planes und sind Anlass für diese B-Plan-Änderung.

Der Gewässerverlauf wurde in den B-Plan übernommen.

Gleichzeitig ist eine verträgliche Nachverdichtung des Plangebietes möglich, da sich in den vergangenen Jahren die Ansprüche an die Verdichtung von Bauland stark modifiziert haben. Hierzu wurden Eigentümerinteressen zur Kenntnis genommen als auch die Belange des Denkmalschutzes (Mittelstraße 60) verstärkt berücksichtigt.

### **6 Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzung, im Süden durch Wohnbebauung geprägt.

Das Plangebiet selbst ist größtenteils bebaut und wird momentan als Wohngebiet genutzt. Es fällt von seiner höchsten Stelle im Osten unregelmäßig von ca. 170 m ü. N. N. auf ca. 152 m ü. N. N. im Westen ab.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes wird durch die Lemgoer Straße, die Mittelstraße und die Schmiedestraße sichergestellt. Hieran angeschlossen ist ein stark verzweigtes Straßennetz im Plangebiet selbst, dass im wesentlichen realisiert wurde, wie der bestehende B-Plan es vorsieht. Ein Großteil der im Plangebiet festgesetzten Wohnbebauung wurde bereits realisiert. Bisher nicht bebaute Flächen sind z. T. auf die noch nicht realisierte Verkehrserschließung oder aber die fehlende (überlastete) Regenwasserentsorgung im Plangebiet zurückzuführen.

Zur Niederschlagswasserentsorgung dient zukünftig das namenlose Gewässer 38 (im Teilbereich B), dass bisher größtenteils verrohrt war, jetzt jedoch offen geführt wird. Das Planfeststellungsverfahren (50-jähriges Regenereignis) hierfür wurde durchgeführt. Darüber hinaus sind das Gewässer als auch die weiterführenden Rohrleitungen ausreichend dimensioniert, sodass keine Überflutungen der angrenzenden Bauflächen bei einem 100-jährigen Regenereignis zu erwarten sind. Nach den vorliegenden hydraulischen Berechnungen der Plangenehmigung ist der Bemessungsabfluss für ein HQ 100 mit  $2,56 \text{ m}^3/\text{s}$  angegeben. Die Bemessungsgröße für die weiterführenden Rohrleitungen vom Klüter Teich sind mit  $3,0 \text{ m}^3/\text{s}$  errechnet worden. Hieraus resultiert eine Aufstauhöhe von 157,08 m über NN. Die angrenzenden Bauflächen liegen höher und befinden sich somit nicht im natürlichen Überschwemmungsbereich des Klüter Baches.

Darüber hinaus wurde nach dem Regenereignis zu Pfingsten 2003 (Überflutungen auf Grund eines verstopften Einlaufbauwerks an der Dürener Straße) mit den Grundstückseigentümern eine Vereinbarung zur Vergrößerung des Retentionsvolumens (über das hundertjährige Regenereignis hinausgehend) im Bereich des Klüter Teiches getroffen. Der Bereich ist aus diesem Grund als Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist, im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Bebauung an der Mittelstraße wird in einem Teilbereich durch das Baudenkmal "Mittelstraße 60" geprägt. Die zukünftig im Umfeld zu realisierende Bebauung wird dieser Situation in stärkerem Maß durch entsprechende gestalterische Festsetzungen im B-Plan gerecht.

Ebenfalls an der Mittelstraße ist auf dem Gelände der Fa. Deppe eine Auffüllung mit Bodenaushub und Bauschutt bekannt. Diese und weitere im Umfeld des Plangebiets vorhandene Altlasten werden unter dem Gliederungspunkt Altablagerungen näher erläutert.

## **7 Belange des Städtebaus**

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Unter Beachtung der topographischen Lage und des durch Wohnnutzungsbestand vorgegebenen Umfeldes soll die Bebauungsplanänderung folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- a) gesunde Wohnverhältnisse
- b) heutige Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- c) Erhaltung des Ortsbildes

- d) Belange des Denkmalschutzes
- e) Belange des Umweltschutzes

Neben dem Ausbau des planfestgestellten Gewässers Nr. 38 wurden darüber hinaus noch weitere Aspekte in die Änderung mit einbezogen, die im Laufe der vergangenen Jahre an die Verwaltung herangetragen worden sind. Dies sind im Einzelnen:

#### 1. Behutsames Nachverdichten der Wohnbebauung

Im Änderungsgebiet sind unbebaute Flächen vorhanden, die laut gültigem Bebauungsplan zum Teil bebaubar, zum Teil nicht bebaubar wären. Eingaben haben gezeigt, dass die festgesetzten Grundstücksstrukturen (es herrschen relativ große Grundstücke vor) nicht mehr mit der heutigen Nachfragesituation übereinstimmen. Aus diesem Grund wurden zum einen die Flächengrößen im Änderungsgebiet den ortsüblichen Größenverhältnissen angepasst und zum anderen eine Arrondierung (Teilbereich A) der Wohnbebauung zur 2. Offenlegung vorgenommen. Hierdurch wird sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökonomischer Sicht eine optimale Ausnutzung erzielt.

Die Art der baulichen Nutzung wurde gegenüber der rechtskräftigen Planung in der Form verändert, das zukünftig im gesamten Änderungsbereich „Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Diese resultiert in erster Linie aus der im Umfeld vorhandenen Nutzungen der südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete (Mittelstraße und Schmiedestraße). Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter Nrn.1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. Anlagen für Verwaltungen und 5. Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da für diese Art von Anlagen und Nutzungen kein Bedarf besteht. In anderen Gebieten, z. B. in Mischgebieten stehen ausreichende Flächenpotenziale zur Verfügung. Die unter der Nr. 2. aufgeführten ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, um die Möglichkeit einer solchen Nutzung neben dem Wohnen einzuräumen.

Das Änderungsgebiet ist überwiegend durch freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Reihenhäusern (bis zu 7 Wohneinheiten je Hausgruppe) und vereinzelt Mehrfamilienwohnhäusern (bis zu 5-6 Wohneinheiten) geprägt und wird zukünftig durch die planungsrechtlichen Vorgaben gesichert. Die Anzahl der Wohneinheiten ist im Änderungsgebiet überwiegend auf maximal 2 pro Haus beschränkt (bisher ohne Beschränkung) und der Versiegelungsgrad auf max. 40 % der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Ausnahmen bilden die festgesetzte Hausgruppe im Teilbereich A (Überschreitung der GRZ) und die Bebauungsmöglichkeit auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück an der Mittelstraße (Anzahl der Wohneinheiten), um der Nachfrage nach förderfähigen Eigenheimen auf kleinen Baugrundstücken gerecht zu werden. Darüber hinaus wird eine soziale Durchmischung gem. § 1 Abs. 5 Bau GB somit planerisch vorbereitet.

Die Orientierung der Dachflächen ist überwiegend nach Süden festgesetzt bzw. orientieren sich an bereits vorhandene Gebäudelängsachsen. In einigen Fällen ist die Firstrichtung = Längsachse der Gebäude aufgrund der Lage der überbaubaren Flächen nicht festgelegt, um eine flexible Ausrichtung nach Südwesten bzw. nach Südosten zu ermöglichen.

Um soziale Spannungen auszuschließen, ist in den nachverdichteten (Innen-)Bereichen überwiegend eine I-Geschossigkeit in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten festgesetzt. Im nördlichen Teilbereich A der 1. Änderung wurde darüber hinaus eine II-geschossige Hausgruppe im Anschluss an die vorhandenen Reihenhäuser festgesetzt, um geförderten Wohnungsbau zu ermöglichen (Stichwort 400 qm Grundstücke).

Die gleiche Situation gilt für ein bisher gewerblich genutztes Grundstück an der Mittelstraße. Eine vollständige Umnutzung zu Wohnzwecken (WA-Gebiet) war bislang auf der Grundlage von Planungen des Grundstückseigentümers für die 1. Entwurfssoffenlage des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Das Grundstück wurde jedoch inzwischen an eine Investorengemeinschaft veräußert, welche ein anderes städtebauliches Konzept verfolgt. Dieses sieht eine 2-geschossige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern teilweise in Form von „Gartenhofhäusern“, Hausgruppen mit behindertengerechten Wohnungen sowie die Umnutzung des vorhandenen Bürogebäudes zu Wohnzwecken vor. Das vorhandene Bürogebäude und die beiden Hausgruppen sollen neben den zulässigen beiden Vollgeschossen ein Staffelgeschoss erhalten. Die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude entspricht der gemäß B-Plan maximal möglichen benachbarter Bauflächen, so dass sich die Bebauung in das Umfeld einfügt. Somit werden zukünftig neue Wohnformen (integratives Wohnen, Wohnen für Singles, junge Familien, mehrere Generationen) geschaffen. Die Planung der Investorengemeinschaft ist über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Da das gesamte Plangebiet im wesentlichen durch Eigentum mit zugehörigen Grünstrukturen (Gärten) geprägt ist und die Stadt Detmold nicht im Eigentum des bisher festgesetzten Spielplatzes ist, ist auf die Festsetzung des Spielplatzes verzichtet worden. Für eventuell auftretenden Bedarf sind im Randbereich des Plangebietes zum einen die Spielmöglichkeiten auf dem Gelände der Grundschule Klüt zum anderen auf den Spielplätzen an der Eschweiler Straße und an der Dianastraße vorhanden.

Für die Bewohner des Gebietes sind durch die in diesem Entwurf festgelegte Nachverdichtung keine Negativauswirkungen zu erwarten, da u. a. die Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt ist. Somit sind im Änderungsgebiet neben Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser auch Mehrfamilienwohnhäuser zulässig.

## 2. Umorientierung geplanter Verkehrserschließung

Der Entwurf berücksichtigt die veränderten Grundstücksstrukturen und die reale Erschließungsstruktur, die sich im Einzelfall abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt hat. Die Erschließung der Wohnhäuser Aachener Straße 28, 34 + 36 wurde gegenüber der rechtskräftigen Planung in Abstimmung mit den Eigentümern modifiziert.

Durch die abgewandelte Erschließungsstruktur im südwestlichen Teil des Änderungsgebietes wird gleichzeitig ein größerer Abstand der Neubebauung zum Denkmal „Mittelstraße 60“ gewährleistet.

## 3. Würdigung von Denkmalschutzbelangen

Im Rahmen der Planänderung an der Mittelstraße werden auch Belange des Denkmalschutzes berührt. Mit dem vorliegenden Entwurf werden sowohl der Denkmalschutz gewürdigt als auch wirtschaftliche Privatinteressen berücksichtigt. Durch die veränderte Verkehrserschließung im Umfeld des Denkmals wird der Abstand von potentieller Bebauung zum Denkmal maximiert. Die Bauflächen an der Mittelstraße sind auseinandergerrückt, sodass die Gebäude giebelständig auf den überbaubaren Flächen zu errichten sind, was die Einsehbarkeit des Denkmals von der Mittelstraße her optimiert.

Zur Zeit ist die Sicht auf das Denkmal durch den starken Grünbewuchs vor dem Gebäude erheblich eingeschränkt. Aus diesem Grund sind für die Grundstücke unmittelbar vor dem Baudenkmal gestalterische Festsetzungen (äußere Gestaltung, Fassade, Dach, Höhenentwicklung, Stellplätze etc) getroffen, um die denkmalpflegerischen Aspekte stärker als bisher zu respektieren.

## 8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

### 8.1 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Seit dem 27.08.2001 ist das Baugesetzbuch novelliert. „Umweltschützende Belange“ sind zukünftig in die Abwägung des Bebauungsplanes einzustellen. Hierzu gehört die Pflicht der Gemeinde zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erforderlich ist. Bezogen auf das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 03-01 „Im Dorfe“ ergibt sich keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem UVP-Gesetz. Die zulässige bebaubare Grundfläche liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20 000 qm, sodass auch keine Verpflichtung zur Einzelfallprüfung gemäß UVP-Gesetz besteht.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Minderungsmaßnahmen verbleiben dennoch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht vermieden werden können.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind gem. den Regelungen des § 4 (4) LG NW durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dieser Ausgleich besteht in der Regel in der Bereitstellung und Herrichtung bisher intensiv genutzter Grundstücke für Zwecke des Natur- und Artenschutzes.

Durch die vorliegende B-Planänderung werden keine Eingriffe in die Naturraumpotenziale verursacht, die über das schon heute nach dem rechtskräftigen B-Plan mögliche Maß hinaus gehen. Da der rechtskräftige B-Plan nicht unter die Eingriffsregelung des § 21 BNatSchG fällt, sind weitere Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Darüber hinaus werden durch die Offenlegung des Gewässers 38 und dessen planungsrechtliche Absicherung wesentliche positive Impulse auf die natürlichen Gegebenheiten im Plangebiet ausgehen. Die Arrondierungsfläche in der Teilfläche A liegt außerhalb des rechtskräftigen B-Planes. Sie wird gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Durch die Festsetzung wird sie in ihrem Bestand aufgewertet, ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

### 8.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die Ermittlung des erforderlichen Bedarfs an Kompensationsflächen erfolgt auf der Basis der durchgeführten Biotoptypenkartierung. Die Berechnung wird nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996) durchgeführt.

A. Ausgangszustand des Plangebietes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flurst.- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp5 x Sp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4 x Sp7)
<b>1. Teilfläche A gesamt ca. 14.754 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in</b>							
<b>1a) Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan ca. 12.109 m<sup>2</sup></b>							
	3.2	Grünland	11.389	4	1	4	45.556
	8.1	Feld- und Ufergehölze	720	7	1	7	5.040
<b>Zwischensumme</b>			<b>12.109</b>				<b>50.596</b>



	(GRZ 0,4)					
4.1	private Grünfläche	6.827	2	1	2	13.654
<b>2. Teilfläche B ca. 97.683 m<sup>2</sup></b>						
1.1	Straßen/ Fußwege	5.029	0	1	0	0
4.5	Friedhof	5.535	3	1	3	16.605
1.1	Parkplatz, versiegelte Fläche	2.654	0	1	0	0
1.3	Spielplatz	630	1	1	1	630
7.1	Teich	470	3	1	3	1.410
1.1	Baufläche WA/WR (GRZ 0,4)	33.346	0	1	0	0
4.1	private Grünfläche	50.019	2	1	2	100.038
		<b>109.792</b>		<b>Gesamtflächenwert B</b>		<b>132.337</b>

<b>C. Zustand des Plangebietes gem. 1. Änderung</b>						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp5 x Sp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4 x Sp7)
<b>1. Teilfläche A gesamt ca. 14.754 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in</b>						
<b>1a) Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan ca. 12.109 m<sup>2</sup></b>						
1.1	Planstraße E, Fuß- und Radweg, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	2.343	0	1	0	0
1.1	Wohngebiet WA (GRZ 0,4)	3.724	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	5.586	2	1	2	11.172
7.7	Regenrückhaltung	456	4	0,75	3	1.368
<b>Zwischensumme</b>		<b>12.109</b>				<b>12.540</b>
<b>1b) Arrondierungsfläche ca. 2.645 m<sup>2</sup></b>						
1.1	Wohngebiet WA (GRZ 0,4)	770	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.155	2	1	2	2.310
4.2	Gehölzfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB	720	3	1,5	4,5	3.240
<b>Zwischensumme</b>		<b>2.645</b>				<b>5.550</b>
<b>2. Teilfläche B gesamt ca. 97.683 m<sup>2</sup></b>						
4.5	Friedhof	5.567	3	1	3	16.701
1.2	Parkplatz, geschottert	1.646	0,5	1	0,5	823
1.1	versiegelte Fläche	1.008	0	1	0	0
1.1	Planstraßen A/B/C/D, Straßen, Fuß- und Radweg, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	5.818	0	1	0	0



7.2	Gewässer Nr. 38, inkl. Teich und Uferrandstreifen, offengelegt	3.942	7	0,9	6,3	24.834
1.3	Holzbrücke	32	1	1	1	32
7.1	Gewässer Nr. 38, (Bestand)	1.167	3	1,2	3,6	4.201
8.2	Erhalt von 6 Laubbäumen*	260	8	1	8	2.080
1.1	Wohngebiet WA/WR (GRZ 0,4)	31.297	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgärten, strukturarm	46.946	2	1	2	93.892
<b>Zwischensumme</b>		<b>97.683</b>				<b>142.563</b>
		<b>112.437</b>		<b>Gesamtflächenwert C</b>		<b>160.653</b>

\* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 7.7 naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltung  
Code 7.2 Beeinträchtigungen durch die Wohnbebauung  
Code 7.1 naturnahe Ufergehölze  
Code 4.2 naturnahe Gestaltung durch Festsetzungen gesichert

Es ergibt sich folgende Gesamtflächenbilanzierung:

### 1. Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan (Teilflächen A und B)

Ausgangszustand Flächenwert A	296.625 Wertpunkte	
abzügl. rechtskräftiger B.-Plan Flächenwert B	<u>132.337 Wertpunkte</u>	164.288 Wertpunkte
Ausgangszustand Flächenwert A	296.625 Wertpunkte	
abzügl. 1. Änderung Flächenwert C	<u>160.653 Wertpunkte</u>	<u>135.972 Wertpunkte</u>
Aufwertung des Änderungsgebietes		28.316 Wertpunkte

### 2. Arrondierungsfläche in der Teilfläche A

Ausgangszustand Flächenwert A	5.410 Wertpunkte	
abzügl. Neuaufstellung Flächenwert C	<u>5.550 Wertpunkte</u>	<u>140 Wertpunkte</u>
Aufwertung des Plangebietes		28.176 Wertpunkte

Die Flächenbilanzierung zeigt, dass kein weiterer Ausgleich notwendig ist.

## 9 Verkehrliche Erschließung

### 9.1 Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Lemgoer Straße an das äußere auch überregionale Verkehrsnetz der Stadt Detmold angebunden.

Die Anbindung des Plangebietes an das äußere Erschließungsnetz erfolgt über eine Vielzahl von Wohn- und Wohnsammelstraßen, die bereits im Plangebiet vorhanden sind. Zusätzlich zum Bestand werden im Bebauungsplanentwurf teilweise abweichend vom gültigen B-Plan einzelne Stichstraßen arrondiert, um Doppellerschließungen zu vermeiden oder um die Erschließung den Erfordernissen einer geänderten Grundstücksaufteilung anzupassen. Die Erreichbarkeit durch Individualverkehr kann somit im Plangebiet als planungsrechtlich gesichert angesehen werden.

In den Fällen, die eine öffentliche Erschließung nicht möglich bzw. unwirtschaftlich ist, sind die Anbindungen der Grundstücke über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert.

## **9.2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr ist im Plangebiet primär auf den privaten Grundstücksflächen abzuwickeln. Darüber hinaus im Einzelfall notwendiger Parkraumbedarf kann im Straßenraum aufgefangen werden, ohne den Verkehrsfluss wesentlich zu erschweren.

## **9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinien 790 und 791 im Halbstundentakt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt liegt an der Lemgoer Straße.

## **9.4 Rad- und Fußverkehr**

Das Änderungsgebiet wird durch Wohn- und Wohnsammelstraßen geprägt. Die vorhandene Verkehrsflächenaufteilung bzw. die auf 30 km/h begrenzte Geschwindigkeit ermöglicht eine weitestgehend gefahrlose Durchquerung des Plangebietes für Fahrradfahrer und Fußgänger. Die neu hinzukommenden Planstraßen werden als gemischte Verkehrsflächen (ohne Gehweg) ausgebaut. Weiterhin sind im B-Plan Wegeverbindungen (z. B. zwischen Planstraße A + F) planungsrechtlich durch ein entsprechendes Gehrecht zukünftig gesichert.

# **10 Ver- und Entsorgung**

## **10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser**

Die bisher nicht erschlossenen Bereiche des Plangebietes werden an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen oder aber sind durch entsprechende Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert.

Die Grundversorgung mit Löschwasser wird mit fortschreitender Bebauung durch Erweiterung des Leitungsnetzes in den Erschließungsflächen bereitgestellt.

## **10.2 Regenwasserentsorgung**

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen. Durch die Offenlegung des Gewässers Nr. 38 ist die Regenwasserentsorgung im Änderungsgebiet als gesichert anzusehen (s. auch Pkt. 5).

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im Änderungsgebiet nicht möglich. Aus diesem Grund ist die Entsorgung durch öffentliche Abwasseranlagen ortsnahe in den Klüter Bach (Gewässer Nr. 38) und in den Oetternbach (über Gewässer Nr. 215) vorgesehen, sofern die Grundstücke nicht direkt am Gewässer Nr. 38 bzw. Nr. 215 liegen.

Nördlich des Teilbereichs A verläuft das namenlose Gewässer Nr. 215. Das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Teilbereiches A wird in einem Regenrückhaltebecken

gesammelt und gedrosselt über das offene Gewässer Nr. 215, das am nördlichen Rand des Änderungsgebietes liegt, dem Oetternbach zugeführt. Die Leitungstrasse ist durch ein Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Für das nordöstliche Grundstück besteht darüber hinaus die Möglichkeit der Direkteinleitung in das Gewässer Nr. 215.

Aufgrund der stark abfallenden Geländestruktur nordöstlich des Teilbereiches A ist mit starkem Oberflächenwasserandrang auf das Änderungsgebiet zu rechnen. Starke Erosionserscheinungen belegen einen sehr hohen Wasserabfluss in diesem Bereich. Um das Arrondierungsgebiet u. a. vor Wasser- und Schlammeinträgen zu schützen, ist östlich dieser Fläche ein 10 Meter breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden, der gleichzeitig neben der Schutzfunktion auch eine Ausgleichsfunktion übernimmt. Das anfallende Oberflächenwasser wird vor den Baugrundstücken aufgefangen und dem Gewässer Nr. 215 zugeführt. Die Sicherung der erforderlichen Maßnahmen (gleichzeitig Ausgleich für die Arrondierung) und die Ausbildung des Schutzstreifens auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc. ist durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Detmold gesichert. Die erforderlichen Herstellungs- und Pflanzmaßnahmen sind bereits erfolgt.

Das vorhandene namenlose Gewässer Nr. 215 ist ebenfalls in das Plangebiet einbezogen sowie die Erhaltung des Gewässers einschl. des Uferbewuches textlich festgesetzt.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Bereich der Bogenschießanlage wird über einen offenen Graben dem Gewässer Nr. 38 zugeführt. Die Sicherung der Trasse ist durch ein Leitungsrecht gewährleistet.

Intensive Niederschläge am 30.06.2001 führten im südöstlichen Änderungsgebiet (Teilbereich B) trotz eines oberhalb angelegten Grabens auf dem benachbarten Acker zu einer Überflutung des Flurstücks 1190 mit Wasser/Schlamm. Um auch hier die Problematik wild abfließenden Wassers/Schlammes zu verhindern, war zur 1. + 2. Entwurfs offenlegung ein 10 Meter breiter „Schutzstreifen“ im Bebauungsplan festgesetzt worden. Das Plangebiet war zu diesem Zweck um 10 Meter nach Osten erweitert worden. Die Absicherung der Maßnahmen sollte ursprünglich ebenfalls durch entsprechende Verträge zu Gunsten der Stadt Detmold erfolgen. Im weiteren Verfahren konnte jedoch hierüber mit der Eigentümer-/Erbengemeinschaft keine abschließende Vereinbarung getroffen werden. Diese hat die bereits vorgenommenen Maßnahmen (Herstellung von Wall und Mulde) auf ihrem Grundstück zwar verbessert, die jedoch noch nicht ausreichend sind. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, Kreis Lippe wurde bzw. wird daher als Ersatzmaßnahme die Anordnung von kleinen Schutzwällen bzw. -wänden mit Ableitung des Oberflächenwassers in das Gewässer Nr. 38 mit den betroffenen Bauherren vereinbart. Diese wurden/werden als Auflagen in die Baugenehmigungen aufgenommen. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Maßnahmen werden/sind auf den Baugrundstücken, soweit erforderlich, Baulasten eingetragen bzw. einzutragen. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist auf den Grundstücken ein Leitungsrecht „LW“ im Plan festgesetzt. Auf die zur 1.+2. Offenlegung festgesetzte Fläche zur Regelung des Wasserabflusses kann aus diesem Grund verzichtet werden, weil dem Hochwasserschutz auf andere Weise Rechnung getragen wird. Weitere Baumöglichkeiten im Bereich des bisher festgesetzten Schutzstreifens bestehen nicht.

Intensive Niederschläge zu Pfingsten 2003 führten zur Überflutung von bebauten Grundstücken an der Dürener Straße bzw. unbebauten Grundstücken an der Aachener Straße. Diese waren aufgrund extremer Niederschläge von bis zu 130 Millimeter pro Quadratmeter (entspricht einem fünfhundertjährigen Regenereignis) sowie der Überlastung der vorhandenen Verrohrung an der Dürener Straße in Verbindung mit einer Verstopfung am Einlaufbauwerk entstanden. Durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen (zusätzliche Verwallungen, Veränderung am Einlaufbauwerk vor der Verrohrung etc.)

wurde die unmittelbare Gefahr wesentlich vermindert. Um einen über das 100-jährige Regenereignis hinaus gehenden Retentionsraum zu schaffen, wurde gegenüber dem Entwurf zur 1. + 2. Offenlage die Bebauungstiefe in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zurückgenommen. Im Bereich zwischen der verlängerten Grundstücksgrenze der Wohnhäuser Dürener Straße 32 + 34 und dem Gewässer Nr.38 sind auf der festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Gartenlauben, Gartenhäuser, auf geschüttete Terrassen etc. und die Veränderung der Erdoberfläche durch Auffüllungen, Wälle o. ä. unzulässig. Diese Einschränkungen der Nutzung sind im Plan textlich und zeichnerisch gesichert. Zusätzlich hat der Fachbereich Kanal,- Straßenbauverkehr mit den Grundstückseigentümern hierüber vertragliche Vereinbarungen getroffen. Dem Hochwasserschutz wird somit mehr als ausreichend Rechnung getragen.

Die Brauchwassernutzung wird durch eine Festsetzung im textlichen Teil des B-Plans empfohlen.

### **10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Das Plangebiet ist ausreichend mit Elektrizität und Gas versorgt.

Innerhalb des Plangebietes können die erforderlichen Leitungen in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen geführt bzw. verlängert werden.

### **10.4 Abfallbeseitigung**

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

## **11 Auswirkungen von gekennzeichnetener Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung**

Die im bisherigen rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Leitungsrechte werden teilweise wegen geänderter Rahmenbedingungen nicht mehr beibehalten. In den Fällen, in denen verbleibende Leitungsrechte sich mit überbaubaren Flächen überschneiden, ist eine Bebauung nur dann möglich, wenn abschließende Einigungen mit den Leitungsträgern erzielt werden.

## **12 Immissionsschutz**

Das Umfeld des Plangebietes ist bis auf den Straßenverkehrslärm der B 238 (Lemgoer Straße) und den Sportlärm ausschließlich durch nicht störende Nutzungen geprägt.

Die von der geplanten Nutzung ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf die heute dort vorhandenen Nutzungen aus.

Auf die geplanten aber auch auf die bestehenden Nutzungen wirken nach der dieser Begründung beigefügten lärmtechnischen Beurteilung Lärmimmissionen, zum einen ausgelöst durch den Kfz-Verkehr auf der Lemgoer Straße und zum anderen durch den Sportplatz ein.

### **Straßenverkehrslärm**

Die aufgrund der Verkehrsbelastung errechneten Immissionswerte betragen für die vorhandene und geplante Bebauung an der Lemgoer Straße:

**Außenwohnflächen:**

tags:  $\leq 66$  dB(A) bis  $< 49$  dB(A)

**Erdgeschoss und Ober- bzw. Dachgeschoss:**

tags:  $\leq 68$  dB(A) bis  $51$  dB(A)

nachts:  $\leq 60$  dB(A) bis  $44$  dB(A)

Zur Beurteilung von Geräusch-Situationen kommen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Diese betragen bei der Beurteilung von Verkehrsflächen für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete:

**WAMI**

tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	55/60 dB (A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	45/50 dB (A).

Bei wesentlichen Änderungen bzw. Neubau von Verkehrswegen werden die Grenzwerte der 16. BImSchV zur Beurteilung der Geräusch-Situation herangezogen. Diese lauten für Wohngebiete bzw. Mischgebiete:

**WAMI**

tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	59/64 dB (A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	49/54 dB (A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, entsprechen den "durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen" und die Grenzwerte der 16. BImSchV entsprechend der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. § 1 (6) BauGB.

Die Orientierungswerte DIN 18005, Beiblatt 1 und die Grenzwerte der 16. BImSchV sind keine Grenzwerte für bestehende Situationen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden, wenn diese unterhalb der "enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle" liegen.

Diese Schwelle wurde für Straßenverkehrs-Geräusche definiert. Sie beträgt für Wohngebiete 70/60 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete 72/62 dB(A). Allerdings sollten in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Da es sich bei dem Änderungsgebiet um ein vorbelastetes Gebiet mit (zum Teil) schon vorhandener Bebauung handelt und die geplante Bebauung an den bereits bestehenden Verkehrsweg heranrückt, werden für die Randbereiche der geplanten Wohnbebauung die Mischgebietswerte der 16. BImSchV als Zumutbarkeitsschwelle herangezogen. Bis zu diesen Mischgebietswerten ist die Belästigung noch zumutbar, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist.

Auf eine Festsetzung von Nutzungen, die weniger schutzbedürftig sind (z. B. in Gewerbe- bzw. Mischgebieten), wurde bewusst verzichtet, um mögliche Nutzungen, die dort zulässig wären, die aber städtebaulich unerwünscht sind, grundsätzlich auszuschließen.

## Maßnahmen (passive)

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und städtebaulicher Erwägungen

- Weiterführung einer Straßenrandbebauung entlang der Lemgoer Straße
  - keine Ortsbildbeeinträchtigung durch Lärmschutzwälle oder –wände
- sind gegenüber den Verkehrsgläuschen nur passive Maßnahmen an den Wohnhäusern möglich. Durch die passiven Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt, auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Die ebenfalls der Wohnnutzung zuzuordnenden Gartenflächen liegen größtenteils hinter der Straßenrandbebauung. Ebenso bleibt auf den einzelnen Grundstücken genug Spielraum z. B. die Terrassenbereiche abzuschirmen.

Für Gebäudeseiten, die einer höheren Belastung als 59/49 dB (A) tags/nachts (= Wohngebietswerte der 16. BImSchV) ausgesetzt sind, wird passiver Schallschutz empfohlen.

Passiver Schallschutz wird bis hin zu Geräuschpegeln von 64/54 dB (A) tags/nachts (= Mischgebietswerte der 16. BImSchV) nur empfohlen. Bei höheren Pegeln als den letztgenannten wird Schallschutz festgesetzt.

Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

An den besonders lärmbelasteten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen angeordnet werden. Aufenthaltsräume müssten zusätzlichen baulichen Schallschutz erhalten.

## Sportlärm

Die Beurteilung der von Sportanlagen ausgehenden Geräusch-Immisionen erfolgt auf der Grundlage der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV“.

Danach werden die Immissions-Richtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete am Rand der geplanten Wohnbebauung eingehalten.

Das gesamte Lärmschutzgutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

## 13 Altablagerungen

Im Plangebiet selbst bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind Altablagerungen bekannt.

Im Plangebiet selbst handelt es sich um die Altablagerung mit der Nr. 4019B33. Diese Altablagerung (ehem. Fa. Deppe) wurde 1993 von der Fa. Redeker im Zuge des anstehenden Gewässerausbaus in den Randbereichen beprobt.

Die Bodenproben zeigen nur in einem Fall ersichtliche Hinweise auf Verunreinigungen (SO 3 bei den PAK), die jedoch allein und in den hier ermittelten Konzentrationen keine

Ableitung einer Grundwassergefährdung bedingen. Die übrigen Werte können als unauffällig angesehen werden.

Auf Basis der untersuchten Parameter und der Höhe der Werte kann somit davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht gefährdet ist.

Darüber hinaus wurde die Ablagerungsfläche erneut durch das Planungsbüro Wiltschut überprüft. Bei dem Untersuchungsbereich innerhalb des Bebauungsplangebietes "Im Dorfe" handelt es sich um den Teil einer Aue, der vor 30 – 40 Jahren mit Erdmaterial angefüllt wurde.

Die Ablagerungen sind zirka 2,50 m mächtig und überdecken die natürlich gewachsene Auelehme und teilweise die obersten Schichten des hier anstehenden Keupers "Rote Wand". Die flächenhafte Ausdehnung der Ablagerungen entspricht ziemlich genau der Parzelle des Flurstücks 197.

Sondierungen auf dem Plangebiet mit sensorischer Ansprache des Bodens sowie gesondert durchgeführte Bodenluftbeprobungen ergaben keine Hinweise darauf, dass die Ablagerungen aus anderem Material bestehen, als aus unauffälligem Bodenaushub. Speziell der Oberboden wurde chemisch auf Schadstoffe untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass die LAGA-Zuordnungswerte für ZO eingehalten werden. Auf der Basis dieses Ergebnisses wird gefolgert, dass bei der Nutzung des Oberbodens keine Einschränkungen zu beachten sind.

Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender Boden aus dem Bereich unterhalb des Oberbodens muss vor seinem Wiedereinbau begutachtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Untersuchung um punktuelle Bestandsaufnahmen handelte. Das Vorhandensein verunreinigten Bodens oder auch Mülls auf dem Plangebiet kann daher nicht ausgeschlossen werden. Werden solche Stellen entdeckt, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Kreis Lippe, zu benachrichtigen. Eine entsprechende Festsetzung ist im textlichen Teil des Bebauungsplans enthalten.

Das gesamte Gutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

## 14 Erschließungskosten

Die Offenlegung und naturnahe Gestaltung des Gewässers 38 beziffert sich nach Angaben des zuständigen Fachbereichs auf ca. 625.000,- €.

Die weiteren Erschließungskosten basieren auf Schätzungen:

• Straßenbaukosten	ca. 1 200 000,- €
• Kanalbaukosten (Schmutz- u. Regenwasser einschl. offener Gräben)	ca. 750 000,- €
• Grunderwerbskosten (Verkehrsflächen) ohne erforderliche Entschädigungszahlungen	ca. 200 000,- €
<u>Gesamterschließungskosten</u>	<u>ca. 2 150 000,- €</u>

Da die Erschließungen im Haushaltsplan des Stadt Detmold zur Zeit nicht vorgesehen sind, sind diese nur über entsprechende Vorausleistungen der Grundstückseigentümer (Erschließungsverträge) durchführbar. Für die Bereiche Krefelder Straße, Aachener Stra-

ße und ehem. Grundstück Deppe sind die Erschließungen bereits auf diese Weise realisiert worden.

## 15 Flächenbilanz

Das Änderungsgebiet des B-Plans 03-01 "Im Dorfe", 1. Änderung ist nicht deckungsgleich mit dem bisherigen Plangebiet des Bebauungsplans. Die Flächengröße beträgt ca. 11,23 ha.

Durch die Änderung ergeben sich nur marginale Änderungen der Flächenbilanz. Die Offenlegung des namenlosen Gewässers 38 ist überwiegend auf nichtüberbaubaren Flächen realisiert, so dass Auswirkungen bezogen auf die Bebaubarkeit von Grundstücken nicht gegeben sind.

WA		8,92 ha
davon überbaubare Fläche	3,57 ha	
nicht überbaubare Fläche	5,35 ha	
Verkehrsfläche		0,92 ha
Friedhofsfläche einschl. Parkplatz		0,82 ha
Gewässer Nr. 38 einschl. Uferrandstreifen		0,51 ha
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, ect.		0,07 ha
<u>Gesamtfläche</u>		<u>11,24 ha</u>

## 16 Bodenordnung

Die meisten im Plangebiet vorhandenen Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die für die Erschließungsflächen erforderlichen Grundstücke befinden sich teils in städtischem, teils in privatem Eigentum.

Die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen für die nicht im städtischen Eigentum befindlichen, zu Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Flächen, sollen auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Teilweise ist dieses schon geschehen.

Sind diese Flächen nicht im Wege der gütlichen Einigung oder der Ausübung des Vorkaufsrechts zu erwerben bzw. zu tauschen, sind bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff oder § 85 ff BauGB zu ergreifen.