

Begründung zum B-Plan 06-01 "Londoner Straße", 2. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Hakedahl
Plangebiet: zwischen Braker Straße und dem ehem. Rittergut Herberhausen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden:

durch die Grundstücke Gemarkung Hakedahl, Flur 4, Flurstück 269, 271, 273, 275 und 537.

im Süden:

durch die Grundstücke der Einfamilienhäuser „Im Wellenkamp“ und die westlich davon liegende Ackerfläche.

im Osten:

durch die Kreisstraße Braker Straße.

im Westen:

durch das ehem. Rittergut Herberhausen sowie den dazugehörigen Freianlagen und den nördlich daran angrenzenden Bolzplatz.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 06-01 "Londoner Straße" wurde am 26.08.2015 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Detmold gefasst. Der Bebauungsplan soll auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung
- die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Planungsgebietes liegt unter 20.000 m²
- es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete/Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen, bzw. es ist keine Änderung der in benachbarten Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planänderung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflä-

chen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Dies begründet sich daraus, dass mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes sowie dessen umgebenden Gebiete nicht nachteilig verändert werden.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte erfolgen im beschleunigten Verfahren. Demnach kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB fand vom 18.11.2015 bis zum 18.12.2015 statt.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 8,8 ha große Änderungsgebiet "Wohnbaufläche" dar. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet im Norden an eine landwirtschaftliche Fläche, im Osten an eine Verkehrsfläche „Kreisstraße“, im Süden an eine Wohnbaufläche sowie eine landwirtschaftliche Fläche und im Westen an eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen / Einrichtungen für soziale Zwecke“ und eine landwirtschaftliche Fläche.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 06-01 „Londoner Straße“ hat 1972 Rechtskraft erlangt. Er schuf seinerzeit Planungsrecht für etwa 250 zusätzliche Wohneinheiten für Angehörige der NATO Streitkräfte im Anschluss an die bereits bestehende Siedlung westlich der Kreisstraße „Brakerstraße“. Das städtebauliche Ziel war damals die Sicherung von klaren einheitlichen Baustrukturen, differenziert in unterschiedliche Haustypen. Diese wurden für eine begrenzte Zeitspanne und immer wieder periodisch wechselnd von den unterschiedlichen Diensträngen mit ihren Familien bewohnt.

Mit Abzug der Streitkräfte aus Detmold in den 90er Jahren wurden u. a. auch die erbauten Wohnhäuser frei. Diese veräußerte das damalige Bundesvermögensamt einzeln an private Eigentümer oder größere Immobilienunternehmen.

Im Zuge dieser Entwicklung ist eine neue Bewohnerstruktur in diesem Quartier entstanden. Diese ruft geänderte Ansprüche an das Wohnumfeld und die infrastrukturelle Versorgung dieses städtebaulich im Stadtgrundriss isolierten Gebietes hervor.

Der Geltungsbereich ist vollständig bebaut. Die Gebäudestruktur besteht aus mehrgeschossigen Wohngebäuden. Es existieren auch drei achtgeschossige Hochhäuser sowie ein eingeschossiger Flachdachbau. Der Flachdachbau sticht durch seine Bauform hervor. Bei Betrachtung des Bau-

körpers ist ersichtlich, dass dieser Baukörper bei seiner Errichtung für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen war. So waren hier über die Jahre unterschiedlichste Nutzungen (Waschsalon, Frisör, britischer Einzelhändler, etc.) nacheinander oder sogar parallel im Gebäude vorhanden. Seit einigen Jahren stand das Gebäude leer, bis in diesem Jahr ein Kiosk eröffnet wurde. Es existieren, abgesehen von der Kiosknutzung, keine weiteren gewerblichen Nutzungen im Änderungsgebiet. Im Änderungsgebiet gibt es ansonsten nur eine Arztpraxis sowie einen Heilpraktiker.

Nord-westlich an das Änderungsgebiet angrenzend existiert eine Agglomeration von unterschiedlichsten Infrastruktureinrichtungen, wie eine Kindertagesstätte, eine Kirche oder eine großflächige Freiraumanlage mit Sport- und Spielflächen.

Der Betreiber des o. g. Kiosks möchte, ergänzend zum Kiosk, einen Imbiss im gleichen Gebäude unterbringen (siehe Antrag). Dies ist momentan planungsrechtlich nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich ein „Reines Wohngebiet“ (WR) fest. Demnach sind im Plangebiet lediglich Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in reinen Wohngebieten planungsrechtlich durch die BauNVO ausgeschlossen.

Aus planerischer Sicht erscheint es sinnvoll, das Wohnen und die bereits im Umfeld vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen im Änderungsgebiet durch nicht störende Dienstleistungen, Versorgungs- und Gewerbeeinrichtungen zu ergänzen. So soll es in Zukunft möglich sein, dem im Stadtgebiet solitär liegenden Quartier durch die Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen eine höhere Wohn- und Lebensqualität zu ermöglichen.

Dies wäre in „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA) möglich. „Allgemeine Wohngebiete“ dienen zwar vorwiegend dem Wohnen, lassen jedoch die o. g. Nutzungen zu, da diese das Wohnen nicht stören.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat somit das städtebauliche Ziel, im Änderungsgebiet die Festsetzung „Reines Wohngebiet (WR)“ in „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ zu ändern. Alle anderen Festsetzungen sollen von der Änderung unberührt bleiben.

Dies soll einerseits die neuen Anforderungen an das Wohnumfeld befriedigen und andererseits dem geänderten Wohnbedürfnis der Quartiersbewohner Rechnung tragen.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich nord-östlich der Detmolder Kernstadt, isoliert liegend im Detmolder Stadtraum. Die Kreisstraße Braker Straße und die Bundesstraße Barntruper Straße schneiden das Quartier städtebaulich deutlich vom Detmolder Stadtgefüge ab.

Das Plangebiet selbst ist vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Die Gebäudestruktur besteht aus drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden, drei achtgeschossigen Hochhäusern sowie einem Eingeschossener. Alle Gebäude weisen ein Flachdach auf und sind als Plattenbau errichtet. Zwischen den Gebäuden liegen großflächige Grünstrukturen mit teilweise hohem und dichten Baumbestand. Die Freiflächen werden durch die Bewohner genutzt und sind so durch unterschiedliche Nutzungen belegt. Charakteristisch für das Siedlungsbild sind auch die Garagenanlagen, die meist vor den jeweiligen Wohngebäuden angeordnet sind. Die Siedlung ist bautypisch als klassische Großwohnsiedlung der 1960er Jahre zu bezeichnen.

Nördlich des Änderungsbereiches setzt sich die bereits thematisierte Siedlungsstruktur in der beschriebenen bautypischen Prägung fort. Südlich grenzt sowohl landwirtschaftliche Fläche, als auch kleinteilige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften an. Im Osten, jenseits der Kreisstraße, befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Westlich des Änderungsgebietes befindet sich das ehemalige Rittergut Herberhausen, welches heute als soziale Einrichtung genutzt wird. Nördlich davon befindet sich ein Bolzplatz.

Die Topographie ist innerhalb des Änderungsbereiches von Norden nach Süden stark abfallend. Gewässer, bzw. Grünflächen werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Im gesamten Geltungsbereich befindet sich kein Bau- oder Bodendenkmal. Es befindet sich eine gewerbliche Nutzung (Heilpraktiker) und eine Arztpraxis im Geltungsbereich.

7 Belange des Städtebaus

Der Bebauungsplan behält, abgesehen von der Art der Nutzung, jede im Stammplan getroffene Festsetzung bei. Es soll durch das Bauleitplanverfahren nur die Zulässigkeit von nicht störenden Dienstleistungs-, Gewerbe- und Versorgungseinrichtungen ermöglicht werden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO getroffen, um eine größere Nutzungsdurchmischung zu ermöglichen und das Wohngebiet so insgesamt aufzuwerten.

Danach sollen nach BauNVO die Nutzungen

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein.

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

Mit der Zulässigkeit der Nutzungsarten sollen ausschließlich die Wohnnutzung sowie nicht störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Versorgungseinrichtungen ermöglicht werden.

Andere Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um das städtebauliche Erscheinungsbild zu erhalten und die Immissionsbelastung des Wohngebietes zu minimieren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Bauweise, zu den zulässigen Vollgeschossen, zu den Baugrenzen, den Verkehrsflächen sowie die gestalterischen Aussagen werden gem. des Stammplanes beibehalten. Veränderungen ergeben sich jedoch bei der Grund- und Geschoßflächenzahl. Hierbei wird das gültige Maß dieser Festsetzungen nicht geändert. Da der rechtskräftige Stammplan jedoch im Jahr 1969 rechtskräftig geworden ist, galt bisher die BauNVO 1968. Jedoch muss nach erfolgtem Satzungsbeschluss für die Änderung im Änderungsgebiet die aktuelle BauNVO 1990 angewandt werden. Hierdurch ergeben sich folgende Änderungen bei der Anwendung der Grund- und Geschossflächenzahl:

Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sollen zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Sie wird mit 0,4 festgesetzt.

Gem. der BauNVO 1968 war es trotz einer GRZ von 0,4 möglich, das gesamte Grundstück mit Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zu versiegeln. Durch die Bebauungsplanänderung muss die aktuelle BauNVO von 1990 angewandt werden. Diese sagt aus, dass die erweiterte GRZ (Hauptanlage plus Nebenanlagen) lediglich die festgesetzte GRZ mal 1,5 betragen darf (hier: 0,4 mal 1,5). Eine komplette Versiegelung des Grundstückes durch Nebenanlagen ist nicht mehr möglich.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis von zulässiger Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus.

Im Stammpfan fand, wie bei der GRZ, die BauNVO 1968 Berücksichtigung. Durch die Anwendung der BauNVO 1990 im Änderungsbereich wird gem. § 20 (3) BauNVO die Geschossfläche nur in den Vollgeschossen errechnet. Aufenthaltsräume in Dachräumen oder Kellergeschossen sowie die zu ihnen führenden Treppenräume müssen nicht mit berechnet werden. Den Bauherren/Architekten ist somit etwas mehr Spielraum in der Ausnutzung der festgesetzten GFZ gegeben.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Alle Grundstücke werden durch das bereits existierende Straßennetz erschlossen.

8.2 Ruhender Verkehr

Belange des ruhenden Verkehrs sind auf den privaten Grundstücken, bzw. im vorhandenen öffentlichen Straßenraum abzuwickeln.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinien 703 und 708 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte Poggenpohl, Allandsbusch und Schlingenbusch liegen südlich, zentral und nördlich im Änderungsgebiet.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Entlang der Straßen im Änderungsgebiet sind Gehwege beidseitig vorhanden, sodass hier kein planerischer Handlungsbedarf besteht. Radfahrer können sicher die breit ausgebauten Straßen nutzen.

9 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung in Bezug auf Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser, Niederschlagswasserentsorgung, Elektrizitäts- und Gasversorgung sowie Abfallbeseitigung ist in dem gesamten Plangebiet gesichert.

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich kein erhöhter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

9.2 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung ist vorhanden.

9.3 Abfallbeseitigung

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

10 Immissionsschutz

Das Umfeld sowie das Plangebiet selbst sind durch nicht störende Nutzungen geprägt. Die von der geplanten Nutzung (WA) ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus.

Durch die Planung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz aus Sicht des Verkehrslärm-, bzw. des Gewerbelärmschutzes. Von der geplanten Nutzung (WA) gehen keine Emissionen aus, die einen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen auslösen.

Als bestehende Immissionsquelle ist jedoch die Braker Straße zu nennen. Die Immissionen werden durch den Kfz-Verkehr ausgelöst. Durch die Planung wird sich das Kfz-Aufkommen nicht weiter erhöhen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Lärmbelastung verschlechtert sich nicht.

10.1 Schlussbemerkung

Bei den Gebäuden, die den Straßenverkehrsimmissionen ausgesetzt sind, handelt es sich ausschließlich um vorhandene Bebauung. Die Bauflächen der allgemeinen Wohngebiete sind somit vorbelastet. Somit müssen nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hingenommen werden.

Den Belangen des Immissionsschutzes ist somit im umfassenden Maße Rechnung getragen. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen werden unter Würdigung des verkehrlichen Bestands durch die Festsetzungen des B-Plans gesichert.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Bodenbelastungen bekannt.

11.2 Erhalt schutzwürdiger Böden

Innerhalb des Änderungsgebietes steht der Bodentyp Pseudogley-Braunerde an. Hierbei handelt es sich um einen großflächig verbreiteten, regionaltypischen Boden. Durch die vorhandene Versiegelung, Verdichtung und intensiver Nutzung ist er im Änderungsgebiet als nicht schützenswürdig einzustufen. Zudem wird durch die Änderung des „Reinen Wohngebietes“ (WR) in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) keine weitere Versiegelung vorbereitet.

11.3 Kampfmittelbelastungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dabei wurde mitgeteilt, dass im Geltungsbereich Kampfmittelbelastungen durch Bombardierung vermutet werden. Diese Fläche ist bereits bebaut. Die Bezirksregierung empfiehlt eine Sondierung der markierten Flächen. Da es für die Grundstücke keine konkreten, der Verwaltung bekannten, Projekte gibt, wird vorerst von einer Sondierung abgesehen. Die Flächen werden jedoch unter den Hinweisen genau beschrieben und auch im Geodatenportal der Stadt Detmold entsprechend markiert. Eine Untersuchung der Grundstücke erscheint der Verwaltung ohne einen konkreten Projekthintergrund unangemessen. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens müsste jedoch ein entsprechender Nachweis der Sondierung erbracht werden.

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

12 Umweltbelange

Eingriffsregelung

Das Änderungsgebiet erfüllt gem. § 13a BauGB die Bedingungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG.

Detmolder Baumschutzsatzung

Für das Änderungsgebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Detmold verbindlich.

Artenschutz

Das Änderungsgebiet ist vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Die Gärten bestehen überwiegend aus Ziergärten mit Rasenflächen und Grünstrukturen. Zwei Freiflächen im westlichen Bereich werden ebenfalls gärtnerisch genutzt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Die LANUV NRW hat über das Vorkommen planungs-

relevanter Arten in der Region Messtischblätter herausgegeben. Im Messtischblatt 40193 Detmold werden für die Lebensraumtypen Gärten und Siedlungsbrachen 11 Fledermausarten, den Kammmolch und 14 Vogelarten aufgeführt. Die meisten der aufgeführten Arten befinden sich landesweit in einem günstigen Erhaltungszustand. Eine Begehung sowie die Auswertung des Linfos (Landschaftsinformationssystem) ergaben keine Nachweise von planungsrelevanten Tierarten im Änderungsgebiet.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass in Folge der Planung keine Biotope zerstört werden, die für „planungsrelevante“ Arten nicht ersetzbar sind. Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG wie das Tötungs- und Störungsverbot sowie das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen nicht vor. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. Ein gesetzlich geschütztes Biotop, Vogelschutzgebiet sowie FFH-Gebiet sind nicht betroffen.

Eine zusätzliche Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren

Vermeidung einer Amtshaftung – Enthftung nach Umweltschadensrecht

Darüber hinaus ist im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden und welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind. Insofern können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gem. § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.“

13 Erschließungskosten

Da bereits bestehende bauliche Strukturen überplant werden und dafür keine neuen Erschließungen anfallen, fallen für die Stadt Detmold keine Erschließungskosten an.

14 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	ca. 8,8 ha	~ 100,0 %
Wohnbaufläche	ca. 7,58 ha	~ 86,1 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 1,05 ha	~ 11,9 %
Parkflächen	ca. 0,04 ha	~ 0,45 %
Grünanlage	ca. 0,07 ha	~ 0,79 %

15 Bodenordnung

Da bestehende Siedlungsstrukturen überplant werden, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, den 21.12.2015