

Inhaltsverzeichnis

zur Begründung zum B-Plan 11-02 „Hamburger Straße“, 5. Änderung

Ortsteil: Diestelbruch
Änderungsgebiet: nördlich Kehrbüldeweg, westlich Vahlhauser Straße

Nr.	Inhalt	Seite(n)
	Begründung	2 – 17
1	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	2
2	Verfahren	2
3	Raumordnung und Landesplanung	2
4	Flächennutzungsplan	3
5	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung	3
6	Situationsbeschreibung	3
7	Belange des Städtebaus	4
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung	5
7.3	Baugestalterische Festsetzungen	6
8	Grünordnungsplanung	8
9	Verkehrliche Erschließung	13
9.1	Motorisierter Individualverkehr	13
9.2	Ruhender Verkehr	13
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	14
9.4	Rad- und Fußverkehr	14
10	Ver- und Entsorgung	14
10.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löachwasser	14
10.2	Regenwasserentsorgung	14
10.3	Sonstige Versorgungsleitungen/Abfallbeseitigung	15
11	Emissionen	15
12	Altablagerungen und Bodenschutz	15
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	15
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	15
12.3	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	16
12.4	Erhalt schutzwürdiger Böden	16
12.5	Bodenaushub	16
13	Erschließungskosten	16
14	Flächenbilanz	16
15	Bodenordnung	17
Anhang	Pflanzenliste	18

Begründung zum B-Plan 11-02 „Hamburger Straße“, 5. Änderung

Ortsteil: Diestelbruch
Änderungsgebiet: nördlich Kehrbüldeweg, westlich Vahlhauser Straße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Änderungsgebiet liegt

am nordwestlichen Ortsrand von Diestelbruch, nördlich des Kehrbüldeweges, westlich der Vahlhauser Straße und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Leistrup-Meiersfeld, Flur 2, Flurstücke 159, 160, 161, 162, 531, 49, 46 tlw., 47 tlw. und 542 (Kehrbüldeweg).

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

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

Des Weiteren ist der Grünordnungsplan (GOP) beigelegt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 11-02 „Hamburger Straße“ treten im Bereich der Planüberschneidung (= Kehrbüldeweg) außer Kraft sobald die 5. Änderung Rechtskraft erlangt.

2 Verfahren

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom:	02.10.2000 – 10.11.2000
Bürgerversammlung am:	17.10.2000
Entwurfsbeschluss vom:	28.03.2001
Entwurfsoffenlegung vom:	03.05.2001 – 05.06.2001.

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 den Gesamtbereich Diestelbruch als Ortschaft ohne wesentliche Erweiterungen der Siedlungsflächen aus. Die Flächenfestsetzungen in der Bebauungsplanänderung entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, da es sich hier um eine kleinteilige Abrundung der Siedlungsfläche handelt.

4 Flächennutzungsplan

Für den ca. 1,2 ha großen Geltungsbereich ist bereits die Flächennutzungsplanänderung Nr. 113 „Kehrbüldeweg“ durchgeführt worden, die im November 1999 wirksam geworden ist. Der Flächennutzungsplan stellt nun für das Änderungsgebiet Wohnbaufläche dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der rechtskräftige B-Plan 11-02 „Hamburger Straße“ aus dem Jahre 1964 wird im Nordwesten durch den Kehrbüldeweg begrenzt. Mit der 5. Änderung soll der Geltungsbereich nach Norden über den Kehrbüldeweg hinaus erweitert werden.

Analog zur Zielsetzung der 113. FNP-Änderung soll eine Bebauung der bislang unbebauten nördlichen Straßenseite des Kehrbüldeweges ermöglicht werden, um eine bauliche Abrundung des Ortsteils und eine landschaftsgerechte Gestaltung des Siedlungsrandes sowie eine effektive Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen zu gewährleisten.

Der endgültige Straßenausbau des Kehrbüldeweges kann auf die neuen Zielvorgaben des B-Planes abgestimmt werden. Die Flächen sind eigentumsrechtlich verfügbar, so dass eine kurzfristige Realisierung der geplanten Bebauung gewährleistet ist. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages von einem Erschließungsträger durchgeführt.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet liegt nördlich des Kehrbüldeweges am nordwestlichen Ortsrand von Diestelbruch. Es grenzt im Süden an I-geschossige Wohnbebauung, im Norden und Osten jenseits der Vahlhauser Straße (K 78) an weiträumige landwirtschaftliche Flächen und im Westen an ein Wäldchen, das vermutlich aus einer ehemaligen Baumschulanpflanzung entstanden ist. Das Änderungsgebiet selbst wird im östlichen Bereich als Ackerland und im westlichen Bereich auf einer Parzelle als Gartenland genutzt. Die Flächengröße beträgt ca. 1,2 ha.

Das Änderungsgebiet steigt von der Vahlhauser Straße in nordwestliche Richtung leicht an. Die Höhendifferenz von Ost nach West beträgt ca. 7 m mit einer Steigung von ca. 3,8 %. Die einzelnen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, das Grundstück direkt an der Vahlhauser Straße gehört dem Kreis Lippe.

Das Änderungsgebiet liegt in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG), das den gesamten Ortsteil Diestelbruch in unterschiedlich enger Grenzziehung umspannt. Die LSG-Grenze verläuft im Nordwesten Diestelbruchs z. z. entlang des Kehrbüldeweges. Die Aufhebung des Landschaftsschutzes und Verlegung der LSG-Grenze an den nördlichen Rand des Änderungsgebietes ist im Rahmen dieses B-Planänderungsverfahrens bei den entsprechenden Dienststellen beantragt worden. Mit Verfügung der Bezirksregierung vom 08.01.2003 ist die geplante Wohngebietsfläche aus dem Landschaftsschutz entlassen worden.

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 sensiblen Lage des Änderungsgebietes am Ortsrand sowie der vorhandenen Umgebungsbebauung und der Erschließungsstraße soll die B-Planänderung folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- a) die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- b) die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- c) die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege

Diese Grundsätze werden in der verbindlichen, ortsbezogenen Planung durch die folgenden entwurfsleitenden Prinzipien konkretisiert:

- nachfrageorientiertes Angebot an Wohnformen (freistehende Einfamilienhäuser)
- Anpassung an die Umgebungsbebauung (bezogen auf Art, Umfang und Gestaltung der geplanten Neubebauung)
- Bebauungskonzept auf Grundlage der bestehenden Parzellengrenzen
- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung, keine zusätzliche öffentliche Erschließung, lediglich Straßenausbau Kehrbüldeweg
(Planung: Gesamtbreite 8,50 m, davon ca. 2 m für offenen Straßenseitengraben mit Bankette).
- Niederschlagswasserbeseitigung der Straßenflächen sowie der Grundstücks- und Dachflächen über offenen Straßenseitengraben, zentrale Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung in das nächste Gewässer
- Zusammenlegung von Grundstückszufahrten zur Reduzierung von Überquerungen des Straßenseitengrabens
- Nachweis der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen innerhalb des Änderungsgebietes.
- Kombination ökologischer Ausgleich und landschaftsgerechte Ortsrandgestaltung durch mehrreihige Feldgehölzhecke entlang nördlicher Plangebietsgrenze und Extensivwiese mit Filtermulde im Osten an Vahlhauser Straße. Zusätzliche Vorgaben für Art und Umfang der Begrünung auf den Baugrundstücken
- annähernde Süd-Ausrichtung der Gebäude, um Ausnutzung solarenergetischer Potentiale zu ermöglichen (max. 30° Abweichung von der Süd-Achse).

Der Planentwurf sieht eine reine Einzelhausbebauung mit 9 Häusern vor. Dabei wird eine vordere und eine hintere Bauzeile traufständig, d. h. mit Firstrichtung parallel zum Kehrbüldeweg, ausgebildet. Die Gebäude sind dabei von der Straße abgerückt, um eine Südgartenausbildung zu ermöglichen. Zur Einhaltung notwendiger Abstandsflächen zum westlich angrenzenden Waldstück wird auf Flurstück 159 nur noch ein

giebelständiges Gebäude festgesetzt, das als vermittelnder Abschluss (Kopfbau) der zweizeiligen Bebauungsstruktur angeordnet ist.

Die Grundstückseinteilung basiert auf den bestehenden Parzellengrenzen. Lediglich am östlichen Rand des Änderungsgebietes wird eine Ecke des Flurstücks Nr. 162 der öffentlichen Ausgleichsfläche zur Anlage der Filtermulde zugeschlagen, die hier am tiefsten Geländepunkt standortgebunden ist.

Die i. d. R. zwischen 700 – 1 020 m² großen Grundstücke werden vom Kehrbüldeweg über insgesamt drei gemeinsame private Zufahrten erschlossen, um Anzahl und Breite der Überquerungen des Straßenseitengrabens zu minimieren.

Um die geplante Bebauung den Umgebungsstrukturen anzupassen, werden in Anlehnung an den rechtskräftigen B-Plan Festsetzungen für die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke sowie für die Gestaltung der Gebäude getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird für die geplante Bebauung Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Alle gem. § 3 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden ausgeschlossen, um eine Anpassung an die Umgebungsbebauung zu gewährleisten. In der Umgebung ist nur kleinteilige Wohnnutzung vorhanden. Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage ist für das Änderungsgebiet eine kleinteilige Wohnbebauung mit entsprechend großen Gartenfreiflächen angestrebt. Andere Nutzungen, die großmaßstäbliche Gebäude und einen entsprechend höheren Stellplatzbedarf erfordern sowie einen verstärkten Ziel- und Quellverkehr auslösen werden daher ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dieser B-Planänderung durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe bestimmt. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke soll sich zum einen an der Ortsrandlage, der Umgebungsbebauung und der bestehenden Parzellenstruktur orientieren, z. a. aber auch den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigen.

Um eine ortsrandverträgliche, moderate Dichte zu erzielen, werden die bestehenden vier „Riesengrundstücke“ durch Vorgabe kleinteiliger überbaubarer Flächen in jeweils zwei Bautiefen mit resultierenden Grundstücksgrößen von ca. 700 - 750 m² aufgeteilt (Ausnahme: Flurstück 159 wegen Waldabstand). Gleichzeitig wird bei vorgegebener eingeschossiger Bebauung über die Festsetzung der Traufhöhe auf 4 m in Verbindung mit einer Dachneigung von 35 – 40° die Möglichkeit zum Dachgeschossausbau eröffnet, um evtl. eine zweite Wohneinheit in den Einzelhäusern unterbringen zu können.

Um andererseits strukturschädigende Auswüchse durch bauliche Maximalausnutzung auf den Grundstücken am Ortsrand zu verhindern, bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 hinter der Obergrenze des § 17 BauNVO zurück. Es werden weiterhin max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zugelassen sowie nur Einzelhäuser in eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt.

Exkurs: Unerwünschte Auswüchse einer baulichen Maximalausnutzung wären in diesem Zusammenhang durch Ausmaß und Volumen maßstabssprengende Gebäude mit mehreren Wohneinheiten und entsprechend hoher Anzahl notwendiger Stellplätze, die zu einer übermäßigen, gebietsuntypischen Versiegelung der Grundstücksfreiflächen und zu erhöhtem, gebietsunverträglichem Ziel- und Quellverkehr führen.

Die Einschränkung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (nur ausnahmsweise zulässig, Garten- und Gerätehäuser nur bis 30 m³) soll dazu dienen, den landschaftsbezogenen Charakter des Baugebietes mit einem großen, naturnah gestalteten Freiflächenanteil pro Grundstück zu sichern. Nebenanlagen sollen die Gartenflächen nicht überfrachten, sondern stark untergeordnet sein.

Der Ausschluss von Stellplätzen, Carports und Garagen in Teilbereichen entlang des Kehrbüldeweges soll privaten und öffentlichen Belangen gleichermaßen Rechnung tragen. Es handelt sich hier um die Südgartenbereiche der Grundstücke, die aus funktionalen Gründen von derartigen Anlagen freigehalten werden sollen. Gleichzeitig prägen diese Bereiche i. V. m. dem Wohngebäude maßgeblich den Gestaltcharakter des Baugebietes, der vom öffentlichen Straßenraum aus wahrgenommen werden kann.

Der Charakter eines stark durchgrüntem und mit Hecken auch zum Straßenraum hin eingegrüntem Baugebietes würde durch „freistehende“ Stellplätze, Carports und Garagen speziell in diesen Bereichen empfindlich gestört. Bedingt durch den Straßenseitengraben können die Grundstücke nur über drei festgelegte (Sammel-)Zufahrten angefahren werden. Es liegt für die Bauherren nahe, die Anlagen für das Parken direkt räumlich an diese gemeinsamen Zufahrten anzuschließen.

Insgesamt soll mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine moderate Verdichtung des Baugebietes erreicht werden, die einer funktionsgerechten und an die Umgebungsstrukturen angepassten Abrundung des Ortsteils Diestelbruch sowie der Akzeptanz und der Nachfrage der Bevölkerung nach einem kleinteiligen, überschaubaren, ländlich geprägten Baugebiet in gleichem Maße Rechnung trägt.

7.3 Baugestalterische Festsetzungen

Um die geplante Bebauung auch gestalterisch den Umgebungsstrukturen anzupassen, werden in Anlehnung an den rechtskräftigen B-Plan gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW baugestalterische Festsetzungen getroffen zu Dächern, Fassaden und Einfriedungen.

Die vorgegebene Hauptfirstrichtung traufständig zum Kehrbüldeweg entspricht der vorhandenen Bebauung auf der südlichen Straßenseite und sichert somit eine einheitliche straßenraumprägende Gebäudestellung.

Die festgesetzte Dachneigung der Satteldächer von 35 – 40° ist ein Mittelmaß aus den Vorgaben für die an den Kehrbüldeweg angrenzenden Bereiche. In Kombination mit der Traufhöhenfestsetzung auf 4 m bei ausschließlich eingeschossigen Gebäuden sollen damit bewusst Möglichkeiten zum Dachgeschossausbau eröffnet werden, um zusätzlichen Wohnraum (evtl. zweite Wohneinheit) schaffen zu können.

Gleichzeitig werden jedoch Beschränkungen für Lage und Ausmaß von Dachaufbauten/-einschnitten vorgenommen, damit die ursprüngliche Dachform noch in Erscheinung tritt und eine optische Vollgeschosswirkung verhindert wird. Auch die Festsetzungen zur Dacheindeckung entsprechen den Vorgaben aus der Umgebung. Die für Garagen und Carports getroffenen Festsetzungen zur Anpassung der Fassaden- und Dachgestaltung an die Hauptgebäude sowie Anpassung der Dächer bei im Zusammenhang errichteten baulichen Anlagen (gegenseitiger Grenzanbau) dokumentieren die Wirkung als gestalterische Einheit und sollen ein Grundmaß an von diesen Anlagen beeinflusster Gestaltqualität des Baugebiets sichern.

Gleiches gilt für die Festsetzungen zur Fassadengestaltung. Hier wird allerdings mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von vollflächigen Holzverschalungen neueren ökologischen und architektonischen Entwicklungen Rechnung getragen. Holz erfreut sich als nachwachsender Rohstoff einer zunehmenden Bedeutung als nachhaltiges Baumaterial sowie einer zunehmenden Beliebtheit als architektonisches Gestaltungsmaterial. Holz hat als gestalterisches Element der Fassade auch einen festen Platz im historischen Kontext der lippisch-regionalen Baukultur.

Ausgeschlossen werden allerdings massive Rundholzstämmen und Blockbohlen als sichtbare konstruktive Fassade. Solche „kanadischen Blockhäuser“ oder „ausgewachsenen Gartenhäuser“ sind in der lippisch-regionalen Baukultur im Bereich Wohnungsbau nicht üblich und haben keinerlei historische Wurzeln. Sie sind im Zuge der allgemeinen Globalisierung importierte Modeartikel der Baubranche.

Zur Wahrung der historischen Kontinuität und der Authentizität heimischer Wohnbaugebiete sollen solche Haustypen in der Bauleitplanung generell ausgeschlossen werden (eine andere Beurteilung ist vorstellbar für Ferienhaus- oder Wochenendhausgebiete).

Die Festsetzung zu den Einfriedungen soll eine nicht landschaftsgerechte, zu massive Einzäunung der kleinteiligen Baugrundstücke verhindern und sich in den Kontext der naturnah gestalteten Gärten einfügen. Die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind in hohem Maße gestaltwirksam und prägen den Charakter/optischen Eindruck des Baugebietes.

Die baugestalterischen Festsetzungen verfolgen insgesamt das Ziel, einen geschlossenen, einheitlichen Gestaltcharakter für das Baugebiet zu erzeugen. Dabei ist Einheitlichkeit nicht im Sinne von Monotonie zu verstehen, sondern im Sinne von Wiedererkennbarkeit bzw. Wiederholung einzelner, ausgesuchter Elemente. Dazu wird lediglich ein Rahmen vorgegeben, in den sich individuell durchaus variabel gestaltete Baukörper wie Mosaiksteine einordnen, die in ihrem Zusammenwirken jedoch ein klares Gesamtbild ergeben.

Ökologische Planungskomponenten werden durch folgende Gestaltungsfestsetzungen ermöglicht:

- Unterschreitung der zulässigen Dachneigung von Hauptgebäuden bei Durchführung einer Dachbegrünung zulässig
- durch Vorgabe der Hauptfirstrichtung annähernde Süd-Ausrichtung der Gebäude
- Zulassung von Sonnenkollektoren
- ausnahmsweise Zulassung von vollflächigen Holzverschalungen für die Fassadengestaltung.

8 Grünordnungsplanung

Das geplante Wohngebiet stellt gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der kompensationsfähig ist. Als Eingriff gelten alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Hierzu liegt ein Grünordnungsplan vor, der den potentiellen durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen darstellt. Rechtsgrundlage hierzu sind § 21 BNatSchG (2002) und §§ 4 bis 6 LG NW (2001) sowie § 1 a BauGB.

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind aus dem Grünordnungsplan übernommen und haben folgende Zielsetzung:

- Nachweis der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes
- Kombination ökologischer Ausgleich und landschaftsgerechte Ortsrandgestaltung durch mehrreihige Feldgehölzhecke entlang nördlicher Plangebietsgrenze und Extensivwiese mit Filtermulde im Osten an Vahlhauser Straße. Zusätzliche Vorgaben für Art und Umfang der Begrünung auf den Baugrundstücken.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung 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
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1. öffentliche Verkehrsfläche ca. 2.685 m²						
1.1	Kehrbüldeweg	1.690	0	1	0	0
2.1	Bankette	102	2	1	2	204
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	140	4	0,75	3	420
3.1	Acker	630	2	1	2	1.260
8.1	Mischwald	123	7	1	7	861
2. Wohnbebauung ca. 8.680 m²						
3.1	Acker	6.928	2	1	2	13.856
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	1.712	4	0,75	3	5.136
8.2	1 Birke	40	8	1	8	320
3. Grundstück 531 und 162 z. T. ca. 695 m²						
3.1	Acker	695	2	1	2	1.390
Gesamtfläche		12.060	Gesamtflächenwert A		23.447	

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:
Code 4.2 intensiv gemähte Rasenfläche

B. Zustand des Plangebietes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Entwurf)

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1. öffentliche Verkehrsfläche ca. 2.685 m²						
1.1	Kehrbüldeweg (Ausbau 6,50 m)	2.054	0	1	0	0
7.7	Entwässerungsgraben entlang der Straße (1,50 m breit)	428	4	0,75	3	1.284
2.1	Bankette (0,50 m breit)	142	2	1	2	284
2.1	Bankette (Bestand)	61	2	1	2	122
2. Wohnbebauung ca. 8.680 m²						
1.1	Wohnbebauung (GRZ 0,3 + 0,15)	3.906	0	1	0	0
4.2	Zier- und Nutzgarten, struktureich	3.422	3	1	3	10.266
8.2	Erhalt der Birke	40	8	1	8	320
8.1	mehrrheilige Hecke mit Überhältern (Ausgleichsfläche A 1 z. T.)	1.312	6	1	6	7.872
3. Grundstück 531 und 162 z. T. ca. 695 m²						
8.1	Ausgleichsfläche A 1 z. T.: mehrrheilige Hecke mit Überhältern	128	6	1	6	768
4.5	Ausgleichsfläche A 2: Extensivrasen mit integrierter Retentionsanlage Filtermulde	567	3	1	3	1.701
Gesamtfläche 12.060			Gesamtflächenwert B 22.617			

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:
Code 7.7 periodisch wasserführend

Es ergibt sich folgende Gesamtflächenbilanz:

./.	Gesamtflächenwert A	23.447 Wertpunkte
	Gesamtflächenwert B	<u>22.617 Wertpunkte</u>
	Defizit	830 Wertpunkte.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Ausgleichsflächendefizit von 830 Wertpunkten (ca. 3,54 %). Dies entspricht z. B. ca. 208 m² bei einer Flächenaufwertung um 4 Werteinheiten. Der Eingriff durch die Wohnbebauung und den Straßenausbau ist somit nicht ausgeglichen.

Das Ausgleichsflächendefizit wird im Rahmen der Abwägung hingenommen. Bei der Ermittlung der Eingriffsintensität wurde bei der GRZ durchgängig mit 0,3 gerechnet und zusätzlich noch 0,15 Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze etc. berücksichtigt. Angesichts der relativ großen Grundstücke und der kleinteilig bemessenen überbaubaren Flächen kann diese maximale Ausnutzung gar nicht ausgeschöpft werden.

Durch die besonderen Umstände auf Flurstück 159 (Waldabstand) kann zudem nur eine maximale GRZ von 0,15 – 0,20 erreicht werden. Im Ergebnis wird der tatsächliche Eingriff also deutlich geringer sein, als der theoretisch Ermittelte. Vor diesem Hintergrund ist das errechnete geringe Defizit von ca. 3,54 % hinnehmbar.

Öffentlicher Eingriff

Verbrauch von 2.685 m² Fläche für den Ausbau des Kehrbüldeweges mit Bankette und Entwässerungsgraben

Flächenzusammen-
setzung:

1.690 m ² Straße	Grundwert 0	0 Wertpunkte
102 m ² Bankette	Grundwert 2	204 Wertpunkte
123 m ² Mischwald	Grundwert 7	861 Wertpunkte
140 m ² Zier- und Nutzgarten, strukturreich	Grundwert 3	420 Wertpunkte
630 m ² Acker	Grundwert 2	<u>1.260 Wertpunkte</u>
Eingriff durch die Straße		2.745 Wertpunkte
./. Minderung Entwässerungsgraben		1.284 Wertpunkte
./. Minderung Bankette		<u>406 Wertpunkte</u>
benötigter Ausgleich		1.055 Wertpunkte.

Durch den Eingriff des Ausbaus des Kehrbüldeweges entsteht ein Wertpunktdefizit von 1.055 Wertpunkten. Dies kann auf der Ausgleichsfläche A 1 z. T. und A 2 vollständig ausgeglichen werden.

Ausgleichsfläche A 1 z. T.:	Flurstück 531 (Kreis Lippe)	122 m ² (Wertsteigerung 4 Punkte)
Ausgleichsfläche A 2:	Flurstück 531 (Kreis Lippe)	429 m ² (Wertsteigerung 1 Punkt)
	Flurstück 162 z. T. (Privat)	<u>138 m² (Wertsteigerung 1 Punkt)</u>
		689 m ² Gesamtausgleich Ausbau Kehrbüldeweg.

Grünplanerische Festsetzungen

a) Minderungsmaßnahmen

Minderungsmaßnahmen haben zum Ziel, Eingriffe in Natur, Landschaft und das Landschaftsbild auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern und sind gem. § 4 (4) und § 5 (1) LG NW auf die Ersatzmaßnahmen anzurechnen, wenn sie auf Dauer angelegt sind. Minderungsmaßnahmen gehen im Range vor Kompensationsmaßnahmen und sind, soweit möglich, voll auszuschöpfen.

Zur Verminderung der durch die Baumaßnahmen bedingten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit und Nutzbarkeit der Naturraumpotentiale Boden, Wasser, Klima, Luft werden folgende Maßnahmen begründet und festgesetzt:

– **Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser**

Anlage eines ca. 285 m langen, ca. 1,50 m breiten Entwässerungsgrabens entlang des Kehrbüldeweges. Der Entwässerungsgraben ist durch eine Initialeinsaat zu begrünen. Vorgeschlagen wird die RSM 7.3 "Landschaftsrasen, Feuchtlagen". Der Landschaftsrasen ist geeignet für wechselfeuchte Standorte und weist eine aktive Durchwurzelung auf. Die Mulde ist 2 x jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

Hier können entwässerungstechnische Notwendigkeiten und ökologische Minderungsmaßnahmen vereint werden.

– **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (BauGB § 9 (1) Nr. 25 a und b)**

Bepflanzung der Privatgärten

Mindestens 30 % der Hausgartenflächen sind mit standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 – 100 zu bepflanzen (Gehölzarten s. vorgeschlagene Pflanzenliste im Anhang zur B-Planbegründung).

Pro 150 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm (Baumarten s. vorgeschlagene Pflanzenliste im Anhang zur B-Planbegründung).

Hierdurch wird sichergestellt, dass die Gärten in dieser Lage am Ortsrand strukturreich und naturnah angelegt werden und in ihrer Qualität prägend wirken.

Erhaltung von Bepflanzung

Die im Plangebiet auf dem Flurstück Nr. 159 stehende Birke ist zu erhalten. Während der Baumaßnahme ist sie durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920) zu schützen.

Pflanzstreifen zur freien Landschaft (Ausgleichsfläche A 1)

Der festgesetzte ca. 8 m breite Pflanzstreifen im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes ist zur freien Landschaft hin mit einer nahezu lückenlosen und abgestuften mind. 5-reihigen Hecke zu bepflanzen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihen-/Pflanzabstand von 1 x 1 m mit der Qualität: Str., 3 x verpflanzt, 100 – 150 zu pflanzen (Gehölzarten s. vorgeschlagene Pflanzenliste im Anhang zur B-Planbegründung).

In die Hecke sind standortgerechte Laubbäume zu integrieren. Die als Überhälter fungierenden Laubbäume sind in der Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen. Sie sind gem. den zeichnerischen Festsetzungen anzuordnen (Baumarten s. vorgeschlagene Pflanzenliste im Anhang zur B-Planbegründung).

Zur Sicherung der Baugrundstücke vor wild abfließendem Wasser aus den hangaufwärts angrenzenden Ackerflächen ist im nördlichen Randbereich des Pflanzstreifens ein ca. 0,50 m hoher Wall mit einer vorgelagerten schmalen Mulde/Rinne anzulegen. Die

Mulde/Rinne ist durch eine Initialeinsaat zu begrünen. Vorgeschlagen wird die RSM 7.3 „Landschaftsrassen, Feuchtlagen“. Der Wall ist mit den Heckenpflanzen zu begrünen.

Die Hecke ist mit ihrer Breite, Aufbau und Pflanzenarten bewusst als Element der Landschaftsgestaltung gewählt und nicht als Element der Gartengestaltung zu sehen. Die flächige Struktur des vorhandenen Waldstückes und die Linienstruktur der Hecke ergänzen sich zu einer landschaftsgerechten Ortsrandeingrünung. Das Waldstück bietet insofern einen hervorragenden Ansatz, der durch die Hecke noch konzeptionell ergänzt wird.

Die Hecke dient als Ausgleich für die Eingriffe auf den Privatgrundstücken und wird auf privaten Flächen festgesetzt. Zur Absicherung der Realisierung dieser privaten Ausgleichsmaßnahme wird zwischen der Stadt und einem Erschließungsträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Danach wird der Erschließungsträger vor Baubeginn der Häuser die Hecke als einheitliche Maßnahme herstellen und die Anwuchs- und Entwicklungspflege durchführen. Die künftigen Grundstückseigentümer sind über den o.g. Vertrag verpflichtet, die Hecke auf Dauer zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

b) Kompensationsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der dargestellten 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.

Die Ausgleichsfläche A2 mit einer Größe von 567 m² im östlichen Teil des Plangebietes wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im B-Plan ausgewiesen. Auf ihr werden folgende Maßnahmen zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt festgesetzt:

Umwandlung des intensiv genutzten Ackers in eine extensiv genutzte Wiesenfläche. Es ist eine Initialeinsaat mit der RSM 9 „Landschaftsrassen C“ vorzunehmen. Die Fläche ist zwecks Ausmagerung 2 x jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

In die Wiesenfläche ist gem. den zeichnerischen Festsetzungen eine ausreichend dimensionierte Retentionsanlage-Filtermulde zu integrieren. Die Filtermulde ist durch eine Initialeinsaat zu begrünen. Vorgeschlagen wird die RSM 7.3 „Landschaftsrassen, Feuchtlagen“.

Die Wiese (A 2) und das direkt nördlich angrenzende Teilstück der Hecke (A 1) dienen als Ausgleich für die öffentlichen Eingriffe durch die Straßenverbreiterung. Das Flurstück 531 gehört dem Kreis, kann jedoch von der Stadt erworben und als öffentliche Grünfläche angelegt und unterhalten werden. In die Wiese kann die Retentionsmulde als öffentliche Entwässerungsanlage integriert werden (Doppelnutzung), die hier am Geländetiefpunkt standortgebunden ist.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Motorisierter Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Vahlhauser Straße (K 78) sowie durch das Bebauungsplangebiet 11-02 über die Hamburger Straße und Diestelkamp.

Der Kehrbüldeweg ist aufgrund seiner Erschließungsfunktionen kein reiner Anwohnerweg. Er hat darüber hinaus eine Verbindungsfunktion für den landwirtschaftlichen Verkehr von der Vahlhauser Straße in die westlich und nördlich angrenzende freie Feldflur. Weiterhin übernimmt er auch Zubringer- und Sammelfunktion für den Verkehr von der Vahlhauser Straße in die Bereiche Diestelkamp, Flensburger Straße, Hamburger Straße. Die Notwendigkeit einer funktionsgerechten Straßenverbreiterung ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan 11-02 manifestiert.

Die 5. Änderung ist somit nicht originärer Auslöser für den ohnehin geplanten Straßenausbau. Hier werden lediglich Maßnahmen der Stadtplanung und des Straßenbaus aufeinander abgestimmt.

Zur Funktionserfüllung ist die vorgesehene Fahrbahnbreite von 4,75 m aus o.g. Gründen ein Mindestmaß, das nicht weiter unterschritten werden kann. Im Bebauungsplan wird lediglich die Bruttobreite der Straßenparzelle mit 8,50 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, wobei an der nördlichen Straßenseite ein ca. 2 m breiter (inkl. Bankette) offener Straßenseitengraben verlaufen soll. Weitere Ausbaudetails werden im Rahmen der zeitlich nachgeordneten Straßenausbauplanung festgelegt, an der die Anlieger auch beteiligt werden.

Bezogen auf die Höhen vorhandener Grundstücksausfahrten, auf Parkbuchten sowie auf die Durchlässigkeit für landwirtschaftlichen Verkehr wird momentan ein niveaugleicher Ausbau mit Bitu-Fahrbahn und gepflastertem Mehrzweckstreifen angedacht. Dieser Mehrzweckstreifen wäre gleichermaßen nutzbar als Gehweg, Parkbucht oder Ausweichmöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge.

Wann dieser Straßenendausbau erfolgen kann, ist aufgrund der städtischen Haushaltssituation derzeit nicht absehbar. Zur Sicherung der Erschließung der geplanten Neubauf Flächen wird von einem privaten Erschließungsträger zunächst nur der Entwässerungsgraben mit einer Regenrückhaltung angelegt und der Kehrbüldeweg bis an diesen Graben heran als Baustraße wiederhergestellt.

Die innere Erschließung der Baugrundstücke erfolgt vom Kehrbüldeweg ausschließlich über drei gemeinsame private Zufahrten, um Anzahl und Breite der Überquerungen des Straßenseitengrabens zu minimieren. Demgemäß wird entlang der nördlichen Straßenseite des Kehrbüldeweges und entlang der Vahlhauser Straße „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Die Zufahrt zum Flurstück 159 ist eine private Einzelzuwegung. Die anderen zwei Zufahrten sind Gemeinschaftszuwegungen und erschließen jeweils 4 Grundstücke. Die Erschließungsfunktion wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Detmold, der Leitungsträger und der angrenzenden Anlieger gesichert.

9.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird primär auf den privaten Grundstücksflächen organisiert und sollte sich möglichst direkt räumlich an die gemeinsamen Zufahrten anschließen. Im

Rahmen des Straßenendausbaus des Kehrbüldeweges werden einige Besucherparkplätze im Straßenraum angelegt.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Änderungsgebiet ist durch die Regional-Buslinien 776 und 777 an den ÖPNV angebunden. Die nächsten Haltestellen liegen an der Vahlhauser Straße (Feuerwehr) und an der Bad Meinberger Straße (Feriendorf) und sind in ca. 10 – 15 Minuten fußläufig erreichbar.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Entlang des Kehrbüldeweges und der umliegenden Straßen gibt es keine separaten Radwege. Gleichwohl wird der Kehrbüldeweg als Verbindungsweg in die freie Landschaft von Wanderern und Radfahrern frequentiert. Dieser Umstand wird im Rahmen der Straßenausbauplanung (Gehweg als Hochbord, Gehweg als Mehrzweckstreifen o. ä.) berücksichtigt.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Änderungsgebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und an die städtischen Abwasseranlagen (Zentralkläranlage Detmold) angeschlossen. Entsprechende Leitungen sind im Kehrbüldeweg vorhanden. Der Mischwasserkanal ist für die Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers ausreichend dimensioniert, da die Flächen nördlich des Kehrbüldeweges im alten Generalentwässerungsplan bereits eingerechnet waren. Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz sowie den Löschwasserteich an der Dörenwaldstraße (Entfernung ca. 500 m) sichergestellt.

10.2 Regenwasserentsorgung

Im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung eines externen Gutachters wurde die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden untersucht. Dabei wurden geringe Durchlässigkeitswerte ermittelt, die auf sehr dichte Böden hinweisen und eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ausschließen.

Die Untersuchungsergebnisse und resultierenden Empfehlungen des Gutachters bilden die Grundlage des gewählten Entwässerungskonzeptes. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken und vom Kehrbüldeweg über offene Gräben seitlich des Kehrbüldeweges und der Vahlhauser Straße einem Regenrückhaltebecken in dem natürlichen Geländetiefpunkt im Osten des Plangebietes zuzuführen und gedrosselt an den nächsten Vorfluter, das Gewässer Nr. 151, abzugeben.

Die gewählte Entwässerung entspricht der vorhandenen, wobei nur eine Drosselung der Wassermengen von den zusätzlich versiegelten Flächen vorgenommen wird. Ziel der Drosselung ist, nur so viel Niederschlagswasser in den Vorfluter weiter zu leiten, wie auch von den unbebauten Flächen abfließen würde.

Die Zustimmung zum Entwässerungskonzept durch das StUA Minden liegt vor.

Zur Sicherung der Baugrundstücke vor wild abfließendem Wasser aus den hangaufwärts angrenzenden Ackerflächen wird am nördlichen Plangebietsrand auf der landschaftszugewandten Seite der Feldgehölzhecke ein ca. 0,50 m hoher Wall mit

vorgelagerter schmaler Mulde/Rinne angelegt. Ankommendes Wasser wird dann nach Osten in den Seitengraben an der Vahlhauser Straße abgeleitet (s. Schemazeichnung „Entwässerungskonzept“ in der hydrogeologischen Untersuchung).

Trotz der unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ist der natürliche Wasserhaushalt und -kreislauf zu schützen und die durch die Bebauung verursachten Eingriffe zu minimieren. Dieses Ziel kann durch vor Ort vorgenommene Retentionsmaßnahmen wie Dachbegrünung, geringer Anteil Pflasterflächen, hoher Anteil Grünflächen und durch intensive Nutzung des Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken erreicht werden.

10.3 Sonstige Versorgungsleitungen/Abfallbeseitigung

Die Andienung der Grundstücke mit sonstigen Versorgungsleitungen ist über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden privaten Flächen sicher zu stellen. Die Abfallbeseitigung erfolgt vom Kehrbüldeweg aus.

11 Emissionen

Der durch die Entwicklung von 9 Einzelhäusern verursachte Ziel- und Quellverkehr wird keine wesentlichen Verkehrsemissionen auslösen, die berechnete schutzwürdige Interessen z. B. der vorhandenen Anwohner unzumutbar beeinflussen. Die von der Vahlhauser Straße (K 78) auf die geplante Bebauung einwirkenden Emissionen werden aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Straße sowie aufgrund der Abstände von mindestens 20 m zwischen Bebauung und Straße ebenfalls nicht als unzumutbar eingestuft.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Südwestlich des Änderungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m die Altablagerung Nr. 41-4019 MB 51. Nach derzeitigen Erkenntnissen geht von der Altablagerung keine Gefährdung für das B-Planänderungsgebiet aus.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Im Plangebiet sowie in der Umgebung sind keine Brachflächen (wie z.B. Gewerbebrachen) vorhanden, die für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen herangezogen werden können.

Ziel der B-Planänderung ist die effektive, ökonomisch sinnvolle Ausnutzung einer vorhandenen Erschließungsanlage (Kehrbüldeweg) durch eine beidseitige Bebauung. Gleichzeitig erfolgt eine bauliche Abrundung des Ortsteils Diestelbruch sowie eine landschaftsgerechte Gestaltung des Ortsrandes.

Die Bodenversiegelung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf ein ortstypisches und baugebietsspezifisch niedriges Maß begrenzt (kleinteilige überbaubare Flächen, Reduzierung der GRZ auf 0,3, Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, kurze Erschließungswege auf den Grundstücken durch Standortvorgaben für Stellplätze und Garagen).

Durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlage wird eine weitere Versiegelung durch neue öffentliche Verkehrserschließungen vermieden.

12.3 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Die o.g. Maßnahmen/Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung tragen ebenso zur Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen bei.

Im Vergleich zu der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung kann durch die Festsetzungen des B-Plans (hier insbesondere die großflächigen, naturnahen, strukturreichen Gartenbereiche) insgesamt eine ökologische Verbesserung bezüglich der Bodennutzung erzielt werden.

12.4 Erhalt schutzwürdiger Böden

Gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW „Schutzwürdige Böden“ befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden. Es handelt sich um Ackerflächen, die der landwirtschaftlichen Produktion dienen. Diese Nutzung kann in diesem Bereich des Stadtgebietes grundsätzlich beibehalten werden.

Die landwirtschaftliche Fläche wird durch die zweizeilige Bebauung nördlich des Kehr-
böldeweges nur geringfügig verkleinert.

12.5 Bodenaushub

Der Bodenaushub soll vorrangig, sofern technisch machbar, im Plangebiet selbst verwertet werden. Ein entsprechender Hinweis ist in die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

13 Erschließungskosten

Wie zuvor bereits erwähnt wird ein Erschließungsträger alle für die Erschließung der geplanten Neubebauung notwendigen Maßnahmen durchführen (Entwässerungsgraben, Regenrückhaltung, öffentliche Ausgleichsfläche, Schmutzwasserkanalanschlüsse private Stichwege-Hauptkanal, Grunderwerb). Die Erschließungsanlagen und -flächen werden anschließend kostenfrei an die Stadt Detmold übertragen.

Im Falle eines zukünftigen Straßenendausbaus des Kehr-
böldeweges durch die Stadt Detmold würden Kosten in Höhe von ca. 175.000,00 € entstehen (Fahrbahn, Gehweg/Mehrzweckstreifen, Straßenbeleuchtung).

14 Flächenbilanz

	ha	%
Änderungsgebiet	1,21	100,0
Wohnbaufläche	0,87	71,9
öffentliche Verkehrsfläche	0,27	22,3
öffentliche Grünfläche/Ausgleichsfläche	0,07	5,8

15 Bodenordnung

Die für die öffentlichen Ausgleichsflächen und Erschließungsflächen erforderlichen Grundstücke und Grundstücksteile sind bisher nicht im Eigentum der Stadt. Die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen dafür sollen auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Es ist geplant, dass ein Erschließungsträger die Erschließung durchführt und anschließend sämtliche Erschließungsanlagen und –flächen (auch die öffentlichen Ausgleichsflächen) kostenfrei an die Stadt überträgt.

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Detmold, im Oktober 2003

Anhang

Pflanzenliste geeigneter Pflanzen zur Verwendung im Plangebiet

Privatgärten

Sträucher

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Weidenarten	Salix spec.
Faulbaum	Rhamnus frangula
Liguster	Ligustrum vulgare
Trauben-Kirsche	Prunus padus

kleinkronige Bäume

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Säulen-Hainbuche	Carpinus betula ‚Fastigata‘
Echter Rotdorn	Crataegus laevigata ‚Paul´s Scarlet‘
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde	Tilia cordata

Heckenpflanzen

Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus
Kirschlorbeer	Prunus leucocerasus
Buchsbaum	Buxus sempervirens

Pflanzstreifen (Ausgleichsfläche A 1)

Sträucher, mittelgroß

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Himbeere	Rubus idaeus
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum

Bäume

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Sandbirke	Betula pendula
Espe	Populus tremula
Salweide	Salix caprea
Buche	Fagus sylvatica.