

Begründung

zum Bebauungsplan

11-03 „In der Twete“

3. (beschleunigte) Änderung

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2	Verfahren	4
3	Raumordnung und Landesplanung	5
4	Flächennutzungsplan	5
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	5
6	Situationsbeschreibung	6
7	Belange des Städtebaus	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Stellplätze	8
7.4	Nicht überbaubare Flächen	8
7.5	Denkmalschutz	9
7.6	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	9
7.7	Gestalterische Aussagen	9
8	Belange des Klimaschutzes	9
9	Verkehrliche Erschließung	10
9.1	Individualverkehr	10
9.2	Ruhender Verkehr	10
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
9.4	Rad- und Fußverkehr	11
10	Ver- und Entsorgung	11
10.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	11
10.2	Niederschlagswasserentsorgung	11
10.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	11
10.4	Abfallbeseitigung	12
11	Umweltbelange	12
12.	Immissionsschutz	14
13.	Altablagerungen und Bodenschutz	14
13.1	Kampfmittel	14
13.2	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	15
13.3	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	15
13.4	Erhalt schutzwürdiger Böden	15
13.5	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	15
14.	Kosten	15

Begründung zum B-Plan 11-03 „In der Twete“, 3. Änderung

Ortsteil: Diestelbruch
Änderungsgebiet: Südlich der Bad Meinberger Straße, westlich In der Twete, nördlich Neue Reihe, östlich der Leistruper-Wald-Straße

Verfahrensstand: Vorentwurf

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit. Die in der Begründung verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der rd. 1,1 ha große räumliche Geltungsbereich der 3. (beschleunigten) Änderung des Bebauungsplanes 11-03 „In der Twete“ wird wie folgt begrenzt

im Norden durch Wohnbebauung in erster Reihe zur Bad Meinberger Straße
im Osten durch die Straße In der Twete und Wohnbebauung in erster Reihe zur Straße in der Twete,
im Süden durch die Straße Neue Reihe und Wohnbebauung in erster Reihe zur Straße Neue Reihe,
und im Westen durch die Leistruper-Wald-Straße und das Haus der Diestelbrucher.

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

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

Der vorliegende Vorentwurf zeigt zwei Varianten eines städtebaulichen Konzeptes auf und enthält daher noch keine textlichen Festsetzungen. Sowohl der technische Nutzungsplan selbst als auch die textlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet. Um die Zielsetzungen und die zukünftig geplanten Festsetzungen besser verstehen zu können, beschreibt und erläutert die vorliegende Begründung bereits die zukünftig geplanten Festsetzungen.

2 Verfahren

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes vom 11.02.2022
Aufstellungsbeschluss vom 08.06.2022

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die 3. Änderung des Bebauungsplans 11-03 „In der Twete“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura-2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete. Zudem sollen im Änderungsgebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsgebietes für eine Aufstellung oder Änderung 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 Bebauungsplanänderung geplant. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Wenngleich bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann, wird diese dennoch durchgeführt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass sich das Vorhaben in einem bestehenden Quartier befindet sowie angrenzend an wichtige Einrichtungen des Ortsteils (Grundschule, Haus der Diestelbrucher) und den Anwohnern und den Trägern öffentlicher Belange daher im Verfahren die Möglichkeit zur frühzeitigen Äußerung gegeben werden soll.

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 Änderungsgebiet 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 einen 0,9 ha großen Teil des 1,1 ha großen Änderungsgebietes bereits "Wohnbaufläche" dar.

Die übrigen Flächen sind als „Sondergebiet Haus des Gastes Diestelbruch“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Daher werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen, im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes 11-03 „In der Twete“ gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Ziel der Berichtigung ist es, die im Änderungsgebiet als „Sondergebiet Haus des Gastes Diestelbruch“ dargestellte Fläche in „Wohnbaufläche“ zu ändern. Im Zuge dessen ist durch die Stadt Detmold eine landesplanerische Anfrage gem. §34 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Datum vom 25.04.2022 gestellt worden. Mit Schreiben vom 09.06.2022 hat die Bezirksregierung Detmold mitgeteilt, dass von ihrer Seite keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet überwiegend an Wohnbauflächen sowie teilweise an das Sondergebiet Haus des Gastes Diestelbruch.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Zum jetzigen Zeitpunkt gilt für das Änderungsgebiet der, 1966 in Kraft getretene, rechtsverbindliche Bebauungsplan 11- 03 „In der Twete“. Dieser Plan wurde bisher nicht vollständig umgesetzt. Nach derzeitigem Stand ist in dem in der Anlage abgegrenzten Änderungsgebiet, teilweise eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese ist in der Vergangenheit im mittleren Bereich durch das „Haus der Diestelbrucher“ überplant worden. Im weiteren Änderungsgebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier ist eine Wohnbebauung mit einer Firsthöhe von 4,50 m in offener Bauweise zulässig. Damit wäre nur die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden (z.B. Bungalows) möglich.

Eine flächige Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden ist nicht mehr zeitgemäß (Bodenversiegelung, Wohnraumbedarf).

Das Planungskonzept soll daher eine zeitgemäße, flexible Bebauung der Fläche mit Einfamilien-, Doppel und Mehrfamilienhäusern ermöglichen und so die aktuelle Wohnraumnachfrage bedienen. Gemäß dem Wohnungsmarktgutachten der Stadt Detmold¹ gibt es bis zum Jahr 2035 in Detmold einen deutlichen Neubedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Diesem Bedarf soll durch die Ermöglichung von Mehrfamilienhäusern im Änderungsgebiet Rechnung getragen werden. Die Wohngebäude sollen zweigeschossig (Erdgeschoss und erstes Obergeschoss) bzw. dreigeschossig (Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss) ausgeführt werden. Die benötigten Parkflächen werden auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Erschließung sieht eine Stichstraße vor, welche von der Straße In der Twete ausgeht und mit einer Parkplatzanlage ohne Wendemöglichkeit endet. Von dort aus führt ein Gehweg auf die Leistruper-Wald-Straße. Um die Verkehrsfläche an aktuelle Anforderungen anzupassen, soll die Erschließung der Gebäude über eine Verbindungsstraße zwischen Leistruper-Wald-Straße und der Straße In der Twete erfolgen. Die nördlichen Gebäude sollen über einen kleinen Privatweg erschlossen werden.

Da sich nicht alle Eigentümer der betrachteten Flächen unmittelbar an einer Planung beteiligen wollen, ist eine Entwicklung in einem westlichen und einem östlichen Bauabschnitt geplant. Die vorgeschlagene Erschließung berücksichtigt dieses Vorgehen. Durch die Einrichtung von Mülltonnensammelplätzen im westlichen Bereich des beantragten Änderungsgebietes, entlang der Leistruper-Wald-Straße, sind darüber hinaus keine Wendeanlagen für die Müllabfuhr in der neuen Planstraße notwendig.

Die Änderung des Bebauungsplans schafft das Potenzial, an zentraler Stelle im Ortsteil Wohnbebauung zu entwickeln und so eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung zu schaffen. Das vorgeschlagene Erschließungskonzept ermöglicht eine schrittweise Bebauung und verteilt das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf die angrenzenden Straßen. Auch die Überplanung des südlichen Teilbereichs der öffentlichen Grünfläche ist vertretbar, da dieser sich von der realen Nutzung her nicht von den weiteren Flächen unterscheidet. Zudem ist die Grünfläche bereits durch das Haus der Diestelbrucher unterteilt.

Die Stadt Detmold macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraums, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs-/Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum auf privater Grundstücksfläche). Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung -mag sie nun mittels Antrags von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, da das Änderungsgebiet über ein großes Potenzial für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Osten des Detmolder Stadtgebietes im Ortsteil Diestelbruch. Das direkte Umfeld ist im Norden, Süden, Osten und Westen durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

¹ Wohnungsmarktgutachten für die Stadt Detmold, Schulden Stadt- und Raumentwicklung SSR, Dortmund 2020/2021

Das Änderungsgebiet selbst ist unbebaut und wird momentan durch private Gärten oder als Rasenfläche genutzt. Es fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 232 m ü. NHN auf ca. 223 m ü. NHN (ohne wesentliche Geländesprünge) ab.

Verkehrlich wird das Änderungsgebiet von der Straße In der Twete und der Leistruper-Wald-Straße erschlossen.

In unmittelbarer Nähe zum Änderungsgebiet befindet sich nordöstlich ein Nahkauf an der Straße In der Twete zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie im Südwesten an der Leistruper-Wald-Straße die Grundschule „Schule am Leistruper Wald“. Die Grundschule ist eine offene Ganztagschule und bietet für Kinder eine Betreuung in den Randstunden sowie im Nachmittagsbereich an. Im Westen grenzt das Haus des Diestelbrucher an den Änderungsbereich. Im Norden des Ortsteils Diestelbruch, ca. 875 m, befindet sich die Sportanlage des SV Diestelbruch-Mosebeck e.V.. Die Innenstadt von Detmold befindet in einer Entfernung von ca. 5 km.

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 besonderen topographischen Lage und der Umgebung soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Um die unter Punkt 5. aufgeführten Ziele zu erreichen, soll wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Durch diese Festsetzung erfolgt eine Anpassung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

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.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Auf Grund der von ihnen zusätzlich ausgehenden Immissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärm und um den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu wahren, sollen die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie:

1. Anlagen für Verwaltungen
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. Tankstellen
- nicht zugelassen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Bauweise/Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden/Überbaubare Grundstücksfläche

In Anpassung an die umliegende Bebauung wird für die Allgemeinen Wohngebiete **WA1** und **WA2** die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Einzelgebäude bis zu einer Länge von 50 m möglich. Im **WA1** ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Im **WA2** sind maximal 6 WE pro Einzelhaus zulässig. Die genaue Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird über Baugrenzen geregelt. Diese werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan zeichnerisch definiert.

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Für das **WA1** soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt werden. Diese GFZ entspricht im **WA1** einer Anzahl von zwei möglichen Vollgeschossen und weicht deshalb von den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO ab. Für das **WA2** sollen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt werden. Diese Werte entsprechen im **WA2** den in § 17 BauNVO vorgesehen Orientierungswerte für die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete. Hierdurch ist eine effiziente Ausnutzung des Baugrundstücks entsprechend der aktuellen Anforderungen möglich.

Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Damit sich die mögliche Bebauung in die Umgebung einfügt, sind für das **WA1** zwei Vollgeschosse vorgesehen. Im Südosten des Änderungsgebiets sind im **WA2** abweichend von der umgebenden Bestandsbebauung drei Vollgeschosse möglich. Da in diesem Bereich die Realisierung von Geschosswohnungsbau ermöglicht werden soll, wird die Abweichung als städtebaulich vertretbar eingestuft. Zusätzlich werden Höhenfestsetzungen getroffen. Sodass trotz der möglichen Dreigeschossigkeit der Höhenunterschied zu den Einfamilienhäusern verträglich bleibt.

7.3 Stellplätze

Das Planungskonzept sieht vor, den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Entsprechende Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in den überbaubaren Flächen nachzuweisen.

7.4 Nicht überbaubare Flächen

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas werden Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen getroffen. Es soll im weiteren Verfahren festgesetzt werden, dass diese mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie zulässiger baulicher Anlagen (z.B. Nebenanlagen) vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen oder als Rasenfläche anzulegen sind. Zudem soll festgesetzt werden, dass je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen ist. Ist die Grundstücksfläche kleiner als 400 m² sind mind. 3 Laubsträucher zu pflanzen. In die textlichen Festsetzungen werden im weiteren Bauleitplanverfahren Pflanzlisten sowie Angaben zur (Mindest-) Pflanzqualität aufgenommen. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch gestaltet und die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Damit kann die Gartengestaltung in ökologischer und klimatischer Hinsicht optimiert werden.

7.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine eingetragenen Boden- und Baudenkmäler. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher voraussichtlich nicht erforderlich.

Angrenzend an das Änderungsgebiet befindet sich das Baudenkmal Neue Reihe 6. Eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des Baudenkmals stellt keine Beeinträchtigung für das Baudenkmal dar, soweit die geplante Bebauung das Baudenkmal von der Straße Neue Reihe aus betrachtet, nicht überragt.

7.6 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzungen aus dem aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden, um das Änderungsgebiet an die Höhenentwicklung der Umgebung sowie an die aktuellen Anforderungen moderner Wohnnutzungen anzupassen, durch neue Höhenfestsetzungen ersetzt.

Um die Höhenentwicklung im **WA1** zu regeln, soll eine maximale Firsthöhe von 9,50 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen im **WA2** eine maximale Firsthöhe von 11,00 m und eine maximale Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt werden. Somit wird die Höhenentwicklung so beschränkt, dass der Versprung zum **WA1** verträglich ist.

Als unterer Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss.

Auf Grund der Hanglage werden im weiteren Verfahren Höhenbezugspunkte aufgemessen und zeichnerisch festgesetzt.

7.7 Gestalterische Aussagen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Dachneigung getroffen. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-30° zulässig. Um die städtebaulich beabsichtigten Wohnformen realisieren zu können, soll für die geplante Bebauung eine Dachneigung zwischen 25° und 45° möglich sein. Die bisher festgesetzte Dachform (Satteldach) soll beibehalten werden.

Weitere baugestalterische Festsetzungen, bspw. zur Zulässigkeit und Beschaffenheit von Einfriedungen sowie zur Fassadengestaltung, werden im weiteren Verfahren geprüft und ergänzt.

Diese Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass das Quartier eine einheitliche Gestaltung aufweist und so ein eigener Charakter gefördert wird.

8 Belange des Klimaschutzes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des § 1a (5) BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Zudem wurde um die Stadt Detmold auf die klimatischen Veränderungen einzustellen 2009² ein Klimaschutzkonzept erarbeitet und mit dem Klimaschutzkonzept von 2014³ ergänzt. Ein Ziel des Klimaschutzkonzeptes von 2009 ist es, dass 25 – 30 % der erzeugten Energie aus regenerativen Quellen stammen. Ebenfalls soll gemäß dem Klimaschutzkonzept von 2014 die Stadtentwicklung

² Klimaschutzkonzept der Stadt Detmold, NEI Niedrig Energie Institut, Detmold 2009

³ Klimaschutzkonzept 2014, Stadt Detmold Klimabeirat, Detmold 2014

klimagerecht und zukunftsfähig gestaltet werden. Um diese Ziele umzusetzen, soll bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes darauf Wert gelegt werden, die vorhandene Brachfläche zu revitalisieren und mit der vorhandenen Fläche sparsam umzugehen sowie eine entsprechende Durchgrünung zu fördern. Ebenfalls soll die Bebauung an das Klima angepasst werden. Dazu kann auch die aktive und passive Nutzung der Solarenergie beitragen. Um das Kleinklima sowie den Artenreichtum im Änderungsbereich positiv zu beeinflussen, werden ebenfalls Festsetzungen zur Gestaltung der Gärten in Form von Pflanzvorgaben getroffen. Außerdem werden, um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, Festsetzungen zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Wohnwegen usw. getroffen.

Photovoltaik

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund wird in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11-03 „In der Twete“ festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 50 m² zu mindestens zu 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

Geeignete Dachflächen sind die Teile einer Dachfläche, die für die Nutzung der Solarenergie verwendet werden können. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig geneigte oder ungünstig ausgerichtete, d. h. nicht nach Süden bis Südwesten ausgerichtete Dachflächen,
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche, z. B. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von Dachaufbauten (Gauben, Schornsteine, Entlüftungsanlagen etc.), Dachflächenfenstern oder Dachterrassen / Loggien belegte Dachteile (Ihre Anordnung soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Solarenergienutzung verbleibt, d. h. mindestens 50 %).

Durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Leistruper-Wald-Straße sowie die Straße In der Twete.

Um die innere Erschließung des Änderungsgebietes zu gewährleisten, soll eine Verbindungsstraße zwischen der Leistruper-Wald-Straße und der Straße In der Twete als öffentliche Mischverkehrsfläche in einer Breite von 6,50 m angelegt werden. Die Erschließung der nördlichen Parzellen soll über eine private Stichstraße mit einer Breite von 3,50 m erfolgen. Um auch bei einer Entwicklung des Gebiets in zwei Bauabschnitten die Abfallentsorgung zu regeln, sollen in der Verkehrsfläche Müllsammelplätze, an der Einmündung der Planstraße auf die Leistruper-Wald-Straße sowie an der Einmündung des privaten Stichweges auf die Planstraße, vorgesehen werden.

9.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden die Stellplätze auf den privaten Grundstücken angeordnet.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Änderungsgebiet ist vom Linienvorlauf her durch die Regionalbuslinien 776 und 777 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der nächstgelegene Haltepunkt liegt an der Bad

Meinberger Straße in der Nähe der Einmündung der Leistruper-Wald-Straße, in einer Entfernung von ca. 150 m zum Änderungsgebiet.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Änderungsgebiet ist hinsichtlich des Rad- und Fußverkehrs teilweise erschlossen. Entlang des Änderungsgebietes verläuft entlang der Leistruper-Wald-Straße ein Fuß- und Radweg. Dieser verläuft von der Bad Meinberger Straße aus auf der linken Seite lediglich bis zum „Haus der Dieselbrucher“. Es ist beabsichtigt den Fuß- und Radweg entsprechend in Richtung der Straße Neue Reihe fortzuführen. Die östlich des Änderungsgebietes verlaufende Straße in der Twete besitzt keinen eigenständigen Fuß- und Radweg, ist aber für Fußgänger und Radfahrer nutzbar. Entlang der Bad Meinberger Straße besteht eine Anbindung an das lokale Radverkehrsnetz. Die geplante Erschließungsstraße im Änderungsgebiet dient ebenfalls der fuß- und radverkehrlichen Erschließung.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasser/Löschwasser

Das Änderungsgebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgungsstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Eine Wasserversorgung des Plangebietes kann als Ringschluss aus dem vorgelagerten Netz DN 100 in der Leistruper-Wald-Straße bis hin zur Leitung DN 100 in der Twete aus erfolgen. Ein Abgang für die neue Bebauung wird in ausreichender Dimension im Zuge der Erschließung mit eingeplant.

Löschwasser

Es wird davon ausgegangen, dass für das Änderungsgebiet die Erschließung hinsichtlich einer angemessenen Löschwasserversorgung gem. § 3 (2) BHKG durch die Stadtwerke Detmold aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt wird. Bezüglich der planerisch vorzuhaltenden Volumenströme in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung kann dabei Tabelle 1 des Arbeitsblattes W 405 des DVGW als Orientierung dienen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die zur späteren Erfüllung der Vorgabe des § 3 Abs. 2 BHKG vorzuhaltende Löschwassermenge jeweils im Hinblick auf eine konkrete Bebauung zu bestimmen ist und dabei auch von den Richtwerten der genannten Tabelle 1 und der Unterscheidung des Arbeitsblattes W-405 in Grund- und Objektschutz abweichen kann.

10.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Entsprechend § 7 Absatz 5, der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage. Die Entsorgungsstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen

Niederschlagswasser

Ein Entwässerungskonzept wird bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

Ebenfalls sollen, um ein Versickern des Regenwassers zu ermöglichen, für die Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten, privaten Wohnwege, Terrassen usw. wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o. ä.) verwendet werden.

10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Elektrizitätsversorgung

Aufgrund der geplanten baulichen Entwicklungen ist mit höheren Leistungsabnahmen zu rechnen (z. Bsp. Vollausrüstung für Elektromobilität, Photovoltaik, etc.).

Von dem vorgelagerten 30 kV-Netz können aus der Ortsnetzstation in der Leistruper-Wald-Straße zu diesem Bereich hin mehrere 0,4 kV-Kabel zur Verstärkung der Versorgung des Plangebietes verlegt werden. Auch das Niederspannungsnetz muss auf die neue Versorgungssituation hin, ausgelegt werden.

Gasversorgung

Eine Gas-Hauptleitung ist in der Leistruper-Wald-Straße im Bereich der Zufahrt des Plangebietes in ausreichender Dimension vorhanden. Hier ist es möglich das Gebiet in Zukunft mit Gas zu versorgen.

10.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es bei einer Entwicklung in zwei Bauabschnitten nicht, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren. Um die Abfallentsorgung zu ermöglichen, sollen Müllsammelplätze an der Einmündung der Planstraße auf die Leistruper-Wald-Straße sowie der Einmündung des privaten Wohnwegs auf die Planstraße festgesetzt werden.

11 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.

Schutzgüter

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Das im Siedlungszusammenhang liegende Änderungsgebiet besteht aus privaten Grundstücksflächen, die keinen übergeordneten/allgemeinen Erholungsraum für den Menschen darstellen. Im aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist im Westen des Änderungsgebiet eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.	Mit der Planänderung wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 nicht geändert. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund dieser, der städtebaulichen Umgebung angepassten Nutzung nicht zu erwarten. Diese ist bis zum heutigen Zeitpunkt nicht entsprechend umgesetzt worden. Die Nutzung als Rasenfläche gleicht den angrenzenden Flächen im Änderungsgebiet. Da in

		<p>der näheren Umgebung ausreichend Naherholungsmöglichkeiten vorhanden sind, ist eine Gestaltung der Fläche als öffentliche Grünfläche weder notwendig noch absehbar.</p> <p>Umweltrelevante Schadstoffbeeinflussungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.</p> <p>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</p>
Pflanzen und Tiere	Das Änderungsgebiet besteht zu einem Großteil aus als Grünland genutzten Flächen sowie privaten Gärten.	<p>Im Änderungsverfahren wird fachgutachterlich eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. In ihr soll geklärt werden ob Verbote gem. § 44 BNatSchG betroffen sind. Eventuell erforderliche Vermeidungsmaßnahmen werden gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Keine erheblichen Beeinträchtigungen.</p>
Naturraum und Landschaft	Das Änderungsgebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.	<p>Die Planung berührt keinen Natur- und Landschaftsraum.</p> <p>Keine erheblichen Beeinträchtigungen.</p>
Fläche und Boden	Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK 50) steht im Änderungsgebiet der Bodentyp Braunerde an, der eine hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion aufweist.	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Bodenversiegelung weiterhin unverändert auf ein umfeldverträgliches Maß von 0,4 begrenzt.</p> <p>Eine Intensivierung der wohnbaulichen Nutzung des Änderungsgebietes ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht sinnvoll (§ 1 (5) und § 1a BauGB, siehe Kap. 5). Dass der anstehende Bodentyp eine hohe Regelungs- und Pufferfunktion aufweist, soll vor dem Hintergrund, dass es sich um einen regional weit verbreiteten Bodentyp handelt, hinter den Planungszielen zurückstehen.</p> <p>Verlust der Regelungs- und Pufferfunktion des Bodens</p>
Gewässer und Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Änderungsgebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser ist nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	<p>Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer und Grundwasser.</p> <p>Keine erheblichen Beeinträchtigungen.</p>

Luft und Klima	Das Änderungsgebiet hat eine im Siedlungsbereich integrierte Lage. Eine besondere Relevanz für übergeordnete stadtklimatische Prozesse ist nicht bekannt.	Es kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen nicht bemerkenswert über das Änderungsgebiet hinaus Einfluss haben werden. Keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.	Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Natur-, Bau- oder Bodendenkmalen keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. An das Änderungsgebiet angrenzend befindet sich das Baudenkmal Neue Reihe 6. Eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des Baudenkmal stellt keine Beeinträchtigung für das Baudenkmal dar, soweit die geplante Bebauung das Baudenkmal von der Straße Neue Reihe aus betrachtet, nicht überragt. Keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Insgesamt ist infolge der Planung ein Verlust der Regelungs- und Pufferfunktion des anstehenden fruchtbaren Bodens zu erwarten. Der planerischen Nachverdichtung zur Intensivierung der bereits vorhandenen wohnbaulichen Nutzung wird Vorrang vor dem Erhalt dieser Bodenfunktionen eingeräumt.		

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Änderungsgebiet werden im weiteren Verfahren geprüft und bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

12. Immissionsschutz

Im räumlichen Umfeld des Änderungsgebietes befinden sich ausschließlich Wohnnutzungen, sowie die örtliche Grundschule und ein kleiner Nahversorger. Durch die geplanten und vorhandenen Nutzungen sind keine gegenseitigen Konflikte zu erwarten. In räumlicher Nähe, nördlich des Änderungsgebietes, verläuft die Bad Meinberger Straße als Ortsdurchfahrt mit einer Maximalgeschwindigkeit von 50 km/h. Sie dient als Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr nach Detmold und Horn-Bad Meinberg. Das Änderungsgebiet liegt hinter der an der Bad Meinberger Straße liegenden vereinzelt Bebauung. Somit sind durch den Abstand und die vorhandene Bebauung keine Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Aus diesem Grund kann nach aktuellem Stand von einer schaltechnischen Untersuchung abgesehen werden.

13. Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Kampfmittel

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Änderungsgebietes verzeichnet.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg hat eine Anfrage der Stadt Detmold auf Luftbilddauswertung für das Änderungsgebiet mit Schreiben vom 22.07.2022 beantwortet. Es gab in den Luftbildern keine erkennbaren Belastungen und daher auch keine Erforderlichkeit für Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen. Aus diesem Grund wird vorsorglich folgender Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen: „Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel: 05231/977-535) oder der Polizei (Tel: 05231/6090) zu verständigen.“

13.2 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Änderungsgebiets befinden sich keine Flächen, die als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet sind. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

13.3 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen zu reaktivieren.

Die Planung leistet einen Beitrag zum Planungsziel der Stadt Detmold, keine Neuausweisungen von Wohngebieten auf der „grünen Wiese“ in nicht integrierter Lage durchzuführen, sondern eine wohnbauliche Entwicklung vornehmlich im Innenbereich vorzusehen. Das Plangebiet entspricht dieser Zielsetzung vollumfänglich, indem es im Siedlungsgefüge ein großes Potenzial für die Nachverdichtung bietet.

13.4 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Plangebiet steht gemäß der Bodenkarte NRW Braunerde an. Braunerde ist als fruchtbarer Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung, als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit, eingestuft. Vor dem Hintergrund, dass es sich um einen regional weit verbreiteten Bodentyp handelt und keine schutzwürdigen Böden im Änderungsgebiet vorhanden sind, soll der Bodenschutz hinter den Planungszielen zurückstehen.

13.5 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

14. Kosten

Für die Stadt Detmold ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, abgesehen von einem zu leistenden Personalaufwand, keine Kosten. Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Antragsteller hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

15 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	ca. 1,10 ha	~ 100,0 %
Wohnbaufläche	ca. 0,96 ha	~ 87,0 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,14 ha	~ 13,0 %

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, den