

Bebauungsplan Nr. 18-01 „Ortskern (Südwest) Hiddesen“, Neuaufstellung

Ortsteil: Hiddesen

Plangebiet: zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Hindenburgstraße und Hülsenweg

Begründung

(Verfahrensstand : Satzungsbeschluss)

1 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Die äußere Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 18-01 „Ortskern (Südwest) Hiddesen“ bilden die Friedrich-Ebert-Straße, die Hindenburgstraße und der Hülsenweg. Die Flächengröße des Gesamtquartiers beträgt 16,8 ha. Die exakte Grenzfestsetzung ergibt sich aus dem städtebaulichen Plan.

Der Bebauungsplan setzt sich zusammen aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung gem. § 9 (8) BauGB. Als Anlagen werden beigefügt:

1. Hydrologische Untersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung
2. Schalltechnische Stellungnahmen
3. Bodengutachten Hindenburgstraße 24

2 Verfahren

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 18-01 „Ortskern (Südwest) Hiddesen“ soll die gegenwärtig gültige Fassung des Bebauungsplans Nr. 18-01 „Gebiet Kurzenzentrum“ aus dem Jahr 1975 den geänderten Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen angepasst werden.

Zum chronologischen Verfahrensablauf:

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf Nr. 18-01 „Ortskern (Südwest) Hiddesen“ fand in der Zeit vom 12.01.1998 bis 12.02.1998 statt.

Die Bürgerversammlung wurde am 14.01.1998 als Anhörung durchgeführt. Gleichzeitig ist die Flächennutzungsplanänderung Nr. 137 „Ortskern (Südwest) Hiddesen“ eingeleitet worden und seit 25.08.1999 wirksam (öffentliche Bekanntmachung).

Die 1. Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs fand in der Zeit vom 17.05.1999 bis 17.06.1999 statt.

Ergänzungen und geringfügige Änderungen machen eine erneute Offenlegung notwendig.

3 Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Lippe - weist das Plangebiet als Bereich mit geringer Wohndichte aus.

An dieser Festlegung wird sich der vorliegende Bebauungsplan orientieren. Somit wird der Zielsetzung von Raumordnung und Landesplanung ausreichend Rechnung getragen.

4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche, Grünfläche, und als gemischte Baufläche dar.

Mit der Neuaufstellung des B-Plans Nr. 18-01 und der zwischenzeitlich durchgeführten FNP-Änderung Nr. 137 ist den geänderten Rahmenbedingungen nämlich, Hiddesen nicht mehr in der bisher beabsichtigten Größenordnung zu einem Kneipp- und Heilbad auszubauen, sondern Hiddesen als Wohnstandort zu stärken, Rechnung getragen worden.

Das im Bebauungsplan festgesetzte „Sondergebiet für Einzelhandel-Ortsteilnahversorgung“ nimmt nur einen geringen Flächenanteil innerhalb der Wohnbauflächen ein und übernimmt eine dem Wohnen dienende Funktion. Als derart zweckgebundene Folgeeinrichtung kann es aus der generalisierenden Flächennutzungsplandarstellung „Wohnbaufläche“ entwickelt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB und bei Überprüfung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) hat die Bezirksregierung keine landesplanerischen Bedenken gegen die zum o. a. Bebauungsplan gehörende Flächennutzungsplanänderung erhoben.

Somit kann der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

5 Ziel und Zweck der Planung

Die Aufhebung der Sondergebietsausweisung als Kurgebiet und die Festschreibung dieses Bereiches als Wohngebiet, Mischgebiet und Grünfläche sind die herausragenden Änderungen, die mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes erreicht werden sollen. Darüber hinaus soll eine maßvolle und auf die Qualität des Viertels abgestimmte Wohnbauverdichtung dazu beitragen, den Wohnstandort in diesem Bereich von Hiddesen zu stärken, ohne den beachtlichen Wohnwert und die günstigen Umgebungsqualitäten dabei zu beeinträchtigen.

Es geht bei der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes darum, bestehende Baulücken in Anlehnung an vorhandene Baustrukturen zu schließen und dort, wo es gestalterisch möglich ist, größere bauliche Zusammenhänge aufzuzeigen. Die Sicherung und Freihaltung des öffentlichen Grünzuges einschließlich der benachbarten ökologisch wertvollen und erhaltenswerten Flächen ist ein weiteres wichtiges Ziel.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnnutzung, aber auch von Frei- und Grünflächen einschließlich der Freibadfläche geprägt und insgesamt locker, d. h. in offener Bauweise bebaut und entspricht damit der in Hiddesen typischerweise anzutreffenden Bau- und Grünflächenstruktur. Wenn überhaupt von einer baulichen Verdichtung gesprochen werden kann, so findet diese entlang der Friedrich-Ebert-Straße ihren maßvollen Ausdruck. Es ist in diesem Zusammenhang daher erwähnenswert, dass Hiddesen über das größte und kompletteste Ortsteilzentrum für Nahversorgung von allen Detmolder Ortsteilen verfügt, wobei der südliche Teil dieses Zentrums in diesem

Planbereich liegt. Die Bebauung ist überwiegend I - II-geschossig, der Anteil der II-geschossigen Bebauung überwiegt dabei geringfügig, lediglich zwei Gebäude im Quartier sind III-geschossig.

Entstehungsgeschichtlich und baustrukturell sind die im Plangebiet befindlichen Gebäude nicht einheitlich, so sind z. B. die 12 im Plan gekennzeichneten denkmalwerten Gebäude und das Baudenkmal Hindenburgstraße 50 in der Zeit zwischen 1870 bis 1926 entstanden. Ihr architektonischer Ausdruck unterscheidet sich ganz wesentlich von dem der Nachkriegsarchitektur der sechziger Jahre. Während sich die erste Gruppe durch ein hohes Maß an Gestaltungs- und Materialtreue auszeichnet, sind diese Merkmale, vor allem der nach 1945 erstellten Gebäude, nicht mehr erkennbar. Ein ganz wesentlicher Grund für diese Art der Bauauffassung liegt darin, dass sich in den zurückliegenden 50 Jahren, also in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg, die Lebens-, die Wirtschafts- und die architektonischen Gestaltungsbedingungen und -auffassungen ganz entscheidend geändert haben.

Bei aller Unterschiedlichkeit der zuvor beschriebenen Gebäudegruppen kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Gesamtgebäudesubstanz im Quartier sich gegenseitig weitgehend respektiert und aufgrund des Verhältnisses von bebauten zu unbebauten Flächen, insbesondere unter Berücksichtigung bestehender Freiflächen im Innenbereich, ein sehr hohes Maß an Wohn- und Umweltqualität dokumentiert, die es in Zukunft zu bewahren gilt. Der Gebäudezustand der Häuser im Quartier ist gut bis sehr gut.

7 Belange des Städtebaus

Unter Würdigung der städtebaulichen Situation des Plangebiets sowie der Einbeziehung denkmalwerter Bausubstanz einschließlich landschaftsschützender Komponenten soll der überarbeitete Bebauungsplan folgende Grundsätze berücksichtigen:

- a) die Wohnbedürfnisse sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- b) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- c) die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung,
- d) die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- e) die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Der größte Teil des Bebauungsplans ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die neue Planfassung übernimmt und erweitert sogar noch diesen Bereich vor allem auf Flächen, die ehemals als Sondergebiet (Kuranlagen) festgesetzt waren (s. Flurstücke: 151, 291, 292, 587, 621, 147 teilw., 148 teilw., 130 teilw., 129 teilw., 615 teilw., 616 und 617).

Für die 2. Offenlegung wurden ferner zur Sicherung städtebaulicher Ziele öffentliche Grundflächen gegen private im Verhältnis 1:1 getauscht. Das Flurstück 613 (früher

privat) dient nunmehr der öffentlichen Fußwegerschließung des Quartiers (Fußweg von der Ortsmitte zum Haus des Gastes). Im Gegenzug wurde das ehemals städtische Flurstück 616 privatisiert und das Flurstück 614 wechselte ebenfalls in städtischen Besitz. Entsprechend der im Plangebiet vollzogenen Flurstückstrukturveränderungen wurden planerische Anpassungen notwendig und damit die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes erweitert durch die Flurstücke 600, 293, 615 teilw. und 614. Unter diesen Voraussetzungen ließ sich die in der 1. Offenlegung hier vorgesehene hofartig ausgebildete Bauform nicht mehr realisieren. Dieser und die benachbarten Randbereiche wurden überarbeitet und durch offene II-geschossige Bauweise ersetzt in Anlehnung an die vorhandene Baustruktur im Quartier. Darüber hinaus wurden in wenigen Fällen die überbaubaren Flächen geringfügig ausgeweitet, um sinnvolle bauliche Ergänzungen zu ermöglichen.

Bemerkenswert für das WA-Gebiet im Bebauungsplan 18-01 ist ferner die Existenz zweier Tischlereien (Friedrich-Ebert-Straße 128 und Hindenburgstraße 24). Auch wenn beide Betriebe an ihrem heutigen Standort Bestandsschutz haben, ist es aufgrund des potentiellen Immissionskonfliktes mit der Wohnnutzung nicht städtebauliches Ziel, beide Betriebe auf Dauer im WA-Gebiet zu dulden. In diesem Zusammenhang wird aus Gründen des Immissionsschutzes auf Pkt. 12.3 verwiesen. Im Übrigen werden im WA-Gebiet Tankstellen und Gartenbaubetriebe explizit ausgeschlossen, da sie mit dem Gebietsscharakter Hiddesens nicht vereinbar sind.

7.1.2 Mischgebiete

Die Fläche des Mischgebietes wird gegenüber dem alten Bebauungsplan nur geringfügig reduziert. Es werden dabei die überbaubaren Flächen zurückgenommen und auf das im Quartier vorherrschende Maß der Überbaubarkeit entsprechend angepasst.

Um für den Ortskern Hiddesen einen „trading down“ Effekt auszuschließen, sind Vergnügungsstätten innerhalb der Mischgebietsflächen nicht zulässig.

7.1.3 Sondergebiet „Ortsteil-Nahversorgung“

Gegenüber der 1. Offenlegung, in der ursprünglich noch ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen war, setzt die überarbeitete Planfassung auf den Flurstücken 76, 79, 508, 550 und 565 (Friedrich-Ebert-Straße) nunmehr ein Sondergebiet fest. Dies geschieht unter besonderer Berücksichtigung der für Hiddesen wichtigen wohngebietstypischen Infrastrukturversorgung und dient somit ausschließlich der Stärkung des Einzelhandels für die Nahversorgung. Ein geeigneter Standort für die verbrauchernahe Versorgung steht in der Ortsmitte von Hiddesen nicht zur Verfügung, wie entsprechende Standortuntersuchungen belegen. Im Vergleich zu der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche ist das mit Zweckbindung (Einzelhandel) festgelegte Sondergebiet räumlich deutlich untergeordnet und übernimmt eine dem Wohnen dienende Funktion. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans (= Wohnbaufläche) bleibt somit erhalten. Die Absicht der Sondergebietsausweisung liegt darin, zugunsten des bestehenden Einzelhandelsnahversorgers eine geeignete Entwicklungsmöglichkeit zu eröffnen, die der Standortsicherung dieses Betriebes innerhalb des Ortsteilzentrums dient. (s. BVerG Bau R 1975, 256 ; Kommentarliteratur: Runkel in: Ernst/Zinkahn, Bielenberg, B Bau G, Loseblatt, Stand: 1. Januar 2002, § 8....)

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Rücksicht auf das erhaltenswerte städtebauliche Erscheinungsbild des Ortskerns Hiddesen ist die maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO durch enge

Festlegung von Baugrenzen eingeschränkt. Die Zahl der Vollgeschosse wird für den größten Teil der Baugebiete II-geschossig festgesetzt. Lediglich eine kleine Teilfläche im Inneren des Quartiers (Rosenkamp) wird wie bisher I-geschossig festgesetzt.

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße wird jeweils im Einmündungsbereich vom Hülsenweg, Mohnweg und Hindenburgstraße eine III-geschossige Bebauung (Flurstück 498, 54, 514 und 528) ermöglicht. Die bauliche Akzentuierung der genannten Bereiche ist stadtgestalterisch gewollt und dient der Orientierungserleichterung.

7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Lediglich im Bereich des Sondergebietes und im Mischgebiet an der Ecke Friedrich-Ebert-Straße/Hindenburgstraße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäude über 50 m Länge zu ermöglichen. Hierdurch soll ein Angebot für eine nachhaltig tragfähige Geschäftsnutzung im Rahmen der Ortsteilversorgung geschaffen werden.

Die im Quartier vorhandene und das Ortsbild bestimmende Bausubstanz wird durch gebäudebezogene Baugrenzen gesichert, wobei in vielen Fällen geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten, die über den bisherigen Bestand hinausgehen, berücksichtigt worden sind.

7.4 Verkehrsflächen

Gegenüber dem alten B-Plan setzt die Neufassung des 18-01 erheblich geringere Verkehrsflächen fest. Die Rücknahme betrifft vor allem ehemalige Kur-Sondergebietsflächen, die als großzügige Fußgängerbereiche vorgesehen waren. Die bereits bestehende Fußwegverbindung von der Ortsmitte zum Haus des Gastes auf dem ehemaligen Flurstück 128 (heute Fl.St 613) bleibt erhalten und ist in öffentliches Eigentum übernommen worden.

Die Verkehrsflächen von Friedrich-Ebert-Straße, Hülsenweg und Hindenburgstraße ändern sich nicht, sie sind und bleiben die wichtigsten äußeren Erschließungsstraßen des Plangebiets.

Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche des Rotdornweges gelegenen Flurstücke 140, 143 und 177, die sich bis heute im Privatbesitz befinden, sind im Zuge der Neufassung dieses B-Plans in öffentlichen Besitz zu überführen. Das gleiche gilt für das Flurstück 393 und einen Teilbereich des Flurstücks 394 im Mohnweg. Der Rosenkamp ist abgesehen von den privaten Flurstücken 374 und 604 in städtischem Eigentum. Auch diese Flächen sind entsprechend der Verkehrsflächenfestsetzung langfristig in öffentliches Eigentum zu überführen.

Der schmalere östliche Teilabschnitt des Rosenkamps wird zu Lasten des Flurstücks 323 auf ca. 5,0 m Ausbaubreite aufgeweitet analog des sich in östlicher Richtung fortsetzenden Straßenabschnitts.

7.4.1 Flächen für den ruhenden Verkehr

Der Stellplatzbedarf für das öffentliche Freibad kann innerhalb des Plangebiets nicht ausreichend gedeckt werden. Es ist aber im Rahmen der Überarbeitung des benachbarten Bebauungsplans Nr. 18-17 vorgesehen, die Stellplatzsituation hier zugunsten des Freibades entsprechend zu berücksichtigen.

Der übrige Stellplatzbedarf des Plangebiets wird ausschließlich auf privaten Grundstücksflächen gedeckt.

7.5 Grünflächen

Die größten öffentlichen Grünflächen sind die im Quartiersinneren gelegenen Flächen des Freibades und der daneben befindlichen öffentlichen Parkanlage. Zur Sicherung und Weiterentwicklung dieses wichtigen Grünzuges hat die Stadt diesen Bereich durch Ankauf des Flurstücks 82 erweitert.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vergl. auch Pkt. 10)

Da in den zurückliegenden Jahren auf den Flurstücken 69, 411 teilw., 82 und 542 teilw. sich ökologisch wertvolle und erhaltenswerte Biostrukturen entwickelt haben, wird dieser Bereich gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Begründung für den Erhalt der wertvollen Landschaftsbestandteile

Die auf den oben beschriebenen Flurstücken vorhandenen Biotoptypen, besonders die Grünlandbrache mit ihren kleinräumig wechselnden unterschiedlich feuchten Bereichen und die Wiesenfläche zeichnen sich durch eine große Strukturvielfalt auf engem Raum aus. Zum Teil offene Wasserflächen wechseln sich mit feuchten und trockenen Standorten ab. Durch direkte Übergänge von einem Lebensraumtyp in einen anderen ist eine hohe Artenkombination von Pflanzen entstanden. Die floristische Reichhaltigkeit vor allem an Blütenpflanzen bietet vielen Tierarten einen Lebensraum. Besonders die höher wüchsige Hochstaudenflur bietet sich einigen Vogelarten als Brutplatz an. Insekten nutzen im Winter die abgestorbenen Pflanzenstängel als Überwinterungslebensraum und dienen gleichzeitig als Nahrung für einige Singvogelarten. Im Sommer stehen die nassen und feuchten Bereiche den Amphibien als Lebensraum zur Verfügung.

Ebenso steigert die Existenz der Gehölzinseln und Einzelgehölze den faunistischen Wert. Sie bieten Deckung und Schutz vor Witterung und Feinden, sind Überwinterungsquartier für Insekten und somit auch Nahrungsreservoir für zahlreiche Tierarten.

Neben der floristischen und faunistischen Bedeutung des Untersuchungsraumes stellen die ökologisch wertvollen Strukturen ein wichtiges Element in der Biotopvernetzung dar. Sie fördern durch ihr Angebot an verschiedenen Lebensräumen den Austausch zwischen dem westlich gelegenen Heidental und den Waldflächen an der Grotenburg.

Die kleinräumigen unterschiedlichen Strukturen, das Relief sowie die vorhandenen Gehölzbestände stellen landschaftsbildprägende, gliedernde und belebende Elemente dar und tragen zu einer Steigerung des Landschaftsbildwertes und des Erholungspotentials bei. Das vornehmlich von Fußgängern und Radfahrern des gesamten Ortsteils genutzte Gelände bildet einen Kontrast zu den gepflegten Rasenflächen der Parkanlage und der angrenzenden Bebauung. Zusätzlich steigert der Erhalt verschiedener Grünstrukturen im Innenbereich die Wohn- und Umweltqualität.

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Die Sicherung und Entwicklung flächenhafter Biotope in besiedelten Bereichen sind Teilaufgaben des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

gem. § 1 (5) BauGB. Um diese Lebensgrundlagen zu sichern ist der oben beschriebene Untersuchungsraum gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Um die Vielfalt und Eigenart auf Dauer zu gewährleisten sollen folgende Maßnahmen festgesetzt werden:

- Die gesamte Grünlandbrache mit ihren unterschiedlichen Ausprägungen ist der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Lediglich der westliche Teil der Brache (EE) ist bei zu starkem Gehölzaufkommen im Winterhalbjahr (ab Oktober) zu mähen.
- Um den ökologischen Wert der Brachfläche (EE) zu erhalten, ist eine stärkere Begehung der Fläche zu vermeiden. Der Schutz ist durch Anpflanzung einer 3-reihigen Hecke im Süden zur Parkanlage und im Norden zur Bebauung herzustellen. Pflanz-/Reihenabstand: 1 m x 1 m, Pflanzenqualität: 2 x v., o. B., 60 - 100. Folgende standortheimischen Arten stehen zur Auswahl:

Wasserschneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weidenarten	Salix spec.

- Die Festsetzungen zu den namenlosen Gewässern sind bereits im städtebaulichen Plan enthalten und werden hier nicht noch einmal aufgeführt.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Die Baumallee entlang der Wiese im Bereich des Flurstücks 613 ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

7.7 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Laut Liste der Unteren Denkmalbehörde sind 12 Gebäude im Plangebiet als denkmalwert eingestuft, ein weiteres ist bereits Baudenkmal. Das Baudenkmal Rosenkamp 4 wurde vor einigen Jahren abgebrochen und musste einem Neubau weichen. Es bleibt dem weiteren Unterschutzstellungsverfahren vorbehalten, inwieweit einige der als denkmalwert gekennzeichneten Gebäude den Ansprüchen eines Baudenkmals gerecht werden und somit dem Denkmalschutz zu unterstellen sind. Die Erhaltung und weitgehende Sicherung der Originalsubstanz der baulichen Zeitzeugen aus den Jahren zwischen 1870 bis 1926 ist dabei eine wichtige Zielsetzung der Stadterhaltung und des Denkmalschutzes.

8 Erschließung / ÖPNV

Die wichtigste Erschließungsstraße des Plangebietes ist die Friedrich-Ebert-Straße (L 938), gefolgt von der Hindenburgstraße und dem Hülsenweg. Rosenkamp, Rotdornweg und Mohnweg dienen der inneren Erschließung des Quartiers. Der Entwurf 18-01 bietet darüber hinaus im Bereich zwischen Rosenkamp und Hindenburgstraße zusätzliche Wohnbaumöglichkeiten an, die über eine neue öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen dienen als langfristige Option um bezüglich Straßenausbau und Verkehrsführung bedarfsgerecht und angemessen auf

die tatsächliche bauliche Entwicklung im Plangebiet (Wohnen und Einzelhandel) reagieren zu können.

Die ÖPNV - Anbindung des Plangebietes ist gut und erfolgt über die bestehenden Buslinien 703 und 704 mit entsprechenden Haltestellen entlang der Friedrich-Ebert-Straße.

9 Leitungsrecht

Über die Flurstücke 292, 146, 147 und 148 in Flur 8, Hiddesen, verläuft eine Quellwasserleitung für das Freibad. Zur Sicherstellung einer ungehinderten Quellwasserzuführung wird daher dieser Verlauf mit einem Leitungsrecht zugunsten des Freibades Hiddesen ausgestattet. Im Bereich der überbaubaren Flächen des Flurstücks 292 ist gegebenenfalls die Verlegung der Quellwasserleitung sicherzustellen. Ferner wird auf dem städtischen Flurstück 69 ein Wegerecht zugunsten des Flurstücks 600 (für Pflegemaßnahmen) eingeräumt.

10 Grünordnung und Eingriff in Natur und Landschaft (vergl. auch Pkt. 7.6)

Gegenüber dem heutigen rechtskräftigen B-Plan werden durch die geplante Neuaufstellung erheblich geringere überbaubare Flächen festgesetzt. Die ursprünglich weitgehend durch Flächenversiegelung geprägte Kurgebietsplanung entfällt komplett und wird lediglich durch eng fixierte Wohnbauflächen, die auch nur einen Teilbereich der ehemaligen Kurgebietsfläche umfassen, ersetzt. Das gleiche gilt für die im Plangebiet bestehende Gebäudesubstanz, auch hier werden die in der alten Planfassung großzügig ausgelegten überbaubaren Flächen zurückgenommen und auf ein dem Gesamtquartier angemessenes Maß baulicher Erweiterungen reduziert bei gleichzeitiger Berücksichtigung der architektonischen und städtebaulichen Qualität des Viertels.

Unter diesen Voraussetzungen (Zurücknahme überbaubarer Flächen) erfolgt die Berücksichtigung umweltschützender Belange gem. § 1 a BauGB, da mit dieser Korrektur in erheblichem Umfang Flächen im Sinne des Umweltschutzes gesichert werden können. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist unter den zuvor genannten Bedingungen gering. Er bleibt weit hinter den planungsrechtlich zulässigen Eingriffen des alten B-Planes 18-01 zurück, so dass Ausgleichs-, Ersatz- oder Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Darüber hinaus werden im Bereich von Flur 8 Teile bzw. Teilbereiche der Flurstücke 82, 411 und 542 als schützenswerte und ökologisch wertvolle Fläche festgesetzt, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen. Somit ist dem Gedanken für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechte Bodennutzung und dem Schutz einer menschenwürdigen Umwelt weitgehend Rechnung getragen.

11 Kinderspielplatz

Der Schwerpunkt der künftigen Wohngebietsfestsetzung liegt im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes, daher ist dieses Gebiet mit einem auf die Bedürfnisse von Kleinkindern ausgerichteten Kinderspielplatz auszustatten, wie städtische Bedarfsuntersuchungen ergeben haben (s. Spielflächenleitplan der Stadt Detmold).

Die Fläche für diese Einrichtung ist zunächst auf einem Teil des Flurstücks 542 geplant. Die zentrale Lage dieses Standortes ist ideal in Anbetracht der Nähe zu bestehenden und künftig noch entstehenden Wohngebäuden.

12 Immissionsschutz

Die von der geplanten Nutzung (WA+MI) ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus.

Auf die im Aufstellungsgebiet geplanten, aber auch auf die bestehenden Nutzungen wirken nach den dieser Begründung zugrunde liegenden lärmtechnischen Beurteilungen Lärmimmissionen ein. Diese werden zum einen durch den Kfz-Verkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße und Hindenburgstraße, zum anderen durch das Freibad sowie durch die Tischlereien „Voigt“ an der Hindenburgstraße und „Töpfer“ an der Friedrich-Ebert-Straße ausgelöst. (Hinweis: Schalltechnisches Gutachten AKUS GmbH = GE-Lärm, schalltechnische Stellungnahme Stadt Detmold = Kfz-Verkehr, Freibad).

Unterschiedliche Nutzungen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Wo unverträgliche Nutzungen aufeinander stoßen, kann nicht nach diesem Trennungsgrundsatz verfahren werden. Das Wort „soweit“ ist auch nicht räumlich, sondern als Relativierung des Möglichen zu verstehen. Sind Immissionskonflikte infolge gewachsener Strukturen oder sonstiger gebietlicher Verzahnung nicht zu lösen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Je unabweisbarer sich die besondere Situation des Vorhabens zeigt, etwa durch Ortsgebundenheit, desto höher wird der Schwellenwert für die Unzumutbarkeit anzusetzen sein.

Ebenso kann bei der Beurteilung der jeweiligen Planungssituation die plangegebene Vorbelastung von Bedeutung sein. Sie kann zugunsten der Anlage dann zu berücksichtigen sein, wenn die Ortsüblichkeit und die Frage bedeutsam ist, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

In derartigen Fällen geht die Rechtsprechung des BVerwG und des BGH in der Übereinstimmung mit der Literatur von einer „Mittelwertbildung“ aus. Hierzu weitere Ausführungen unter den Punkten 12.1 und 12.2.

12.1 Straßenverkehrslärm

Die errechneten Immissionswerte für die vorhandene und geplante Bebauung betragen an der Friedrich-Ebert-Straße:

Außenwohnflächen:

tags: $\leq 60 \text{ dB(A)}$

Erdgeschoss und Obergeschoss:

tags: $\leq 70 \text{ dB(A)}$

nachts: $\leq 62 \text{ dB(A)}$

und an der Hindenburgstraße:

Außenwohnflächen:

tags: ≤ 50 dB(A)

Erdgeschoss und Obergeschoss:

tags: ≤ 64 dB(A)

nachts: ≤ 57 dB(A)

Zur Beurteilung von Geräusch-Situationen von unbebauten Gebieten kommen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt1, zur Anwendung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch um ein vorbelastetes Gebiet mit (zum Teil) schon vorhandener Bebauung, die an den bereits bestehenden Verkehrsweg heranrückt. Aus diesem Grund werden die Mischgebietswerte der 16. BImSchV als Zumutbarkeitsschwelle herangezogen. Bis hin zu diesen Mischgebietswerten ist die Belästigung noch zumutbar, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist.

Folgende Werte der 16. BImSchV sind für Wohngebiete bzw. Mischgebiete zugrunde gelegt worden:

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

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. §1 (6) BauGB.

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

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

Auf eine Festsetzung von Nutzungen, die weniger schutzbedürftig sind (z. B. in Gewerbe- bzw. Mischgebieten), wurde bewusst verzichtet, um mögliche Nutzungen, die dort zulässig wären, die aber städtebaulich unerwünscht sind, grundsätzlich auszuschließen. Hierdurch soll vermieden werden, dass weitere Lärmquellen durch Gewerbenutzungen und Verkehr in das Gebiet gelangen.

Maßnahmen (passive)

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und städtebaulicher Erwägungen

- Weiterführung einer Straßenrandbebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Hindenburgstraße
- keine Ortsbildbeeinträchtigung durch Lärmschutzwälle oder –wände

sind gegen die Verkehrsgeräusche nur passive Maßnahmen an den Wohnhäusern möglich. Durch die passiven Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt, auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Die ebenfalls der Wohnnutzung zuzuordnenden Gartenflächen liegen größtenteils auf den straßenabgewandten Seiten. Ebenso bleibt auf den einzelnen Grundstücken genug Spielraum, z. B. die Terrassenbereiche abzuschirmen. Eine Lärmabschottung ist darüber hinaus durch Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und /oder einer 1,80 m hohen Mauer (außer als Einfriedung zum öffentlichen Raum) möglich.

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

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

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

An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Aufenthaltsräume müssten zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden.

12.2 Sportlärm

Die vorhandene Wohnnutzung im Bereich des Freibades ist im Laufe der letzten Jahre immer näher an das Freibad heran gerückt. Das seit 1957 betriebene Freibad wurde aufgrund der stetig steigenden Ansprüche erweitert und modernisiert. Dieses Nebeneinander von Wohnen und Freizeitsport hat bis heute zu keinem Konflikt geführt.

Im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes soll im näheren Umfeld des Freibades eine städtebauliche Entwicklung möglich sein. In diesem Bereich ergeben sich vier neue Baugrundstücke und für einige vorhandene Wohngebäude Erweiterungsmöglichkeiten, die auf der Grundlage des § 30 BauGB teilweise bislang schon bebaubar waren.

Die aufgrund der Besucherzahlen, hierbei wurde von dem Maximalwert ausgegangen, errechneten Immissionswerte betragen für die im Umfeld des Freibades vorhandene Bebauung:

tagsüber außerhalb der Ruhezeiten (=Normalzeit):

werktags: $\leq 65,7$ dB(A)

sonn-/feiertags: $\leq 65,3$ dB(A)

tagsüber während der Ruhezeiten:werktags: $\leq 57,8$ dB(A)sonn-/feiertags: $\leq 66,7$ dB(A)

und an den westlich geplanten vier Baugrundstücken:

tagsüber außerhalb der Ruhezeiten (=Normalzeit):werktags: $\leq 57,0$ dB(A)sonn-/feiertags: $\leq 56,7$ dB(A)**tagsüber während der Ruhezeiten:**werktags: $\leq 49,3$ dB(A)sonn-/feiertags: $\leq 58,0$ dB(A)

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

§ 5 (4) der 18. BImSchV beinhaltet eine Privilegierung für bestehende Sportanlagen. Für Altanlagen, die vor Inkrafttreten der 18. BImSchV (18.10.1991) baurechtlich genehmigt oder ohne eine Baugenehmigung errichtet worden sind, enthält die 18. BImSchV einen „Altanlagenbonus“. Die zuständige Behörde soll bei solchen Anlagen von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen, wenn die Immissionsrichtwerte jeweils um weniger als 5 dB(A) überschritten werden.

Grundsätzlich wirken die vor dem Inkrafttreten der 18. BImSchV bereits vorhandenen Anlagen als sogenannte „plangegebene Vorbelastung“ zu Lasten der ihnen benachbarten Bebauung.

Damit werden nachträgliche Anforderungen zum Schutz der Wohnbevölkerung nicht von vornherein ausgeschlossen. Auch Altanlagen sind auf das Regelungssystem der 18. BImSchV grundsätzlich verpflichtet und müssen sich einer zumutbar erscheinenden Nachrüstung unterziehen mit dem Ziel, die Richtwerte der 18. BImSchV einzuhalten. Hier käme nur eine Schallschutzwand an der west- bzw. südlichen Grundstücksgrenze des Freibades in Betracht. Diese Schallschutzwand würde erst eine Schutzfunktion erfüllen, wenn auch die Obergeschosse der benachbarten Gebäude geschützt sind. Dies bedeutet, dass die Wand mindestens die Höhe der Obergeschosse der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung erreichen müsste. Eine derart dimensionierte Schallschutzwand kommt aufgrund städtebaulicher Erwägungen

- Ortsbildbeeinträchtigung – weithin sichtbar –
- Blickkontakt in den Ort bzw. zum Wald wird gestört

nicht in Betracht.

Die Festsetzung einer Lärmschutzwand auf dem Freibadgelände (zum Schutz weniger Wohneinheiten) würde darüber hinaus den wirtschaftlichen Betrieb des Freibades in Frage stellen.

Kann die Einhaltung der Richtwerte nur durch die Anordnung von Betriebszeiten erreicht werden, werden den Nachbarn 5 dB(A) erhöhte Geräuschimmissionen zugemutet. § 5 (4) der 18. BImSchV stellt im Falle des Überschreitens der Immissionsrichtwerte um weniger als 5 dB(A) eine Soll-Vorschrift dar. Hier geht das Interesse an einer Aufrechterhaltung der Sportanlage den Nachbarinteressen vor. Bei Altanlagen soll die Möglichkeit zur Sportausübung nicht durch unzumutbare Auflagen verhindert werden. Der „Altanlagenbonus“ ist zugleich Ausdruck der Mittelwert-Rechtsprechung und kann um weitere Zumutbarkeits- und Rücksichtnahmekriterien ergänzt werden.

Wie zu Beginn erwähnt, wird das Freibad seit 1957 betrieben. Da § 5 (2) der 18. BImSchV zeitliche Beschränkungen für Freibäder ausgenommen hat, ist jedoch nach dem Gleichbehandlungsprinzip der „Altanlagenbonus“ auch hier anzuwenden. Dadurch ergibt sich eine faktische Erhöhung des Immissionsrichtwertes um 5 dB(A).

Hier ist jedoch von Bedeutung, in welchem Umfang diese „Privilegierungsvorschrift“ des § 5 (4) der 18. BImSchV den bereits vorhandenen Sportanlagen auch bei deren Änderung, Erweiterung bzw. Modernisierung zugute kommt. Im Grundsatz gilt, dass nicht jede bauliche Veränderung an einer Sportanlage den Verlust des „Altanlagenbonus“ zur Folge hat. Dies gilt auch dann, wenn durch die bauliche Maßnahme eine Verfestigung des bisherigen legalen Zustandes eintritt, denn es ist gerade das Ziel von § 5 (4), einen Beitrag zum Bestandsschutz zu leisten. Baugenehmigungspflichtige Änderungen allein lassen den „Altanlagenbonus“ noch nicht entfallen. Der Zweck der Vorschrift besteht darin, den Betrieb bei vorhandenen Sportanlagen – trotz Richtwertüberschreitungen – im bisherigen Umfang soweit wie möglich zu erhalten. Da diese Vorschrift der Nachbarschaft somit erhöhte Geräuschimmissionen zumutet, ist entscheidend, ob die Umgestaltung der Sportanlage zu einer Nutzungsausweisung führt, welche die vorhandene Lärmsituation weiter zum Nachteil der Nachbarschaft verändert und nicht, ob sie baugenehmigungspflichtig ist.

§ 2 (2) der 18. BImSchV setzt für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden Immissionsrichtwerte fest, die an die Gebietseinteilung der BauNVO anknüpft. Der Schutzanspruch für die Immissionsorte ergibt sich ausschließlich aus der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart, in denen die Immissionsorte liegen.

Bei der Überplanung von vorhandenen Gemengelage und Altanlagen kann die Gemeinde an den vorhandenen Bestand und die sich daraus ergebenden größeren Duldungs- und geringeren Einwirkungspotenziale anknüpfen. Es sind – wie erwähnt – allgemeine Wohngebiete (WA) geplant. Die Lärmvorbelastung der Wohnbaugrundstücke wirkt sich dann schutzmindernd aus, so dass nicht die Richtwerte des § 2 (2) Nr. 3 der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete maßgebend sind, sondern darüber liegende Werte. Werden die in § 2 (2) Nr. 2 der 18. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete festgelegten Richtwerte nicht überschritten, so sind regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (5) Satz 2 Nr. 1 BauGB gewahrt.

In der 18. BImSchV sind folgende Geräusch-Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete bzw. Kern-, Dorf- und Mischgebiete festgelegt:

tagsüber <u>außerhalb</u> der Ruhezeiten (=Normalzeit):	WA 55 dB(A)	MK/MD//MI 60 dB(A)
--	------------------------	-------------------------------

werktags:	08:00 bis 20:00 Uhr
sonn- und feiertags:	09:00 bis 13:00 Uhr, 15:00 bis 20:00 Uhr;

tagsüber <u>während</u> der Ruhezeiten:	WA 50 dB(A)	MK/MD//MI 55 dB(A)
--	------------------------	-------------------------------

werktags:	06:00 bis 08:00 Uhr, 20:00 bis 22:00 Uhr
sonn- und feiertags:	07:00 bis 09:00 Uhr, 13:00 bis 15:00 Uhr, 20:00 bis 22:00 Uhr.

Damit wird der Immissionsrichtwert für ein MK/MD/MI plus „Altanlagenbonus“ von 65 dB(A) „tagsüber außerhalb der Ruhezeiten“ werktags sowie sonn-/feiertags an allen vorhandenen Wohngebäuden eingehalten, außer an dem Gebäude „Hindenburgstraße 44“. Hier kommt es zu Überschreitungen von 0,7 dB(A) werktags und 0,3 dB(A) sonn-/feiertags. Der Immissionsrichtwert „tagsüber während Ruhezeit“ werktags von 60 dB(A) wird an allen vorhandenen Wohngebäuden eingehalten.

An den anschließenden geplanten Wohngebäuden kommt es zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein WA plus „Altanlagenbonus“ von 60 dB(A) „tagsüber außerhalb der Ruhezeiten“ werktags sowie sonn-/feiertags bzw. 55 dB(A) „tagsüber während Ruhezeit“ werktags..

Bleiben noch die Immissionsrichtwertüberschreitungen unter Berücksichtigung des „Altanlagenbonus“ an Sonn-/Feiertagen tagsüber während der mittägl. Ruhezeit“ von max. 6,7 dB(A) im vorbelasteten WA und von max. 3,0 dB(A) im WA.

Nach § 5 (5) der 18. BImSchV soll von einer Festsetzung von Betriebszeiten abgesehen werden, wenn infolge des Betriebes der Sportanlage die Geräuschimmissionen außerhalb von Gebäuden bei seltenen Ereignissen nach Nummer 1.5 des Anhanges die Immissionsrichtwerte gemäß § 2 (2) um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. In jedem Fall müssen die folgenden Höchstwerte eingehalten werden:

tags außerhalb der Ruhezeiten	70 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	65 dB(A)
nachts	55 dB(A).

Überschreitungen der Immissionswerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten.

Die Regelung des § 5 (5) Nr. 1 der 18. BImSchV bedeutet, dass in einem allgemeinen Wohngebiet bzw. Kern-, Dorf- und Mischgebiete Betriebszeitenfestsetzungen nicht erfolgen sollen, falls folgende Immissionsrichtwerte infolge seltener Ereignisse nicht überschritten werden:

	WA	MK/MD//MI
tags außerhalb der Ruhezeiten	65 dB(A)	70 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	60 dB(A)	65 dB(A)
Nachts	50 dB(A)	55 dB(A)

Das Freibad ist max. von Anfang Mai bis Ende September geöffnet. Auskünfte der Wetterstation in Bad Salzuflen haben ergeben, dass in den Jahren 2001 und 2002 an 6 bzw. 12 Sonntagen und Feiertagen Außentemperaturen von über 20° C in dieser Zeit gemessen wurden.

Damit liegen an weniger als 18 Tagen Temperaturen vor, die dazu führen, dass die angenommene max. Besucherzahl tatsächlich eintritt. Die Immissionsrichtwertüberschreitungen tagsüber während der mittägl. Ruhezeit" an Sonn-/Feiertagen von max. 6,7 dB(A) im vorbelasteten WA und von max. 3,0 dB(A) im WA sind ≤ 10 dB(A) und überschreiten auch nicht die o. g. max. Immissionswerte im WA. Der max. Immissionsrichtwert für das vorbelastete WA wird wiederum an dem Gebäude „Hindenburgstraße 44“ um 1,7 dB(A) und auch an dem Gebäude Hindenburgstraße 44a um 0,8 dB(A) überschritten.

An den vorhandenen Gebäuden „Hindenburgstraße 44 + 44a“ wird damit die einfachrechtliche Zumutbarkeitsschwelle, die durch die 18. BImSchV festgelegt ist, nicht eingehalten. Die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle, bei der die Lärmeinwirkungen gesundheitsgefährdend sind und das Eigentum schwer und unerträglich beeinträchtigt wird, wird jedoch nicht überschritten. Die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle bezeichnet eine äußerste Grenze, die nicht überschritten werden darf. Nach der Rechtsprechung sind Gesundheitsgefährdungen bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von tags zwischen 70 dB(A) (BVerwG) bzw. 75 dB(A) (BGH) gegeben. Die max. Immissionswerte von 66,7 dB(A) bzw. 65,8 dB(A) liegen somit 3,3 dB(A) bzw. 4,2 dB(A) unter der vom BVerwG vorgegebenen im unteren Bereich liegenden Belastung von 70 dB(A).

Die Ausführungen zeigen, dass ein Nebeneinander von Wohnbebauung und Freibad möglich und somit der Betrieb des Freibads im Bestand gesichert ist. Auf einigen betroffenen Grundstücken werden hinter den Gebäuden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Die Nutzung dieser Außenwohnbereiche ist somit ohne Beeinträchtigungen möglich. Auf den einzelnen Grundstücken bleiben genügend Gestaltungsmöglichkeiten, die Terrassenbereiche durch geschickte Anordnung von Hauptbaukörper und Nebenanlagen vor Lärm abzuschirmen.

12.3 Gewerbelärm

Die Firma Akus GmbH hat für die beiden im Plangebiet existierenden Tischlereien ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden die zu Grunde liegenden Annahmen und Emissionspegel bewusst konservativ gewählt. Danach betragen die Immissionswerte tags

im Bereich der Tischlerei „Voigt“ (Hindenburgstraße):

an der geplanten Wohnbebauung	≤ 52 dB(A)
an der bestehenden Wohnbebauung (nicht betriebsgebunden)	≤ 56 dB(A)

an dem bestehenden Wohnhaus (betriebsverbunden) ≤ 61 dB(A)

und im Bereich der Tischlerei „Töpfer“ (Friedrich-Ebert-Straße):

an der geplanten Wohnbebauung ≤ 54 dB(A)

an der bestehenden Wohnbebauung ≤ 51 dB(A)

Ein Nachtbetrieb findet nicht statt.

Gemäß Gutachten muss ein Orientierungs-/Immissionsrichtwert nach TA-Lärm von 55 dB(A) tags für Immissionsorte in allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen des konservativen Ansatzes an der geplanten und der bestehenden Wohnbebauung der WA-Tageswert unterschritten bzw. eingehalten und ausgeschöpft wird.

An dem bestehenden, mit dem Betrieb verbundenen Wohnhaus der Tischlerei „Voigt“ wird der Tageswert für ein Mischgebiet von 60 dB(A) eingehalten und ausgeschöpft. Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB sind auch bei MI-typischen Pegeln gewährleistet, siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 12.1 und 12.2.

Die zulässigen Spitzenpegel sind gemäß TA-Lärm definiert als Tages-Richtwert plus 30 dB(A). Damit ist der zulässige Tages-Spitzenpegel bei WA-Schutzrechten mit 85 dB(A) anzusetzen.

An dem vorhandenen Wohnhaus „Friedrich-Ebert-Straße 126“, sowie an der geplanten Baufläche nördlich der Tischlerei „Töpfer“ beträgt der Spitzenpegel 88 dB(A). Damit wird der zulässige WA-Spitzenpegel um 3 dB(A) überschritten; der zulässige MI-Spitzenpegel von 90 dB(A) wird jedoch eingehalten.

12.4 Schlussbemerkung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Lärmbelastung verschlechtert sich nicht, sie kann jedoch auch nicht verbessert werden. Bei den Gebäuden, die den Immissionen ausgesetzt sind, handelt es sich fast ausschließlich um vorhandene Bebauung, lediglich im Bereich der beiden Straßen (Friedrich-Ebert-Straße und Hindenburgstraße) und im Bereich der beiden Tischlereien werden neue Bauflächen festgesetzt. Diese sind vorbelastet bzw. können im Bereich der Tischlerei „Voigt“ erst realisiert werden, wenn der Betrieb aufgegeben wird.

Im Plan wird auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen. Nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB sind die vom Verkehrslärm, Sportlärm und Gewerbelärm vorbelasteten Bereiche kenntlich gemacht. Dies dient der Unterrichtung der vom B-Plan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich. Damit soll herausgestellt werden, dass die zukünftigen Bewohner in den vorbelasteten Bereichen zur Duldung der Vorbelastung gleichermaßen verpflichtet sind wie die bereits Ansässigen.

Die vollständigen Lärmschutzgutachten können beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

13. Gewässerangelegenheiten

Im Plangebiet verlaufen die namenlosen Gewässer Nr. 82 und 311. Das Gewässer Nr. 311 ist komplett verrohrt. Das Gewässer Nr. 82 ist nur im Bereich der öffentlichen Parkanlage weitgehend in seinem natürlichen Verlauf erhalten. Die Verrohrungen sind, soweit bekannt, teilweise hydraulisch nicht ausreichend und auf Grund ihres Alters in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Trassen der Wasserläufe werden im B-Plan gekennzeichnet. Renaturierung und Offenlegung der Gewässer ist ein wichtiges Ziel der Planung. Die Gewässer sollen in den Bereichen, wo noch ein offener, natürlicher Verlauf existiert, in Lage und Zustand erhalten werden. Die verrohrten Abschnitte sollen in ihrem ursprünglichen Verlauf freigelegt werden, sofern örtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten nicht entgegenstehen. In diesen Fällen ist ggf. eine ökologisch und geländetopographisch sinnvolle Ersatztrasse zu wählen. Die Durchführung der Gewässerfreilegung erfolgt nach den Maßgaben des Landeswassergesetzes.

Im Abschnitt zwischen Rosenkamp und Friedrich-Ebert-Straße ist die Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungsmarktes vorgesehen. Gleichzeitig soll hier das Gewässer Nr. 82 an der westlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 565 freigelegt werden. Die gewählte räumliche Verteilung dieser Nutzungen auf dem Grundstück dient dem Interessenausgleich zwischen den hier standortgebundenen Belangen der Gewässerfreilegung und der baulich-funktionalen Ausnutzung für die Nahversorgung in einer räumlich beengten Grundstückssituation.

14. Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maße an die städtische Wasserversorgung angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes geht es darum, bestehende Baulücken in Anlehnung an die vorhandenen Baustrukturen zu schließen. Die Abwasserbeseitigung im Bestand erfolgt im Trennsystem. Dieses Trennsystem muss erweitert werden, um die abwassertechnische Erschließung der zusätzlichen Bebauung zu ermöglichen. Zur Zeit wird der Generalentwässerungsplan im Bereich von Hiddesen neu aufgestellt. Die Belange des vorliegenden Bebauungsplanes werden dabei berücksichtigt.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird der Zentralkläranlage in Detmold zugeführt. Das vorhandene Netz ist ausreichend, um die geringfügigen Erweiterungen mit aufzunehmen.

Niederschlagswasserentsorgung

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet liegt ein hydrogeologisches Gutachten vor, dass auf Grund der ungeeigneten Boden- und Grundwasserverhältnisse von einer Versickerung abrät. Trotz der unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens ist der natürliche Wasserhaushalt und -kreislauf zu schützen und die durch die Bebauung verursachten Eingriffe zu minimieren, oder wenn möglich auszugleichen. Die anfallende und abzuleitende Niederschlagsmenge kann

außerdem durch vor Ort vorgenommene Retentions- und Verzögerungsmaßnahmen der natürlichen Struktur und Topographie des Plangebietes angepasst werden. Dieses Ziel kann durch verschiedene Maßnahmen auf den Grundstücken, wie z. B. Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser oder teildurchlässige befestigte Flächen erreicht werden.

Das überflüssige Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird durch die vorhandenen Regenwasserkanäle und die vorhandenen Gewässer aufgenommen und dem Heidenbach als Vorfluter zugeleitet.

15. Altablagerungen und Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altstandorte gemäß Altlastenkataster bekannt. Die Wohngebietsstruktur dieses Ortsteils indiziert im Übrigen keine Müllablagerungen. Auf ein Altlastengutachten wurde daher verzichtet.

15.1 Flächen mit Bodenbelastung und deren Kennzeichnung Ergänzende Bodenuntersuchung Hindenburgstraße 24

Im Grundstücksbereich von Flur 8 Flurstück 615 (Hindenburgstraße 24) liegen dagegen Hinweise vor, dass durch einen holzverarbeitenden Betrieb mögliche Verunreinigungen in den Untergrund gelangt sein könnten (Betriebstankstelle, Tränke zur Holzimprägnierung). Die vom Planungsbüro Wiltschut vorgenommene Bodenuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sowohl der Garagen-/ Tankstellenbereich als auch im Stellbereich der Holztränke das Bodenmaterial unauffällig ist (s. Ergänzende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Hindenburgstraße 24 Detmold-Hiddesen S. 4). Es wurden keine Verunreinigungen an den Beprobungspunkten festgestellt.

15.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Mit der Neuaufstellung des B-Planes wird der bislang im rechtskräftigen B-Plan zulässige Verdichtungsgrad erheblich reduziert. Ursprünglich zulässige Nachverdichtungen nimmt der Entwurf zurück. Baufelder werden durch Einzelbauflächen ersetzt, d. h. der Verdichtungsgrad wird durch einzelne konkrete Baulückenschließungen eingeschränkt.

Der B-Plan begrenzt Bodenversiegelungen auf das städtebaulich ortstypische Maß. Mit der Neuaufstellung des B-Planes werden Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) ausgenutzt.

Der B-Plan stärkt somit den Gesichtspunkt der Vermeidung von Versiegelungen, in dem er Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Gewässerläufe und deren naturnahen Rückbau festsetzt.

15.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Plangebiet liegen keine schutzwürdigen Böden im Sinne des LBodSchG vor.

15.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Mit der Realisierung der im B-Plan festgesetzten Wohnbebauung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da es sich weitgehend um Lückenschließungen han-

delt. Der das Plangebiet prägende Baubestand wird planungsrechtlich gesichert, das Gleiche trifft für den Erhalt wertvoller Grünstrukturen zu. Der Versiegelungsgrad wurde durch die Neuaufstellung erheblich zurückgenommen.

16. Erschließungskosten / Investitionsvolumen - Hochbau (geschätzt)

Tiefbaukosten:

Straße und Kanal (incl. Grunderwerb)		250.000 €
--------------------------------------	--	-----------

Hochbau	(durch B-Plan angestoßene private Investitionen)	7.000.000 €
---------	--	-------------

17. Bodenordnung

Zur Durchsetzung der im Bebauungsplan festgelegten Ziele sind bodenordnerische Maßnahmen nicht zu ergreifen. Eventuelle Grundbesitzänderungen sind im Wege privatrechtlicher Vereinbarungen zu treffen.

Stadt Detmold
 FB Stadtentwicklung
 Detmold, im März 2003