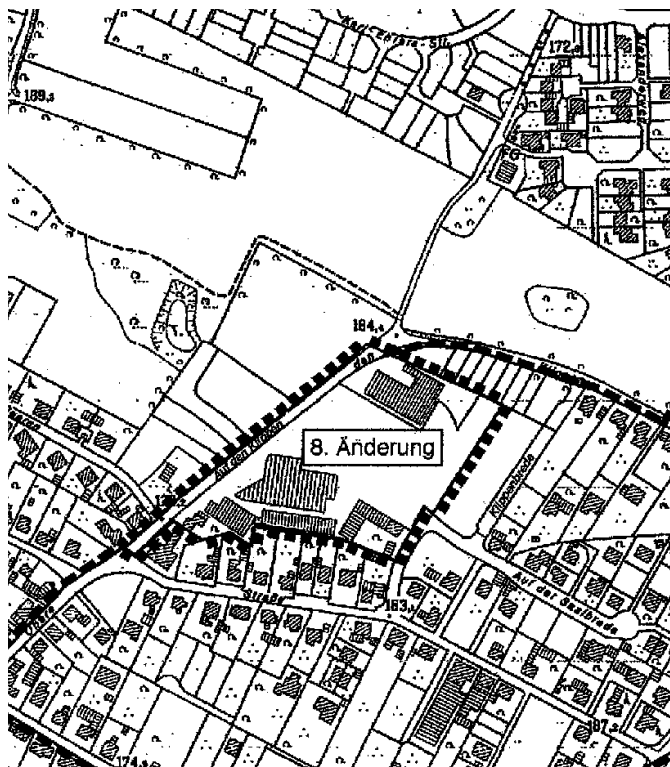


**Bebauungsplan Nr. 18-03
»Theodor-Heuss-Str. / Neue
Wiese« 8. Änderung**

Begründung

Stadt Detmold



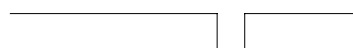
Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung | 3 |
| 2. Verfahren | 3 |
| 3. Raumordnung und Landesplanung | 3 |
| 4. Flächennutzungsplan | 4 |
| 5. Umweltverträglichkeitsprüfung | 4 |
| 6. Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung | 4 |
| 7. Situationsbeschreibung | 5 |
| 8. Belange des Städtebaus | 5 |
| 8.1 Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 8.2 Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 8.3 Baugestalterische Festsetzungen | 8 |
| 8.4 Belange des Denkmalschutzes | 9 |
| 9. Auswirkungen auf Natur und Landschaft | 9 |
| 9.1 Grünplanerische Festsetzungen | 10 |
| 10. Verkehrliche Erschließung | 11 |
| 10.1 Motorisierter Individualverkehr | 11 |
| 10.2 Ruhender Verkehr | 12 |
| 10.3 Öffentlicher Personennahverkehr | 12 |
| 10.4 Rad- und Fußgängerverkehr | 13 |
| 11. Ver- und Entsorgung | 13 |
| 11.1 Wasser, Strom, Gas, (Wärme) | 13 |
| 11.2 Abwasserentsorgung | 13 |
| 11.3 Abfallentsorgung | 14 |
| 12. Bodenschutz | 14 |
| 12.1 Flächen mit Bodenbelastungen | 14 |
| 12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen | 16 |
| 12.3 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen | 16 |
| 13. Erschließungskosten | 16 |
| 14. Flächenbilanz | 16 |
| 15. Bodenordnung | 16 |

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Pflanzliste



1. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Änderungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage Hiddesen und wird begrenzt:

- im Norden durch die rückwärtigen Parzellengrenzen der Bebauung an der Straße „Auf den Klippen“
- im Westen durch die Straße „Auf den Klippen“
- im Süden durch die rückwärtigen Parzellengrenzen der Bebauung an der Oberen Straße
- im Osten durch die Straße „Auf der Saalbreite“ und die rückwärtigen Parzellengrenzen der Bebauung an der „Klippenbreite“

Erfasst werden somit im räumlichen Geltungsbereich die Flurstücke 613, 614, 569, 607, 263, 285, 286, 598 teilweise und 494 der Flur 3 in der Gemarkung Hiddesen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches mit einer Gesamtgröße von ca. 2,3 ha wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Verfahren

| | |
|---|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss vom: | 28.11.2001 |
| Frühzeitige Beteiligung der Bürger vom: | 14.09.2000 bis 13.10.2000 |
| Frühzeitige Beteiligung der TÖB vom: | 05.09.2000 bis 04.10.2000 |
| Bürgerversammlung am: | 25.09.2000 |
| Entwurfsbeschluss vom: | 28.11.2001 |
| Entwurfsauslegung vom: | 17.12.2001 bis 25.01.2002 |

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold* wird das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Die Flächenfestsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes 18-03 entsprechen damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, da hier eine ehemals industriell genutzte Fläche zu Wohnzwecken umgenutzt wird.

* Regierungsbezirk Detmold:
Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Lippe

4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes 18-03 mit ihren im folgenden erläuterten Festsetzungen der „Art der baulichen Nutzung“ entspricht dieser Darstellung. Die Bebauungsplanänderung wird somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 a UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) besteht für die Entwicklung des Vorhabens nicht. Die Prüf- bzw. Schwellenwerte der Anlage 1 zum UVPG werden nicht erreicht. Schützenswerte Biotope werden von der Planung nicht tangiert.

6. Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 18-03 aus dem Jahre 1974, der für das Plangebiet Mischgebiet festsetzt.

Entgegen dieser städtebaulichen Zielsetzung diente das Plangebiet bis 1999 als Standort eines Betonwerkes.

Nach Aufgabe der Produktion bietet sich die Möglichkeit, auf diesem Standort in Ergänzung der in der Umgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen Bauflächen für Wohnnutzung zu entwickeln und damit zur Deckung der Nachfrage nach Wohngrundstücken im Ortsteil Hidde- sen beizutragen. Bereits 1992 wurde als Planungsziel die Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs in Detmold auch für dieses Plangebiet verfolgt und die Änderung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet begründet.

Das vorangegangene Planverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 18-03 wurde bis zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt. Die Verknüpfung mit dem angrenzenden Bebauungsplan 01-59 führte damals zur Einstellung des o. a. Planverfahrens, da hier die Fragen des Biotopschutzes nicht ausreichend geklärt waren.

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes 18-03 erfolgt nun die Anpassung des Bebauungsplanes an die durch Wohnen geprägte Umgebungsnutzung. Eine im Vergleich zum bisher festgesetzten

Mischgebiet angemessene Verdichtung soll die Umwandlung der Gewerbebrache in Wohnbaufläche unter wirtschaftlichen Aspekten rentabel machen. Die alternative Entwicklung von umfeldverträglichem Gewerbe ist an diesem Standort (Fragen der Erschließung und Lagegunst) städtebaulich nicht vertretbar.

Die Eigentumsverhältnisse (ein Erschließungsträger und Vermarkter) lassen eine zügige Umsetzung erwarten.

7. Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Hiddesen östlich der Straße „Auf den Klippen“. Nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich der Höhenrücken des Viethberges, der die freiräumliche Zäsur zum nördlich angrenzenden Stadtzentrum Detmolds bildet. Das Plangebiet stellt sich mit den Betriebsflächen des ehemaligen Betonwerkes als beinahe vollständig versiegelt dar. Nur kleinflächig sind Grünflächen mit Repräsentationsgrün im nordwestlichen Eingangsbereich vorhanden. Dort sowie im Süden stehen zwei prägende Einzelgehölze (Birken).

8. Belange des Städtebaus

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und des westlich und nördlich angrenzenden Freiraums des Viethberges soll das Plangebiet aufbauend auf den folgenden städtebaulichen Leitlinien entwickelt werden:

- Das Erschließungskonzept sieht zwei Anknüpfungspunkte an die Straße „Auf den Klippen“ vor. Über Quartiersplätze vernetzt, werden die Wohnstraßen im Südosten des Plangebietes an die Straße „Auf der Saalbreite“ angebunden ohne Schleichverkehre hervorzurufen. Die im Mischprinzip gestalteten Wohnstraßen ermöglichen gleichzeitig eine fußläufige Verbindung zwischen den östlich gelegenen Wohngebieten und dem auf dem Höhenrücken des Viethberges gelegenen Freiraum.
- Zentrales Gestaltungselement des städtebaulichen Entwurfes bilden zwei Quartiersplätze im Norden und Süden des Plangebietes, um die sich die Wohngebäude gruppieren.
- Entlang der Straße „Auf den Klippen“ ist eine straßenbegleitende Bebauung geplant, mit der die Grenze des dichter besiedelten Bereiches zum Freiraum bzw. der auf der westlichen Straßenseite

vorgesehenen lockeren Bebauung akzentuiert wird. Gleichzeitig wird in diesem Zusammenhang der neuen beidseitigen Bebauung der Straßenraum neu gefasst.

Der überwiegende Teil der Bebauung innerhalb des Plangebietes besitzt eine Südost- bzw. Südwest-Ausrichtung, die eine Nutzung solar-energetischer Potentiale ermöglicht.

- Es wird eine durchschnittliche Grundstückstiefe von 25 bis 30 m vorgeschlagen, die bei unterschiedlichen Grundstücksbreiten eine flexible Grundstücksgröße ermöglicht, mit der sowohl den derzeitigen Förderbestimmungen als auch den individuellen Anforderungen des Wohnungsmarktes entsprochen werden kann.
- Eine Durchmischung des Gebietes mit Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern wird angestrebt.
Über eine detaillierte Festsetzung der Gebäudehöhen wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt.
- Zur ökologischen Anreicherung des Gebietes werden in den Bebauungsplan Festsetzungen zur strukturreichen Gestaltung der Gartenflächen aufgenommen.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird im Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, nicht störende Gewerbebetriebe) werden ausgeschlossen, um das umgebende Straßennetz nicht durch zusätzliche gewerbliche Verkehre zu belasten und um an diesem Standort eine möglichst hohe Wohnqualität zu sichern. Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO werden ausdrücklich nicht ausgeschlossen, um hier eine wohnverträgliche Nutzungsmischung zumindest planungsrechtlich zuzulassen, falls derartige Einrichtungen Standortgunst sehen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Trauf- und Firsthöhe festgelegt.

– **Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches der Obergrenze gem. § 17 BauNVO. Die allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % gem. § 19 (4) BauNVO für Garage, Stellplätze und ihre Zufahrten soll nicht zugelassen werden, um eine zu hohe bauliche Verdichtung auf den Baugrundstücken auszuschließen. Um bei den kleinen Grundstücken der Doppelhäusern die funktional notwendigen Nebenanlagen unterbringen zu können, wird hier eine Überschreitung der GRZ um 30 % zugelassen.

Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen ist. Die Geschoßfläche ist dabei nur in allen Vollgeschossen zu ermitteln und kann hier einen Wert von 0,8 nicht überschreiten.

– **Bauweise/Geschossigkeit**

In Ergänzung der in der Umgebung des Baugebietes vorhandenen Bebauungsstruktur wird im Plangebiet entsprechend der derzeit erkennbaren Nachfrage ausschließlich eine offene Bauweise als Einzel- und/oder Doppelhäuser vorgesehen.

Es wird eine bauordnungrechtlich zweigeschossige Bauweise (Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses über 75 %) zugelassen, jedoch wird diese für das eineinhalbgeschossige Erscheinungsbild durch die Festsetzung einer Traufhöhe von max. 4,00 m und einer Firsthöhe von max. 9,50 m eingeschränkt. Bezugshöhe ist das derzeit gewachsene Geländeniveau. Das zulässige zweite Vollgeschoss wird somit im Dachraum „versteckt“, nach außen wirken die Gebäude eineinhalbgeschossig.

– **Zahl der Wohneinheiten / Mindestgrundstücksgröße**

Als weiteres Regulativ der baulichen Ausnutzung und der Dichte wird festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzel- und/oder Doppelhaushälfte) max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. In diesem Fall (bei zwei Wohneinheiten) muß die Grundstücksgröße jedoch mind. 400 qm betragen. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung des Wohngebietes durch den Bau von Kleinstwohnungen und den damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf den nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken und in den sparsam auszubauenden Wohnstraßen verhindert werden.

– **Überbaubare Flächen / Ausrichtung der Baustrukturen**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Gebietes gesichert wird.

Die Ausrichtung der Baustrukturen erfolgt überwiegend nach Südosten bzw. Südwesten, so dass gute Voraussetzungen für die Nutzung solarenergetischer Gewinne gegeben sind.

In der Abwägung mit dem sparsamen Baulandverbrauch (geringe Grundstückstiefen) und einer wirtschaftlichen Ausnutzung von Dachgeschossen (Firsthöhe) kann der passive Solarenergieeintrag wegen Verschattung nicht in allen Bereichen des Bebauungsplanes optimal sichergestellt werden, zumal die Nutzung der Baugrundstücke (Stellung der Gebäude auf den Baugrundstücken) nicht durch engste Baugrenzenfassung geregelt werden soll. Hier sind die verschiedenen Gesichtspunkte auch mit erkennbarem Zielkonflikt untereinander abzuwägen.

Ein städtebauliches Erfordernis für weiter einengende Festsetzungen durch Baulinien besteht nicht.

Um die Gestaltungsqualität der zum Straßenraum orientierten Vorgartenbereiche und die Gartenzonen im rückwärtigen Bereich nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude gem. BauO NRW zulässig sind. Damit werden Stellplätze im Vorgartenbereich allgemein ausgeschlossen. Jedoch sind bei südlichen Grundstückszugängen ausnahmsweise Stellplätze im Vorgarten zulässig.

8.3 Baugestalterische Festsetzungen

Für das Wohnquartier wird eine Gestaltungsvorschrift gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB erlassen, um einige grundsätzliche Leitlinien für eine homogene Gestaltung zu sichern.

Als wesentliche baugestalterische Festsetzung soll aus städtebaulicher Sicht die Dachneigung und die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) gesichert werden.

Die Hauptfirstrichtung erfolgt überwiegend in Ost-West-Richtung, so dass die solarenergetisch optimale Ausrichtung der Gebäude auch durch diese Festsetzung gesichert wird.

Im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Straße „Auf den Klippen“ sind aus Gründen der städtebaulichen Raumbildung Firstrichtungen in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Dies erfolgt auch im Hinblick auf die Grundstückszuschnitte, um somit eine optimale Nutzung der im Südosten gelegenen Gartenzonen zu ermöglichen. Auch in diesen Fällen ist die Verschattungsfreiheit der Gebäude weitestgehend gewährleistet und damit die bautechnische Möglichkeit für solarenergetische Gewinne gegeben.

Mit der festgesetzten Dachneigung von 38° - 42° wird in Kombination mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen die Möglichkeit zur Nutzung des Dachraumes als zweites Vollgeschoss eröffnet.

Als weiteres städtebauliches Element werden zudem Aussagen zur Material- und Farbwahl von Außenwand und Dacheindeckung getroffen.

Die Gestaltungsvorschriften sollen hier einen Rahmen für orts- und regionaltypische Ausprägungen zugestehen, jedoch eine uneingeschränkte individuelle Freiheit für regional untypische Gestaltung ausschließen, wo diese in öffentliche und private nachbarliche Belange einwirkt, in dem sie das Ortsbild negativ prägt.

Damit leisten gestalterische Vorschriften auch einen gewichtigen Beitrag zum Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander.

Um ökologische Komponenten in der Planung zu ermöglichen, können darüberhinaus folgende Abweichungen von den Gestaltungsfestsetzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- ökologische / energiesparende Dacheindeckungen z.B. für Solar Kollektoren
- Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung bei Durchführung einer Dachbegrünung
- vollflächige Holzverschalung der Hauptgebäude

8.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Falle von kultur-historischen wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

9. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Da das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes 18-03 bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Baugebiet festgesetzt ist,

ist mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW) verbunden. Aufgrund der durch die bisherige Nutzung verursachten fast vollflächigen Versiegelung des Plangebietes ist mit der Planung sogar eine ökologische Verbesserung der vorhandenen Situation verbunden, da zukünftig ein großer Teil des Plangebietes (Gartenflächen der Wohngrundstücke) unversiegelt gestaltet werden wird.

9.1 Grünplanerische Festsetzungen

– Versickerung von Oberflächenwasser

Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, um somit die Grundwasserneubildungsrate zu erhöhen und den Abfluss des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet zu verringern.

– Erhaltung von Grünstrukturen

Die im Norden des Plangebietes vorhandene Birke wird gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als „zu erhalten“ festgesetzt.

Die im Süden des Plangebietes vorhandene Birke befindet sich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, wird jedoch in Abwägung mit einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks planungsrechtlich nicht als „zu erhalten“ festgesetzt.

Die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Detmold werden davon nicht berührt.

– Bepflanzung der Gartenflächen

Um eine naturnahe und strukturreiche Gestaltung der Gartenflächen sicherzustellen, werden die folgenden Festsetzungen zur Anpflanzung getroffen:

Mindestens 50% der Vorgartenfläche (Bereich zwischen überbaubarer Fläche und der Straßenbegrenzungslinie) sind mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste (s. Anhang) zu bepflanzen.

Je 100 qm Hausgartenfläche ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum (s. Anhang) zu pflanzen.

– Eingriffsregelung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) zeigt auf, dass mit der Entsiegelung durch die Gartenflächen ein Biotopwertüberschuss von 19.508 Biotopwertpunkten erzielt werden kann.

Dieser wäre zukünftig für andere eingriffsverursachende Vorhaben im Stadtgebiet Detmold grundsätzlich anrechenbar.

10. Verkehrliche Erschließung

10.1 Motorisierter Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Obere Straße mit Anbindung an die Theodor-Heuss-Straße im Osten und den Bollweg bzw. die Hiddeser Straße im Süden. Dieses System entspricht dem Erschließungskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 18-03.

Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung* wurde die Leistungsfähigkeit der Oberen Straße im Hinblick auf die mit der Erschließung von Wohnbauflächen im Plangebiet und in dem angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 01-59 „Hiddeser Berg, Süd“ verbundene Verkehrszunahme untersucht.

Demnach besitzt die Obere Straße derzeit eine tägliche Gesamtbelastung von ca. 2.200 Kfz/24h (DTV), die sich durch die geplante Wohnbebauung auf ca. 2.475 Kfz/24h (DTV) erhöhen wird. Daraus resultiert in dem am stärksten belasteten Teilstück zwischen „Auf der Saalbreite“ und Theodor-Heuss-Straße eine Belastung in der Spitzenstunde von 248 Kfz/h.

Aufgrund ihrer Funktion und des regelmäßigen Busverkehrs ist die Obere Straße gem. EAE 85/95 als Sammelstraße des Typs SS 2 in Wohngebieten einzustufen, für die eine maximale Verkehrsbelastung von 500 Kfz/h möglich ist.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Obere Straße dementsprechend mit einem Regelquerschnitt von 10,00 m festgesetzt.

Demnach würde die zukünftige Belastung der Oberen Straße auch nach Erschließung der Baugebiete östlich und westlich der Straße „Auf den Klippen“ deutlich unter der für diesen Straßentypus als städtebaulich verträglich eingestuften maximalen Belastung liegen.

Allerdings ist festzustellen, dass die Obere Straße derzeit aufgrund ihres Ausbauzustandes lediglich die Anforderungen an eine Anliegerstraße (Typ AS 2 nach EAE 85/95) erfüllt, für die eine maximale Belastung von 250 Kfz/h verträglich ist.

Diese Belastung wird in der Prognose nach Erschließung der Baugebiete 18-03.08 und 01-59 annähernd erreicht.

Um eine verkehrliche Überlastung der Oberen Straße langfristig zu vermeiden, soll diese aus Qualitäts- und Sicherheitserwägungen (Busverkehr, Schulweg) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 18-03 mit einem Regelquerschnitt von 10,00 m ausgebaut werden.

* Stadt Detmold, „Ausbau Obere Straße - Vorentwurf -“
Bearb.: Redeker GmbH, Ing.-Büro für Bauwesen und Umwelttechnik, März 2001

Hauptanknüpfungspunkt für die innere Erschließung des Plangebietes bildet die Straße „Auf den Klippen“. Ausgehend von dort wird das Plangebiet über zwei Anbindungen im Südwesten bzw. Nordwesten des Gebietes erschlossen, die sich über einen Quartiersplatz im Zentrum des Plangebietes vernetzen. Darüberhinaus erhält das Plangebiet eine Anbindung an die Straße „Auf der Saalbreite“.

Das gesamte Wohnstraßennetz soll als Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt gestaltet werden. Die Wohnstraßen erhalten eine Breite von 6,00 m, so dass einseitiges Parken möglich ist.

Lediglich die Anbindung an die Straße „Auf der Saalbreite“ im Südosten des Plangebietes wird aufgrund ihrer geringeren verkehrsfunktionalen Bedeutung mit einem reduzierten Querschnitt von 4,75 m ausgebaut.

10.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr, d. h. der private Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Um das Straßenbild in den Vorgärten und die Gartenzone im rückwärtigen Bereich nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abständen lt. BauO NRW der Bebauung zulässig sind.

Die Erfahrung zeigt, dass der Stellplatzbedarf in Einfamilienhausgebieten in der Regel über die in der Bauordnung geforderten Mindeststellplatzzahlen hinausgeht.

Um eine ungeordnete Verlagerung der privaten Stellplätze in den öffentlichen Straßenraum zu vermeiden und um ein entsprechendes Angebot für Besucherstellplätze zu schaffen, wird eine gewisse Anzahl Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen, um spätere („nachbarliche“) Konflikte durch Verkehrsbehinderungen zu minimieren.

Die öffentlichen Stellplätze werden überwiegend im Zusammenhang mit der verkehrsberuhigten Straßengestaltung im Bereich der beiden Quartiersplätze vorgesehen.

10.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Süden des Plangebietes verkehrt auf der Oberen Straße die Buslinie 704, die die Anbindung des Plangebietes im Halbstundentakt sowohl mit dem Zentrum Hiddesens als auch mit dem Stadtzentrum

Detmolds sicherstellt. Die nächsten Haltestellen befinden sich in einem Abstand von ca. 300 m an der Oberen Straße.

Darüberhinaus verkehrt auf der Friedrich-Ebert-Straße die Buslinie 703.

10.4 Rad- und Fußgängerverkehr

Die Straße „Auf den Klippen“ besitzt eine große Bedeutung für Fußgänger und Radfahrer als Verbindung der südlich gelegenen Wohngebiete zur freien Landschaft und stellt einen Teilbereich der regionalen Radwegeverbindung (R 1) sowie des ortsteilübergreifenden „Zedling-Wanderweges“ dar.

Derzeit sind keine separaten Rad- und Fußwege entlang der Straße „Auf den Klippen“ vorhanden. Im Rahmen des Straßenausbaus sind auf dem Nord-Süd verlaufenden Teilstück beidseitig Gehwege vorgesehen. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf der Straße „Auf den Klippen“ werden die Radfahrer hier im Straßenraum geführt.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasser, Strom, Gas, (Wärme)

– Trinkwasser / Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch den Ausbau des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

- Die Energieversorgung wird durch ein örtliches Versorgungsunternehmen hergestellt.
- Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom wird im südöstlichen Teil des Plangebietes der Standort für eine Umspannstelle planungsrechtlich gesichert.

11.2 Abwasserentsorgung

– Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss des Plangebietes an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Auf den Klippen“. Die ordnungsgemäße Weiterleitung zur ZKA Detmold ist sichergestellt.

– Niederschlagswasser

Gem. § 51 a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort

zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Im Rahmen eines Bodengutachtens* wurde die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die im Plangebiet anstehenden Lockergesteine und darunterliegenden Festgesteine aufgrund der geringen Durchlässigkeitsbeiwerte (K_f -Wert ca. $< 1 \cdot 10^{-8}$) nicht für eine Niederschlagsversickerung geeignet sind.

Der Kanalisationsvorentwurf** für das vorliegende Plangebiet kommt zu dem Ergebnis, dass ein zentrales Rückhaltebecken im Bereich des Bollweges zu erstellen ist, um eine effektive Reduzierung des Zuflusses zum Heidenbach als Vorfluter zu erreichen. Im Plangebiet selbst sind keine Rückhaltemaßnahmen sinnvoll. Die Stadt Detmold verpflichtet sich, ein Regenrückhaltebecken an der Einleitungsstelle Bollweg zeitnah zu errichten. Die erforderlichen Flächen sind in städtischem Besitz. Trotz unzureichender 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 kleine Retentionsmaßnahmen, versickerungsg geeignete Pflasterflächen und durch die Nutzung des Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken erreicht werden.

11.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch die Stadt Detmold.

12. Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Nach Aufgabe der industriellen Nutzung des Plangebietes wurden Rückbau und Sanierungsmaßnahmen im Plangebiet durchgeführt. Der Untersuchungsbericht*** zu den Sanierungsmassnahmen liegt vor. Zusätzlich wurde entsprechend den Vorgaben des Staatlichen Umweltamtes Minden eine im südwestlichen Bereich des Plangebietes liegende ca. 8000 qm große Fläche ergänzend untersucht. Die bei der Nachuntersuchung festgestellten Bodenbelastungen wurden entsprechend der im Ergänzungsgutachten**** vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen beseitigt.

Nachdem die Sanierungsmassnahmen abgeschlossen wurden, beste-

* Redeker GmbH, Ing.-Büro für Bauwesen und Umwelttechnik: Bebauungsplangebiete 01.59 „Hiddeser Berg-Süd“ und 18-03 „Theodor-Heuss-Str. / Neue Wiese“ in Detmold-Hiddesen - Bodengutachten zur Prüfung der Regenwasserversickerung - Projektnr.: 01-Su-120. März 2001.

** Redeker GmbH, Ing.-Büro für Bauwesen und Umwelttechnik: Erschließung der Bebauungsplangebiete 18-03 „Theodor-Heuss-Str. / Neue Wiese“ und 01.59 „Hiddeser Berg-Süd“ in Detmold-Hiddesen - Vorentwurf Kanalisation - Projektnr.: S46 0101 5. Oktober 2001.

*** „Bericht zur gutachterlichen Begleitung der Abbruchmaßnahmen auf dem ehem. Gelände der Sander-Pebüso Systemtechnik in Beton in 32756 Detmold, Auf den Klippen 25/ Obere Straße 20“, GUCH Geologie + Umwelt - Consulting Hamm, April 2001

**** „Bericht zur Nachuntersuchung der Fläche MP 4 des ehem. Betriebsgeländes der Sander-Pebüso in Hiddesen, GUCH Geologie + Umwelt - Consulting Hamm, März 2002

hen auch aus Sicht der zuständigen Fachbehörde aus Bodenschutzgründen keine Bedenken gegen eine Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken. Eine Kennzeichnung der Flächen ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da die kontaminierten Bereiche entfernt wurden. Die gem. Bundesbodenschutzverordnung zulässigen Werte wurden bei Kontrollbeprobungen unterschritten.

Im Rahmen der künftigen Baumassnahmen ist bei Erdarbeiten verstärkt auf Abfall oder schädliche Bodenveränderungen zu achten. Werden solche Verunreinigungen festgestellt, ist umgehend die Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe, FG 4.5, zu benachrichtigen.

Im Umfeld des Bebauungsplanes liegen insgesamt zwei Altablagerungen, deren Auswirkungen auf ihr Umfeld im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung* hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung geprüft wurden. Dabei konnte festgestellt werden, dass von der Altablagerung 6674019 MB78 nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mögliche Beeinträchtigungen für das Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Die nördlich des Plangebietes an der Straße „Auf den Klippen“ liegende Altablagerung (laufende Nr. 72/4019 aus städtischem Altlastenkataster) wurde im Rahmen der Untersuchung neu lokalisiert. Die ca. 1.200 qm große Fläche mit einer max. Ablagerungstiefe von 1,8 m liegt nördlich der Straße „Auf den Klippen“ in einem heute als Pferdeweide genutzten Bereich. Die Altablagerung wird in Folge dieser Untersuchung auch erstmalig in das offizielle Altlastenkataster des Kreises Lippes aufgenommen.

Die durchgeführten Untersuchungen der möglichen Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser und die bestehende Nutzung wurde entsprechend der Bestimmungen der BbodSchV durchgeführt.

Insgesamt kommt der Gutachter zu der Aussage, dass eine Gefährdung bei einem Fortbestand der derzeitigen Nutzung und insbesondere bei der beschränkten Zugänglichkeit aufgrund der Verpachtung nicht vorhanden ist. Bei einer Nutzungsänderung nach Aufgabe der bestehenden Verpachtung hat ein Austausch des Bodenhorizonts bis 0,35 m zu erfolgen. Alternativ kann eine Auffüllung unbelasteten Bodenmaterials durchgeführt und eine Nutzungsbeschränkung für landwirtschaftliche und gärtnerische Folgenutzungen ausgesprochen werden.

* DEKRA, Standort Bielefeld: Gutachten zur Erstellung einer Gefährdungsabschätzung für Umgebungsaltlasten im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne 01-59 und 18-03.08 der Stadt Detmold. Bielefeld Oktober 2001

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Durch die Umnutzung des ehemaligen fast vollständig versiegelten Betriebsgeländes des Betonwerkes zu einem Wohngebiet, wird die Versiegelung deutlich reduziert und die Bedingungen für das Schutzgut Boden werden verbessert.

12.3 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Mit der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die ehemalige Nutzung als Betonwerk keine nachteiligen Bodenveränderungen zu erwarten.

13. Erschließungskosten

Die Umsetzung der Erschließungsmassnahmen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Detmold gesichert. Der Stadt Detmold entstehen für die Erschließung der Bauflächen keine Kosten.

Der zeitnahe Ausbau der Straße „Auf den Klippen“ im Bereich des Plangebietes ist anzustreben. Hier ist zur Zeit ein Vorfinanzierungsvertrag zwischen der Stadt Detmold und dem Grundstückseigentümer angedacht. Das zentrale Regenrückhaltebecken im Bereich Bollweg wird anteilig (entsprechend dem plangebietsbedingten Volumenanteil) von dem Grundstückseigentümer mitfinanziert.

14. Flächenbilanz

| | | | |
|-------------------------------------|---------|---|---------|
| Gesamtfläche | 2,25 ha | - | 100,0 % |
| davon: | | | |
| • Allgemeines Wohngebiet | 1,80 ha | - | 80 % |
| • öffentl. Verkehrsfläche | 0,45 ha | - | 20 % |
| • Flächen f. d. Ver- und Entsorgung | 55 qm | - | - |

15. Bodenordnung

Das gesamte Baugebiet ist im Eigentum eines Eigentümers, so dass eine schnelle und zügige Realisierung vorausgesetzt werden kann.

Erstellt für die Stadt Detmold
Coesfeld, im März 2001

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt.

Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, wie hoch der Biotopwertüberschuss ist.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18-03 „Theodor-Heuss-Str. / Neue Wiese“ werden sowohl die planungsrechtlichen Grundlagen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan als auch der heutige Nutzungsbestand positiv beeinflusst. Mit der Änderung von Mischgebiet in Wohnbaufläche wird der planungsrechtlich mögliche Versiegelungsgrad ebenso wie die vorhandene 100 %ige Versiegelung deutlich reduziert.

Da der Bebauungsplan zur Zeit seiner Aufstellung durch die getroffenen Festsetzungen nahezu eine 100 %ige Versiegelung zuließ, die sich auch heute im Bestand widerspiegelt, wird die Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz auf der Grundlage des heutigen Nutzungsbestandes – ehemaliges Betonwerk – durchgeführt.

Aufgrund der Struktur des geplanten Wohngebietes werden voraussichtlich die Einzelhäuser ca. 2/3 des Gebietes ausmachen und die Doppelhäuser ca. 1/3. Die Erfahrungswerte der Stadt Detmold zeigen, dass bei den Einzelhausgrundstücken eine Überschreitung der GRZ 0,4 nicht eintritt, während bei den Doppelhausgrundstücken erfahrungsgemäß mit einer Überschreitung der GRZ 0,4 um 30 % gerechnet werden muss. Diese Ansätze sind in der Eingriffsbilanzierung in Tab. 2 „Biotopwert nach dem Eingriff“ berücksichtigt.

* NRW (1996): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung. Düsseldorf

Tabelle Nr. 1: **Biotopwert vor dem Eingriff**

| | | Bewertungsparameter | | | | |
|-----------------|--|---------------------|-----------|-----------------------|------------|-------------------|
| Code-Nr. | Biotoptyp | Fläche (qm) | Grundwert | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
| 1.1 | Versiegelungen durch Gebäude, Garagen und Werksflächen | 19.812,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4.3* | Grünflächen in Gewerbe- und Industriegebieten: Repräsentationsgrün mit Bäumen und Sträuchern | 300,00 | 2,00 | 1,10 | 2,20 | 660,00 |
| 1.1 | Straße „Auf den Klippen“ | 2.433,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| Summe G1 | | 22.545,00 | | | | 660,00 |

* Korrekturfaktor 1,1 für den hohen Bestand an Gehölzen

Tabelle Nr. 2: **Biotopwert nach dem Eingriff**

| | | Bewertungsparameter | | | | |
|---|------------------------------------|---------------------|-----------|-----------------------|------------|-------------------|
| Code-Nr. | Biotoptyp | Fläche (qm) | Grundwert | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
| Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 für Bereich mit Einzelhäusern) | | | | | | |
| 1.1 | Versiegelte Fläche | 4.802,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4.1 | Zier- und Nutzgarten, strukturarm | 7.203,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 14.406,00 |
| Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 + 30 % => GRZ 0,52 für Bereich mit Doppelhäusern) | | | | | | |
| 1.1 | Versiegelte Fläche | 3.121,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4.1 | Zier- und Nutzgarten, strukturarm | 2.881,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 5.762,00 |
| Fläche für Ver- und Entsorgung | | | | | | |
| 1.1 | Versiegelte Fläche | 55,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| Verkehrsfläche | | | | | | |
| 1.1 | Straße „Auf den Klippen“ | 2.433,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1.1 | Neue Erschließung des Wohngebietes | 2.050,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| Summe G2 | | 22.545,00 | | | | 20.168,00 |

Tabelle Nr. 3: **Biotopwertdifferenz**

| | |
|--|---------------------------------------|
| D (in Punkten/qm) = G2 - G1 | 20.168,00 - 660,00 = 19.508,00 |
| Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von | 19.508 Biotopwertpunkten. |

Der Biotopwertüberschuss von 19.508 Biotopwertpunkten ist grundsätzlich auf andere Bebauungspläne der Stadt Detmold anrechenbar.

Pflanzliste zur Verwendung in den Privatgärten im Plangebiet

Sträucher:

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| <i>Rubus fruticosus</i> | Brombeere |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Holunder |
| <i>Virburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Virburnum opulus</i> | Wasserschneeball |

Kleinkronige Bäume

| | |
|--|----------------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Crataegus monogyna</i> „ <i>Stricta</i> “ | Eingrifflicher Weißdorn (Sorte) |
| <i>Crataegus laevigata</i> „ <i>Paul's Scarlet</i> “ | Zweigrifflicher Weißdorn (Sorte) |
| <i>Malus domestica</i> | Apfelnkultursorte |
| <i>Pyrus domestica</i> | Birnenkultursorte |
| <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |