

**Begründung**  
zum Bebauungsplan  
18-05 „Am Weinberg“,  
Neuaufstellung

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Anlass und Ziele des Bebauungsplans / Bisheriger Verlauf des Neuaufstellungsverfahrens</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Städtebaus und der Wirtschaft</b>	<b>10</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.9	Gestalterische Aussagen	15
<b>8</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>16</b>
9.1	Individualverkehr	16
9.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	17
9.3	Rad- und Fußverkehr	17
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>
10.1	Trinkwasser / Löschwasser	17
10.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	17
10.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	18
10.4	Abfallbeseitigung	18
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>	<b>19</b>
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	19
13.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	19
13.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	19
13.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	19
13.5	Kampfmittelbelastungen	19
<b>14</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2a BauGB</b>	<b>20</b>
14.1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung / Umweltprüfung	20
14.2	Beschreibung der wesentlichen Wirkfaktoren	21
14.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne	23
14.4	Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne bei der Planung	23
14.5	Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Umweltsituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen	24
14.5.1	Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	25
14.5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	25
14.5.3	Artenschutz	26
14.5.4	Schutzgut Fläche	28

14.5.5	Schutzgut Boden	28
14.5.6	Schutzgut Wasser	28
14.5.7	Schutzgut Klima / Luft	29
14.5.8	Schutzgut Landschaft	29
14.5.9	Schutzgut Kultur und Sachgüter	29
14.6	Wechselwirkungen	30
14.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	30
14.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
14.8.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	30
14.9	Fazit	33
<b>15</b>	<b>Erschließungskosten</b>	<b>33</b>
<b>16</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>33</b>
<b>17</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>33</b>

## Begründung zum Bebauungsplan 18-05 „Am Weinberg“, Neuaufstellung

---

**Ortsteil:** Hiddesen und Detmold Süd  
**Plangebiet:** zwischen Liebigweg, Schützenberg, Am Weinberg, Untere Schanze, Obere Schanze und Jugendherberge

---

**Verfahrensstand:** Entwurfsoffenlegung

---

Hinweis:

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

### 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch den Liebigweg und das Gelände des Max-Rubner-Instituts (ehemals Bundesforschungsanstalt für Ernährung und Lebensmittel),  
im Süden durch die südliche Grenze des Grundstücks vom ehemaligen Seniorenheim Altenbuchen sowie durch den Waldbereich zwischen Obere Schanze und Jugendherberge,  
im Westen durch den Waldbereich westlich der Straße Schützenberg sowie durch die westlichsten Grundstücksgrenzen der von der Straße Schützenberg erschlossenen Baugrundstücke,  
und im Osten durch den Waldbereich Am Weinberg/Bismarckhain sowie durch die Inselwiese/Berlebeckeaue.

Im Offenlegungsentwurf wird das Plangebiet gegenüber dem Aufstellungsbeschluss und dem Vorentwurf erweitert. Im Südosten wird der bebaute Teil des Grundstücks Allee Nr. 35 in den Geltungsbereich der B-Planneuaufstellung einbezogen. Wie die Adresse bereits vermuten lässt, gehörte dieses Grundstück bisher erschließungstechnisch nicht zum Geltungsbereich, sondern war über die Allee und die Obere Mühle anfahrbar. Aufgrund der baulichen Veränderungen im Bereich Friedrichstaler Kanal wird das Grundstück nun über die Untere Schanze erschlossen. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft jetzt quer durch das Grundstück und folgt dabei der Abgrenzung des sich östlich anschließenden Landschaftsschutzgebietes.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Entwurf selbst durch das entsprechende Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- dem Festlegungsriss
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

### 2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom	25.08.1999
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom	16.06.2008 bis 18.07.2008
Bürgeranhörung am	18.06.2008

### **3 Raumordnung und Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet überwiegend als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist der Bereich westlich der Straße Schützenberg als „Waldbereich“ und östlich der Straße als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Beide Bereiche sind zusätzlich mit der Ausweisung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ belegt. Die geplanten Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 9,3 ha große Plangebiet überwiegend „Wohnbaufläche“ dar. Das Grundstück des ehemaligen Seniorenheims Altenbuchen ist als „Gemeinbedarfsfläche/Alteneinrichtung“, der südwestliche Teil des Plangebietes als „Fläche für Wald“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt. Einzelne bebaute Grundstücke nordöstlich des ehemaligen Seniorenheims Altenbuchen und an der Straße Schützenberg sind ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Da der Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt und für diese im Siedlungszusammenhang liegenden Grundstücke lediglich eine Bestandssicherung vorgesehen ist, kann der Bebauungsplan insgesamt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Darstellungen im Flächennutzungsplan sind im Norden Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsfläche- öffentliche Verwaltung, im Süden Flächen für Wald, Landschaftsschutzgebiet und Wohnbaufläche, im Osten Fläche für Wald, Landschaftsschutzgebiet, natürliches Überschwemmungsgebiet, Naturschutzgebiet (Inselwiese/Berlebeckeaue), und im Westen Fläche für Wald, Fläche für die Landwirtschaft, Landschaftsschutzgebiet, Wohnbaufläche.

### **5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans / Bisheriger Verlauf des Neuaufstellungsverfahrens**

#### Anlass und Ziele

Das Plangebiet 18-05 „Am Weinberg“ liegt am südwestlichen Rand der Detmolder Kernstadt und ist durch eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit einer großzügigen Durchgrünung („große Häuser auf großen Grundstücken“) sowie durch die südwestlich, südlich und östlich angrenzenden Waldbereiche geprägt. Der rechtskräftige Bebauungsplan 18-05 aus dem Jahr 1961 ist in seinen Kernaussagen veraltet und kann insbesondere aufgrund der zulässigen umfangreichen baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen nicht mehr adäquat Rechnung tragen. Aufgrund der bisherigen baulichen Entwicklung („Strukturbrüche“ durch verdichtete Neubebauung) und der heute stärkeren Bewertung der Belange von Natur und Landschaft ergibt sich für dieses Plangebiet ein komplexer planerischer Handlungsbedarf. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die prägenden städtebaulichen Strukturmerkmale sowie die vorhandenen Naturraumpotentiale erhalten und dauerhaft gesichert werden.

Wesentliche Planungsziele sind:

- Erhaltung der Bau- und Freiflächenstruktur
- nachhaltige Sicherung der vorhandenen Naturraumpotentiale

- Rücknahme von überbaubaren Flächen auf das im Quartier bestimmende Maß sowie in ökologisch sensiblen Bereichen (Waldrand, Landschaftsschutzgebiet)
- gebietsverträgliche Baulückenschließung
- Aktivierung innerörtlicher Bauflächenpotentiale nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“  
(im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde entschieden, das Liebigwäldchen im Bereich Liebigweg/Schützenberg als Wohnbaufläche darzustellen. Der Bebauungsplan soll hier ein entsprechendes Angebot für eine gebietsverträgliche Neubebauung ermöglichen).

#### Bisheriger Verlauf des Neuaufstellungsverfahrens:

Der Verfahrensschritt „frühzeitige Beteiligung“ ist in der Zeit vom 16.06.2008 bis 18.07.2008 und eine Bürgeranhörung am 18.06.2008 durchgeführt worden.

Die vorgebrachten Anregungen wurden entweder in den B-Planentwurf eingearbeitet oder in fachspezifischen Stellungnahmen der Verwaltung abgewogen. Das schematische Plankonzept des Vorentwurfes wurde weiterentwickelt und für den Offenlegungsentwurf mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß den o.g. Planungszielen konkretisiert.

Dieser Planentwurf wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung am 08.06.2011 zum Entwurfsbeschluss für den Verfahrensschritt „Offenlegung“ vorgelegt. Der Beschluss ist jedoch nicht gefasst worden.

Gemäß dem politischen Auftrag aus diesem Ausschuss für Stadtentwicklung sollte die Verwaltung sowohl für das Grundstück des sogen. „Liebigwäldchens“ an der Straße Schützenberg als auch für das Grundstück „Altenbuchen“ an der Unteren Schanze die ursprünglich geplanten Festsetzungen vor dem nächsten Verfahrensschritt (= Entwurfs-offenlegung) noch einmal überarbeiten. Zielvorstellung der Politik war dabei die Erhaltung des „Liebigwäldchens“ als Grün-/Waldfläche und ein breiteres planungsrechtliches Nutzungsspektrum für die (Nach-)Nutzung des Grundstücks „Altenbuchen“.

Die sonstigen Planinhalte und Abwägungsvorschläge der Verwaltung wurden von der Politik mitgetragen.

In der Folgezeit hat die Verwaltung mit dem Eigentümer des „Liebigwäldchens“ langwierige, letztlich jedoch ergebnislose Verhandlungen über den Erwerb des Grundstücks durch die Stadt Detmold als öffentliche Grünfläche geführt. Ebenso wurden in mehrmaligen Abstimmungen mit dem alten Eigentümer und auch mit dem zwischenzeitlich neuen Eigentümer des Grundstücks „Altenbuchen“ Möglichkeiten für eine Nachfolgenutzung erörtert. Dabei waren mit jeweils zeitlichem Abstand verschiedene Plankonzepte von unterschiedlichen Projektentwicklern und Investoren zu prüfen. Eine realistische Umsetzungsperspektive hat sich daraus bislang noch nicht ergeben.

Derzeit wird das Gebäude von der Stadt Detmold als Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende genutzt. Ein entsprechender Mietvertrag mit dem Eigentümer läuft noch bis 2025.

Insgesamt ist der Bebauungsplan 18-05 in die Bearbeitungspriorität IV eingeordnet, d.h. eine niedrige Dringlichkeitsstufe. Daher wurden von der Verwaltung in der Zwischenzeit auch sogen. „Quereinsteigerpläne“ mit politisch beschlossener höherer Dringlichkeitsstufe bearbeitet (z. B. Gewerbebebauungspläne im Bereich Klingenbergstraße, Einzelhandelsbebauungspläne in Pivitsheide, Heiligenkirchen oder am Hasselter Platz, Konversionsplanungen im Zusammenhang mit dem Abzug der britischen Streitkräfte, Parkhaus am Finanzamt, Klinikum, etc.).

Dies ist ein übliches Vorgehen und betrifft nicht nur den Bebauungsplan 18-05, sondern auch andere Bebauungspläne mit vergleichbarer Bearbeitungspriorität. Für das Plangebiet 18-05 „Am Weinberg“ hat der Bebauungsplan bisher einen Verfahrensstand erreicht, der es für den Fall, dass ein strukturschädigendes Bauvorhaben beantragt würde, ermöglicht, sogen. „plansichernde Instrumente“ (= Zurückstellung, Veränderungssperre) einzusetzen, sodass die neuen Planungsziele für den Geltungsbereich nicht gefährdet sind. Ein solches Vorgehen ist bislang nicht erforderlich geworden, da alle bisherigen Bauanfragen/-anträge nach entsprechender Beratung durch die Verwaltung unter Hinweis auf die neuen Planungsziele und geplanten

Festsetzungen entweder auf Grundlage des alten rechtskräftigen Bebauungsplanes mit entsprechenden Befreiungen genehmigt werden konnten oder von den Antragstellern zurück gezogen wurden.

Im Laufe des Jahres 2018 sind dem Ausschuss für Stadtentwicklung zwei private Anträge auf Änderung der bisher geplanten Festsetzungen für die Bebauungsplan-Neuaufstellung vorgelegt worden. In der Sitzung am 07.03.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung beschlossen, für das Grundstück Schützenberg 25 (Flurstück 672) zwei der insgesamt drei beantragten Planänderungen bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (= Zulässigkeit von eingeschossigen Flachdachgebäuden mit Staffelgeschoss, geringfügige Erweiterung der Baugrenzen zur Verbindung der beiden Baufelder auf dem Antragsgrundstück).

In der Sitzung am 04.07.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung beschlossen, die beantragte Planänderung für das Grundstück „Liebigwäldchen“ (Flurstück 177) bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (= Zulässigkeit von Wohnbebauung mit 7 Einzelhäusern und Stichstraße).

Dieser Beschluss erging aufgrund einer Neubewertung der Sachlage mit intensiver Abwägung aller relevanten öffentlichen und privaten Belange sowie der Bedarfsfrage und stand unter dem Vorbehalt, dass eine erneut durchzuführende Artenschutzprüfung nicht entgegensteht.

Der in 2020/2021 erarbeitete artenschutzrechtliche Fachbeitrag (UIH Planungsbüro, Höxter) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung verschiedener Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen artenschutzrechtliche Belange einer Bebauung des Liebigwäldchens und sonstiger Grundstücke im Plangebiet nicht entgegenstehen.

In dem nun vorliegenden Planentwurf sind alle o.g. Beschlüsse und Untersuchungsergebnisse eingearbeitet worden.

## **6 Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Kernstadt Detmolds. Im Süden umfasst es mit dem Bereich Obere Schanze/Untere Schanze auch einen kleinen Teilbereich des Ortsteils Hiddesen. Im Norden grenzt die überwiegend historische Villenbebauung des Bereiches Bülow-/Bandelstraße sowie als prominente Großeinrichtung das Max-Rubner-Institut (ehemals Bundesforschungsanstalt für Ernährung und Lebensmittel) an. Im Westen schließt sich der Freiraum des Hiddeser Berges (Muschelkalkhöhenrücken), im Osten grenzt der bewaldete abfallende Hang des Weinberges (Bismarckhain) sowie die Berlebecke mit der Inselwiese an. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, weist jedoch aufgrund der großzügig dimensionierten Grundstücksfreiflächen eine starke Durchgrünung auf. Größere unbebaute Flächen finden sich im Norden mit dem so genannten „Liebigwäldchen“ (ehemals mit Fichten bestocktes Waldgrundstück) und im Südwesten beidseits der Straße Schützenberg (Laubwald, Weide mit Obstbäumen). Das Plangebiet ist insbesondere im östlichen und südlichen Teil topographisch stark bewegt. Während sich der Bereich beidseits der Straße Schützenberg als eine Art Plateau auf der Kuppe des Weinberges mit nur noch leichtem Anstieg nach Süden darstellt, sind die Bereiche östlich und südlich der Straße „Am Weinberg“ durch die steil zur Berlebecke/Knochenbach abfallenden Hangflächen des Weinberges gekennzeichnet. Durch morphologisch bedingte Verwerfungen ist der Geländeabfall nicht linear, sondern kleinräumig unterschiedlich stark ausgeprägt.

Das Geländeniveau an der höchsten Stelle des Plangebietes in der Südwestecke an der Straße Schützenberg beträgt ca. 190 m ü. NHN und fällt auf das niedrigste Niveau an der Unteren Schanze auf ca. 150 m ü. NHN ab. Beispielsweise ist auf dem Grundstück des ehemaligen Seniorenheimes Altenbuchen ein Höhenunterschied zwischen der Oberen Schanze und der Unteren Schanze von ca. 24 m zu verzeichnen, was einem Gefälle von ca. 29 % entspricht. Die Asymmetrien des Geländes sind in diesem Bebauungsplanverfahren besonders zu berücksichtigen.

Die Zweiteilung des Plangebietes in einen „oberen“ (= höher gelegenen) Teilbereich Schützenberg/Am Weinberg und einen kleineren „unteren“ (= tiefer gelegenen) Teilbereich Obere/Untere Schanze lässt sich auch bei der verkehrlichen Erschließung feststellen. Eine Fahrverbindung zwischen diesen Bereichen ist nicht vorhanden, es existiert lediglich ein in Privatbesitz befindlicher Fußweg zwischen Schützenberg und Obere Schanze. Der „obere“ Bereich ist von der Kernstadt aus über die Hans-Hinrichs-/Bülowstraße-Schützenberg erreichbar. Drei bebaute Grundstücke südlich des „Liebigwäldchens“ sind über eine private Zuwegung an die Kiewningstraße angebunden. Der „untere“ Bereich ist nur von Hiddesen aus über die Friedrich-Ebert-Straße/Friedenstal/Untere-Obere Schanze anzufahren.

#### Vorhandene Bebauung

Durch die vorhandene Bebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise entlang der Straßen ist das Plangebiet bereits vorgeprägt. Die Besiedlung des „oberen“ Teilbereiches begann erst in den 1950er bis 60er Jahren und hat sich sukzessive bis zum Jahr 2018 fortgesetzt, sodass es heute nur noch drei gänzlich unbebaute Grundstücke gibt. Der „untere“ Teilbereich ist durch eine historische Villenbebauung auf großzügigen Grundstücken mit entsprechend altem Baumbestand geprägt.

In beiden Teilbereichen lassen sich „große Häuser auf großen Grundstücken mit großzügiger Durchgrünung“ als ein prägendes städtebauliches Strukturmerkmal feststellen. Ebenso gibt es in beiden Teilbereichen bereits Brüche in dieser Struktur. Im „oberen“ Bereich sind an drei Stellen ehemals große Grundstücke kleinteilig parzelliert und mit Doppelhäusern über das sonst übliche Maß der baulichen Grundstücksausnutzung hinaus verdichtet worden.

Im „unteren“ Bereich ist auf einem großen Grundstück ein Gebäudekomplex für Geschosswohnungsbau mit sieben Wohneinheiten errichtet worden, was bezüglich der Wohnungsdichte und der nachzuweisenden Stellplatzanzahl nicht dem Gebietscharakter entspricht.

Im Plangebiet herrscht reine Wohnnutzung vor. Eine gewisse Ausnahme bildete das mittlerweile aufgegebene Seniorenheim Altenbuchen, was letztlich aber auch eine bestimmte Art von Wohnnutzung darstellte. Im „oberen“ Teilbereich gibt es vereinzelte Büro- und Dienstleistungsnutzungen, die jedoch jeweils mit Wohnnutzung kombiniert sind.

#### Denkmalschutz

Die historische Villenbebauung im „unteren“ Teilbereich des Plangebietes bildet den Randbereich der so genannten „Villenkolonie Schanze“. Die Mehrzahl der zugehörigen Villengebäude liegt außerhalb des Plangebietes im weiteren Verlauf der Straße Obere/Untere Schanze. Zu beiden Seiten der südlichen Stadteinfahrt, die durch das weitgehend unverbaute Tal der Berlebecke mit der Inselwiese verläuft, wurden um die Jahrhundertwende (1880 – 1910) die Villenkolonien Friedrichshöhe und Schanze am Hang des Büchenberges und des Weinberges erbaut. Diese Villenkolonien belegen die Entwicklung der Residenzstadt Detmold zum bevorzugten Wohnort großbürgerlicher Kreise vor den Toren der Stadt.

Die oft großzügigen Anwesen der „Villenkolonie Schanze“ prägen auch heute noch in besonderer Weise diesen Siedlungsbereich am Ost- und Südhang des Weinberges und wirken in die Tallandschaft hinein. Im Plangebiet zählen fünf Gebäude zu dieser Villenkolonie, von denen zwei Gebäude als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen sind (Obere Schanze Nr. 24 und Nr. 30). Die übrigen Gebäude erfüllen aufgrund zu starker baulicher Veränderungen nicht mehr die Denkmaleigenschaft, lassen sich jedoch eindeutig zur Villenkolonie zuordnen. So lässt sich das Gebäude Untere Schanze Nr. 25 (Altbau des ehemaligen Seniorenheims Altenbuchen) zumindest noch als erhaltenswertes Gebäude in Sinne des Denkmalschutzgesetzes einstufen. Die bauzeitlichen Villengebäude sind im Regelfall innerhalb größerer Gärten entworfen und erbaut worden. Auch wenn keiner der Gärten den Anspruch eines Gartendenkmals erfüllt, soll bei der Planung die historisch vorgegebene Großzügigkeit der Gartengrundstücke beibehalten werden. Die Baudenkmäler werden nach dem Erhaltungsgrundsatz mit engen Baugrenzen umfahren. Das schließt jedoch im Einzelfall eine notwendige Erweiterung (z. B. für Außenfahrstuhl, Veranda, Wintergarten, Terrasse) über Befreiungen nicht aus.



## Wald

Im Norden, Osten, Süden und Südwesten des Plangebietes befinden sich Waldflächen, die sich mit Ausnahme des „Liebigwäldchens“ im Norden auch über die Plangebietsgrenzen hinaus fortsetzen. Diese Waldflächen prägen gleichermaßen das Landschaftsbild und den Siedlungsraum und komplettieren zusammen mit der starken Durchgrünung der Grundstücksflächen die landschaftliche Einbindung sowie die hohe Wohnqualität dieses Quartiers. Neben der Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild übernehmen Waldflächen aber auch wichtige ökologische, lufthygienische, bioklimatische und Naherholungs-Funktionen. Bei einem Ortstermin mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW (ehemals Forstamt Lage) ist die Waldeigenschaft verschiedener Flächen innerhalb des Plangebietes geprüft worden. Im Bebauungsplan werden demnach vier Bereiche als Waldfläche festgesetzt:

In dem Randstreifen an der östlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich der angrenzende Wald des Weinberges (Bismarckhain) auch auf die Privatgrundstücke. Die Abgrenzung dieses Waldstreifens orientiert sich an der Kronentraufe der Waldbäume. Aufgrund der potenziellen Windwurfriechung und des nach Osten abfallenden Hanggeländes wird hier ein Sicherheitsabstand zu Gebäuden von ca. 20 m als ausreichend erachtet.

Der Böschungsbereich entlang der Straße Untere Schanze erfüllt die Waldeigenschaft gemäß Bundeswaldgesetz, liegt jedoch überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches. Die einzuhaltenen Sicherheitsabstände orientieren sich hier an der vorhandenen Bebauung.

Der westliche Teilbereich des Grundstücks vom ehemaligen Seniorenheim Altenbuchen ist ebenfalls als Wald einzustufen, der sich nach Westen bis zur Jugendherberge fortsetzt. Da der Wald auf dem Altenheimgrundstück bis direkt an das nördliche Nachbargrundstück (Flurstück 111) heranreicht, können hier keine ausreichenden Sicherheitsabstände gewährleistet werden. Eine Bebauung dieses Grundstücks ist daher nicht möglich. Gegen geringfügige Erweiterungen des bestehenden Gebäudes auf dem angrenzenden Grundstück (Flurstück 110 – gleicher Eigentümer wie Fl.st. 111) bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken. Die überbaubaren Flächen im südlichen Teil des Altenheimgrundstücks orientieren sich am Gebäudebestand des Anbaus, sodass der hier verringerte Sicherheitsabstand zum Wald aus forstlicher Sicht akzeptiert werden kann.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes hat sich auf dem großen Grundstück (Flurstück 144) westlich der Straße Schützenberg eine Waldfläche im Sinne des Bundeswaldgesetzes entwickelt, die im Rahmen der B-Planneuaufstellung auch als Wald festgesetzt wird.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird das Naturraumpotential des Waldes mit seinen vielfältigen Funktionen erstmalig planungsrechtlich geschützt und dauerhaft gesichert.

Beim „Liebigwäldchen“ (Flurstück 177) ist der Landesbetrieb Wald und Holz NRW grundsätzlich bereit, einer bereits vom Eigentümer beantragten Waldumwandlung zuzustimmen. Das nach dem Orkanshaden Anfang 2007 nahezu komplett abgeräumte Waldgrundstück ist an allen vier Seiten von Wohnbebauung oder Straßen umgeben. Bei einer geordneten Neuaufforstung müssten in diesen Randbereichen entsprechende „Pflanzabstände“ eingehalten werden, sodass nur ein kleiner, mittiger Teil des Grundstücks bepflanzt werden könnte. Bei der bisher eingetretenen alternativen natürlichen Sukzession mit jungem Stangenholz und Strauchbewuchs ergab sich wiederholt ein Handlungsbedarf für kostenintensive Pflege- und Verkehrssicherungsmaßnahmen v.a. entlang der Grundstücksgrenzen. Aus forstwirtschaftlicher Sicht ist daher in beiden Fällen eine Waldnutzung auf dem Grundstück unwirtschaftlich, da die Aufwendungen den zu erwartenden Ertrag deutlich übersteigen. Die für die Waldumwandlung erforderliche Ersatzaufforstung müsste im Verhältnis 1:2 vorgenommen werden. Geeignete Ersatzaufforstungsflächen können vom Landesbetrieb Wald und Holz bereit gestellt/vermittelt werden. Die erforderliche Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 fließt in die Eingriffs- und

Ausgleichsbilanzierung ein. Die Umsetzung und Finanzierung der Maßnahme wird im Rahmen des vom Landesbetrieb Wald und Holz geführten Waldumwandlungsverfahrens vertraglich zwischen dem Eigentümer/Investor für die Bebauung des Liebigwäldchens und dem Landesbetrieb Wald und Holz geregelt.

#### Landschaftsschutzgebiet

Im Landschaftsplan Nr. 9 „Detmold“ sind im Südwesten des Plangebietes die Flächen westlich und östlich der Straße Schützenberg als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Bei der westlichen Fläche handelt es sich um den oben beschriebenen Wald, die östliche Fläche stellt sich als Wiese/Weide mit teilweise altem Obstbaumbestand dar und markiert den Beginn des freien Landschaftsraumes zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Hiddesen. Aufgrund der ökologischen Wertigkeit, aus Gründen des Freiraumschutzes und aufgrund der einzuhaltenden Abstände zu den westlich und südlich angrenzenden Waldgrundstücken soll diese Fläche nicht bebaut werden und in ihrem ökologischen Bestand als Extensivwiese erhalten werden.

#### Wasserschutzgebiet

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Zone III B und III A2 des Wasserschutzgebietes „Detmold/Pivitsheide-Heidenoldendorf“, festgesetzt mit Verordnung vom 10.02.1977. Ein entsprechender Hinweis mit Darstellung der Tatbestände, die einer Genehmigungspflicht nach Wasserschutzgebietsverordnung unterliegen, sowie ein Übersichtsplan mit räumlicher Abgrenzung der unterschiedlichen Zonen ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

## **7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft**

Zur Umsetzung der in Pkt. 5 genannten Ziele werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen, die in ihrem Zusammenwirken die Zielerfüllung gewährleisten.

Eine wesentliche Maßnahme ist dabei die Rücknahme von potentiellen Baumöglichkeiten des alten Bebauungsplanes. Aus naturschutzfachlicher Sicht geschieht dies in den Waldrandbereichen zur Gewährleistung ausreichender Waldabstände und im Bereich des Landschaftsschutzgebietes/Extensivwiese zur Sicherung ökologischer Qualitäten. Aus städtebaulicher Sicht soll damit im Bereich Obere/Untere Schanze der Umgebungsschutz der Baudenkmäler bzw. der historischen Villengebäude gewahrt werden und der topographischen Situation einzelner Grundstücke Rechnung getragen werden (Untere Schanze Nr. 25, Am Weinberg Nr. 10).

Des Weiteren sollen im gesamten Plangebiet zur Sicherung der Bau- und Freiflächenstruktur die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten des alten Bebauungsplanes durch ein Bündel wechselwirksamer Festsetzungen so weit eingeschränkt werden, dass (weitere) bauliche Fehlentwicklungen/Verdichtungen ausgeschlossen werden.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung im alten rechtskräftigen Bebauungsplan und auch der tatsächlich vorhandenen Nutzung im Plangebiet (vgl. Pkt. 6). Ebenso sind die angrenzenden Baugebiete planungsrechtlich als „Reine Wohngebiete“ festgesetzt und in diesen fast vollständig bebauten Bereichen ist auch eine reine Wohnnutzung vorhanden. Südlich angrenzend betrifft das den Bebauungsplan 18-06 in den Bereichen Untere Schanze / Obere Schanze und nördlich angrenzend den Bebauungsplan 01-25 in den Bereichen Liebigweg / Kiewningstraße.

Sämtliche gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für das Plangebiet ausgeschlossen, um die vorhandene Wohnqualität und –ruhe zu sichern. Es soll kein gebietsfremder Zielverkehr in das Plangebiet hinein gezogen werden, zumal auch die Erschließungsstraßen Am Weinberg, Obere Schanze und Untere Schanze aufgrund ihrer

geringen Querschnittsbreiten und des unzureichenden Ausbaustands keinen zusätzlichen Verkehr verkraften können.

Für das Grundstück des ehemaligen Altenheims Altenbuchen wird gemäß dem politischen Auftrag aus dem Jahr 2011 (vgl. Pkt. 5) „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, um das planungsrechtliche Nutzungsspektrum für mögliche Nachfolgenutzungen moderat zu erweitern. Dabei werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen, da sie in keiner Weise zu der in Pkt. 6 beschriebenen strukturellen und gestalterischen Prägung des Grundstücks und seiner Umgebung passen. Auch bei den als allgemein oder ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen ist aufgrund des besonderen situativen Kontextes des Grundstücks Altenbuchen (= umgebende „Reine Wohngebiete“, problematische Erschließungssituation) in jedem Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren die immissionsschutzrechtliche und erschließungstechnische Vertretbarkeit nachzuweisen.

### **Exkurs „Liebigwäldchen“:**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (gültig seit Ende 2004) ist das „Liebigwäldchen“ als Wohnbaufläche dargestellt worden. Diese ca. 0,5 ha große Fläche ist nach dem planerischen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ unter Abwägung der Waldbelange und der ökologischen Belange als innerörtliches Bauflächenpotential bewertet worden. Der Abwägungsentscheidung für eine Bebauung des Liebigwäldchens liegen die folgenden fachlichen Erwägungen zugrunde:

#### **1. Die Bedarfsfrage:**

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Britensiedlung ist vom GEWOS-Institut Hamburg in den Jahren 2014 und 2015 eine Wohnungsmarktstudie für Detmold (Kernstadt) erarbeitet worden. Darin konstatiert die GEWOS u. a. eine stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Nach Erfahrungen der Verwaltung hat sich dies bis heute fortgesetzt und ist sogar noch angestiegen. In Detmold gibt es immer wieder auch Anfragen für das Wohnungsmarktteilsegment „hochwertige Grundstücke/Immobilien in bevorzugten Wohnlagen“. Die GEWOS formuliert zum Thema bedarfsgerechter Wohnungsneubau u. a. die Ziele „bedarfsgerechter attraktiver Wohnungsneubau und Baulandangebote“ sowie „Ausbau des senioren- und familiengerechten Wohnungsangebotes“ und führt dazu weiter aus, dass sich die Neubauprojekte hinsichtlich Lage, Dimensionierung und Segment gut in die Siedlungsstruktur und Wohnungsmarktentwicklung integrieren sollten und dass ein nachfragegerechtes Angebot in integrierten Lagen zu konzentrieren ist. Vor dem Hintergrund eines nachfragegerechten und hochwertigen Wohnungsneubaus ist laut GEWOS die Innenentwicklung und Nachverdichtung in der Innenstadt für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung bedeutsam. Vor einer Entwicklung von Neubaugebieten in Stadtrandlage sollten daher die verfügbaren Potenziale in innenstädtischen Bereichen mit guter infrastruktureller Ausstattung genutzt werden, um einer zunehmenden Zersiedlung vorzubeugen.

Das aktuell in Bearbeitung befindliche Wohnungsmarktgutachten für Detmold-Gesamtstadt (Büro Schulten, Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund) kommt im vorliegenden Zwischenergebnis zu vergleichbaren Aussagen. Demnach gibt es in Detmold u.a. auch weiterhin einen großen Bedarf für Einfamilienhausgrundstücke, die in integrierten Lagen der Kernstadt und der Ortsteile mit guter Infrastrukturausstattung konzentriert werden sollten. Bei der ortsteilbezogenen Analyse wurde deutlich, dass die größten Wohnungsbedarfe in der Kernstadt (= Detmold Nord und Süd) bestehen, wobei speziell in Detmold Süd die stärkste Diskrepanz zwischen den berechneten großen Wohnungsbedarfen und den geringen vorhandenen Angebotspotentialen festzustellen ist. Hier kann die Stadt Detmold durch Wohnbaulandbereitstellung, Infrastrukturausstattung und/oder Qualitätsvorgaben in der Bauleitplanung gezielt auf den Wohnungsmarkt einwirken und zur Bedarfsdeckung beitragen.

Das Grundstück Liebigwäldchen entspricht in vollem Umfang den genannten Kriterien und Zielvorstellungen der Wohnungsmarktstudien.

## 2. Die abwägungsrelevanten öffentlichen und privaten Belange:

Die Themen innerörtliches Bauflächenpotenzial, ökologische Funktionen/Artenschutz, Wasserschutzgebiet, Muschelkalkböden, Naherholungsfunktion, klimatische Funktionen, ortsbildprägende Funktion, Wald(-umwandlung) sind auch im Verfahrensschritt „frühzeitige Beteiligung“ in den Eingaben von Behörden/Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern erörtert worden.

Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2002/2003 wurde politisch entschieden, das Liebigwäldchen als Wohnbaufläche darzustellen. Gemäß dem Leitmotiv des Flächennutzungsplanes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollten vorzugsweise innerörtliche Bauflächenpotenziale aktiviert werden, um die Inanspruchnahme der freien Landschaft durch neue Siedlungsflächen so gering wie möglich zu halten.

Das Liebigwäldchen stellt ein solches **innerörtliches Bauflächenpotenzial** dar. Es ist an allen vier Seiten mit Bebauung umgeben, an drei Seiten grenzen zusätzlich auch Straßen an, in zwei Straßen ist eine Kanalisation mit Anschlussmöglichkeiten vorhanden. Bezüglich der **ökologischen Funktionen** erfüllt die Fläche nicht das Kriterium der Einzigartigkeit, da durch weitere Waldflächen im Nahbereich, durch den südlich angrenzenden Siedlungsrand mit Übergang in die freie Landschaft und durch die umgebenden großen, stark durchgrünerten Hausgärten ausreichend Kompensationsmöglichkeiten vorhanden sind. In der von der Stadt Detmold in Auftrag gegebenen Artenschutzprüfung (ASP) (Büro für Landschaftsplanung und Faunistik, 2008) ist das Vorkommen von so genannten „planungsrelevanten Arten“ im Plangebiet untersucht worden, um die Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung sachgerecht beurteilen zu können. Die ASP kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Wohnbebauung zwar eine partielle Beeinträchtigung von Brut- und Nahrungsräumen entsteht, hierdurch jedoch keine akute Gefährdung der reproduktiven Population zu erwarten ist. Es bestehen genügend Ausweichmöglichkeiten sowohl innerhalb als auch im nahen Umfeld des Plangebietes. Als geeignete Maßnahme zur Minderung der Beeinträchtigungen werden die Verlegung der Bau-/Umbauzeiten außerhalb der Vogelbrutzeit und der Jungenaufzuchtzeit der Fledermäuse sowie das zusätzliche Aufhängen von Fledermauskästen für baumhöhlenbewohnende Arten empfohlen. Da die Verwertbarkeit von Artenschutzgutachten als planungsrechtliche Abwägungsgrundlage nur ca. 7 – 8 Jahre beträgt, musste für die Weiterführung des B-Planverfahrens auch das Artenschutzgutachten neu erarbeitet werden. Der in 2020/2021 erarbeitete artenschutzrechtliche Fachbeitrag (UIH Planungsbüro, Höxter) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung verschiedener Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen artenschutzrechtliche Belange einer Bebauung des Liebigwäldchens und sonstiger Grundstücke im Plangebiet nicht entgegenstehen. Diese gutachterlich empfohlenen Maßnahmen sowie einzelne artenschutzrechtlich besonders schützenswerte Vegetationsstrukturen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Dass trotz **Wasserschutzgebiet** (Zone III) und prinzipiell schutzwürdiger **Muschelkalkböden** eine Wohnbebauung möglich ist, belegt die vorhandene Wohnbebauung im direkten Umfeld des Liebigwäldchens. Auf entsprechende Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung und Empfehlungen des Geologischen Dienstes NRW (= vorhabenbezogene hydrogeologische Gutachten und Baugrunduntersuchungen) wird im Bebauungsplan hingewiesen. Diese sind einzuhalten.

**Naherholungsfunktionen** kann das Liebigwäldchen -wenn überhaupt- nur indirekt erfüllen. Es handelt sich um eine private Grundstücksfläche, die der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung steht. Der durch häufige Nutzung entstandene Trampelpfad auf dem Grundstück in Richtung Kiewningstraße wird vom Eigentümer allenfalls geduldet, ist aber in keiner Weise legalisiert. Die wilden Ablagerungen von Gartenabfällen und Grünschnitt zeugen eher von einem „öffentlichen Missbrauch“ der Fläche. Ein „Walderlebnis“ bietet sich dem Naherholung suchenden Bürger ersatzweise auch, und sogar auf größerer Fläche, in ca. 200 m Entfernung östlich im Bereich Bismarckhain, südlich im Bereich Jugendherberge/Obere Schanze und südöstlich im Bereich Berlebeckeaue.

Zudem lassen die großen Grundstücke mit hohem Freiflächenanteil und die Lage am südlichen Siedlungsrand der Detmolder Kernstadt den Druck auf inselhafte Naherholungsflächen im Vergleich zu anderen stärker verdichteten Siedlungsbereichen von Detmold als vergleichsweise gering erscheinen.

Das Liebigwäldchen wird bezüglich seiner **klimatischen Funktion** im Klimagutachten der Stadt Detmold (GEONET, 1999) nicht explizit erwähnt.

Das Gutachten weist das Wohngebiet „Am Weinberg“ als Fläche mit einer sehr geringen lufthygienischen Belastung aus. Das Waldgebiet im Südwesten besitzt eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Ein schmaler Bereich im Osten, am Rand des Bismarckhains, gehört zu einem nachgewiesenen Leitbahnbereich für Kalt-/Frischluftrömungen, die durch das Friedrichstal strömt (Berlebecke-Aue).

Alle im Klimagutachten genannten Waldbereiche bleiben von geplanten Bauvorhaben unberührt und werden planungsrechtlich als „Flächen für Wald“ gesichert.

Die **ortsbildprägende Funktion** des Liebigwäldchens ist zwar gegeben, wird aber nicht als Ausschlusskriterium bewertet. Im direkten Umfeld gibt es vergleichbare Waldflächen (Bismarckhain, Berlebecke-Aue, Obere Schanze/Jugendherberge/Schützenberg/Schirmannstraße), die je nach Standort des Betrachters das Ortsbild aufgrund ihrer Flächengröße und der Baumhöhe noch stärker prägen als das nach dem Orkanscha den von 2007 heute überwiegend durch Jungwuchs gekennzeichnete Liebigwäldchen. Die großzügigen Grundstücksfreiflächen in der näheren Umgebung weisen ebenfalls etliche Altbaumbestände auf, die zusammen mit den weiter südlich gelegenen Waldflächen im Bereich Schützenberg/Jugendherberge die „grüne Stadtsilhouette“ des Hiddeser Berges in der Fernansicht aus der Innenstadt/nördlichen Kernstadt Detmolds bilden.

Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW ist grundsätzlich bereit, einer bereits vom Eigentümer des Liebigwäldchens beantragten **Waldumwandlung** zuzustimmen. Das nach dem Orkanscha den von 2007 nahezu komplett abgeräumte Waldgrundstück ist an allen vier Seiten von Wohnbebauung oder Straßen umgeben. Bei einer geordneten Neuaufforstung müssten in diesen Randbereichen entsprechende „Pflanzabstände“ eingehalten werden, sodass nur ein kleiner, mittiger Teil des Grundstücks bepflanzt werden könnte. Bei der bisher eingetretenen alternativen natürlichen Sukzession mit jungem Stangenholz und Strauchbewuchs ergab sich wiederholt ein Handlungsbedarf für kostenintensive Pflege- und Verkehrssicherungsmaßnahmen v.a. entlang der Grundstücksgrenzen. Aus forstwirtschaftlicher Sicht ist daher in beiden Fällen eine Waldnutzung auf dem Grundstück unwirtschaftlich, da die Aufwendungen den zu erwartenden Ertrag deutlich übersteigen. Die für die Waldumwandlung erforderliche Ersatzaufforstung müsste im Verhältnis 1:2 vorgenommen werden. Geeignete Ersatzaufforstungsflächen können vom Landesbetrieb Wald und Holz bereit gestellt/vermittelt werden. Die erforderliche Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 fließt in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein. Die Umsetzung und Finanzierung der Maßnahme wird im Rahmen des vom Landesbetrieb Wald und Holz geführten Waldumwandlungsverfahrens vertraglich zwischen dem Eigentümer/Investor für die Bebauung des Liebigwäldchens und dem Landesbetrieb Wald und Holz geregelt.

### 3. Die geplante Bebauung:

Die geplante Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern passt sich bezüglich Gebäudegröße und Grundstücksgröße weitgehend an die vorhandene Umgebungsbebauung an. Sie wirkt sich damit nicht nachteilig auf die vorhandene quartiersprägende Bau- und Freiflächenstruktur aus. Im Bebauungsplan wird ein südliches und ein nördliches Baufeld festgesetzt mit einer mittigen, hangparallelen öffentlichen Erschließungsstraße mit Einmündung auf die Straße Schützenberg. Mit entsprechenden wechselwirksamen Festsetzungen zur Bauweise sowie zum Maß der baulichen Nutzung wird eine gebietsverträgliche Einfügung der Neubebauung sicher gestellt.

Aus den dargelegten Gründen wird in der bauleitplanerischen Abwägung, auch bei adäquater Würdigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Argumente für den Erhalt des Liebigwäldchens, den siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Belangen (innerörtliches Bauflächenpotenzial = Innenentwicklung vor Außenentwicklung, vorhandener Bedarf für

Einfamilienhausgrundstücke, umgebungsangepasste Neubebauung), den forstlichen Belangen (Waldnutzung unwirtschaftlich, Ersatzaufforstungsfläche kann zur Verfügung gestellt werden) und den privaten Belangen (gleichberechtigtes Verwertungsinteresse des Grundstückseigentümers) ein Abwägungsvorrang eingeräumt und unter angemessener Berücksichtigung von Artenschutzbelangen für das Liebigwäldchen eine Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglicht .

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die überbaubaren Flächen, die Anzahl der Vollgeschosse, die Traufhöhe, die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude, die Bauweise und durch die Hausformen geregelt.

Die festgesetzte **GRZ** von 0,3 entspricht der überwiegenden Grundstücksausnutzung im Plangebiet und soll daher auch von den Neubauten und bei Erweiterungen von Bestandsgebäuden eingehalten werden. Damit soll u. a. auch der gebietstypische große Freiflächenanteil der Grundstücke und die starke Durchgrünung des Plangebietes gesichert werden.

Im WA-Gebiet (= Grundstück des ehemaligen Altenheims Altenbuchen) wird aufgrund der Größe des Grundstücks und der großzügigen Dimensionierung der überbaubaren Flächen um den Gebäudebestand zusätzlich zu der GRZ noch eine **maximale Grundfläche GR** von 250 m<sup>2</sup> pro Gebäude festgesetzt, um eine bei voller Ausnutzung der GRZ von 0,3 rechnerisch dann mögliche, aber in der städtebaulichen Wirkung unangemessen große Bebauung und umfeldunverträgliche Verdichtung auf dem Grundstück zu verhindern. Die in der Planzeichnung dokumentierte städtebauliche Entwicklungsvorstellung für dieses außergewöhnlich große Grundstück geht von einer Aufteilung in drei Einzelgrundstücke mit jeweils freistehenden Einzelhäusern mit einer Grundfläche von maximal 250 m<sup>2</sup> und maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude aus, wobei die historische Altbauvilla erhalten werden sollte und der neuere Anbauriegel des Altenheims abgerissen und durch Wohnhausneubauten ersetzt werden kann. Um die Flexibilität für eine Nachfolgenutzung zu erhöhen, soll aber auch ein Erhalt und Umnutzung der Bestandsgebäude ermöglicht werden. Für diesen Fall sieht der Bebauungsplan entsprechende Ausnahmeregelungen gemäß § 31 (1) BauGB vor, wonach sowohl die zulässige Grundfläche als auch die Zahl der Wohneinheiten dann ausnahmsweise überschritten werden dürfen.

Die **überbaubaren Flächen** werden grundstücks- und gebäudebezogen festgesetzt mit adäquaten Erweiterungsmöglichkeiten für die Bestandsgebäude. Auf den Grundstücken östlich der Straße Am Weinberg (Haus Nr. 10-22) sind die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude stark eingeschränkt durch die rückwärtig verlaufende Kanaltrasse. Dieser öffentliche Mischwasserkanal verläuft aus entwässerungstopographischen Gründen hangparallel auf gesamter Länge bis zur Einmündung in den Kanal Untere Schanze über Privatgrundstücke. Er wird daher im Bebauungsplan mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Detmold gesichert. Von der Kanaltrasse ist ein Abstand von 4 m zu Gebäuden einzuhalten. Bereits vorhandene Überbauungen durch Garagen oder Terrassen genießen Bestandsschutz, sofern sie genehmigt sind und die Funktion des Kanals nicht beeinträchtigt wird.

Auf den noch unbebauten Grundstücken an den Straßen Schützenberg und Am Weinberg werden die überbaubaren Flächen ähnlich groß dimensioniert wie auf den benachbarten bebauten Grundstücken, damit sich die Neubauten in die vorhandenen Bebauungsstrukturen einfügen.

Um auch eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen, wird auf insgesamt drei Grundstücken östlich und westlich der Straße Schützenberg in Anlehnung an den alten Bebauungsplan eine Baumöglichkeit in zweiter Reihe eröffnet. Diese Grundstücke sind so groß, dass selbst durch eine Teilung die durchschnittliche gebietstypische Grundstücksgröße und bauliche Verdichtung eingehalten werden kann. Das kleinste neu entstehende Grundstück hätte eine Größe von ca. 650 m<sup>2</sup>, das größte Grundstück von ca. 1.140 m<sup>2</sup>. Im Bereich des Liebigwäldchens gewährleistet der Zuschnitt der überbaubaren Flächen zusammen mit den verschiedenen wechselwirksamen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ein Einfügen der geplanten Neubebauung in die vorhandenen Umgebungsstrukturen.

Die **Anzahl der Vollgeschosse** wird im Plangebiet bestandsorientiert festgesetzt. So sind im Bereich Obere/Untere Schanze zwei Vollgeschosse zulässig (u.a. historische Stadtvillen), im restlichen Plangebiet ein Vollgeschoss.

Als weiteres Regulativ für die Höhenentwicklung der Gebäude wird eine **maximal zulässige Traufhöhe** festgesetzt mit unterschiedlichen Höhen für ein- und zweigeschossige Gebäude. Die Traufhöhen sind so dimensioniert, dass über die jeweils zulässigen Vollgeschosse hinaus entweder ein moderater Dachgeschossausbau möglich wird oder die Gebäude sich über entsprechende Sockelausbildungen in geneigte Grundstücksflächen einfügen können

Gemäß der privat beantragten und vom Ausschuss für Stadtentwicklung im März 2018 beschlossenen Planänderung (vgl. Pkt. 5) sollen für eingeschossige Gebäude ausnahmsweise auch Flachdächer mit Staffelgeschoss zulässig sein. Für diese Gebäude wird auch die Traufhöhe entsprechend angepasst. Laut Text-Fs. 1.1.2.2 ist demnach ausnahmsweise eine Traufhöhe von max. 6,60 m zulässig.

Die **Anzahl der je Gebäude zulässigen Wohneinheiten** wird bei zulässiger Zweigeschossigkeit (Teilbereiche Obere/Untere Schanze) auf 3 WE, bei Eingeschossigkeit (übriges Plangebiet) auf 2 WE beschränkt, um die gebietstypischen Nutzungsstrukturen sowohl der vorhandenen Bebauung als auch der großzügigen Grundstücksfreiflächen zu wahren. Die mit steigender Wohneinheitenzahl verbundenen negativen Auswirkungen auf die Nutzung der Grundstücksfreiflächen durch notwendige Stellplätze und sonstige Folgeeinrichtungen (z.B. Sammelanlagen für Müllgefäße, etc.) sollen eingedämmt werden, um die Nutzungsintensität und den Versiegelungsgrad der Grundstücke auf das im Quartier vorhandene und prägende Niveau zu beschränken (vgl. auch Pkt. 5). Eine Ausnahmeregelung gem. § 31 (1) BauGB wird dabei im WA-Gebiet für das Grundstück des ehemaligen Altenheims Altenbuchen vorgesehen, indem für den Fall des Erhalts und Umnutzung des Gebäudebestands dann die festgesetzte Zahl der Wohneinheiten überschritten werden darf. Nähere Erläuterungen vgl. Pkt. 7.2 „Maß der baulichen Nutzung“.

Entsprechend der im Plangebiet vorhandenen Baustruktur wird eine **offene Bauweise** festgesetzt und als **Hausform nur Einzelhäuser** zugelassen. Mit der Vorgabe der Hausform sind zukünftig keine Verdichtungsansätze in Form von z.B. Doppelhäusern mehr möglich, die im Plangebiet in der Vergangenheit bereits auf einigen Grundstücken realisiert wurden und als „Strukturbruch“ negativ in Erscheinung treten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen durch ihre Wechselwirkungen die Ausnutzungsintensität der Grundstücke auf das im Plangebiet vorherrschende Maß beschränken und somit die bestehenden Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstrukturen bewahren.

## 7.9 Gestalterische Aussagen

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen einen Rahmen vorgeben, der in etwa die im Plangebiet vorhandene Bandbreite bei den unterschiedlichen Gestaltungsmerkmalen abbildet.

Die gestalterische Bandbreite ist beispielsweise bei den im Plangebiet vorhandenen Dächern sehr groß. Hier finden sich Flachdächer, flach und stark geneigte Walmdächer, Pultdächer und mittel bis stark geneigte Satteldächer. Bei den historischen Stadtvillen im Bereich Obere/Untere Schanze treten oftmals sogar unterschiedliche Dachformen und –neigungen in Kombination auf.

Die Festsetzung im Bebauungsplan (geneigtes Dach, 25° bis 45° bzw. 55° Dachneigung) reagiert auf diese Ausgangssituation. Gemäß der privat beantragten und vom Ausschuss für Stadtentwicklung im März 2018 beschlossenen Planänderung (vgl. Pkt. 5) sollen für eingeschossige Gebäude ausnahmsweise auch Flachdächer mit Sockelgeschoss zulässig sein. Im Plangebiet herrscht zwar bei den Bestandsgebäuden die geneigte Dachform vor, jedoch gibt es auch vereinzelte Flachdachgebäude (z. B. Schützenberg Nr. 29, Nr. 28 tlw., Nr. 22 tlw.). Ebenso grenzen westlich an das Antragsgrundstück die Flachdachgebäude Kiewningstraße Nr. 65, 63, 59, 59 a + b an, die im benachbarten Bebauungsplan 01-25 „Am Schützenberg“ zulässig

sind.

Da es im Plangebiet 18-05 nur noch wenige freie Grundstücke mit Neubaumöglichkeit gibt und an die Verwaltung auch in anderen Fällen vermehrt der Wunsch nach moderner, zeitgemäßer Flachdacharchitektur herangetragen wird, scheint es städtebaulich vertretbar, den Gestaltungsrahmen des Bebauungsplanes um diese Dachform zu erweitern. Nachteilige Auswirkungen auf die baugestalterische Gebietsprägung sind dadurch nicht zu befürchten.

Bei der Fassadengestaltung hingegen ist die vorhandene Bandbreite im Plangebiet relativ klein. Hier herrschen Vormauerziegel und Putz in hellen Farbtönen deutlich vor, die topographisch bedingten hohen Sockel der historischen Stadtvillen sind in Bruchstein ausgebildet. Dementsprechend gibt die Festsetzung im Bebauungsplan auch einen engeren Rahmen für die Gestaltung der Außenwände vor.

## **8 Klimaschutz**

Es handelt sich hier um eine Planung im Siedlungsbestand. Durch die städtebauliche Neuordnung sollen die wenigen verbliebenen Baulücken mobilisiert werden, gleichzeitig soll die vorhandene Bau- und Freiflächenstruktur mit dem großen Grünflächenanteil auf den Grundstücken erhalten werden. Die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen sowie die Landschaftsschutzgebietsfläche werden planungsrechtlich abgesichert. All diese Maßnahmen wirken sich positiv auf das Stadtklima aus.

Die Nutzung erneuerbarer Energien z. B. in Form von Photovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen ist im Plangebiet grundsätzlich möglich und wird durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung im Bereich der Baulücken (= Südausrichtung) noch unterstützt. Der Bebauungsplan kann die Nutzung erneuerbarer Energie jedoch nicht verbindlich festsetzen, sondern lediglich anregen.

## **9 Verkehrliche Erschließung**

### **9.1 Individualverkehr**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen bereits voll erschlossen. Im Zusammenhang mit längerfristig notwendigen Kanalbaumaßnahmen wird dann auch ein korrespondierender Straßenendausbau der vorhandenen Straßen erfolgen.

Entlang des östlichen Abschnittes der Straße Am Weinberg gibt es einen schmalen Gehweg auf Hochbord. Die Straße Schützenberg verfügt nur bis zum südlichen Rand des „Liebigwäldchens“ über beidseitige Gehwege auf Hochbord. Im weiteren Verlauf sind beidseitig nur noch unterschiedlich breite Banquettstreifen vorhanden, die überwiegend zum Parken (von Anwohnern) genutzt werden. Im südlichen Straßenabschnitt (ab der Einmündung Am Weinberg) verläuft die ausgebaute Fahrbahnfläche außerhalb der im Kataster festgelegten Straßenparzelle auf dem westlich angrenzenden Waldgrundstück (Eigentümer Stadtwerke Detmold). Die Gründe für diesen „parzellenverschobenen“ Straßenbau sind nicht mehr nachzuvollziehen. Sollte die Straße Schützenberg zukünftig noch ausgebaut werden, wird dieses innerhalb der festgelegten Katasterparzelle erfolgen.

Für die Neubebauung des Liebigwäldchens ist eine öffentliche Erschließung vorgesehen. Das geplante südliche und nördliche Bau Feld wird über eine mittige, hangparallele Wohnstraße von der Straße Schützenberg aus erschlossen mit einer fußläufigen Verlängerung bis zur Kiewningstraße. Die Wohnstraße erhält einen für den Erschließungszweck angepassten minimalen Ausbauquerschnitt von 4,10 m und verfügt nicht über eine Wendeanlage. Am Ende der Straße ist lediglich eine adäquate Aufstellfläche für die Feuerwehr vorgesehen. Der Bau und die Finanzierung der Straße wird über einen Erschließungsvertrag mit dem Investor für die Bebauung des Liebigwäldchens geregelt.



## **9.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Haltestellen des ÖPNV, diese sind nur in einiger Entfernung erreichbar. Im Süden wird der Haltepunkt „Friedenstal“ an der Friedrich-Ebert-Straße von den Buslinien 703 und 792 angefahren. Im Osten binden die Haltepunkte „Freilichtmuseum“ und „Sommertheater“ an der Paderborner Straße mit den Buslinien 701, 703, 782 und 792 das Plangebiet an den ÖPNV an. Im Nordwesten finden sich die Haltestellen „Bandelstraße“ und „Kiewningstraße“ mit der Buslinie 707.

Die ruhige Lage des Plangebietes am Rand der Kernstadt hat zur Folge, dass immer einige Minuten Fußweg zu den o.g. Haltestellen des ÖPNV in Kauf zu nehmen sind. Auch aus diesem Grund ist ein gutes Fußwegenetz mit Verbindungs- und Abkürzungsmöglichkeiten für Fußgänger wichtig und sinnvoll.

## **9.3 Rad- und Fußverkehr**

Ein öffentlicher Fußweg verläuft von der Straße Am Weinberg in östliche Richtung durch den Bismarckhain auf die Allee entlang des Friedrichstaler Kanals. Die Untere Schanze verläuft ab Einmündung Obere Schanze ebenfalls als Fußweg weiter, der auf den Fußweg entlang der Berlebecke bis zur Oberen Mühle mündet. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein öffentlicher Fußweg (Natur-Treppenanlage) zwischen Unterer Schanze und Oberer Schanze, der aufgrund des Ausbaustandards und der starken Steigung nur sehr eingeschränkt nutzbar ist. Innerhalb des Plangebietes besteht eine Fußwegeverbindung zwischen Oberer Schanze und Schützenberg. Dieser Weg ist frei zugänglich, befindet sich jedoch in Privatbesitz und ist ebenfalls aufgrund des Ausbaustandards und der starken Steigung nur eingeschränkt nutzbar. Der durch häufige Nutzung entstandene Trampelpfad auf dem Privatgrundstück „Liebigwäldchen“ stellt eine Verbindung zwischen der Straße Schützenberg und der Kiewningstraße dar. Er ist bedeutsam für die fußläufige Vernetzung von Wohnquartieren, findet eine Fortführung in östliche Richtung über den Fußweg Am Weinberg (Richtung Allee/Innenstadt) und bindet in westlicher Richtung über die Fortführung Kiewningstraße/Hans-Hinrichs-Straße bedeutende Infrastruktureinrichtungen (Schule, Ärzte, etc.) und Haltepunkte des ÖPNV an. Aufgrund dieser wichtigen quartiersübergreifenden Mobilitätsfunktionen soll die Verbindung im Bebauungsplan planungsrechtlich durch die Verlängerung der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße als Fuß-/Radweg abgesichert werden und durch einen regelkonformen Ausbaustandard in entsprechender Breite und mit Beleuchtung qualitativ deutlich aufgewertet werden. Hierdurch wird ein Mobilitätsmehrwert erzeugt.

## **10 Ver- und Entsorgung**

### **10.1 Trinkwasser / Löschwasser**

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes ist über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

### **10.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

Die Infrastruktur der öffentlichen Abwasseranlagen im Plangebiet ist unzureichend. Im Rahmen der Generalentwässerungsplanung sind für die kommenden Jahre umfangreiche Sanierungs- und Ergänzungsmaßnahmen vorgesehen, die auch im Abwasserbeseitigungskonzept festgeschrieben sind. Die konkrete Sanierungsplanung der Abwassereinrichtungen liegt derzeit jedoch noch nicht für das gesamte Plangebiet vor. Planungsschwerpunkt wird dabei die Oberflächenentwässerung (Straßen- und sonstige versiegelte Flächen) sein, sodass mit Umsetzung der Kanalbaumaßnahmen auch korrespondierender Straßenbau erforderlich wird. Die gesamte Sanierung wird sich aufgrund der vielfältigen Problemfelder über einen längeren Zeitraum erstrecken. Bei Neubebauungen vor Abschluss dieser Sanierung ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, inwieweit die vollständige Erschließung der Grundstücke gewährleistet werden kann.

Im Bereich zwischen den Straßen Schützenberg (Haus Nr. 30) und Am Weinberg (Haus Nr. 7) sowie östlich der Bebauung auf der Ostseite der Straße Am Weinberg (Haus Nr. 10-22) verläuft der öffentliche Schmutzwasserkanal auch über Privatgrundstücke und wird daher mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Detmold gesichert. Von diesen Kanaltrassen ist ein Abstand von 4 m zu Gebäuden einzuhalten, was Einschränkungen der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten verschiedener Bestandsgebäude zur Folge hat.

Für die Entwässerung der neuen Bauflächen im Bereich des Liebigwäldchens wird auf einen zentralen öffentlichen Kanal in der geplanten Erschließungsstraße verzichtet. Aufgrund der Hangneigung müsste eine solche mittig verlaufende Kanaltrasse in großer Tiefe verlegt werden, um alle Grundstücke im Freigefälle anschließen zu können. Um die Eingriffe in die hier vorhandenen, ökologisch wertvollen Bodenformationen (Muschelkalkböden) so gering wie möglich zu halten, wird ein Entwässerungssystem mit verschiedenen privaten Kanalsträngen und unterschiedlichen Anschlusspunkten an die in den umgebenden Straßen vorhandene öffentliche Kanalisation geplant. Diese privaten Kanaltrassen können so in deutlich geringerer Tiefe verlegt werden und verringern den Eingriff in die Bodenformationen. Im Bebauungsplan werden dazu entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.

### **10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

### **10.4 Abfallbeseitigung**

Über das vorhandene verkehrliche Erschließungsnetz ist eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet. Da die neu geplante Erschließungsstraße für das Liebigwäldchen nicht über eine Wendeanlage verfügt, kann sie nicht von Müllfahrzeugen befahren werden. Die Müllgefäße sind daher am Abfuhrtag von den künftigen Grundstückseigentümern an der Straße Schützenberg aufzustellen. Um die aus Verkehrssicherheitsgründen notwendigen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich und den auf dieser Seite stärker durch Fußgänger frequentierten Gehweg freizuhalten, sind die Müllgefäße auf dem gegenüber liegenden Gehwegsbereich der Straße Schützenberg aufzustellen.

## **12 Immissionsschutz**

Die von der geplanten Nutzung (Reines und Allgemeines Wohngebiet) ausgehenden Emissionen lösen keinen grundsätzlichen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus. Durch die Neuaufrstellung des Bebauungsplanes wird kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Lärmbelastung verschlechtert sich nicht. Aufgrund des besonderen situativen Kontextes des als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Grundstücks Altenbuchen (= umgebende „Reine Wohngebiete“, problematische Erschließungssituation) ist einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren die immissionsschutzrechtliche und erschließungstechnische Vertretbarkeit der jeweils beantragten Nutzung nachzuweisen.

Ebenso wird durch die Emissionen der Paderborner Straße (L 937), die in einem Abstand von ca. 150 m – 170 m östlich des Plangebietes verläuft, kein Handlungsbedarf ausgelöst. Die im Rahmen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes 18-06 „Amselweg“ erstellte „Schalltechnische Stellungnahme“ (Stadt Detmold, 2002) hat bezüglich des Verkehrslärms von der Paderborner Straße die Einhaltung der relevanten Orientierungs- und Grenzwerte nachgewiesen. Da die räumliche Ausgangssituation und der Abstand zur Straße für beide B-Plangebiete vergleichbar ist und sich die Verkehrsmenge/-belastung auf der Paderborner Straße nicht erhöht hat, können die Untersuchungsergebnisse auf das Plangebiet 18-05 „Am Weinberg“ übertragen werden.

## **13 Altlagerungen und Bodenschutz**

### **13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung**

Im Einmündungsbereich der Straßen Schützenberg und Am Weinberg südlich des „Liebigwäldchens“ befindet sich auf einem Grundstück westlich der Straße Schützenberg und auf mehreren Grundstücken östlich der Straße/südlich der Straße Am Weinberg eine Altlagerung mit der Bezeichnung 81/4019 A76 des Altlastenkatasters. Es handelt sich um eine alte Gemeindedepone, die mit Hausmüll, Bodenaushub und Bauschutt verfüllt wurde. Eine Gefährdungsabschätzung ist vom ehemaligen staatlichen Amt für Abfallwirtschaft Minden durchgeführt worden. Da die Altlagerung bereits zu 90% überbaut ist (10% Gärten, Zuwegungen) und beim Aushub aufgefundener Müll abgefahren wurde, besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung für die vorhandene Wohnnutzung. Bei Erweiterungen der Bestandsgebäude ist der Sachverhalt „Altlagerung“ in der Planungs- und Bauphase besonders zu berücksichtigen.

### **13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes und voll erschlossenes Quartier im Siedlungsbereich von Detmold, in dem nur noch vereinzelt Baulücken geschlossen werden können. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden in Teilbereichen Bauflächen zurückgenommen und damit auch die Bodenversiegelung begrenzt.

### **13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden**

Da sich das Plangebiet in einem bereits urban überformten Gebiet befindet und eine landwirtschaftliche Nutzung nicht ausgeübt wird, sind die Böden auch im Bereich der Baulücken nicht als schutzwürdig im Sinne eines Ausschlusskriteriums für eine Bebauung einzustufen. Im Bereich der geplanten Gebäude ist der Eingriff in den Boden unvermeidbar. Die vom Geologischen Dienst NRW empfohlenen Schutzmaßnahmen werden im Umweltbericht näher erläutert. In den Teilbereichen, in denen festgesetzte Bauflächen zurückgenommen werden, werden die Böden erhalten.

### **13.4 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. Diese Maßnahmen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und in der Bauphase zu beachten.

### **13.5 Kampfmittelbelastungen**

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold ist keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet verzeichnet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein entsprechender Antrag auf Flächenüberprüfung durch die Ordnungsbehörde der Stadt Detmold beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg gestellt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mit Schreiben vom 05.07.2011 mitgeteilt, dass keine Kampfmittelgefährdung im Plangebiet bekannt ist.

Da grundsätzlich Kampfmittelbelastungen im Boden nicht gänzlich auszuschließen sind, wird der folgende Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 Polizei (Tel.: 05231 / 6090) zu verständigen“.

## 14 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

### 14.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung / Umweltprüfung

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 9,3 ha und befindet sich im Süden der Detmolder Kernstadt im Übergang zum Ortsteil Hiddesen. Es umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes sowie die Erweiterungsfläche im Südosten des Plangebietes. Begrenzt wird es im Norden durch den Liebigweg und das Gelände des Max- Rubner- Instituts und im Süden durch die südliche Grenze des Grundstücks vom ehemaligen Seniorenheim Altenbuchen sowie durch den Waldbereich zwischen „Obere Schanze“ und Jugendherberge. Im Osten wird das Gebiet durch den Waldbereich „Am Weinberg/ Bismarckhain“ sowie durch die Inselwiese/Aue der Berlebecke abgegrenzt. Im Westen reicht es bis an den Waldbereich westlich der Straße Schützenberg sowie bis an die westlichen Grundstücksgrenzen der von der Straße Schützenberg erschlossenen Baugrundstücke.

Das Plangebiet ist insbesondere im östlichen und südlichen Teil topographisch stark bewegt. Durch morphologisch bedingte Verwerfungen ist der Geländeabfall nicht linear, sondern kleinräumig unterschiedlich ausgeprägt. Das Geländeniveau an der höchsten Stelle des Gebietes an der Straße Schützenberg beträgt ca. 190 m ü. NHN und fällt auf das niedrigste Niveau an der „Unteren Schanze“ auf ca. 150m ü. NHN.

Ziel der Neuaufstellung des B-Planes „Am Weinberg“ ist, den rechtskräftigen B-Plan aus dem Jahr 1961 zu überarbeiten. Dies ist nötig, da die planungsrechtlich zulässigen umfangreichen baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen nicht mehr entsprechen. Die bisherigen baulichen Entwicklungen sowie die heute stärkere Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfordern planerisches Handeln. Mit der Neuaufstellung sollen die prägenden städtebaulichen Strukturmerkmale sowie die vorhandenen Naturraumpotenziale erhalten und dauerhaft gesichert werden.

Der Bebauungsplan 18-05 Neuaufstellung trifft folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet inklusive dem sog. „Liebigwäldchen“. Dies entspricht den Festsetzungen des alten rechtskräftigen B-Planes und der tatsächlich vorhandenen Nutzung sowie dem Planungsziel „Aktivierung innerörtlicher Bauflächenpotentiale nach dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Allgemeines Wohngebiet für das Grundstück des ehemaligen Seniorenheims Altenbuchen, um das Nutzungsspektrum für mögliche Nachfolgenutzungen moderat zu erweitern. Die planungsrechtlich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 entspricht der überwiegenden Grundstücksausnutzung. Zudem sichert sie den gebietstypisch großen Freiflächenanteil und die starke Durchgrünung des Plangebietes.

- Verkehrsflächen  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen  
Private Grünfläche (Extensivwiese), die gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten ist
- Flächen für Wald

Im Zusammenhang mit der genannten Planung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung dient der frühzeitigen Berücksichtigung umweltrelevanter Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Die einzelnen Arbeitsschritte der Umweltprüfung sind voll in das Bauleitplanverfahren integriert. Gemäß § 2a Abs. 2 BauGB werden die Ergebnisse der Umweltprüfung im vorliegenden, nach Anlage 1 des BauGB gegliederten Umweltbericht dokumentiert, der einen gesonderten Teil der Planbegründung bildet.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird zudem gleichzeitig geprüft, ob das Planvorhaben mit den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG vereinbar ist. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG bezieht sich diese Prüfung auf die Arten des Anhang

IV der FFH-Richtlinie und auf die europäischen Vogelarten. Sie ist Bestandteil der vorliegenden Unterlage und wird auf Basis vorhandener Daten durchgeführt.

## 14.2 Beschreibung der wesentlichen Wirkfaktoren

Die durch die oben beschriebenen Planungen zu erwartenden Umweltauswirkungen, besonders im Bereich des „Liebigwäldchens“, lassen sich insbesondere in folgende Wirkfaktoren differenzieren:

- Erdbewegungen, Bodenauftrag, Geländemodellierung,
- Versiegelung und Überbauung von Freiflächen bzw. Biotopstrukturen,
- betriebsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen.

Unter Verknüpfung dieser Wirkfaktoren mit den entsprechenden Bedeutungen und Empfindlichkeiten der gem. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigenden Belange, können im Rahmen der Auswirkungsprognose die durch das Vorhaben entstehenden Beeinträchtigungen im Umweltbereich abgeschätzt werden. Dabei unterteilen sich die genannten Wirkfaktoren in anlage-, bau- und betriebsbedingte Faktoren. Sie können sich demnach langfristig oder auch temporär auf die verschiedenen, im Weiteren als „Schutzgüter“ bezeichneten Belange auswirken. Erhebliche Umweltauswirkungen können dabei nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die nachfolgende Tabelle liefert einen Überblick über die voraussichtlich wesentlichen Wirkfaktoren und Wirkpfade sowie die darüber potenziell zu erwartende Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter bei einer Realisierung des Vorhabens. Diese standardisierte Übersicht dient nicht zuletzt der Ableitung der erforderlichen Prüfkriterien im Rahmen der Umweltprüfung bzw. der Ableitung des erforderlichen Untersuchungsrahmens.

Tab. 1 Mögliche Auswirkungen von Bau, Anlage und Betrieb im Plangebiet

Vorhabenbestandteile	Wirkfaktoren	Potenziell betroffene Schutzgüter
<b>baubedingt</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baustelleneinrichtungen</li> <li>• Bauwerksgründungen</li> <li>• Baustellenbetrieb</li> <li>• Einfriedungen</li> <li>• Beleuchtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• temporäre Flächenbeanspruchung</li> <li>• Biotopverlust / -degeneration</li> <li>• Beeinträchtigung / Zerschneidung von Lebensräumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• temporäre Erschütterungen / Bodenvibration durch Baustellenbetrieb und –verkehr</li> <li>• Beunruhigungen und Belästigungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menschen, menschliche Gesundheit</li> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingriffe / Veränderungen in den Grundwasserständen und des Wasserhaushalts</li> <li>• Bodendegeneration durch Verdichtung / Veränderung etc.</li> <li>• Verunreinigung von Boden, Wasser und Luft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boden</li> <li>• Wasser</li> <li>• Klima und Luft</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• temporäre visuelle und akustische Störungen (Lärm und Licht), Blendwirkungen, Lärm- und Lichtverschmutzung</li> <li>• Beeinträchtigung angestammter Lebensräume durch Anlockungseffekte oder auch Vergrämung lichtempfindlicher Arten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menschen, menschliche Gesundheit</li> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> <li>• Landschaft</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• temporäre Staub- und Schadstoffimmissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menschen, menschliche Gesundheit</li> <li>• Klima und Luft</li> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> </ul>
<b>anlagebedingt</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenbeanspruchung / Flächenversiegelung durch dauerhafte Überbauung</li> <li>• Entwässerungseinrichtungen</li> <li>• Einfriedungen</li> <li>• Beleuchtung</li> <li>• Visuelle räumliche und landschaftliche Veränderungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotopverlust / -degeneration</li> <li>• Potenzieller Lebensraumverlust</li> <li>• Zerschneidung / Barrierewirkungen, Einengung von Lebensräumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung von Standortverhältnissen für den Wasserhaushalt und den Boden (Verringerung der Versickerungsrate, Veränderung der Grundwasserverhältnisse, Bodenverlust / -degeneration, Verunreinigungen etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> <li>• Boden</li> <li>• Wasser</li> <li>• Klima und Luft</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visuelle und akustische Störungen (Lärm und Licht), Blendwirkungen, Lärm- und Lichtverschmutzung</li> <li>• Beeinträchtigung angestammter Lebensräume durch Anlockungseffekte oder auch Vergrämung lichtempfindlicher Arten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menschen, menschliche Gesundheit</li> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> <li>• Landschaft</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung kleinklimatischer Verhältnisse</li> <li>• Veränderung bis Verlust von lokalen Zirkulationssystemen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klima und Luft</li> <li>• Menschen, menschliche Gesundheit</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von prägenden Landschaftselementen</li> <li>• Veränderung von Landschaftsstrukturen</li> <li>• Beeinträchtigung des landschaftsästhetischen Eigenwerts und des Landschaftserlebens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menschen, menschliche Gesundheit</li> <li>• Landschaft</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust / Beeinträchtigung von kulturhistorisch bedeutsamen Objekten / Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kultur- und sonstige Sachgüter</li> </ul>
<b>betriebsbedingt</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebstätigkeiten</li> <li>• Ziel- und Quellverkehr</li> <li>• Barriereeffekte</li> <li>• Beleuchtung</li> <li>• Störungen und Immissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Störung / Beunruhigung und Vergrämung durch Lärmimmissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menschen, menschliche Gesundheit</li> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Störung / Beunruhigung und Vergrämung durch Lichtimmissionen und Blendwirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menschen, menschliche Gesundheit</li> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barrierewirkungen / Räumliche und optische Trennwirkung</li> <li>• Minderung der</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> </ul>

	Lebensraumeignung benachbarter Flächen	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schadstoffablagerungen und Luftverschmutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menschen, menschliche Gesundheit</li> <li>• Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</li> <li>• Boden</li> <li>• Wasser</li> <li>• Klima und Luft</li> </ul>

Im Weiteren werden im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB für die einzelnen Belange geprüft und verbalargumentativ bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich gem. § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

### 14.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Nachstehend werden die für das Plangebiet bestehenden wesentlichen Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen für den Raum ableiten lassen.

#### Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – ist der größte Bereich des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Der südwestliche Teil ist als „Waldbereich“ und der Teil östlich der Straße Schützenberg als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen.

#### Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Detmold ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“, „Gemeinbedarfsfläche/Alteneinrichtung“, „Fläche für Wald“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans können somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Das gesamte Plangebiet liegt im Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebirge.

#### Landschaftsplanung, Schutzgebiete und naturschutzfachlich wertvolle Bereiche

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich zwei unterschiedlich genutzte Bereiche in einem Landschaftsschutzgebiet. Das Flurstück 166 mit der Wiesenfläche sowie ein Teil der nördlich angrenzenden Waldfläche.

#### Wasserwirtschaft

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III B. Im mittleren Teil liegt ein ca. 90 m breiter Streifen und im südlichen Teil das Grundstück des ehemaligen Seniorenheims Altenbuchen im Wasserschutzgebiet Zone III A2.

#### Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich zwei Baudenkmäler. Es handelt sich um ein historisches Wohnhaus von 1889 (Obere Schanze 30) und ein Landhaus von 1896 (Obere Schanze 24).

### 14.4 Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne bei der Planung

Die Ziele des Umweltschutzes mit allgemeiner Gültigkeit für das Plangebiet ergeben sich insbesondere aus den europäischen und deutschen Gesetzgebungen. Besonders hervorzuheben sind hier z. B.

- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 und § 15 BNatSchG),
- die Bestimmungen zum Artenschutz gem. §§ 7, 44 und 45 BNatSchG,
- die Belange des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)),
- die Belange des Gewässerschutzes (§ 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswassergesetz (LWG)),
- die Anforderungen des § 44 LWG zur Rückhaltung und, soweit möglich, zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser und
- die Belange des Immissionsschutzes (§ 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit den entsprechenden Rechtsverordnungen).

Auf die genannten sowie auf weitere rechtliche Belange und Anforderungen wird im Einzelnen in den folgenden Kapiteln der „schutzgutbezogenen“ Raumanalyse und Auswirkungsprognose eingegangen.

Auf den Kontext der festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne wurde bereits in Kap. 14.3. kurz eingegangen. Dem Vermeidungsgrundsatz der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 und § 15 BNatSchG) wird insofern bereits anteilig Rechnung getragen, als dass mit der Standortwahl und Ausgestaltung des Plangebietes keine direkten Inanspruchnahmen oder erheblichen Beeinträchtigungen von

- Natura-2000-Gebieten,
- Naturschutzgebieten,
- geschützten Landschaftsbestandteilen,
- besonders geschützten Biotopen gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 42 LNatSchG NRW,
- Naturdenkmalen,
- Biotopkatasterflächen,
- bedeutsamen Biotopverbundflächen oder auch
- Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten sowie
- Bau- und Bodendenkmalen

bewirkt werden. Zusätzlich werden zur Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange im Weiteren ergänzende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter ausgearbeitet, sofern dies auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich ist.

## **14.5 Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Umweltsituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

### **Methodische Vorgehensweise**

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgen gemäß der Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB eine Darstellung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Beurteilung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Belange

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Fläche,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- sowie auf die Wechselwirkungen zwischen diesen einzelnen Belangen.

Die Erfassung und Bewertung der Bestandssituation der Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage der Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen. Darauf aufbauend wird die Schutzgutbetrachtung anhand von Kriterien vorgenommen, die sich aus den zu berücksichtigenden gesetzlichen Vorgaben und planungsrechtlichen Zielsetzungen ableiten



lassen. Mittels dieser Kriterien erfolgt im Weiteren eine Beschreibung und Bewertung der Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes und seiner Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben.

#### **14.5.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit**

##### Vorhandene Umweltsituation

Das Plangebiet dient ausschließlich der Wohnnutzung. Es ist geprägt durch eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit großen Gartenflächen. Im Südwesten schließt sich eine Wiesenfläche an. Waldbereiche befinden sich im Westen und Osten. Störende Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf Lärm, treten aufgrund der Lage im Raum nicht auf.

##### Zu erwartende Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die prägenden städtebaulichen Strukturen sowie die vorhandenen Naturraumpotenziale gesichert werden. Von den durch die baulichen Veränderungen ausgehenden Wirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen bezüglich der Luftschadstoff- und Lärmbelastungen durch Verkehr und Betrieb im Vergleich zum rechtswirksamen B-Plan zu erwarten.

Die Waldumnutzung des „Liebigwäldchens“ hat ebenfalls keine Auswirkung auf die Bevölkerung, da diese private Waldfläche keine offizielle Naherholungsfunktion bieten kann. Zudem befinden sich in direkter Anbindung an das Plangebiet ausreichend Naherholungsgebiete im freien Landschaftsraum.

Für die Erholungsfunktion ist das Umfeld außerhalb des Plangebietes von großer Bedeutung. Vor allem die angrenzenden Frei- und Waldflächen werden intensiv zur Erholung genutzt. Es gibt ausgewiesene Rundwanderwege und örtliche Wanderwege, die z. T. auch das Plangebiet über die Straßen Schützenberg und Am Weinberg queren.

#### **14.5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

##### Vorhandene Umweltsituation

###### Schutzgebiete

Der Waldbereich und die Wiesenfläche im südwestlichen Teil des Plangebietes, befinden sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 9 „Detmold“ und sind als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Südlich direkt an das Plangebiet angrenzend, liegt das Naturschutzgebiet „Berlebecke“, dass in diesem Bereich von den Grünstrukturen der „Prinzen- und Inselwiese“ geprägt ist.

###### Biotop- und Nutzungsstrukturen

Das Plangebiet ist durch großzügig bemessene Grundstücke, die stark durchgrünt sind, geprägt. Freiflächen befinden sich im Norden (Liebigwäldchen), im Südwesten (Laubmischwald und extensiv genutzte Weide), im Süden (Gelände des ehemaligen Seniorenheims) und im Osten (Waldrandbereich des Bismarckhains).

Im „Liebigwäldchen“ südlich des Liebigweges, sind bei einem Orkan Anfang 2007 bis auf wenige Bäume in den Randbereichen alle Bäume vernichtet worden. Durch natürliche Sukzession ist im Laufe der Jahre ein Baumbestand mit Pionierwaldcharakter entstanden, der hauptsächlich aus Eschen besteht.

Die Freiflächen im Südwesten sind unterschiedlich ausgebildet. Die Fläche nördlich der Straße Schützenberg ist Teil eines größeren Laubmischwaldbestandes, mit vereinzelt Nadelbäumen. Die Fläche südlich der Straße Schützenberg wird extensiv genutzt. Sie wird beweidet und ist mit mehreren Obstbäumen bestanden.

###### Tiere und Pflanzen

Aufgrund der landschaftlich vielfältigen Struktur des Geländes ist mit dem Vorkommen des für Wälder, Gärten und Siedlungsrandbereiche typischen Artenspektrums auszugehen. So konnten neben drei planungsrelevanten Arten auch zahlreiche Allerweltsarten nachgewiesen werden. In der Artenschutzprüfung (UIH, Januar 2021) werden 12 Fledermaus- und 31 Vogelarten benannt.

Neben den Fledermäusen ist auch bei den anderen Säugetieren von einem Vorkommen der im Wald und Siedlungsrandbereich typischen Arten wie Marder, Wiesel, Fuchs, Eichhörnchen und verschiedenen Nagerarten auszugehen.

#### Biologische Vielfalt

Bezüglich der genetischen Variationen im Plangebiet sind nur allgemeine Rückschlüsse möglich. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die genetische Vielfalt der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten insgesamt gut ausgeprägt ist. Die Arten- und Biotopvielfalt ist aufgrund der Durchgrünung und den unterschiedlichen Strukturen hoch.

#### Zu erwartende Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung vor allem im Bereich des „Liebigwäldchens“ kommt es zu einem Verlust von Gehölzstrukturen. Durch die Baumfällmaßnahmen entstehen Veränderungen der Biotop- und Nutzungsstrukturen. Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt werden beeinträchtigt. Um den Verlust und die Veränderung der Biotope zu mindern, werden grünplanerische Minderungsmaßnahmen wie der Erhalt von Grünstrukturen und eine naturnahe Gartengestaltung gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Eine weitere eingriffsmindernde Maßnahme ist die Rücknahme von Baumöglichkeiten aus dem alten B-Plan. Dies geschieht aus naturschutzfachlicher Sicht vor allem in den Waldrandbereichen sowie im Bereich des Landschaftsschutzgebietes und trägt wesentlich zur Verbesserung der ökologischen Qualität des Gebietes bei.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde durch die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG bilanziert. Die Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass der Eingriff durch die festgesetzten Minderungsmaßnahmen im Plangebiet und durch die Rücknahme von Bauflächen ausgeglichen werden kann.

### **14.5.3 Artenschutz**

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist auszuschließen, dass

- wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) als auch dass
- wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote) (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG).

Um zu prüfen ob Verbotstatbestände vorliegen, wurde im Jahr 2019 eine Artenschutzprüfung in Auftrag gegeben. Das Aufgabenspektrum des Artenschutzfachbeitrags (UIH, Januar 2021) wurde im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Lippe abgestimmt. Spezielle und systematische Bestandserfassungen der Artengruppen waren nicht erforderlich. Vielmehr wurden ausschließlich das „Liebigwäldchen“, die zur Neubebauung bzw. zur Schließung vorhandener Baulücken vorgesehenen Flächen sowie die Randbereiche der Nachbargrundstücke untersucht und die bereits bekannten Daten zum Vorkommen von Vögeln, Amphibien und Fledermäusen ausgewertet.

Für die Zusammenstellung einer vollständigen und verbindlichen Liste von tatsächlich oder potenziell im Untersuchungsraum vorkommenden, möglicherweise betroffenen planungsrelevanten Arten wurden alle verfügbaren Quellen ausgewertet. U. a. hat die LANUV über das Vorkommen planungsrelevanter Arten in der Region Messtischblätter herausgegeben. Im Messtischblatt 40193 Detmold werden für die vorhandenen Lebensraumtypen 12

Fledermausarten, 22 Vogelarten und 1 Amphibienart aufgeführt. Planungsrelevante Pflanzenarten sind für den MTB-Quadranten nicht angegeben.

Zur Potenzialeinschätzung wurden die Daten des Messtischblattes abgerufen und mit den vorherrschenden Lebensraumbedingungen abgeglichen. Aufgrund der Lage, Kleinräumigkeit und Ausstattung des Plangebietes, wurde auf eine LINFOS-Abfrage sowie eine Expertenbefragung verzichtet. Daten der zuständigen Biologischen Station wurden ausgewertet. Ergänzend hierzu wurde im Jahr 2020 eine selektive Untersuchung der im Gebiet vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten durchgeführt sowie im Januar 2021 erhaltenswerte Bäume auf Höhlen (Spechthöhlen, Astlöcher, Stammrisse etc.) als potenzielle Lebensstätten planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten gesichtet.

### *Vögel*

Bei den Brutvogelkartierungen wurden 31 Vogelarten nachgewiesen. Drei Vogelarten (Bluthänfling, Girlitz, Star) sind planungsrelevante Arten. Sie wurden vor allem auf Grundstücken gesichtet, die nicht zur Schließung von Baulücken vorgesehen sind. Im Bereich des „Liebigwäldchens“ wurden keine der drei Arten nachgewiesen.

### *Fledermäuse*

Von den 12 potenziell vorkommenden Fledermausarten sind Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus Baumhöhlen bewohnende Arten. Die Fällung von potenziell geeigneten Höhlenbäumen würde für diese Arten den Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die potenzielle Tötung von Individuen und eine erhebliche Störung der lokalen Population bedeuten (§ 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3).

### *Amphibien*

Für den Kammmolch bestehen keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Plangebiet.

### *Erhaltenswerte Bäume*

Im „Liebigwäldchen“ wurden vor allem in den Randbereichen 17 Bäume aus artenschutzrechtlichen Gründen als erhaltenswert eingestuft. Davon weisen 4 Bäume ein hohes und 3 Bäume ein mittleres Potenzial an Höhlen und Spalten als potenzielle Lebensstätte planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten auf. Im übrigen Plangebiet sind es 18 Bäume, wovon 7 Bäume ein mittleres Potenzial aufweisen.

### Zu erwartende Umweltauswirkungen

Zur baulichen Erschließung des „Liebigwäldchens“ sowie zur Baulückenschließung ist es unvermeidbar Gehölzbestände zu roden. Um Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG auszuschließen, wurden im Artenschutzfachbeitrag für die planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert.

So ist das Roden von Gehölzbeständen grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeiten der Arten, in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar, durchzuführen. Hierdurch kann der Verbotstatbestand der Tötung und Verletzung von Individuen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie der Verbotstatbestand der Störung während der Fortpflanzungs- und Ruhezeit § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG vermieden werden.

Die Rodung von Höhlenbäumen bedeutet die Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätte und entspricht den Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Deshalb wird empfohlen, potenzielle Höhlenbäume zu erhalten. Ist eine Erhaltung nicht möglich, sind die Bäume vor Fällung in einer fachgerechten Baumkontrolle auf Höhlen und Spalten zu prüfen. Werden diese nachgewiesen, so sind diese im Verhältnis 1:3 durch geeignete Nistkästen für entsprechende Vogel- und Fledermausarten auszugleichen. Als geeignete Flächen kommen hierfür vor allem die im bzw. am Rande des B-Plangebietes liegenden Waldflächen / Waldränder und Grundstücke mit älterem Baumbestand in Frage.

Bei Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### **14.5.4 Schutzgut Fläche**

Im Vordergrund dieses Schutzgutes steht der flächensparende Umgang mit Grund und Boden. Mit der Planung ist eine Rücknahme der bisher planungsrechtlich versiegelbaren Fläche von ca. 2.587 m<sup>2</sup> verbunden. Die Verkehrsflächen bleiben unverändert. Dies verringert den Flächenverbrauch und entspricht der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB „mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen“.

Die geplante Umwidmung des „Liebigwäldchens“ in Wohnbaufläche entspricht ebenfalls der Bodenschutzklausel, die zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von neuen Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich u. a. eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich vorsieht.

#### **14.5.5 Schutzgut Boden**

##### Vorhandene Umweltsituation

Laut Aussagen des Geologischen Dienstes NRW (Juli 2008) haben sich aus dem anstehenden Muschelkalk flachgründige Kalksteinverwitterungsböden, wie die Braunerde-Rendzina, entwickelt. Die „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ stuft die angeführten Böden als „extrem trockene, flachgründige Felsböden“ ein. Diese Böden sind im besonderen Maß schutzwürdig, da sie Mangel- bzw. Überschusssituationen darstellen, die Voraussetzung für die Lebensgemeinschaften der Extremstandorte sind. Gemäß der BK 50 NRW werden die Böden, wegen ihrem sehr hohen Biotopentwicklungspotenzials unter der Schutzstufe 2 geführt.

##### Zu erwartende Umweltauswirkungen

Die festgesetzte GRZ von 0,3 entspricht der überwiegenden Grundstücksausnutzung im Plangebiet. Sie soll auch von den Neubauten und bei Erweiterungen der Bestandsgebäude nicht überschritten werden. Durch diese Festsetzung werden der gebietstypische große Freiflächenanteil der Grundstücke und die starke Durchgrünung gesichert.

Mit der Aufstellung des B-Planes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden.

#### **14.5.6 Schutzgut Wasser**

##### Vorhandene Umweltsituation

###### Grundwasser

Laut Geologischer Dienst NRW (Juli 2008) besteht der Untergrund im Plangebiet überwiegend aus Kalk- und Kalkmergelsteinen des Oberen Muschelkalks. Sie stellen wichtige Kluft-/Karstgrundwasserleiter dar, die zur Trinkwassergewinnung genutzt werden. Über dem Grundwasser stehen unterschiedlich mächtige Lockergesteinsschichten mit bindigem Charakter an.

Ein Teil des Plangebietes befindet sich in der Wasserschutzgebietszone IIIA2. Sie soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen besonders durch nicht oder nur schwer abbaubare chemische oder radioaktive Verunreinigungen gewährleisten. Ebenso gelten differenzierte Vorschriften für unbehandeltes oder behandeltes Niederschlagswasser.

###### Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Außerhalb des Plangebietes durchfließt die Berlebecke die südlich gelegene Prinzen- und Inselwiese.

##### Zu erwartende Umweltauswirkungen

Laut dem Geologischen Dienst NRW steht über dem Grundwasser eine Deckschicht an, die aus unterschiedlich mächtigem Lockersediment mit bindigem Charakter besteht. Diese Deckschicht schützt das Grundwasser. Eingriffe, die zur Verminderung oder Entfernung dieser Deckschicht führen, gefährden die Grundwasserqualität. Dies kann insbesondere im Verlauf von Kanalisationsgräben der Fall sein. Daher ist vor der Vertiefung oder Neuanlage von

Kanalisationsgräben im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens die Mächtigkeit der schützenden Deckschicht zu ermitteln. Zudem sollte der Baugrund einer Baugrunduntersuchung unterzogen werden, da es in verkarstungsfähigen Gesteinen zu Hohlraumbildungen und Erdfällen kommen kann.

Unter Berücksichtigung der vom Geologischen Dienst NRW geforderten Maßnahmen sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### **14.5.7 Schutzgut Klima / Luft**

##### Vorhandene Umweltsituation

Das Klimagutachten der Stadt Detmold (GEONET, 1999) weist das Wohngebiet als Fläche mit einer sehr geringen lufthygienischen Belastung aus. Das Waldgebiet im Südwesten besitzt eine hohe Funktion für die Kaltluftproduktion. Ein schmaler Bereich im Osten, am Rand des Bismarckhains, gehört zu einem nachgewiesenen Leitbahnbereich für Kalt-/ Frischluftströmungen, die durch das Friedrichstal strömt.

##### Zu erwartende Umweltauswirkungen

Eine Änderung der klimatischen und lufthygienischen Situation kann ausgeschlossen werden. Zudem bleiben die Waldbereiche im Westen und Osten von geplanten Bauvorhaben unberührt. Mit der Aufstellung des B-Planes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima verbunden.

#### **14.5.8 Schutzgut Landschaft**

##### Vorhandene Umweltsituation

Das Plangebiet ist geprägt von großzügig strukturierten Gartenanlagen mit Baumbestand sowie von Wald- und Wiesenflächen. Westlich grenzt es an Freiflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung, östlich an den Bismarckhain. Im Südwesten sind die Flächen, nördlich und östlich der Straße Schützenberg, als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die nördliche Fläche ist bewaldet, die östliche Wiesenfläche ist mit einem teilweise alten Obstbaumbestand bestanden und markiert den Beginn des freien Landschaftsraumes zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Hiddesen.

Die Waldflächen prägen gleichermaßen das Landschaftsbild und den Siedlungsraum und komplettieren zusammen mit der starken Durchgrünung der Grundstücksflächen die landschaftliche Einbindung sowie die hohe Wohnqualität dieses Quartiers. Neben der Bedeutung für das Landschaftsbild übernehmen die Waldflächen auch wichtige ökologische, lufthygienische, bioklimatische und Naherholungsfunktionen.

##### Zu erwartende Umweltauswirkungen

Die geplanten baulichen Maßnahmen im Bereich des „Liebigwäldchens“ verändern das Landschaftsbild. Dieser Veränderung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 entgegen gewirkt. Sie entspricht der überwiegenden Grundstücksausnutzung und dem gebietstypischen großen Freiflächenanteil und sichert die damit verbundene hohe Durchgrünung des Plangebietes. Mit der Aufstellung des B-Planes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbunden.

#### **14.5.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

##### Vorhandene Umweltsituation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich fünf Gebäude, die sich der Villenkolonie „Schanze“ zuordnen lassen. Als Baudenkmal sind jedoch nur zwei in der Denkmalliste eingetragen. Es handelt sich um ein historisches Wohnhaus von 1889 (Obere Schanze 30) und ein Landhaus von 1896 (Obere Schanze 24). Die übrigen Gebäude erfüllen die Denkmaleigenschaften aufgrund von starken baulichen Veränderungen v.a. im Gebäudeinneren nicht mehr.

##### Zu erwartende Umweltauswirkungen

Die Baudenkmäler bleiben in ihrem Bestand erhalten, so dass negative Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

## 14.6 Wechselwirkungen

Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht vorhanden. Aufgrund der geringen Eingriffsintensität, sind die negativen Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft und Landschaft als gering zu beurteilen. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Fläche und Boden sind kleinräumig als hoch einzustufen. Der Verlust von Teillebensräumen und die Beeinträchtigung der Bodenfunktion sind durch die Überbauung unvermeidbar.

## 14.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### Bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das bestehende Planungsrecht aus dem Jahr 1961 rechtskräftig. Dies bedeutet, dass die umfangreich als bebaubar festgesetzten Flächen ausgenutzt werden können. Die Baufenster reichen z. T. bis in das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet hinein. Dies entspricht nicht den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen, in denen die Belange von Natur und Landschaft stärker bewertet werden.

## 14.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der B-Planaufstellung wird eine Nutzungsänderung von Grundflächen festgesetzt bzw. vorbereitet. Mit einigen dieser Nutzungsänderungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG eingeleitet. Daraus ergibt sich nach 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 und § 15 BNatSchG die Pflicht, Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen zu prüfen, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und die Kompensation nicht vermeidbarer, erheblicher Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen nachzuweisen.

### 14.8.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz des § 13 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Im Folgenden werden die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschrieben.

#### Standortplanung

Mit der Bauleitplanung kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme oder erheblichen Beeinträchtigung von:

- Natura 2000 Gebieten
- Naturschutzgebieten
- geschützten Landschaftsbestandteilen
- besonders geschützten Biotopen gem. § 42 Landesnaturschutzgesetz NW oder
- Naturdenkmalen

#### Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Notwendige Baumfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Zeichnerische Festsetzung von verschiedenen zu erhaltenden potenziellen Höhlenbäumen. Ist die Fällung potenzieller Höhlenbäume unvermeidbar, sind diese vor Fällung in einer fachgerechten Baumkontrolle auf Höhlen und Spalten zu prüfen. Werden diese nachgewiesen, so sind diese im Verhältnis 1:3 durch geeignete Nistkästen für entsprechende Vogel- und Fledermausarten auszugleichen.

### Schutzgut Boden

Baubedingte Minderungsmaßnahmen gem. der DIN 18300 (Erdarbeiten) und 18915 (Bodenarbeiten) sowie den Bestimmungen des § 12 BBodSchV zum Wiedereinbau von Boden sind einzuhalten.

### Schutzgut Wasser

Vor der Vertiefung oder Neuanlage von Kanalisationsgräben ist in einem hydrogeologischen Gutachten die Mächtigkeit der schützenden Deckschicht zu ermitteln. Da es in verkarstungsfähigen Gesteinen zu Hohlraumbildungen und Erdfällen kommen kann, ist der Baugrund zu untersuchen.

## **Kompensationsmaßnahmen / Eingriffsregelung**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung gem. § 1 (7) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 15 (2) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante B-Planaufstellung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch planerische Konzeptionen zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

### *Eingriff in Natur und Landschaft*

Maßgeblich in der Bewertung der Auswirkungen der B-Planaufstellung ist das bestehende Planungsrecht, also die Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan 18-05 „Am Weinberg“. Das B-Plangebiet umfasst eine Größe von 88.464 m<sup>2</sup> (ohne „Liebigwäldchen“).

Das Grundstück Allee 35 befindet sich im südöstlichen Teil des Plangebietes. Bisher gehörte dieses Grundstück erschließungstechnisch nicht in den Geltungsbereich des B-Planes. Die neue Plangebietsgrenze verläuft nun parallel zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Die Erweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 1.096 m<sup>2</sup> wird bei der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt, da hier lediglich die bestehenden Nutzungen innerhalb der Grundstücksgrenzen festgeschrieben werden. Es erfolgt somit kein weiterer Eingriff.

Die Bewertung der Biotoptypen vor dem Eingriff wird nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW durchgeführt (LANUV, 2008). Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage naturschutzfachlich anerkannter Kriterien, wie Natürlichkeit, Gefährdung/Seltenheit, Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit und Vollkommenheit.

<b>A. Zustand des Plangebietes gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes</b>						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	Wohnbebauung (GRZ 0,3)	22.081	0	1	0	0
4.3	nicht überbaubare Fläche	51.521	2	1	2	103.042
1.2	Verkehrsfläche	7.788	0	1	0	0
6.1	private Grünfläche: Wald	7.074	6	1	6	42.444
		<b>88.464</b>			<b>Gesamtflächenwert A 145.486</b>	

<b>B. Zustand des Plangebietes gem. der Neuaufstellung</b>						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	Wohnbebauung (GRZ 0,3)	19.494	0	1	0	0
4.3	nicht überbaubare Fläche	45.076	2	1	2	90.972
1.1	Verkehrsfläche	8.198	0	1	0	0
3.5	Weide, extensiv bewirtschaftet	5.466	6	1	6	32.796
6.1	Wald	10.230	6	1	6	61.380
		<b>88.464</b>			<b>Gesamtflächenwert B</b>	<b>185.148</b>

Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Gesamtflächenwert B	185.148 Punkte
./. Gesamtflächenwert A	<u>145.486 Punkte</u>
Werteinheit	39.662 Punkte

Im Ergebnis verbleibt ein Überschuss von 39.662 Biotopwertpunkten. Die planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe der B-Planaufstellung bleiben somit unter den bisher festgesetzten Eingriffen. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die positive Eingriffsbilanz entsteht durch die Rücknahme von Bauflächen und die Sicherung der gebietstypischen großen Frei- bzw. Waldflächen.

#### *Eingriff in das „Liebigwäldchen“*

Werden Waldflächen für eine Neuplanung umgenutzt ist gem. § 39 LFoG NW eine Waldumwandlung notwendig. Sie wird genehmigt, wenn die neue Nutzungsart für das Gemeinwohl von größerer Bedeutung ist als der Wald. Es dürfen keine nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen. Deshalb sind verlorengelassene Waldfunktionen auszugleichen. Dies geschieht meist durch die Aufforstungen von Flächen die bislang kein Wald sind. Da sie gleichzeitig auch ein Eingriff in Natur und Landschaft sind, sind die Verursachenden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen.

Bei dem „Liebigwäldchen“ handelt es sich um eine 4.793 m<sup>2</sup> große Fläche, auf der durch natürliche Sukzession im Laufe der Jahre ein Baumbestand mit Pionierwaldcharakter entstanden ist. Laut dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW wird gem. § 2 BWaldG die Fläche als Wald eingestuft. Da die Planung eine Bebauung vorsieht, ist eine Waldumwandlung notwendig. Für die Baumaßnahmen werden 4.793 m<sup>2</sup> Mischwald gerodet. Diese sind als Ersatzmaßnahme in einem Verhältnis von 1 : 2 wieder neu aufzuforsten. Dies entspricht einer Aufforstungsfläche von 9.586 m<sup>2</sup>. Die notwendige Genehmigung zur Waldumwandlung wird in einem separaten Waldumwandlungsverfahren vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW erteilt. Als Kompensationsflächen stehen laut Landesbetrieb Wald und Holz NRW Flächen aus dem „Aufforstungspool“ des Landesbetriebes zur Verfügung (4.189 m<sup>2</sup> große Fläche in Dörentrup, Gemarkung Wendlinghausen, Flur 1, Flurstück 20 tlw. für eine Ersatzaufforstungsmaßnahme sowie 5.397 m<sup>2</sup> große Fläche in Horn-Bad Meinberg, Gemarkung Wehren, Flur 4, Flurstücke 20 und 22 tlw. für Waldverbesserungsmaßnahmen, die als gleichwertige Kompensationsmaßnahmen anzusehen sind). Die zeitnahe Umsetzung und Finanzierung der Kompensationsmaßnahmen wird vertraglich zwischen dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW und dem Investor für die Bebauung geregelt. Der Eingriff in den Wald und in die Naturraumpotenziale ist damit ausgeglichen. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht notwendig.



## 14.9 Fazit

Mit der Neuaufstellung des B-Planes 18-05 „Am Weinberg“ soll für den rechtsverbindlichen B-Plan das Planungsrecht an die heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst und die Belange von Natur und Landschaft stärker bewertet werden. Hierfür werden die gebietstypischen großen Freiflächenanteile und die damit verbundene starke Durchgrünung gesichert. Das „Liebigwäldchen“ wird als Wohnbaufläche festgesetzt. Sie liegt isoliert innerhalb der vorhandenen Wohnbebauung. Ihre ökologische und forstliche Funktion ist aufgrund des urbanen Umfelds stark eingeschränkt.

Im Rahmen einer Umweltprüfung wurden die mit der Planung verbundenen erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt sowie Minderungsmaßnahmen dargestellt.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelt. Im Ergebnis verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 38.924 Wertpunkten. Die planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe des B-Planes sind somit ausgeglichen. Die positive Eingriffsbilanz entsteht durch die Rücknahme von Bauflächen und die Sicherung der gebietstypischen großen Grundstücksfrei- bzw. Waldflächen.

Die notwendige Rodung des „Liebigwäldchens“ wird durch Erstaufforstungsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 2 kompensiert. Der Eingriff in den Wald und in die Naturraumpotenziale ist damit ausgeglichen. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild entstehen nicht, sofern den festgelegten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Rechnung getragen wird. Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die durchgeführte Artenschutzprüfung hat gezeigt, dass bei Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die gem. § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

## 15 Erschließungskosten

Erschließungskosten fallen im ursächlichen Zusammenhang mit der B-Planneuaufstellung nicht an. Die geplante Sanierung und Ergänzung der Kanalinfrastruktur ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu sehen. Der Bau und die Finanzierung der geplanten Erschließungsstraße für das Liebigwäldchen wird über einen Erschließungsvertrag mit dem Investor geregelt.

## 16 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 9,27 ha	~ 100,0 %
Wohngebietsfläche	ca. 6,88 ha	~ 74,3 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,82 ha	~ 8,8 %
Wald	ca. 1,02 ha	~ 11,0 %
Ext. Grünfläche (LSG)	ca. 0,55 ha	~ 5,9 %

## 17 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadt Detmold,  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Städtebauliche Planungen  
Detmold, im November 2021