

## **Begründung zum B-Plan 18-15 "Hülsenwald", 3. Änderung**

---

**Ortsteil:** Hiddesen  
**Änderungsgebiet:** zwischen Heidentalstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Hülsenweg, Hülsenwald und Heidenbach

---

**Verfahrensstand:** Satzungsbeschluss

---

### **1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan-Änderungsgebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsgebietes wird begrenzt

im Norden durch die Friedrich-Ebert-Straße  
im Süden durch den Hülsenwald  
im Osten durch den Hülsenweg und den Heidenbach  
und im Westen durch die Heidentalstraße.

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

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

Zusätzlich wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen inhaltliche Aussagen in den B-Plan eingearbeitet wurden.

### **2 Verfahren**

Aufstellungsbeschluss vom:	02.05.2001
Veränderungssperre bis zum:	11.07.2003
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom:	24.02.2003 - 28.03.2003
Bürgerversammlung am:	25.02.2003
Verlängerung der Veränderungssperre bis zum:	10.07.2004
Entwurfsbeschluss vom:	17.09.2003
Entwurfsoffenlegung vom:	20.10.2003 – 21.11.2003

### **3 Raumordnung und Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Lippe - weist das Änderungsgebiet als Wohnsiedlungsbereich, Bereich für den Schutz der Landschaft und Erholungsbereich aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen im Wesentlichen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

#### 4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 8,4 ha große Änderungsgebiet "Wohnbauflächen" dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte "Art der baulichen Nutzung" entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet

im Norden an Wohnbauflächen,  
im Süden an Wald,  
im Osten an Wald und Wohnbauflächen,  
und im Westen an Wald.

#### 5 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Im vorliegenden Änderungsgebiet des B-Planes 18-15 "Hülsenwald" aus dem Jahr 1975 sind bisher zwei unterschiedliche Nutzungsarten festgesetzt: "Allgemeines Wohngebiet" und "Sondergebiet Kurnutzung".

Im Bereich des Sondergebietes bestand keine Nachfrage nach Kureinrichtungen, sodass durch Beschluss des Bauausschusses vom 04.11.1992 auch hier die Nutzung zu Wohnzwecken im Rahmen von Befreiungen für zulässig erklärt wurde. Da die festgesetzten überbaubaren Flächen im Sondergebiet eine geordnete maßstäbliche Wohnbebauung nicht sicherstellten und der Beschluss des Bauausschusses die Sondergebietsfestsetzung rechtlich nicht außer Kraft setzen kann, soll der o. g. B-Plan 18-15 hiermit geändert werden.

Die Änderung beinhaltet gleichzeitig die Flächen des allgemeinen Wohngebietes, um auch hier eine maßstäbliche Nachverdichtung der verbleibenden Baulücken zu gewährleisten.

Gleichzeitig sollen die vorhandenen Grünstrukturen des Hülsenwaldes im Änderungsgebiet abschließend geklärt und gesichert werden.

#### 6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Süd-Westen des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist durch den Hülsenwald und den Heidenbach geprägt.

Das Änderungsgebiet selbst ist Wohngebiet. Es fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 200 m ü. N. N. auf ca. 178 m ü. N. N. ab. Der tiefste Einschnitt befindet sich im Bereich des Heidenbachs.

Verkehrlich wird das Plangebiet im wesentlichen von der Friedrich-Ebert-Straße, der Heidentalstraße und dem Hülsenweg erschlossen.

Im Bereich der Heidentalstraße, des Hülsenweges und der anderen internen Erschließungen ist die Hauptnutzungsart im Änderungsgebiet Wohnnutzung, welche stark geprägt ist von Ein- bis Dreifamilienhäusern in teilweise I- hauptsächlich jedoch II-geschossiger Bauweise. An der Friedrich-Ebert-Straße mit übergeordneter Funktion für Hiddesen dominieren II-geschossige Mehrfamilienhäuser die Situation ergänzt durch vereinzelte gewerbliche Nutzungen.

In Richtung Hülsenwald sind relativ große Grundstücke mit einem geringeren städtebaulichen Dichtemaß prägend.

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet folgendes in die Denkmalliste der Stadt Detmold eingetragene Baudenkmal: Heidentalstraße 50.

Einige Gebäude der Heidentalstraße und des Hülsenweges wurden in das Kulturgutverzeichnis aufgenommen, welches das Westfälische Amt für Denkmalpflege erstellt hat. Dieses Verzeichnis bildet die Grundlage zur Überprüfung des Denkmalwerts nach § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen. Mit diesem Gesetz sind Gebäude und bauliche Anlagen vor einer möglichen Zerstörung geschützt.

Die Prüfung ist für die beiden genannten Straßen noch nicht abgeschlossen. Für einige Objekte dieser Liste ist der Denkmalwert nicht gegeben. Die folgenden Gebäude müssen noch auf ihren Denkmalwert überprüft werden:

- Heidentalstraße 56
- Hülsenweg 4, 9 u. 10

Die beiden Straßenzüge sind geprägt von großzügigen bis villenartigen Wohngebäuden, die um die Jahrhundertwende bis in die 20er Jahre des 20. Jahrhunderts entstanden sind. Auf annähernd gleichgroßen Baugrundstücken sind die Häuser mit Vorgärten nahe den beiden Straßen aufgefädelt. Es entstand ein Siedlungsbild, welches typisch für die expandierenden Städte infolge der Industrialisierung im ausgehenden 19. Jahrhundert ist.

## **7 Belange des Städtebaus**

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden

Unter Beachtung der besonderen topographischen Lage und der denkmal- sowie landschaftsgeschützten Umgebung des Änderungsgebietes soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- a) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- b) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- c) die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- d) die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- e) die Eigentumsbildung

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

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

#### **7.1.1 Allgemeines und reines Wohngebiet**

Der Bebauungsplan weist den Bereich der überbaubaren Flächen teils als allgemeines teils als reines Wohngebiet in offener Bauweise aus.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes entlang der Friedrich-Ebert-Straße resultiert einerseits aus der vorhandenen Prägung des Wohngebietes durch den Verkehr und andererseits aus der teilweise vorhandenen Geschäfts-/Gewerbenutzung.

Das reine Wohngebiet auf den restlichen Flächen, mit seinen klar auf das Wohnen abgestimmten Nutzungsmöglichkeiten, würdigt den Charakter des Hülsenwaldes als Erholungsgebiet. Störende Einflüsse auf die Naherholung sollen trotz der noch bestehenden Baumöglichkeiten möglichst vermieden werden.

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche orientiert sich an der bestehenden Nutzung.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt eine maximale GRZ entlang der HAUPTerschließungen von 0,4 –im Hinterland von 0,3- fest. Die Kubatur der Gebäude wird durch die Vorgabe von maximalen und minimalen Traufhöhen i. V. m. der GFZ und der Einschränkung auf Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser bestimmt.

Entlang der Heidentalstraße und der Friedrich-Ebert-Straße wird eine Zweigeschossigkeit zwingend vorgegeben, um dauerhaft die heute schon prägend vorhandene, größtenteils homogene Zweigeschossigkeit auf Dauer zu sichern.

In den übrigen Bereichen in Richtung Heidenbach sind sowohl I- als auch II-geschossige Gebäude zulässig. Dies entspricht der vorhandenen Gebietsprägung. Durch die Beschränkung der Traufhöhe hangseitig auf 6,5 m und der Festsetzung flacher Dachneigungen i.V.m. den maximal zulässigen 2 – 3 Wohneinheiten wird die Kubatur der Gebäude auf ein ortstypisches verträgliches Maß begrenzt.

Insgesamt sichert das hier festgesetzte Maß der Bebauung in Kombination mit den einzeln vorgegebenen Baufenstern und den max. Wohneinheiten die vorhandenen, städtebaulich erhaltenswerten Strukturen und vermeidet die Nachahmung der im Plangebiet schon einzeln vorhandenen, maßstabsprengenden Baukörper.

## **7.3 Verkehrsflächen**

Die Änderung setzt keine über das heutige Maß hinausgehenden öffentlichen Verkehrsflächen fest. In Teilbereichen werden öffentliche Verkehrsflächen zugunsten von privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zurückgenommen. Die noch freien Bauflächen sind privat über Geh- und Fahrrechte zu erschließen, wenn sie nicht an den öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

## **7.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze**

Mit Rücksicht auf die besondere städtebauliche und naturräumliche Situation des Plangebietes ist in Ausnahme von der zulässigen Anordnung der Stellplätze in den überbaubaren Flächen auch die Anordnung in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Mit dieser Ausnahmeregelung soll eine gestalterisch zufriedenstellende Alternativlösung in Einzelfällen erlaubt sein, um die natürliche Plastik der vorhandenen Geländeformen ohne große Erdbewegungen zu erhalten.

## **7.5 Nebenanlagen**

Für die Erhaltung der großzügigen Bau- und Freiflächenstruktur ist die Zulässigkeit der Nebenanlagen eingeschränkt worden. Im einsehbaren Bereich (Vorgarten) sind diese

ganz ausgeschlossen worden. Für den Feuerwehreinsatz erforderliche Anlagen und Einrichtungen sind generell zulässig.

## 7.6 Gestalterische Aussagen

Die gestalterischen Festsetzungen sollen dabei helfen, eine Einbindung der Gebäudekörper in die umgebenden Wohngebiete zu bewirken. Die gestalterischen Festsetzungen sichern eine qualitätsvolle architektonische und städtebauliche Bebauung in Anerkennung der Wertigkeit der teilweise historischen Bebauung. Der B-Plan trifft gestalterische Aussagen über die Architekturgliederung, die zu verwendenden Materialien und die Lage von Abstellflächen. Darüber hinaus überplant die Änderung bewußt in geringem Umfang baulichen Altbestand, wie zum Beispiel an der Heidentalstraße. Sie haben Bestandsschutz, müssen jedoch im Falle der Abgängigkeit hinter der Baugrenze neu errichtet werden, da die straßenbegleitenden Vorgärten zur Durchgrünung des Gebietes unverzichtbar und für den Gebietcharakter prägend sind.

Durch die festgesetzten Dachformen der Hauptgebäudekörper und die vorgegebenen Dachneigungen und Dachüberstände wird eine weitgehend, dem Umfeld angepasste, homogene Dachlandschaft unter Berücksichtigung des Altbestandes erreicht. Ergänzt werden diese Gestaltungsfestsetzungen durch die Bestimmung, dass aneinander gebaute Garagen/überdachte Stallplätze profil- und höhengleich zu gestalten sind.

Dachaufbauten sind bis zu einem Drittel der Trauflänge zulässig und müssen einen Abstand von 1,50 m zu den Giebelseiten bzw. Gebäudeabschlusswänden einhalten. Zusammengenommen mit der Dachneigung von 15°- 30° wird hierdurch eine nur untergeordnete Nutzung des Dachraums bewirkt, einer untypisch hohen Verdichtung von Wohneinheiten somit vorgebeugt. Darüber hinaus wird im Plangebiet die größtenteils „ruhige“ Dachlandschaft weitgehend erhalten.

Für die Entwicklung eines ortsteilprägenden- und typischen homogenen Straßenrandes sind als Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum nur Zäune, Mauern und Hecken bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Diese Festsetzung würdigt die oftmals kleinen Vorgärten und den teilweise engen Straßenraum – vor allem entlang der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Bei höheren Einfriedigungen würde der Straßenraum funktional (z.B. Feuerwehr) und optisch zu stark eingeengt. Auch die Einfriedigungen der straßenabgewandten Grundstücksteile wurde aus dem bestehenden B-Plan übernommen, der reale Bestand somit ortstypisch fortgeschrieben.

Alle diese Festsetzungen sind erforderlich, um den bestehenden, hochwertigen Gebietsscharakter auch nach ergänzender Neubebauung zu erhalten. Die Wirkung hin zum Straßenraum (s. Beschränkung der Einfriedigung) sind hierfür von besonderer Bedeutung.

## 7.7 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die vorliegende Planung unterscheidet zwischen Leitungsrechten und Geh- Fahr- und Leitungsrechten.

Die Leitungsrechte sind für die geordnete Ableitung des Schmutz- und teilweise des Regenwassers erforderlich.

Die Schmutzwasserableitung wird in einer Leitung begleitend zum Heidenbach sichergestellt.

Das Regenwasser kann ortsnah dem Heidenbach zugeführt werden.

Die eingetragenen Geh- Fahr- und Leitungsrechte dienen der Verkehrserschließung der einzelnen noch bebaubaren Grundstücksteile. Da öffentliche Verbindungsfunktionen / Durchwegungen hierdurch nicht sichergestellt werden müssen, ist die Anlage von öffentlichen Straßen zusätzlich zum vorhandenen Bestand nicht notwendig. Die für die Feuerwehr notwendigen Zufahrten, Durchfahrten, Wendemöglichkeiten, und Aufstell- und Bewegungsflächen sind im Rahmen der Bauvorhaben in Anwendung des § 5 BauO NRW ggf. auch entlang der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nachzuweisen.

## **7.8 Denkmalschutz**

Im Änderungsgebiet befindet sich ein klassifiziertes Baudenkmal:  
Heidentalstraße Nr. 50.

Die Änderung des B-Plans enthält Festsetzungen, die die mögliche Bebauung in der Nachbarschaft des Denkmals in besonderer Weise ordnen. Hierdurch sollen Negativeinflüsse, die aus dem Umfeld das Denkmal beeinträchtigen könnten, möglichst vermieden werden.

Hierzu zählen gestalterische Vorgaben der Materialwahl für Fassade und Dachlandschaft, die Beschränkung auf die Dachformen Satteldach und Walmdach, sowie min. und max. Begrenzungen der Gebäudekubatur. Die Einsehbarkeit des Denkmals wird durch die festgesetzte Gebäudestellung gewährleistet.

## **8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Umweltbericht / UVP**

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die über das Maß des bisherigen B-Plans hinausgehen sind nicht zu erwarten. Übergroße überbaubare Flächen wurden verkleinert und städtebaulich so strukturiert, dass Negative Auswirkungen einer übergroßen Gebäudekubatur auf das Landschaftsbild, den Heidenbach und die Erholungspotenziale vermieden werden. Die Rücknahme von übergroßen Bauflächen - vor allem im Bereich des ehemaligen SO-Gebietes- und von Bauflächen, die nach heutiger Rechtslage zu nah am Hülsenwald liegen und noch nicht bebaut sind, führen zu einer Positivbilanzierung für Natur und Landschaft. Im Rahmen der dritten Änderung des B-Plans werden die Landschaftsschutzgebietsgrenzen den aktuellen Plänen des Kreis Lippe angepasst (Herausnahme des Flurstücks Nr. 2).

Besonders markante Einzelbäume werden als zu erhaltend festgesetzt. Sie sind ein wichtiger städtebaulicher Bestandteil der Durchgrünung des Gebietes und des heute lockeren, stark durchgrünten Erscheinungsbildes. Die für die heutige Zeit relativ großen Grundstücke und die Festsetzung einzelner überbaubarer Flächen sichert den großzügigen Charakter des Baugebietes auf Dauer ab und vermeidet negative Auswirkungen auf die angrenzende Erholungsfunktion des Hülsenwaldes. Hierzu dient auch der freizuhaltende Abstand von in der Regel 35 Metern zwischen Gebäuden und Hülsenwald. Über den landschaftsschützenden Aspekt hinaus wird – in Rücksprache mit dem Forstamt Lage – auch der Gefahr umstürzender Bäume Rechnung getragen. Ergänzend werden die Grünstrukturen im Plangebiet durch die Baumschutzsatzung geregelt.

Die Durchführung einer UVP und einer allgemeinen Vorprüfung sind nicht erforderlich, da zusätzlich zu den o.g. Gründen die Schwellenwerte nicht erreicht werden.

## **9. Verkehrliche Erschließung**

### **9.1 Individualverkehr**

Das Änderungsgebiet ist für Individualverkehr gut erschlossen. Die äußere Erschließung ist durch die Friedrich-Ebert-Straße gegeben. Im Plangebiet selbst erschließen

teilweise öffentliche Verkehrsflächen das Gebiet, teilweise Geh- Fahr- und Leitungsrechte in ausreichender Breite und Beschaffenheit.

## **9.2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken selbst abwickelbar. An vielen Stellen im Plangebiet ist das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz dazu geeignet ruhenden Verkehr zusätzlich aufzunehmen.

## **9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Gebiet ist über die Linien 703/704 auf der Friedrich-Ebert-Straße im Viertelstundentakt an das ÖPNV-Netz angebunden.

## **9.4 Rad- und Fußverkehr**

An der Friedrich-Ebert-Straße sind für den Rad- und Fußverkehr separate Spuren/Fußwege vorhanden. Dies setzt sich im Plangebiet für den Fußverkehr fort. Der Radverkehr findet auf allen anderen Straßen auf den Fahrbahnen statt, was auf Grund der geringen Verkehrsbelastung (Wohnstraßen) unproblematisch ist.

## **10 Ver- und Entsorgung**

### **10.1 Elektrizität- und Trinkwasserversorgung, Löschwasser**

Das Änderungsgebiet ist bereits erschlossen. Die bestehenden Leitungsnetze werden ggf. verlängert.

Die Versorgung mit Löschwasser ist im Gebiet als gesichert anzusehen. Der von der Feuerwehr geäußerte Bedarf von 48 m<sup>3</sup> Wasser pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden und ein Vorhandensein von Hydranten ist deckungsgleich mit der Wasserbereitstellung durch das vorhandene Leitungsnetz.

### **10.2 Abfallbeseitigung**

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung durch die Stadt Detmold.

### **10.3 Abwasserbeseitigung**

#### **10.3.1 Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird über ein vorhandenes innerstädtisches Netz der Zentral-Kläranlage Detmold zugeführt.

#### **10.3.2 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser wird von den Grundstücken direkt oder gesammelt durch öffentliche Kanäle dem Vorfluter Heidenbach, der das Plangebiet in Süd-Nordrichtung durchfließt, eingeleitet oder auf den Grundstücken tlw. verrieselt. Durch zusätzliche Maßnahmen kann der natürliche Wasserhaushalt und -kreislauf weitgehend geschützt und die Eingriffe durch die Bebauung weiter minimiert werden. Dies kann durch vor Ort vorgenommene kleinere Retentionsmaßnahmen erreicht werden. (Toilette, Waschmaschine, Gartenbewässerung). Versickerungsanlagen müssen jedoch den

Ansprüchen des ATV-Arbeitsblattes 138 genügen. Für die Vorflut im Hülsenweg wird im Bereich des Waldrandes eine Trasse (Leitungsrecht) für die Anlage einer offenen Mulde festgesetzt. Das Wasser wird dem Heidenbach zugeleitet. Diese Maßnahme entlastet den Kanal in der Friedrich-Ebert-Straße

#### **10.4 Gewässer**

Der Heidenbach durchquert das Plangebiet von Süden nach Norden. Das Gewässer verläuft entlang von Privatgrundstücken und wird von mehreren privaten Holzbrücken gekreuzt. Eine öffentliche Parzelle zur Überquerung des Heidenbachs gibt es im Plangebiet nicht, so dass die ehemals im Plan enthaltenen Fußwegeverbindungen nicht aufrecht erhalten werden, zumal im Waldgebiet sinnhafte Anschlusspunkte fehlen. Darüber hinaus ist unweit des Plangebietes die Quermöglichkeit gegeben.

Zum Schutz des Heidenbachs wird ein Uferrandstreifen in einer Breite von 5 Metern – gemessen von der Böschungsoberkante – festgesetzt. Dieser ist in der festgesetzten Wasserfläche enthalten. Er ist von Baulichkeiten etc. komplett freizuhalten. So wird der eigentliche Bachlauf vor anthropogenen Einflüssen wie Aufschüttungen, Zäunen etc. geschützt, was außer dem Naturschutz auch dem vorbeugenden Hochwasserschutz dient.

### **11 Emissionen / Immissionschutz**

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

Auf die im Aufstellungsgebiet geplanten aber auch auf die bestehenden Nutzungen wirken nach den dieser Begründung zugrunde liegenden lärmtechnischen Beurteilungen Lärmimmissionen ein. Diese werden durch den Kfz-Verkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße ausgelöst.

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

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

In derartigen Fällen geht die Rechtsprechung des BVerwG und des BGH in der Übereinstimmung mit der Literatur von einer „Mittelwertbildung“ aus. Hierzu weitere Ausführungen unter dem Punkt 11.1.

#### **11.1 Straßenverkehrslärm**



Die errechneten Immissionswerte für die vorhandene und geplante Bebauung betragen:

**Außenwohnflächen:**

tags:  $\leq 55$  dB(A)

**Erdgeschoss und Dachgeschoss:**

tags:  $\leq 66$  dB(A)

nachts:  $\leq 60$  dB(A)

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

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

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

tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr): 59/64 dB(A)

nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 49/54 dB(A).

Die 16. BImSchV „kennt“ keine Unterteilung der Wohngebiete reine oder allgemeine.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. §1 (5) BauGB.

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

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

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

**Maßnahmen (passive)**

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und städtebaulicher Erwägungen

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

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

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

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

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

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

## **11.2 Schlussbemerkung**

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Lärmbelastung verschlechtert sich nicht, sie kann jedoch auch nicht verbessert werden. Bei den Gebäuden, die den Immissionen ausgesetzt sind, handelt es sich fast ausschließlich um vorhandene Bebauung. Die im Bereich der Straße neu festgesetzten Bauflächen sind vorbelastet.

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

Das gesamte Lärmschutzgutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

## **12 Altablagerungen und Bodenschutz**

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

Im Änderungsgebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Altablagerungen bekannt.

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

Mit der Neuaufstellung des B-Planes wird der bislang im rechtskräftigen B-Plan zulässige Verdichtungsgrad durch die Rücknahme von großzügigen Baufeldern zurückgenommen. Der B-Plan begrenzt Bodenversiegelungen auf das städtebaulich ortstypische Maß. Mit der Neuaufstellung des B-Plans werden Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung (Innerentwicklung vor Außenentwicklung) ausgenutzt. Im Plangebiet sind keine Brachflächen wie z. B. Gewerbebrachen vorhanden, die für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen herangezogen werden können.

Weitere Begrenzungen des Versiegelungsgrades werden im Entwurf durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Eine weitere Versiegelung durch die Planung neuer öffentlicher verkehrlicher Erschließungen erübrigen sich in diesem Plan.

Eine Betrachtung von Alternativen im Gesamtstadtgebiet wurde im Rahmen der FNP-Neuaufstellung vorgenommen. Diese steht im Ergebnis den Festsetzungen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

## **12.3 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen**

Mit der Realisierung der geplanten Innenbereichsauffüllung auf den weniger ökologisch wertvollen Freiflächen im Plangebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Im Wesentlichen wird der das Plangebiet prägende Baubestand planungsrechtlich gesichert. Der im alten B-Plan ursprünglich zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Änderung zurückgenommen.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen im Rahmen dieser Änderung:

- Ausschluss der Überschreitung der festgesetzten Grundfläche
- Beschränkung der Nebenanlagen
- Reduzierung der Grundflächenzahl unter das baurechtlich zulässige Maß
- Reduzierung der bisher geplanten öffentlichen Verkehrsfläche gemäß Bestand.

Da die verkehrliche Versiegelung (auch GFL) größtenteils bereits im Bestand vorhanden sind, ist hier die Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen durch die Planung nicht mehr möglich.

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.

## **12.4 Erhalt schutzwürdiger Böden**

Gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW „Schutzwürdige Böden“ befinden sich im Plangebiet keine Flächen mit schutzwürdigen Böden.

## **12.5 Bodenaushub**

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

### 13 Erschließungskosten

Erschließungskosten (öffentliche) fallen voraussichtlich im Änderungsgebiet nicht an, da die noch zu bebauenden Flächen an vorhandenen Erschließungen liegen oder privat über Geh- Fahr- und Leitungsrechte zu realisieren sind.

### 14 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	84.393 m <sup>2</sup>	<b>100 %</b>
WA/WR	66.040 m <sup>2</sup>	78,3 %
Gemeinbedarfsfläche	3.703 m <sup>2</sup>	4,4 %
Wasserfläche	4.987 m <sup>2</sup>	5,9 %
Verkehrsfläche	7.167 m <sup>2</sup>	8,5 %
Wald	2.496 m <sup>2</sup>	2,9 %

### 15 Bodenordnung

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind voraussichtlich im Änderungsgebiet nicht notwendig, sodass bodenordnerische Maßnahmen wie z. B. öffentlicher Grunderwerb nicht durchgeführt werden müssen.