

## **Begründung**

zum Bebauungsplan

19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“

2. (beschleunigte) Änderung

**DETMOLD**

Kulturstadt  
im Teutoburger Wald

<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</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Städtebaus und der Wirtschaft</b>	<b>6</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Verkehrsflächen	10
7.4	Stellplätze	10
7.6	Nicht überbaubare Flächen	10
7.7	Denkmalschutz	10
7.9	Gestalterische Aussagen	10
7.10	Werbeanlagen	11
7.11	Nicht überbaubare Flächen	11
<b>8</b>	<b>Belange des Klimaschutzes</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>12</b>
9.1	Individualverkehr	12
9.2	Ruhender Verkehr	12
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	12
9.4	Rad- und Fußverkehr	12
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
10.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser/Niederschlagswasser	12
10.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	12
10.4	Abfallbeseitigung	13
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>13</b>
12.1	Schlussbemerkung	13
<b>13</b>	<b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>	<b>13</b>
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	13
13.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	14
13.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	14
13.5	Kampfmittelbelastungen	14
<b>14</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>14</b>

<b>15</b>	<b>Erschließungskosten</b>	<b>15</b>
<b>16</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>15</b>
<b>17</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>15</b>

## **Begründung zum B-Plan 19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“, 2. (beschleunigte) Änderung**

---

**Ortsteil:** Heidenoldendorf  
**Änderungsgebiet:** Zwischen Landertweg und Heidenbach, nordwestlich der Gaststätte Obernkrug (Am Heidenbach 8)

---

**Verfahrensstand:** Satzungsbeschluss

---

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 Landertweg und das Grundstück Flur 3, Flurstück 120,  
im Süden durch die Grundstücke Flur 3, Flurstück 370,  
im Osten durch den Heidenbach, die Gaststätte Obernkrug sowie der Bebauung entlang des Heidenbaches,  
und im Westen durch den Landertweg.

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

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

### **2 Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. (beschleunigte) Änderung des Bebauungsplanes 19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“ wurde am 07.02.2018 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Detmold beschlossen. Der Bebauungsplan soll auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung
- die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Planungsgebietes liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>
- es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete/Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen, bzw. es ist keine Änderung der in benachbarten Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planänderung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Dies begründet sich daraus, dass mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes sowie dessen umgebenden Gebiete nicht nachteilig verändert werden.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte erfolgen im beschleunigten Verfahren. Demnach kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB verzichtet werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB findet vom 02.08.2018 bis zum 03.09.2018 statt.

### **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 als Allgemeiner Siedlungsbereich aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,85 ha große Plangebiet nahezu vollständig "Wohnbaufläche" dar. Lediglich die geplante Zufahrt des Grundstückes im Osten des Änderungsgebietes ist als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht somit grundsätzlich dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet  
im Norden und Westen an Wohnbaufläche,  
im Süden an Wohnbaufläche und gemischter Baufläche,  
im Osten an gemischter Baufläche.

### **5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans**

Mit Schreiben vom 03.04.2017 stellt das Architektur- und Sachverständigenbüro Kramp einen Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“ für das Grundstück Gemarkung Heidenoldendorf, Flur 3, Flurstücke 415, 427 und 428. Der Antragsteller beabsichtigt, auf der bestehenden, nicht genutzten, Hofanlage „Am Heidenbach“ eine Mehrgenerationenwohnanlage zu realisieren. Die Anlage soll aus mehreren altersgerechten Wohnungen, einem Gemeinschaftsbereich und einer Carportanlage bestehen. Im Bereich der Hofanlage steht ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches in der Planung berücksichtigt wird. Für eine bestehende Freifläche der Hofanlage ist eine spätere Wohnbebauung geplant. Das geplante Vorhaben ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht vereinbar.

Es handelt sich um eine kleinteilige, integrierte, wohnaffine Nutzung in ortskernnaher Lage. Das Thema des altersgerechten Wohnens wird zunehmend für eine älter werdende Gesellschaft steigende Relevanz einnehmen. Auch die ortskernnahe Lage, verbunden mit den dort befindlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, kann für ältere Bewohner eine hohe Qualität bil-

den. Insgesamt wird mit der beantragten Nutzung also eine bedarfsgerechte Ergänzung der Wohnmöglichkeiten, insbesondere für ältere Menschen, in Heidenoldendorf ermöglicht.

In seiner Sitzung am 08.11.2017 wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung über die Projektierung erstmals informiert und nahm diese positiv zur Kenntnis. Am 07.02.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst.

## **6 Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Detmolder Stadtgebietes in zentraler Lage des Ortsteiles Heidenoldendorf. Das direkte Umfeld ist im Norden und Osten durch eine ungenutzte landwirtschaftliche Hoffläche sowie kleinteilige Gewerbenutzungen (Deutsche Post, Apotheke, Modehaus, Fahrschule, Restaurant, Hotel, Reisebüro, Friseur) und Wohnhäuser geprägt. In den Gebäuden, in denen eine gewerbliche Nutzung stattfindet, befinden sich die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und die Wohnnutzungen ab dem 1. Obergeschoss. Im Norden liegt zudem ein Lebensmittelmarkt als Nahversorger. Im Änderungsgebiet selbst befinden sich keine gewerblichen Nutzungen.

Die Umgebung im Süden und Westen ist durch heterogene Wohnbebauung geprägt. So finden sich dort sowohl kleinteilige Einfamilienhäuser, als auch Mehrparteienhäuser mit bis zu zwölf Wohneinheiten. Die Gebäude im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld sind ganz überwiegend mit zwei Vollgeschossen und für mehrere Parteien errichtet.

Die Gebäude im Änderungsgebiet sowie im näheren städtebaulichen Umfeld sind ausschließlich mit Satteldach errichtet. Lediglich einige Nebenanlagen verfügen über ein Flachdach.

Das Änderungsgebiet selbst ist zum größten Teil bebaut und wird nicht genutzt. Es fällt von seiner höchsten Stelle aus von 130 Höhenmeter ü. NHN auf ca. 128 Höhenmeter ü. NHN (ohne wesentliche Geländesprünge) ab.

Verkehrlich wird das Plangebiet von einem Stichweg, der zur Straße „Am Heidenbach“ führt erschlossen. Eine Erschließung vom Landertweg ist möglich und soll für das südliche Baufeld genutzt werden. Die Straße „Am Heidenbach“ ist an die Bielefelder Straße angeschlossen. Diese verläuft ca. 80 m nördlich des Änderungsbereiches.

Zentral im Änderungsbereich befindet sich das Denkmal Am Heidenbach 2. Hierbei handelt es sich um ein Bruchsteinhaus, das seit dem 14.11.2006 unter Denkmalschutz steht. Es ist derzeit ohne Nutzung. Es ist ein historisches Zeugnis der landwirtschaftlichen Arbeits- und Produktionsverhältnisse.

Außerhalb des Änderungsbereiches befinden sich sowohl im Norden, als auch im Osten weitere Baudenkmäler (Landertweg 36, Am Heidenbach 6, Am Heidenbach 1, Am Heidenbach 5 und Bielefelder Straße 250). Die Gebäude sind als Fachwerk- oder Bruchsteinhäuser errichtet worden und dokumentieren mit ihrer ursprünglichen Nutzung als Bauernhäuser bzw. als Wohn- und Geschäftshaus den strukturellen Wandel Heidenoldendorfs vom Bauerndorf zum Wohnstandort.

Der Heidenbach verläuft östlich des Änderungsgebietes. Es sind bisher keine Altlasten bekannt.

## **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 städtebaulichen Lage im Ortskern Heidenoldendorfs und der denkmalgeschützten Umgebung soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- die Erhaltung und Fortentwicklung der Ortsmitte durch Erhaltung historisch-wertvoller Strukturen und der Ergänzung ortskernverträglicher Nutzungen,
- die Belebung der Ortsmitte,
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

## **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Bisher war lediglich für den süd-westlichen Bereich des Änderungsgebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Alle anderen Flächen waren als Dorfgebiet festgesetzt.

Im Westen und Süd-Westen schließen sich Allgemeine Wohngebiete an den Änderungsbereich an. Südlich, östlich und nördlich an das Änderungsgebiet angrenzend, befinden sich Dorfgebiete. Das Änderungsgebiet liegt somit in einer Schnittstelle zwischen diesen beiden Gebietsfestsetzungen.

Gemäß der geplanten Nutzung als Mehrgenerationenwohnanlage ist es planerisch stringent und sinnvoll das bisherige Dorfgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern. Das bisher im Süd-Westen festgesetzte Allgemeine Wohngebiet bleibt in seiner Festsetzung unverändert.

Das Änderungsgebiet wird in zwei unterschiedliche Bereiche (WA1 und WA2) eingeteilt. Hier wird einmal der Bestand (WA1) sowie der geplante Neubau, bzw. die städtebauliche Erweiterungsfläche (WA2) unterschieden. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ist für beide Bereiche gleich.

Da der Bebauungsplan 19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“ 1981 Rechtskraft erlangt hat, galt bisher die BauNVO 1977. Jedoch muss nach Rechtskraft im Änderungsgebiet die aktuelle BauNVO 2017 angewandt werden. Hierdurch ergeben sich folgende geänderte Festsetzungen bei der Anwendung der zulässigen Nutzungen für das schon im Stammpplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet sowie für die geänderte Festsetzung vom Dorfgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet:

Danach sollen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 nach § 4 BauNVO die Nutzungen

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein.

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in zentraler Lage im Heidenoldendorfer Ortskern. Der Planverfasser trägt dem Rechnung, indem er ergänzend zu den allgemein zulässigen Nutzungen, den Nutzungskatalog um einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen er-

gänzt. Hierbei handelt es sich um Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen), die den Ortskern aufwerten und beleben können. Sie sind kompatibel mit dem städtebaulichen Standort.

Andere ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen ausgeschlossen werden, um das städtebauliche Erscheinungsbild zu erhalten und Immissionskonflikten mit der umliegenden Wohnnutzung vorzubeugen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Stammpplan traf bisher keine Aussagen zu Grund- und Geschossflächenzahl. Es gab lediglich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu Vollgeschossen und Gebäudehöhe.

Der Plangeber möchte dies jedoch im Rahmen dieser Planung für den Änderungsbereich konkretisieren.

### Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sollen zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Sie wird für beide Baugebiete (WA1 und WA2) mit 0,4 festgesetzt.

Die erweiterte GRZ (Hauptanlage plus Nebenanlagen) darf gem. § 19 (4) BauNVO die festgesetzte GRZ mal 1,5 betragen darf (hier: 0,4 mal 1,5). Somit ist für eine ausreichende Ausnutzbarkeit des Grundstückes gesorgt. Die angedachte Projektierung ist mit dieser Festsetzung realisierbar.

Für das WA2 wird zusätzlich eine maximale Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Grundfläche kann analog zur erweiterten Grundflächenzahl (siehe oben) für die Hauptanlage plus Nebenanlagen, etc. mal 1,5 betragen.

So soll vermieden werden, dass das Baufeld mit großen, den städtebaulichen Kontext sprengenden Wohngebäuden bebaut wird. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass maximal drei Wohngebäude im Baufeld errichtet werden können.

### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis von zulässiger Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Sie wird für beide Baugebiete (WA 1 und WA 2) mit 0,8 festgesetzt. Die angedachte Projektierung ist mit dieser Festsetzung realisierbar.

Inhaltliche Änderungen ergeben sich zudem bei der Festsetzung der Vollgeschosse, der Baugrenzen und der Firsthöhe (FH).

### Vollgeschosse

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zulässigkeit von Vollgeschossen und Gebäudehöhen geregelt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird teilweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Seinerzeit waren lediglich für das Dorfgebiet im Änderungsbereich zwei Vollgeschosse zulässig. Das Allgemeine Wohngebiet im Süd-Westen des Änderungsgebietes durfte lediglich mit einem Vollgeschoss bebaut werden. Bei Betrachtung des Stammpplanes fällt jedoch auf, dass lediglich dieser schmale Streifen mit einem Vollgeschoss bebaut werden darf. Im Westen und Süd-Westen an den Änderungsbereich angrenzend darf ebenso nur ein Vollgeschoss errichtet werden. Im Nord-Westen angrenzend dürfen zwei Vollgeschosse errichtet werden. Dieser Teil des Änderungsbereiches befindet sich also an einer Schnittstelle zwischen diesen beiden Zulässigkeiten.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im gesamten Änderungsgebiet mit zwei festgesetzt.



Der Plangeber möchte den Eigentümern die Möglichkeit geben, das zweite Geschoss effektiv auszunutzen. Dies ist auch im Sinne eines rücksichtsvollen Umgangs mit Grund und Boden.

Im restlichen Änderungsgebiet waren bereits bisher zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung wird beibehalten.

#### Firsthöhe

Es wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt, um zu garantieren, dass sich das bauliche Maß von Neubauten in die städtebauliche Umgebung und die vorhandene, teilweise denkmalgeschützte, Hofanlage einfügen. Als Bezugspunkt wird somit der unmittelbare Gebäudebestand herangezogen. Hier sind Firsthöhen zwischen 9 m und 11,50 m zu verzeichnen.

Es wird eine maximale Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt. So wird sichergestellt, dass sich die Neubauten in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Als Firsthöhe gilt bei einem Satteldach der Schnittpunkt der beiden Außenflächen der Dachhaut. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist der Bezugspunkt die in das Baufeld eingetragene NHN-Höhe.

Die festgesetzte Firsthöhe gilt als Höchstmaß für die zulässige Bebauung. Eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe ist ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Gründe dies erfordern.

#### Baugrenzen

Baugrenzen bestimmen den zulässigen Bereich, in dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Die Bebauungsplanänderung passt die Baugrenzen lediglich an, um kleinere Anbauten zu ermöglichen, bzw. bereits existierende Bauteile außerhalb der Baugrenzen in die Baufelder zu integrieren.

Die städtebauliche Grundkonzeption des Stammpplanes bleibt erhalten.

Zentral im Änderungsgebiet wird ein neues Baufeld für einen Neubau festgesetzt. Hier steht derzeit noch eine abgängige Scheune, welche abgerissen werden soll.

Die drei kleinteiligen Baufelder im Süd-Westen werden analog zu den im Süden und Süd-Westen angrenzenden Baufeldern in ein größeres Baufeld geändert. Da hier noch nicht klar ist, wie diese Fläche in Zukunft genutzt werden soll, will der Planverfasser möglichst viel Spielraum in einer gebietsverträglichen Form geben, ohne den umliegenden städtebaulichen Kontext zu sprengen. Dies wird durch die ergänzenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet.

#### Bauweise

Die Bauweise war bisher als offen festgesetzt. Dies wird für den Bestand beibehalten und auch für die neuen Baufelder übernommen.

Im gesamten Plangebiet wird somit eine offene Bauweise festgesetzt.

#### Firstrichtung

Es wird zudem für die einzelnen Baufelder eine Firstrichtung festgesetzt. Diese wird aus dem Stammpplan übernommen und leitet sich für die bestehenden Gebäude aus dem Bestand ab.

Für die neuen unbebauten Baufelder wurde auf eine sinnvolle Süd-West-Ausrichtung geachtet, um die Dachlandschaften effektiv für die Gewinnung von Solarenergie nutzen zu können.

### **7.3 Verkehrsflächen**

Das Änderungsgebiet wird sowohl von einem Stichweg von der Straße „Am Heidenbach“ (eigentliche Hofanlage), als auch vom Landertweg (südliches Baufeld) erschlossen.

#### **7.4 Stellplätze**

Es wird eine Fläche für Stellplätze (St) im Nord-Osten des Änderungsgebietes festgesetzt. Dies begründet sich daraus, dass das Entwurfskonzept vorsieht, dass die Wohnanlage insgesamt vom Autoverkehr freigehalten werden soll. So sollen die Autos an einer zentralen Stelle außerhalb der eigentlichen Hofffläche abgestellt werden.

Diese soll an allen vier Seiten geschlossen sein und sich vom baulichen Stil her in die historische Umgebung der ehemaligen Hofanlage einfügen.

Um dies zu gewährleisten werden für diese Fläche gem. § 86 BauO NRW gestalterische Festsetzungen getroffen (siehe Punkt 7.9). Die Stellplatzanlage ist ausschließlich für die Anwohner der Mehrgenerationenwohnanlage eingeplant. Die Anlage bietet genügend Stellplätze für den berechneten Bedarf der Mehrgenerationenwohnanlage.

Stellplätze sind zudem auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Sollte ein weiterer Bedarf an Stellplätzen existieren, so können diese ausnahmsweise im Änderungsgebiet angeordnet werden. Stellplätze sind somit auch ausnahmsweise außerhalb der Baufläche und der Fläche für Stellplätze zulässig. Die städtebauliche und nachbarschaftliche Verträglichkeit muss jedoch im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

#### **7.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**

Im Stammpflanzenplan sind drei Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Diese drei Bäume prägen und gestalten die vorhandene Hofsituation. Alle drei Bäume sind vital. Deswegen werden sie auch im Rahmen dieser Änderung weiterhin als zu erhaltend festgesetzt.

#### **7.7 Denkmalschutz**

Es befindet sich ein Baudenkmal im zentralen Änderungsbereich. Dieses wird im Bebauungsplan gem. § 9 (4) BauGB nachrichtlich übernommen.

#### **7.9 Gestalterische Aussagen**

Die gestalterischen Aussagen wurden in enger Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde, dem Team Städtebauliche Planungen sowie dem planenden Architekturbüro entwickelt. Sie gelten sowohl für die Bauflächen, als auch für die geplante Stellplatzanlage.

Sie sollen dazu dienen, das im Änderungsgebiet vorhandene Denkmal sowie die unmittelbare Umgebung gestalterisch zu schützen. Gleichzeitig soll die Hofanlage als ein baulich zusammenhängendes Konstrukt erkennbar bleiben.

##### **Dachform, Dachneigung und Firstrichtung**

Das Änderungsgebiet sowie die unmittelbare Umgebung sind von Satteldächern geprägt. Lediglich Nebenanlagen weisen Flachdächer auf. Deswegen sind für Hauptbaukörper ausnahmslos gleichschenklige Satteldächer zulässig. Nebenanlagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Die festgesetzte Dachneigung von 30° bis 55° begründet sich aus dem unmittelbaren städtebaulichen Umfeld. Hier sind die o.g. Neigungen zu verzeichnen.

Die Firstrichtung ist in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt.

##### **Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachdeckung**

Dachaufbauten sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom Giebel darf 1,50m nicht unterschreiten.

Als Eindeckung sind nur rote, braune und anthrazit-farbene Dachziegel zulässig. Dies sind die Farben, die im Umfeld vorkommen. Um ein einheitliches städtebauliches Bild in Bezug auf die Dachlandschaft in dieser für Heidenoldendorf typischen, historischen Hofanlage zu erzeugen, soll

auch bei möglichen Neubauten/Sanierungen eine Dacheindeckung in dieser Farbrichtung gewählt werden.

### **Außenwände**

Es ist nur Putz, geschlämmtes Sichtmauerwerk, Glas und Holz zulässig. Der Hellbezugswert der Fassadenfarbe muss zwischen 50 und 75 liegen.

Massive Rundholzstämmen und Blockbohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade unzulässig. Diese Festsetzungen begründen sich ebenfalls aus den gestalterischen Merkmalen der historischen Umgebung. Nach Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde gilt es, dass im Änderungsgebiet liegende Baudenkmal zu schützen. So sollen nur mit dem Baudenkmal verträgliche Außenwände zulässig sein.

Ausnahmsweise kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden, wenn die Abweichungen mit der Untere Denkmalbehörde der Stadt Detmold abgestimmt werden.

### Stellplatzanlage

Ergänzend zu diesen gestalterischen Festsetzungen wird für die Stellplatzanlage eine maximale Firsthöhe von 8 m festgesetzt. Die Stellplatzanlage soll sich als Nebenanlage der baulichen Umgebung unterordnen. Details zur Bestimmung der Firsthöhe findet man unter Punkt 7.2 der Begründung.

## **7.10 Werbeanlagen**

In den Wohngebieten werden keine gesonderten Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Gem. § 13 (4) BauO NRW sind in Allgemeinen Wohngebieten Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

## **7.11 Nicht überbaubare Flächen**

Nebenanlagen gem. § 14 BauGB sowie der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sowie fernmelde-technische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für Anlagen für erneuerbare Energien, wenn sie nicht der Eigenart des Baugebietes widersprechen.

## **8 Belange des Klimaschutzes**

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

Es handelt sich um eine weitestgehend schon bebaute Fläche in einer integrierten zentralen Lage im Ortskern. Durch dieses Änderungsverfahren wird eine sonst brachliegende Hofanlage reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung wird einer städtebaulichen Entwicklung „auf der grünen Wiese“ außerhalb des Ortszentrums vorgebeugt. Die integrierte Lage sorgt dafür, dass die Nutzung eines PKW's für alltägliche Erledigungen nicht zwangsläufig ist. Die Nähe zum Ortskern und dessen Dienstleistungen ist fußläufig nutzbar. Des Weiteren besteht hier eine gut frequentierte ÖPNV-Anbindung.

Das neue Baufeld im Zentrum des Änderungsgebietes war bereits bebaut und somit versiegelt. Durch die Überplanung dieses Baufeldes wird lediglich die Reaktivierung dieser Fläche durch einen Neubau vorbereitet. Es findet keine weitere Versiegelung an dieser Stelle statt. Lediglich durch den Neubau der überdachten Stellplatzanlage wird weitere Fläche versiegelt.

## **9 Verkehrliche Erschließung**

### **9.1 Individualverkehr**

Das Änderungsgebiet wird über einen Stichweg, der an die Straße „Am Heidenbach“ angeschlossen ist, erschlossen. Die Straße „Am Heidenbach“ ist an die Bielefelder Straße angeschlossen, die den Ortsteil Heidenoldendorf mit der Kernstadt und den Ortsteilen Pivitsheide V.L. und Pivitsheide V.H. verbindet.

Das südliche Baufeld im Änderungsgebiet wird über den Landertweg erschlossen.

### **9.2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr für die Bewohner wird in der extra festgesetzten Stellplatzanlage gesichert.

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

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Regionalbuslinie 390 sowie die Stadtbuslinien 701 und 706 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte „Kreuzung“ und „Niedernkrug“ liegen östlich, bzw. nördlich des Änderungsgebietes in 450 m, bzw. 200 m fußläufiger Entfernung.

### **9.4 Rad- und Fußverkehr**

Das Änderungsgebiet ist über die vorhandenen Straßen und Fußwege zu erreichen.

Auf der Bielefelder Straße ist ein separater Radweg vorhanden. Der Landertweg und die Straße Am Heidenbach sind verkehrsberuhigte Bereiche. Eine sichere Nutzung dieser Straßen für Radfahrer oder Fußgänger ist dadurch gewährleistet.

## **10 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung in Bezug auf Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser, Niederschlagswasserentsorgung, Elektrizitäts- und Gasversorgung sowie Abfallbeseitigung ist in dem gesamten Änderungsgebiet gesichert.

### **10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser/Niederschlagswasser**

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich kein erhöhter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

Die Niederschlagsseitige Entwässerung des Änderungsgebietes soll über den öffentlichen Niederschlagswassersammler erfolgen.

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

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung ist vorhanden.

## 10.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren. Dabei kann das Müllfahrzeug auf der Hofanlage wenden.

Für die Baufläche im Süden des Änderungsbereiches (werden vom Landertweg erschlossen) muss entweder eine ausreichende Wendeanlage geschaffen werden oder die Abholung der Müllcontainer muss am Landertweg geschehen.

## 12 Immissionsschutz

Es existiert ein Supermarkt an der Bielefelder Straße. Dieser musste als Teil seiner Baugenehmigung restriktive Auflagen bezüglich des Lärmschutzes (Anlieferung, Nutzungszeiten, technische Ausstattung des Supermarktes, etc.) nachweisen. Dies wurde seinerzeit mit Rücksicht auf die umliegenden und unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen festgelegt. Gleichzeitig wurden als Teil der Baugenehmigung Wohnungen auf dem Supermarkt genehmigt. Auch hier wurde explizit darauf geachtet, dass gesunde Wohnverhältnisse bezüglich des Lärmschutzes herrschen. Dies begründete sich auch daraus, dass im hier rechtskräftigen Bebauungsplan ein Dorfgebiet festgesetzt ist. In einem Dorfgebiet ist gem. § 5 BauNVO ist gesundes Wohnen möglich. Des Weiteren dient es der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Teil der Baugenehmigung war ein Lärmgutachten, welches die Auswirkungen des Supermarktes auf die bauliche Umgebung hinsichtlich einer steigenden Lärmbelastung untersucht. Hierbei wurde ersichtlich, dass die Grenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in der kompletten Umgebung eingehalten werden. Am Landertweg 29 wird bereits der Wert um zwei dB(A) unterschritten. An der südlichen Seite des Supermarktes wird der Grenzwert schon um 11 dB(A) unterschritten.

Das hier in Rede stehende Änderungsgebiet liegt zwischen 30-50m entfernt vom Supermarkt. Zudem liegt es zur lärmabgewandten Seite Richtung Süden. Aufgrund der o.g. Ergebnisse ist das Änderungsgebiet nicht Teil der damaligen Untersuchung geworden.

Es ist ersichtlich, dass im Bereich des Änderungsgebietes, trotz Umwandlung der Art der baulichen Nutzung, gesundes Wohnen möglich ist. So war die eigentliche Nutzung innerhalb des Änderungsgebietes seit langer Zeit ausschließlich die einer Wohnnutzung.

Somit ist das Umfeld sowie das Plangebiet selbst sind durch nicht störende Nutzungen geprägt. Die von der geplanten Nutzung (WA) ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus.

Durch die Planung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz aus Sicht des Verkehrslärm-, bzw. des Gewerbelärmschutzes. Von der geplanten Nutzung (WA) gehen keine Emissionen aus, die einen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen auslösen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Lärmbelastung verschlechtert sich nicht.

### 12.1 Schlussbemerkung

Den Belangen des Immissionsschutzes ist somit im umfassenden Maße Rechnung getragen. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen werden durch die Festsetzungen des B-Plans gesichert.

## 13 Altablagerungen und Bodenschutz

### 13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

### **13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden**

Bei dem im Änderungsgebiet anstehenden Bodentyp handelt es sich um eine Pseudogley-Parabraunerde aus Löß, der sich über Ton- Mergel und Kalkstein bzw. Geschiebelehm entwickelt hat. Der Bodentyp weist regional eine hohe Bodenfruchtbarkeit aus und wird deshalb vom Geologischen Dienst NRW als schutzwürdig eingestuft.

Durch die jahrelange Nutzung des Geländes als dicht bebaute Hofanlage mit den notwendigen versiegelten Flächen, ist ein natürlich anstehender Boden nur sehr eingeschränkt verfügbar. Natürliche Bodenfunktionen sind dadurch nur sehr eingeschränkt vorhanden bzw. vollständig verloren gegangen.

### **13.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen**

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Baugebietes nicht zu erwarten.

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

### **13.5 Kampfmittelbelastungen**

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold (Stand 01.11.2006) ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Änderungsgebietes verzeichnet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Mit Schreiben vom 14.03.2018 teilt die Bezirksregierung mit, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine erkennbare Belastung vorliegt.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen.

Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 05231/977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 05231/6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

## **14 Umweltbelange**

### **14.1. Umweltprüfung**

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Punkt 2 Verfahren). Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegt wird nicht vorbereitet.

### **14.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Aufgrund der vorhandenen Situation sind gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist danach durch den

Bebauungsplan formal nicht gegeben. Aus diesem Grund entfällt die Notwendigkeit zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

### 14.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützte Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, in einer Artenschutzprüfung (ASP) geprüft. Hierbei wird zunächst in der Vorprüfung (ASP, Stufe I) in einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffende Art eine vertiefende Prüfung (ASP, Stufe II) durchzuführen.

Das Änderungsgebiet besteht aus einer Hofanlage mit mehreren Gebäuden, die seit längerer Zeit leer stehen. Ein Gebäude steht unter Denkmalschutz. Die Flächen des Innenhofes sowie die Zufahrt von der Bielefelder Straße sind versiegelt. Im Innenhof stehen drei markante Lindenbäume, die bereits im seit 1981 rechtskräftigen B-Plan als zu erhalten festgesetzt sind. Am südlich angrenzenden Gebäude steht ein Walnussbaum. Der restliche Baumbestand besteht hauptsächlich aus Nadelgehölzen und befindet sich in den Randbereichen im Nordosten und Osten des Änderungsgebietes. Der südliche und westliche Randbereich ist einreihig und z. T. lückenhaft mit Laub- und Nadelgehölzen bestockt. Zudem befindet sich entlang der westlichen Grenze eine niedrige Bruchsteinmauer.

Neben eigenen Begehungen wurden die Fachinformationssysteme der LANUV und des LINFOS ausgewertet. Die LANUV hat über das Vorkommen planungsrelevanter Arten in der Region Messtischblätter herausgegeben. Im Messtischblatt 40193 Detmold werden für den Lebensraumtyp „Gärten, Parks, Siedlungsbrachen“ 11 Fledermausarten und 15 Vogelarten sowie der Kammmolch aufgeführt. Im von der LANUV geführten Biotopkataster NRW sowie im Fundortkataster ist das Plangebiet nicht enthalten. Das Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt.

Bei den Begehungen konnten keine der genannten planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten gesichtet bzw. nachgewiesen werden. Das Vorkommen des Kammmolchs kann ausgeschlossen werden, da aufgrund fehlender Gewässer keine Habitatsignung vorliegt. Die drei Linden bleiben als wichtige Brut- und Nahrungshabitate für die hier lebenden Vogelarten erhalten. Auch die historisch wertvolle Baustruktur wird in ihrem Bestand gesichert. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen kann damit ausgeschlossen werden. Die zu einem späteren Zeitpunkt geplante Wohnbebauung im südlichen Bereich des Änderungsgebietes entsteht auf einer gemähten Wiesenfläche. Wichtige Habitatelemente werden hierbei nicht zerstört.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bezogen auf potenziell betroffene planungsrelevante Artengruppen Vögel und Fledermäuse bei der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden kann.

## 15 Erschließungskosten

Die Erschließung ist bereits vorhanden. Somit ergeben sich keine Kosten.

## 16 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	ca. 0,85 ha	~ 100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,85 ha	~ 100 %
davon Stellplätze	ca. 0,03 ha	~ 3,53 %

## 17 **Bodenordnung**

Die Erschließungsflächen und die überplanten Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projekt-/Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Stadt Detmold  
Fachbereich 6  
Stadtentwicklung  
Städtebauliche Planungen

Detmold, den 04.09.2018.