

**Bebauungsplan  
- Neuaufstellungsverfahren -  
19-20/A "Zur Werrehude/Teil Nord"**

Stadt Detmold  
**- Begründung -**  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Gliederung

- 1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes - Neuaufstellungsverfahren**
- 2. Rechtsgrundlagen und Gebietsabgrenzung**
- 3. Städtebauliches Konzept**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
  - 4.1 Bauliche Nutzung
    - 4.1.1 Art der Nutzung
      - 4.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
    - 4.1.2 Maß der Nutzung
    - 4.1.3 Bauweise
      - 4.1.3.1 Offene Bauweise
  - 4.2 Verkehr
    - 4.2.0 Schallimmissionen
    - 4.2.1 Erschließung
    - 4.2.2 Fußgänger- und Fahrradverkehr
    - 4.2.3 Ruhender Verkehr
  - 4.3 Grün- und Freiflächen
    - 4.3.0 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft
    - 4.3.1 Private Grün- und Freiflächen
      - 4.3.1.1 Pflanzgebot in städtebaulichen Schlüsselsituationen  
Pflanzgebot für Grundstücksflächen und Grenzen
    - 4.3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche)
  - 4.4 Kinderspielplatz
- 5. Gestaltungsvorschriften**
  - 5.1 Fassadenbegrünungen
  - 5.2 Satteldach Wohngebäude
  - 5.3 Dachbegrünung für Gemeinschaftsgaragen und Garagen
  - 5.4 Werbeanlagen
  - 5.5 Baumschutzsatzung
- 6. Ver- und Entsorgung**
  - 6.1 Energie
    - 6.1.1 Elektrizitätsversorgung des Gebietes
    - 6.1.2 Gasversorgung
  - 6.2 Trink- und Schmutzwasser
  - 6.3 Oberflächenentwässerung
    - 6.3.1 Entwässerung der Grundstücke
  - 6.4 Abfallbeseitigung
- 7. Belange von Natur und Landschaftspflege**
  - 7.1 Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung
    - 7.1.1 Darstellung der landschaftlichen Ausgangssituation
    - 7.1.2 Darstellung des geplanten Eingriffes

### 7.1.3 Bewertung des Eingriffes

#### 7.1.3.1 Vorgeschlagene Kompensations- und Ersatzmaßnahmen

### 7.2 Berechnung der Ausgleichsflächen

## 8. Durchführung des Bebauungsplanes

---

### 1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes - Neuaufstellungsverfahren

Die Stadt Detmold beabsichtigt, den Wohnungsbau durch Bereitstellung von geeigneten Bau-landflächen verstärkt zu fördern.

Neben der Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen sollen auch landschaftspflegerische und ökologische Ziele berücksichtigt werden. Städtebaulich soll das vorhandene Wohngebiet abgerundet werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist von der Straße "Zur Werrehude" gesichert.

### 2. Gebietsabgrenzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 19-20/A erforderte die Änderung auch des Flächennutzungsplanes der Stadt Detmold vom 25.10.1976, in der letztgültigen Änderungsfassung für das Plangebiet.

Die frühere Darstellung der Flächen als Flächen für die Forstwirtschaft und für die Landwirtschaft wurde entsprechend der neuen Darstellung als "Wohnbauflächen" geändert.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von rd. 1,1 ha. Er wird begrenzt im Nordosten durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 907, im Südosten durch die Straße "Zur Werrehude", im Südwesten durch die nördliche Flurstücksgrenze Nr. 641 des Gartenbaubetriebes und im Nordwesten durch einen landwirtschaftlichen Weg, der von der "Bielefelder Straße" zur Straße "In der Mesche" führt und der das Plangebiet zur freien Landschaft und zum angrenzenden Fichtenwald/ Pappelbestand abgrenzt.

Das Plangebiet fällt ganz leicht von Süden nach Norden. Unmittelbar an der südwestlichen Plangebietsgrenze besteht entlang der nördlichen Parzellengrenze des Gärtnereibetriebes ein Höhenversprung um rd. 2,5 m. Dieser Versprung im Geländeverlauf resultiert aus einer Aufschüttung zwecks Höhenausgleich für die Gewächshäuser des Gärtnereibetriebes. In den für Wohnbebauung vorgesehenen Teilbereich nördlich des Gartenbaubetriebes sind für die beabsichtigte Nutzung erschwerende Höhenunterschiede nicht gegeben.

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan hat die Aufgaben, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, welche gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten und vor allem städtebaulich und ökologisch sinnvollen Entwicklung erfolgt.

Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. In diesem Sinne soll das Neuaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 19-20/A "Zur Werrehude"/ "Teil Nord", die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen, wohnungsbaupolitischen und ökologischen Ziele sichern helfen.

### 3. Städtebauliches Konzept

Entsprechend dem grundsätzlichen städtebaulichen Ziel der Abrundung des Wohngebietes zum Landschaftsraum hin mit einer möglichst ökologiebewußten Wohnbauplanung, erfolgen die Festsetzungen für die überbaubaren Flächen, welche für die künftigen Baustrukturen prägend sind. Aus dem vorbezeichneten Grundgedanken und mit Hinblick auf die Möglichkeiten der Sonnenenergienutzung durch Einstrahlungswärme mit baulich-passiven Maßnahmen wird das städtebauliche Konzept unter Einbeziehung wesentlicher Bedingungen der näheren Umgebung entwickelt.

Für die westliche Straßenrandbebauung der Straße "Zur Werrehude" mit Schließung der Baulücken, wird die vorhandene Planung übernommen (s. B-Plan Nr. 22-04 B).

Für den erstmalig zu beplanenden Innenbereich Teil Nord werden in leicht verdichteter Bauweise 8 Doppelhäuser, 3 Reihenhäuser, 4 Einfamilienhäuser geplant.

Das bestehende Wohngebiet ist gekennzeichnet durch 2-geschossige Mehrfamilienhäuser, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoß und durch Einfamilienhausbebauung. Beide Gebäudetypen stammen weitgehend aus der Nachkriegszeit und befinden sich freistehend auf relativ großen Grundstücken.

Die in den 3 Vorentwürfen vorgeschlagene starke Verdichtung ist im Entwurf weitestgehend zurückgenommen worden. Der Teil Nord wird nun durch eine leicht verdichtete eingeschossige Einzelhaus- und Doppelhausbebauung geprägt. Die Grundstücke sind entsprechend dem Bauleitplanungsgrundsatz, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, klein parzelliert. Die vorgeschlagene, durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 560 m<sup>2</sup>.

Durch die Festsetzung der Firstrichtungen erhält der Innenbereich eine aufgelockerte Baustruktur, die ihm im kleinen Rahmen eine gewisse Eigenständigkeit verleiht. Die bebaubare Fläche ist durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, um individuelle Anbauten in Form von Wintergärten für eine passive Sonnenenergienutzung zu ermöglichen.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes - Neuaufstellungsverfahren**

##### **4.1. Bauliche Nutzung**

##### **4.1.1 Art der Nutzung**

##### **4.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**

Die Neuaufstellungsfassung zum Bebauungsplan setzt das neue Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Damit wird die im bereits realisierten allgemeinen Wohngebiet ausgewiesene Nutzung aufgenommen, fortgesetzt und eine entsprechende Nutzung ausgewiesen.

In diesem Bereich sollen gezielt Wohnbaukonzepte gefördert werden. Eine Ausschöpfung der durch eine WA-Ausweisung eröffneten, weiteren Nutzungsmöglichkeiten wird aufgrund der Lage und insbesondere durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingegrenzt.

#### **4.1.2 Maß der Nutzung**

Im Neubaugebiet resultieren aus den Grundstücksgrößen von rd. 400 bis 650 qm sowie aus einer für Doppelhäuser wirtschaftlichen Parzellentiefe mit der entsprechenden Gebäudetiefe annähernd die städtebaulichen Kennziffern Grundflächenzahl GRZ 0,4 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und bei eingeschossiger Bauweise eine Geschossflächenzahl GFZ 0,4. Diese Werte werden hiermit als zulässige Werte festgesetzt.

Im Neubaugebiet ist eingeschossige Bebauung zuzüglich ausgebauten Dach zulässig. Damit wird zum einen eine für Wohngebäude im Regelfall typische Ausnutzung zugelassen, die zum anderen auch individuelle Möglichkeiten für eine Veränderung im individuellen Wohnraum beinhaltet, wie diese durch einen Dachausbau im Bedarfsfall vorgenommen werden kann. Die dabei erreichte Bauwerkshöhe entspricht zum einen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 22-04 B und zum anderen der bereits vorhandenen Wohnbebauung im näheren städtebaulichen Umfeld des Plangebietes. Von daher sind die Voraussetzungen für eine Einfügung angelegt.

#### **4.1.3 Bauweise**

##### **4.1.3.1 Offene Bauweise - Allgemeines Wohngebiet**

Für die Bebauung des Plangebietes wird eine offene Bauweise vorgegeben, welche sich aus dem städtebaulichen Konzept ableitet. Durch Gestaltungsvorschriften werden weitere Rahmenbestimmungen für die Gliederung und die Gestaltung der Wohngebäude festgelegt (vgl. Ziffer 5. "Gestaltungsvorschriften").

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **4.2 Verkehr**

##### **4.2.0 Schallimmissionen**

Für das Neubaugebiet bestehen keine von Verkehrsimmissionen ausgehende Beeinträchtigungen.

##### **4.2.1 Erschließung**

Die im Plan eingetragene Straßenverkehrsfläche der Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hinsichtlich der Dimensionierung wird von einem Regelquerschnitt der Fahrbahn von insgesamt 4,75 m ausgegangen, welcher nach EAE 85 auch im Begegnungsfall Müllfahrzeug/PKW bei verminderter Geschwindigkeit ausreicht und mit welchem in einem Wohngebiet in der Regel zu rechnen ist. Eine Wendemöglichkeit, welche auch für 3achsige Müllfahrzeuge und Möbelwagen ausreicht, ist am südlichen Ende des Wohnweges vorgesehen und wird als Wendehammer auf minimaler Fläche festgesetzt.

Auf einen Gehweg und einen Seitenstreifen wird in Anbetracht der zu erwartenden geringen Frequentierung auch im Hinblick auf ökologische Gesichtspunkte einer möglichst zurückhaltenden Versiegelung von Oberflächen verzichtet und damit ergibt sich die festgesetzte Gesamtbreite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit 4,75 m.

Innerhalb dieser Verkehrsfläche erfolgt auch die Versorgung mit den Medien Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Postkabel.

#### **4.2.2 Fußgänger - und Fahrradverkehr**

Für den Fußgänger- und Fahrradverkehr wird das Wohngebiet durchlässig gestaltet. Dabei wird eine Wegebeziehung angelegt, die von der Straße "Zur Werrehude" über die Planstraße und von dort über einen Fußweg nach Westen hin in die offene Landschaft hinein fortgesetzt wird und damit eine sehr direkte fußläufige Verbindung herstellt.

Die Wege sollen versickerungsaktiv ausgebildet werden und sind auch als "Trampelpfade" mit wassergebundener Decke denkbar.

Es wird davon ausgegangen, daß die Wegebeziehungen zwischen der Straße "Zur Werrehude" und dem westlich angrenzenden Landschaftsgebiet halböffentlichen Charakter bekommt und damit jedermann zugänglich ist. Weiter wird davon ausgegangen, daß infolge der zurückgezogenen Lage des Plangebietes und infolge der möglichst schmalen Dimensionierung der Wohnwege sowie mit baulich-räumlichen Gestaltungsmaßnahmen Schwellenwirkungen erzeugt werden, wodurch eine nur geringe Frequentierung durch Personen erfolgen wird, welche nicht im Plangebiet selbst wohnen.

Die Offenheit dieses Wegesystems für die nähere Nachbarschaft ist dabei gewünscht und bewirkt insgesamt eine qualitative Aufwertung des Wohnumfeldes der näheren Umgebung.

#### **4.2.3. Ruhender Verkehr**

Dem städtebaulichen Konzept flächensparender und verdichteter Bauweise folgend, werden im Plangebiet die Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücksflächen angeordnet.

Die Garagen werden so zu den einzelnen Wohnhäusern angeordnet, daß eine gestaltungsmäßige Einbindung durch die Festsetzung der Anordnung von zu grünenden Pergolen erfolgen kann.

### **4.3 Grün- und Freiflächen**

#### **4.3.0 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft**

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zuletzt durch Artikel 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 geänderten Fassung Anwendung. Eine Versiegelungsbilanzierung, resultierend aus Wohnbebauung und neuen Erschließungsflächen, ist im Verfahren vorzunehmen.

Um die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet u.a. ausgleichen zu können, sind Flächen auszuweisen, auf denen der Ausgleich durchgeführt werden soll (SPE-Flächen). Parallel können Maßnahmen auf den privaten Grundstücken mit der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft in die Kompensationsberechnung einfließen.

### **4.3.1 Private Grün- und Freiflächen**

Innerhalb des Plangebietes wird auch ein Flächenanteil der privaten Grundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen belegt. Es handelt sich hier um nicht überbaubare Flächen, welche gärtnerisch zu gestalten und entsprechend zu unterhalten sind.

An die Funktion und die Gestaltung der Grün- und Freiflächen werden im Rahmen des Gesamtkonzeptes weitere Anforderungen gestellt:

1. In den Flächen sollen landschaftpflegerische und ökologische Maßnahmen aus Sicht des Naturschutzes realisiert werden.

2. Durch Pflanzbindungen sollen ebenfalls die funktionalen und gestalterischen Anforderungen im Bezug auf die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und die Herstellung und Absicherung einer Wohnumfeldqualität für die in dem Gebiet lebenden Menschen verwirklicht werden.

#### **4.3.1.1 Pflanzgebot in städtebaulichen Schlüssel-situationen Pflanzgebot für Grundstücksflächen und Grenzen**

In Schlüssel-situationen wird durch Anpflanzung von Bäumen die Funktion dieser Bereiche betont und hierdurch die entsprechende räumliche Ausprägung hervorgehoben. Dies betrifft Vorgärtenbereiche, zentrale Situationen und auch die visuelle Betonung der Vermittlungsfunktion zwischen der Landschaft und dem Wohngebiet. Hiermit wird u. a. eine grüne Pufferzone zwischen dem vorhandenen Wald und der Bebauung geschaffen.

Aus dem Grundsatz einer möglichst geringen Bodenversiegelung und zur Schaffung eines Grünvolumens, welches auch eine ökologische Ausgleichsfunktion erfüllen kann sowie um eine der privaten Wohnnutzung angemessene Gestaltung der Grundstücksbegrenzungen zu gewährleisten, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, daß die nicht überbaubaren Flächen naturnah als Gärten gestaltet werden müssen. Zur Sicherung eines minimalen Grünvolumens wird festgesetzt, daß ein Baum je 300 qm Grundstücksfläche vorzusehen ist.

Um das angestrebte Ziel, sowohl eine Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft als auch eine innergebietliche Durchgrünung zu erreichen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auch festgesetzt, daß die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu bepflanzen sind. Hierfür sind Pflanzlisten mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen bindend.

### **4.3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche)**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) festgesetzt. Auf dieser Fläche sollen u. a. vielfältige, gebietstypische Strukturen zur Sicherung und Erhalt des Landschaftsbildes geschaffen werden.

#### **4.4 Kinderspielplatz**

In dem Wohngebiet zwischen Bielefelder Straße und Bahnlinie gibt es bislang keinen Spielplatz. Von daher ist es als sinnvoll angesehen worden, im Zuge der städtebaulichen Planung in diesem Bereich einen Spielplatz auszuweisen. Deshalb wurde nach Überprüfung gem. DOG-Empfehlungen ein Spielplatz für die Altersgruppe 6 - 12 Jahre mit einer Bruttogröße von mind. 675 qm im Plangebiet festgesetzt.

Im Teil Nord wird somit ein Spielplatz festgesetzt. Die eine Spielfläche liegt unmittelbar an der Grenze zum benachbarten Gartenbaubetrieb und direkt hinter der Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft. Der Spielplatz kann sicher über den Stichweg erreicht werden. Durch die dezentrale Anordnung im überplanten Innenbereich werden mögliche Beeinträchtigungen soweit wie möglich reduziert.

Es wird angenommen, daß die Altersgruppe 6 - 12 Jahre zum Spielen das benachbarte, weitläufige Gelände bevorzugen wird, da es durch Topografie, Beschaffenheit und Bewuchs vielfältige Möglichkeiten bietet. Die entsprechenden, zu treffenden AuE-Maßnahmen werden textlich festgesetzt.

### **5. Gestaltungsvorschriften**

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden für das Plangebiet Rahmenbedingungen zur baulichen Gestaltung getroffen. Zur Sicherung dieser städtebaulichen Ziele werden daher Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW festgesetzt.

Hierdurch werden Regelungen zur Fassadengestaltung, zur Dachausbildung und für Werbeanlagen getroffen.

#### **5.1 Fassadenbegrünungen**

Geeignete Fassadenflächen, das sind insbesondere die Fassaden der von der Sonne im Verlauf des Jahres nicht oder nur wenig erreichten Außenwandflächen, mit Hauptausrichtung nach Norden und Osten, sollen mit Pflanzen begrünt werden. Dabei können Kletterpflanzen mit oder ohne Rankhilfe eingesetzt werden und damit besteht eine ausreichender Spielraum für individuelle Grüngestaltung. Die damit geschaffenen Grünflächen verbessern die mikroklimatischen Verhältnisse und können außerdem die Einbindung der Baukörper in die Umgebung sehr positiv beeinflussen. Damit leisten diese Flächen einen Beitrag zur ökologisch sinnvollen Ausgleichsfunktion und mit einer Begrünung wird die Windgeschwindigkeit an der Wandoberfläche und damit die Auskühlung durch Wärmemitführung verringert.

#### **5.2 Satteldach Wohngebäude**

Es wird der Typ Satteldach mit einer Dachneigung von 40 Grad festgesetzt. Damit soll zum einen die Voraussetzung für einen Dachausbau zu Wohnzwecken angelegt werden und zum anderen Bezug genommen werden auf die im umgebenden Wohngebiet vorherrschenden Dachformen der älteren Wohnhäuser.

### **5.3 Dachbegrünung für Gemeinschaftsgaragen und Garagen**

Dachflächen von Gemeinschaftsgaragen, Garagen und von überdachten Stellplätzen sind grundsätzlich mindestens extensiv zu begrünen. Auf diese Weise kann der Anteil der mit Flachdach überbauten Garagenflächen zu einer Minimierung der mikroklimatischen Beeinträchtigungen herangezogen werden. Die bei herkömmlichen Dachflächen stärkere Luftherhitzung bei Besonnung und damit auch stärkere Staubentwicklung wird durch die puffernde Wirkung der Begrünung vermieden und außerdem wird der Abfluß des anfallenden Regenwasser bei Starkregen verzögert.

Ausnahmen von dieser Regelung sind möglich, soweit die Dachfläche von Garagen als begehbare Dachterrasse genutzt wird und ständig angemessen unterhalten wird. Falls Garagen mit Steildächern versehen werden, ist die Vorgabe nicht anzuwenden.

### **5.4 Werbeanlagen**

Im WA-Gebiet kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,3 qm flach auf die Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschoßfenster angebracht werden.

### **5.5 Baumschutzsatzung**

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Detmold verbindlich.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Energie**

#### **6.1.1 Elektrizitätsversorgung**

Das Planungsgebiet kann über Niederspannungskabel von der Trafostation "In der Mesche", welche sich in der nördlichen Ecke des Planungsbereiches an der Straße "In der Mesche"/Ecke Waldweg befindet, versorgt werden. Die Kabeltrasse soll gemäß Energieversorgung Wesertal von dort entlang des Waldweges und damit im Bereich des Schutzstreifens der Ferngastrasse verlaufen und dann von Nordwesten her in den Teil des Plangebietes eingeführt werden. Damit ist eine Abstimmung zwischen der Wesertal AG und dem Träger der Ferngasleitung erforderlich. Eine Leitungsführung entlang der Straßen "In der Mesche" und "Werrehude" erscheint von der Streckenlänge her aufwendiger.

#### **6.1.2 Gasversorgung**

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Leitungsführung der Versorgungsträger im Bereich der Straßenfläche und privater Wohnwege. Sofern diese für die Aufnahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung auf Teilflächen der privaten Grundstücke notwendig. Leitungsführungen durch Versorgungsträger, die der Versorgung des eigenen Grundstückes oder fremder Grundstücke dienen, sind vom Eigentümer zu dulden. Da die genaue Leitungsführung derzeit nicht festgelegt werden kann, wird die o. g. Regelung ersatzweise anstelle der Festsetzungen von Leitungsrechten getroffen.



## 6.2. Trinkwasser und Schmutzwasser

Das Plangebiet kann vom Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Detmold versorgt werden. Das Planungsgebiet kann von der Straße "Zur Werrehude" aus versorgt werden. Die hier verlaufende TW-Leitung DN 100 ist für die zusätzliche Belastung ausreichend. Innerhalb des Plangebietes können die erforderlichen Leitungen in den festgesetzten Verkehrsflächen geführt werden.

Die Schmutzwasserabführung ist durch Anschluß an das Schmutzwasserkanalsystem in der Straße "Zur Werrehude" möglich. Die dort vorhandene Leitung DN 200 ist für die zusätzliche Menge aufnahmefähig und leitet weiter zur Pumpstation "In der Mesche".

## 6.3 Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung wird eine Versickerung der Niederschlagswässer im Plangebiet angestrebt. Die Entwässerungssatzung vom 29.05.1996 läßt dies zu. Ein Benutzungszwang besteht nach § 6 für Niederschlagswasser nur, soweit es nicht für eigene Zwecke verwendet wird. Eine Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang sieht § 7 auf Antrag vor, wenn den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege anderweitig genügt wird und ein berechtigtes Interesse an einer privaten Beseitigung oder Verwertung besteht.

Die angegebenen Voraussetzungen für eine Befreiung werden bereits durch ein öffentliches Interesse an einer Reduzierung der Einleitungsmengen und an einer weitgehenden Versickerung auf dem Grundstück selbst erfüllt.

Deshalb ist es vorgesehen, die Dach-, Hof- und Terrassenflächenentwässerung wie auch die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen und der Wege innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücken in Form von Einzelanlagen entsprechende technische Lösungen vorzusehen.

Als technische Lösungen stehen zur Verfügung:

- Flächenversickerung
- Muldenversickerung
- Pigolen- und/oder Rohrversickerung
- Schachtversickerung.

Die geohydrologischen Verhältnisse des Bodens sind durch eine Diplomandin in ihrer Diplomarbeit „Untersuchungen zu Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 19-20 „Zur Werrehude“ untersucht worden.

Aufbauend auf die Ergebnisse der in der Diplomarbeit durchgeführten Untersuchungen (21 Rammkernsondierungen) ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und somit die Wiederaufführung des Oberflächenwassers dem Wasserkreislauf prinzipiell möglich. Im Plangebiet Nord ist die wasserdurchlässige Schicht der glazifluviatilen Sande durchschnittlich 2,0 m mächtig, wobei die Mächtigkeit nach Osten hin zunimmt. Nach Zeitzeugenaussagen wurden die Sande im begrenzten Umfang vom ehemaligen Pächter zu gewerblichen Zwecken abgebaut. Vermutlich war die ursprüngliche Mächtigkeit ca. 2 Meter höher.

Die Oberfläche des wasserundurchlässigen Tones weist, wie aus den Profilen hervorgeht, ein nach Norden gerichtetes Gefälle auf, was wahrscheinlich auch die Fließrichtung des versickernden Niederschlagswassers sein wird.

### **6.3.1 Entwässerung der Grundstücke**

Die Grundsätze einer weitgehenden Versickerung der Niederschlagswässer innerhalb des Gebietes sind bereits auf den privaten Grundstücksflächen zu berücksichtigen.

Die weitgehendst private Ableitung und Nutzung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken von jedem Grundstückseigentümer ist vorgesehen.

### **6.4. Abfallbeseitigung**

Alle Grundstücke können zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos angefahren werden.

Bodenverunreinigungen durch erheblich umweltgefährdende Stoffe (Altlasten), die eine Kennzeichnung dem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erfordern würden, sind nicht bekannt. Das Plangebiet war bisher eine Fläche für die Landwirtschaft.

## **7. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**

### **7.1 Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung**

#### **7.1.1 Darstellung der landschaftlichen Ausgangssituation im Plangebiet**

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit "WerreHügelland", einer Untereinheit des Lipper-Berglandes. Zur Beschreibung dieses Landschaftsraumes wird auf den Freiflächenentwicklungsplan Detmold 1988 und auf den Rahmenplan Heidenoldendorf in der 1. Entwurfsfassung vom Februar 1992 verwiesen.

Die Geologie wird vorwiegend bestimmt durch mesozoische Gesteine wie Mergel, Ton, Sand und Kalkstein. Diese Formation sind größtenteils durch eiszeitliche und nacheiszeitliche Ablagerung (Flugsand/Löß) in unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert (Quelle: Geologische Karte von NRW, Maßstab 1 : 25.000).

Aufgrund der unterschiedlichen Zusammensetzung des Ausgangsmaterials, der Morphologie, den örtlichen Wasserverhältnissen und den anthropogenen Einflüssen haben sich eine Vielzahl von Bodentypen ausgebildet, die innerhalb des Ortsteiles Heidenoldendorf auf engem Raum wechseln. Nach der Bodenkarte von NRW kommen als Bodentypen im nördlichen Bereich Gley/-Posol, z.T. Podsol-Gley mit Bodenwertzahlen 15 - 25 vor. Gewässer befinden sich im Plangebiet nicht. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Werre.

Als natürliche potentielle Vegetation würden in den Flußniederungen, und diese erstreckt sich über das Plangebiet, artenarmer Sternmieren - Stieleichen - Hainbuchenwald vorherrschen. Ohne Einfluß des Menschen wäre das Planungsgebiet bewaldet. Die reale Vegetation im Teil Nord ergibt sich aus der Nutzung des Plangebietes als Ackerfläche.

### 7.1.2 Darstellung des geplanten Eingriffs

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit dem Planungsziel "Allgemeines Wohngebiet" aufgestellt. Die Errichtung von Wohngebäuden sowie deren Neben- und Erschließungsflächen (Wohnweg, Stellplätze, Garagen) stellt einen Eingriff in die landschaftsökologischen Verhältnisse und in das Landschaftsbild dar infolge:

Versiegelung des Bodens durch Überbauung, Straßenverkehrsflächen sowie durch Nebenflächen (irreversibler Verlust des Lebensraums "Boden" für Pflanzen- und Tierwelt; Erhöhung des oberflächlichen "unproduktiven" Niederschlagsabflusses etc.)

Im Rahmen der Wohnbauplanung für dieses Gebiet soll neben einer flächensparenden, ressourcensparenden und energiesparenden Siedlungsplanung auch ein Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB geleistet werden; die umweltverträgliche Gestaltung ist ein wesentliches Ziel dieser Planung.

Aus diesem Grunde werden wesentliche Grünordnungsmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in diesem Neuaufstellungsverfahren verankert; sie tragen damit auch bei zu einem humanen Wohnumfeld.

### 7.1.3 Bewertung des Eingriffes

Zur konkreten Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Auswirkungen der Planung zu bewerten. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, bodenrelevante Gesichtspunkte zu regeln und abzuwägen. Dazu gehören nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB auch der Schutz von Natur und Landschaft. Es ist notwendig, bereits im Bebauungsplan Aussagen und Festsetzungen zu den erforderlichen Vermeidungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen übergreifend zu regeln.

Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen richten sich nach dem Umfang des Eingriffs bzw. nach dem Ausmaß der Beeinträchtigungen. Diese Daten werden tabellarisch erfaßt.

Die Umsetzung der Darlegungsverpflichtung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung ist auf der Grundlage eines abgesicherten Bewertungsverfahrens neu überarbeitet worden.

Bei dem Plangebiet, daß auch als Arrondierungsfläche bezeichnet werden kann, handelt es sich nicht um ein solch ökologisch hochwertiges Gebiet, daß z. B. einer zusätzlichen Befreiung oder Herausnahme nach Naturschutzrecht bedarf.

Bei der hier in Anspruch genommenen Fläche einschließlich des potentiell beeinträchtigten Umfeldes handelt es sich um ein disponibles Biotop. Für solche Flächen empfiehlt der MURL, die Bewertung nach einem aus Adam/Nohl/Valentin bzw. Nohl abgeleiteten, vereinfachten Punktwertverfahren. Dieses Verfahren wurde seitens des Planungsträgers angewandt. Die verwendeten Formblätter zur Erhebung und Darlegung des Sachverhaltes nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG erfüllen die Ansprüche eines normierten Verfahrens. Auf der Grundlage des Formblattes 2 wurden die Naturschutzfunktionen für die Situation nach der Realisierung der Planung erneut bestimmt. Als Bewertungsgrundlage wurden die getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und nicht die Nutzungstypen herangezogen. Entsprechend der Anlage zum Formblatt 2 wurde den Festsetzungen ein vom Biotopkataster abgeleiteter Biotopwert zugewiesen. In diesen Biotopwerten ist die erst einsetzende Reife frühestens nach 25 - 30 Jahren bei der Entwicklung höherwertiger Biotope wegen des Zeit-Funktionszusammenhanges bereits eingeflossen. Deswegen wurde die SPE-Fläche mit der höchsten ökologischen Funktion nur ein Biotopwert von maximal 5 zugewiesen. Entsprechend der Übereinstimmung des Gesamtpunktwertes des Formblattes 2 mit dem des Formblattes 1 - es wird sogar noch ein Bilanzüberschuß von 1.350 Punkten ausgewiesen - gilt die Kompensationsverpflichtung als erfüllt. D. h., die getroffenen und in der festgesetzten SPE-Fläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Natur und Landschaft reichen aus, den verursachten Eingriff durch die geplante Wohnbebauung mit ihrer Erschließung vollends auszugleichen. Es brauchen keine weiteren Ausgleichmaßnahmen mehr getroffen werden. Das Plangebiet muß hierfür nicht erweitert werden. Auf die Einrechnung von Minderungsmaßnahmen mit prozentualen Abschlägen z. B. für Dachbegrünungen, Versickerung von anfallenden Wasser und für naturnahe Gestaltung und Pflege der Gartengrundstücke kann bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Besondere Minderungsmaßnahmen sind aber dennoch seitens des Planungsträgers festgesetzt worden im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes und den Zielsetzungen unter Punkt 7.1.2. Entsprechend dem Ergebnis der Bilanzierung ist der für Wohnbebauung verwerteten Ackerfläche keine Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche im Verhältnis 1:1 gegenüber festzusetzen.

Bei der Neubewertung der Naturschutzfunktionen wurde die festgesetzte Spielplatzfläche nicht als eine Teilausgleichsfläche für Eingriffe in den Naturhaushalt herangezogen. Durch die Umwandlung der Ackerfläche in eine Spielplatzfläche wurde unter Heranziehung der Biotopwerte die für die Naturschutzfunktion heranzuziehende Wertigkeit nicht geändert.

Der zeitliche Ablauf der Kompensationsmaßnahmen ist mit der Festsetzung einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege entsprechend der DIN 18916 über 5 Jahre geregelt worden.

Die SPE- Fläche ist parallel zu den Baumaßnahmen zu erstellen. Die Pflanzarbeiten sind unter Berücksichtigung der Vegetationsperioden durchzuführen. Auf den Grundstücken sind die Pflanzgebote in der ersten Vegetationsperiode nach Abschluß der Baumaßnahme durchzuführen. Entsprechend der DIN 18916 sind alle Flächen vorher zu rekultivieren.

#### **7.1.3.1 Vorgeschlagene Kompensationsmaßnahmen**

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind bei der geplanten Wohnbebauung mit angemessener Gestaltung nicht gegeben. Durch gestalterische Festsetzungen soll weiterhin ein Beitrag zur angemessenen Gestaltung geleistet werden. Durch die geplante Bebauung wird nicht weiter in einen Freiraum eingegriffen. Es handelt sich hier um eine Arrondierungsfläche. Das Plangebiet ist bereits an drei Seiten durch Bebauung eingefaßt.

Zu dem Zweck weitgehender Kompensation der Eingriffe werden in die Festsetzungen aufgenommen:

- Pflanzgebot für städtebauliche Schlüsselsituationen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit standortgerechten Gehölzen
- Pflanzgebot 1 Baum je 300 qm Grundstückgröße
- Festsetzung für Bepflanzung der Grundstücksgrenzen
- nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke sind (mit Ausnahme notwendiger Verkehrsflächen) dauerhaft zu begrünen.

Der geplante Eingriff der Wohnbebauung wird als im Plangebiet selbst ausgleichbar bewertet und die vorgeschlagenen Maßnahmen, welche in die Festsetzungen des Plangebietes aufgenommen werden, erscheinen geeignet, die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch eine Aufwertung des Biotoptypes herzustellen.

#### 7.1.4. Berechnung der Ausgleichsflächen

##### a) Spielplatz

Bestand	0,00 ha	
Planung	0,067 ha	zusätzlich beansprucht 0,067 ha
Ausgleichende Fläche:	0,00 ha	Der Biotopwert der Fläche wurde durch die neue Plansituation nicht geändert. Der Wert der Fläche mit 1.350 Punkten bleibt vor und nach der Realisierung des Vorhabens gleich.

##### b) Verkehrsfläche Planstraße

Bestand	0,00 ha	
Planung	0,08 ha	
Minimierungsmaßnahmen: (rechnerisch unberücksichtigt)		Die Straßenfläche wird mit einer Pflasterung versehen, durch die das Oberflächenwasser versickern kann.
Ausgleichende Fläche:		anteilmäßig an der SPE-Fläche

##### c) Bauflächen Wohnbebauung Teil Nord

Bestand	0,00 ha	
Planung	0,31 ha	
Minimierungsmaßnahmen: (rechnerisch unberücksichtigt)		- begrünte Fassaden und Dachflächen - naturnahe Gärten - Oberflächenwasserversickerung
Ausgleichende Fläche:		anteilmäßig an der SPE-Fläche

#### Erläuterung:

##### zu a) Spielplatz

Der Spielplatz hat eine Gesamtgröße von 675 qm. Hierfür wird ein Teil der Ackerfläche beansprucht. Die Wertigkeit der beanspruchten Fläche liegt bei 1.350 Punkten. Von den 675 qm werden 375 qm für die direkte Spielplatzbenutzung benötigt. Die übrigen 300 qm werden, durch Anpflanzung einer naturnahen Hecke und heimischen Sträuchern mit dem Ziel einer ökologischen und gestalterischen Optimierung aufgewertet. Der Gesamtflächenwert des Spielplatzes berücksichtigt die getroffene Aufwertung durch die naturnahe Bepflanzung allerdings nicht. Er liegt sowohl vor der Realisierung (Realnutzung); wie auch nach der Realisierung (Plansituation) unverändert bei 1.350 Punkten. Die Berücksichtigung einer möglichen Beeinträchtigung der

Bepflanzung durch spielende Kinder erübrigt sich somit. Die Wertigkeit des Biotopes der geschaffenen Spielplatzfläche wurde nur mit 2 Punkten/m<sup>2</sup> angesetzt, obwohl auch ein höherer Punktansatz/m<sup>2</sup> für die 300 m<sup>2</sup>-Fläche mit den Anpflanzungen gerechtfertigt wäre.

### **zu b) Verkehrsflächen**

In Folge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 19-20 werden unter Heranziehung des alten rechtskräftigen B-Planes 22-04 B im Plangebiet ca. 800 qm neue zusätzliche Straßenfläche festgesetzt.

Die Wertigkeit der Ackerfläche mit 1.600 Punkten (Planstraße) wird somit auf 0 reduziert. Die, auf das geringstmögliche Maß reduzierte, notwendige Erschließungsfläche entspricht einer Versiegelung von 800 qm. Diese Fläche hat für den Naturhaushalt keine Bedeutung mehr.

Durch die planungsrechtliche Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB im Westen und Süden des Plangebietes, wird der Eingriff durch die Planstraße mit der damit verbundenen Aufwertung der jetzigen Ackerfläche im Plangebiet selbst ausgeglichen.

Der hierdurch verursachte Eingriff mit 1.600 Punkten wird mit der Aufwertung von 7.500 Punkten des neuen Gesamtflächenwertes des Biotopes nach Realisierung verrechnet.

### **zu c) Bauflächen Wohnbebauung**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Bauflächen weisen eine Gesamtgröße von 7.765 m<sup>2</sup> aus. Die Wertigkeit der beanspruchten Flächen vor der Realisierung liegt bei einem Wert von 15.530 Punkten.

Bei der Ermittlung der Naturschutzfunktion entsprechend der Plansituation wird in überbaubare Flächen und nicht überbaubare Flächen unterschieden. Entsprechend der Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1 - 4 BauGB wird der Punktwert nach der Realisierung auf 0 gesetzt. Für die nicht überbaubaren Flächen mit einem Biotopwert gemäß der Anlage von 3 [Punkte/m<sup>2</sup>] ermittelt sich ein Wert der Flächen nach der Realisierung von insgesamt 13.980 Punkten.

Dem hieraus verursachten Eingriff mit 13.900 Punkten steht ein Wert von 15.530 Punkten vor der Realisierung gegenüber. Die Differenz von 1.550 Punkten wird mit dem Biotopwert der SPE-Fläche nach der Realisierung verrechnet. D. h., der geplante Eingriff kann mit den auf der SPE-Fläche getroffenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese werden als Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Der Gesamtflächenwert dieses Biotopes nach der Realisierung der SPE-Fläche mit 7.500 Punkten bewirkt wieder eine ausgeglichene Bilanz. Es verbleibt nunmehr ein Bilanzüberschuß von 1.350 Punkten.

### **Resumé:**

Entsprechend der tabellarischen Ermittlung und Bewertung der Biotopwerte vor und nach Realisierung der Planung, sind die zu erwartenden Eingriffe auszugleichen. Die durchzuführenden Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind textlich auf der SPE-Fläche als Sammelausgleichsmaßnahme für die Wohnbebauung und für die Planstraße festgesetzt. Sie sind gem. § 8 a BNatSchG den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten anteilmäßig zugeordnet. Nicht in die Zuordnung aufgenommen wurden dabei die bereits nach § 30 BauGB des alten B-Planes Nr. 22-04 B, der vor dem 01. Mai 1993 in Kraft getreten ist, bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke entlang der Straße "Zur Werrehude".

## **8. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens**

Mit diesen planungsrechtlichen Verfahren trägt die Stadt Detmold dem anstehenden Planungsbedarf Rechnung und sichert damit eine geordnete bauliche Entwicklung.

Das ursprüngliche Plangebiet des B-Planes Nr. 19-20 wurde nach der ersten Offenlegung in die zwei Teilbereiche B-Plan Nr. 19-20/A „Zur Werrehude/Teil Nord“ und B-Plan Nr. 19-20/B „Zur Werrehude/Teil Süd“ geteilt. Für den Teilbereich Süd war als Ergebnis der ersten Offenlegung festzuhalten, daß der Entwurfsvorschlag in der vorgeschlagenen Form nicht zur Rechtskraft gebracht werden kann. Öffentliche und private Belange widersprechen sich massiv. Für diesen Teilbereich muß eine grundlegende Überarbeitung des Entwurfes mit ggf. einer Plangebietserweiterung erfolgen. Der Planbereich Nord hat entgegen dem Teilbereich Süd nach der Offenlegung eine gewisse Planreife erlangt, daß dieser Bereich vorrangig bearbeitet wurde.

Die im Plangebiet gelegene Ackerfläche befindet sich derzeit bereits im Besitz der Stadt Detmold. Die Stadt Detmold beabsichtigt die Bauflächen mit Schaffung des Planungsrechtes Bauwilligen relativ kurzfristig zur Verfügung zu stellen. Allerdings sind die für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen Mittel derzeit im Haushaltsplan der Stadt Detmold nicht vorgesehen. Die Erschließung soll über einen Vorhaben- und Erschließungsträger, der die Erschließungsmaßnahmen vorfinanziert, abgewickelt werden.

### **Stadt Detmold**

Fachbereich Stadtentwicklung  
Städtebau/Stadtplanung

Detmold, 03.06.1996