

Begründung
zum Bebauungsplan
23-03 „Am Roßbruch“,
10. Änderung

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2	Verfahren	4
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	5
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	5
6	Situationsbeschreibung	5
7	Belange des Städtebaus	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.4	Stellplätze und Garagen	7
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	7
7.6	Überbaubare/nicht überbaubare Flächen	7
7.7	Öffentliche Grünfläche – Spielplatz _	7
7.8	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	7
7.9	Gestalterische Aussagen	8
8	Belange des Klimaschutzes	8
9	Verkehrliche Erschließung	8
9.1	Individualverkehr	8
9.2	Ruhender Verkehr	8
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	8
9.4	Rad- und Fußverkehr	8
10	Ver- und Entsorgung	8
10.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	9
10.2	Niederschlagswasserentsorgung	9
10.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	9
10.4	Abfallbeseitigung	9
11	Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung	9
12	Immissionsschutz	9
13	Altablagerungen und Bodenschutz	13
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	13
13.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	13
13.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	13
13.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	14
13.5	Kampfmittelbelastungen	14

14	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	14
14.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	14
14.2	Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Umweltsituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen	16
14.2.1	Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit	17
14.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	17
14.2.3	Artenschutz	18
14.2.4	Schutzgut Boden	19
14.2.5	Schutzgut Wasser	20
14.2.6	Schutzgut Klima / Luft	20
14.2.7	Schutzgut Landschaft	21
14.2.8	Schutzgut Kultur und Sachgüter	21
14.3	Wechselwirkungen	21
14.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	21
14.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
14.5.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	22
15	Erschließungskosten	24
16	Flächenbilanz	24
17	Bodenordnung	24

Begründung zum B-Plan 23-03 „Am Roßbruch“, 10. Änderung

Ortsteil: Jerxen-Orbke
Änderungsgebiet zwischen der Straße Am Roßbruch und südlich der Lageschen Straße sowie östlich des Wohnhauses Am Roßbruch 39 und westlich der Wohnhäuser Am Roßbruch 19, 19a und 19b.

Verfahrensstand: Rechtskraft

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Änderungsgebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Jerxen-Orbke, Flur 3, Teil von Flurstück 101, Teil von Flurstück 106, Teil von Flurstück 110, Flurstück 111, Teil von Flurstück 198, Teil von Flurstück 206, Teil von Flurstück 232 und Teile von Flurstück 696.

Der verbindliche Geltungsbereich des Änderungsgebiets 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

Aufstellungsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung) am	30.01.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom	08.07.2019 – 09.08.2019
Entwurfs- bzw. Offenlegungsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung) am	17.12.2019
Entwurfsoffenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom	20.01.2020 – 21.02.2020
Wiederholung Entwurfsoffenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom	02.06.2020 – 03.07.2020
Satzungsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung/Rat) am	02.09.2020/10.09.2020
Rechtskraft am	12.10.2020

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 allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 0,7 ha große Änderungsgebiet "Wohnbaufläche" 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 allseitig an Wohnbaufläche an.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Für einen kleinen Teilbereich des seit Mitte der 1977er-Jahre rechtskräftigen Bebauungsplans liegt der Stadt Detmold ein Antrag auf Änderung vor. Die Antragsteller haben das ehemalige Betriebsgelände der Bäckerei Dröge (Flurstück 232) und ein östlich benachbartes Grundstück (Flurstück 198) erworben. Die Bäckerei Dröge hat Anfang 2014 den Betrieb aufgegeben. Seitdem standen das Wohnhaus und die Produktionsgebäude leer. Ebenso stand das benachbarte Wohnhaus (Lagesche Straße 248) seit einigen Jahren leer. Die Antragsteller haben inzwischen die leerstehenden Gebäude abgebrochen, um die Flächen für Wohnungsbau nutzen zu können. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine öffentliche Erschließung für mögliche Wohngebäude über eine U-förmige Planstraße fest. Diese beginnt westlich des Änderungsgebietes (Flurstück 432) an der Straße „Am Roßbruch“ und mündet auf diese wieder im Bereich der Flurstücke 111 und 198 östlich des Änderungsgebietes. Aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft einiger Grundstückseigentümer konnte diese Planstraße bis heute nicht realisiert werden. Um die Brachflächen mobilisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes sollen auch die bislang als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche auf den Flurstücken 111, 198 und 206 zurückgenommen und den Grundstücken wieder als „Allgemeine Wohngebietsflächen“ zugeschlagen werden.

Weiterhin wird das im östlichen Teil des Änderungsgebietes festgesetzte Sichtdreieck der dort bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Planstraße zurück genommen werden. Aufgrund des Fortfalls der (alten) Planstraße ist dieses Sichtdreieck obsolet. Aus diesem Grund ist im Zuge der Planänderung die diagonal durch das Bestandsgebäude (Haus-Nr. 19) verlaufende Baugrenze auf dem Flurstück 206 angepasst worden. Das Flurstück 110 ist durch den Fortfall des Sichtdreiecks ebenfalls marginal an der südwestlichen Ecke betroffen.

Im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplans erstreckt sich das eingetragene Sichtdreieck auf das Flurstück 101. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde gegenüber dem Vorentwurf erweitert, damit die Regelung zur Freihaltung der Sichtbereiche rechtsgültig umgesetzt werden kann.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Norden des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist durch Wohnbebauung, die im Norden an die Lagesche Straße (B 239) angrenzt, geprägt.

Im Änderungsgebiet befindet sich ein brach gefallener Gewerbebetrieb (Bäckereibetrieb), welcher 2014 seine Nutzung eingestellt hat sowie eine im Osten angrenzend unbebaute Freifläche. Das Änderungsgebiet fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 134 m ü. NN auf ca. 133 m ü. NN ab.

Verkehrlich wird das Änderungsgebiet von der Straße „Am Roßbruch“ über die „Orbker Straße“ erschlossen.

Gewässer

Es verlaufen keine Gewässer innerhalb des Änderungsgebietes.

Landwirtschaftliche Hofstellen/Flächen

Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebiets befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. Flächen.

Gewerbliche Nutzungen

Südlich und westlich des Änderungsgebietes (ca. 100 m Luftlinie) sind gewerbliche Betriebe (Bebauungsplangebiete 22-02 „Pinselkamp“, 23-07a „östlich Orbker Straße“ und 23-07b „Westerfeld“) angesiedelt. Darüber hinaus wird derzeit die Entwicklung eines weiteren Gewerbegebiets (Balbriede) nordwestlich des Änderungsbereiches städtebaulich und fachgutachterlich geprüft.

Denkmalschutz

Sowohl im Änderungsgebiet als auch im unmittelbaren Umfeld sind keine Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden.

Altlasten

Im Änderungsgebiet und im unmittelbaren Umfeld sind keine Altlasten vorhanden.

Leitungstrassen

Durch das Änderungsgebiet verlaufen keine öffentlichen Leitungstrassen, die planungsrechtlich gesichert werden müssten.

7 Belange des Städtebaus

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

Unter Beachtung der besonderen Lage soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Ortsbildes und
- Revitalisierung einer Gewerbebrache.

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, WA) wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert, da im Änderungsgebiet weiterhin Wohnbebauung realisiert werden soll. Mit der Zulässigkeit aller Nutzungsarten sollen im Allgemeinen Wohngebiet neben der Wohnnutzung auch die nicht störenden Dienstleistungs-, Gewerbe- und Versorgungseinrichtungen ermöglicht werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt für die II-geschossige Bebauung unverändert (GRZ 0,4, GFZ 0,8). Somit kann eine städtebauliche Eingliederung der neuen Bebauung in den umliegenden Bestand dauerhaft gewährleistet werden.

7.3 Verkehrsflächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine öffentliche Erschließung für mögliche Wohngebäude über eine U-förmige Planstraße fest. Diese beginnt westlich des Änderungsgebietes (Flurstück 432) an der Straße „Am Roßbruch“ und mündet auf diese wieder im Bereich der Flurstücke 111 und 198 im Osten des Änderungsgebietes. Aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft einiger Grundstückseigentümer konnte die Planstraße bis heute nicht realisiert werden. Um die Grundstücke im Änderungsgebiet ordnungsgemäß erschließen zu können und die Revitalisierung einer Gewerbebrache zu ermöglichen, ist eine Änderung des Verlaufes der ursprünglich festgesetzten Straßentrasse (mit Wendeanlage für 3-achsiges Müllfahrzeug) erforderlich. Diese ist über die Flurstücke 232 und 198 vorgesehen bzw. festgesetzt und soll zu einem späteren Zeitpunkt an die festgesetzte Planstraße im Westen (über bzw. auf Flurstück 174 und Flurstück 432) anschließen. Die Verlaufsänderung der Planstraße führt im östlichen Teil des Änderungsgebietes dazu, dass diese nicht mehr über die privaten Flächen der Flurstücke 111 und 206 geführt werden muss und somit die Grundstückseigentümer nicht mehr „belastet“ werden müssen.

7.4 Stellplätze und Garagen

Für das Änderungsgebiet werden die bisherigen Festsetzungen übernommen. Stellplätze und Garagen sollen im Rahmen des Bedarfs nach Maßgabe des Landesrechts für das zugehörige Hauptbauvorhaben errichtet werden.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Geh-, Fahr und Leitungsrechte sind für die Erschließung des Änderungsgebietes nicht erforderlich.

7.6 Überbaubare/nicht überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem Projektierungsvorschlag durch Neuordnung festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan hatte den bestehenden Bäckereibetrieb im Bestand mit geringfügigem Erweiterungsspielraum zugestanden.

7.7 Öffentliche Grünfläche – Spielplatz –

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Spielplatzfläche war mit einer Größe von ca. 360 m² auf dem Flurstück 198 nicht für die Anlage eines Kinderspielplatzes geeignet und wird nun gemäß dem Projektierungsvorschlag anteilig als Wohnbaugrundstück und als Straßenverkehrsfläche überplant. In ca. 350 m Entfernung am östlichen Ende der Straße Am Roßbruch ist ein ausreichend großer öffentlicher Spielplatz vorhanden, welcher den Einzugsbereich des Änderungsgebietes abdeckt.

7.8 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Der rechtskräftige Bebauungsplan vom 12.07.1977 setzt u. a. eine Traufhöhe von 6,00 m bei II-geschossiger Bauweise fest. Aufgrund der gegenüber 1977 veränderten Wärmeschutzvorgaben lassen sich die vorgenannten Gebäudehöhen nicht einhalten. Im Zuge der Anpassung der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen wird die Traufhöhe auf eine max. Höhe von 141,00 m über NHN (NormalHöhenNull) festgesetzt. Dies entspricht bei einer II-geschossigen Bauweise einer mittleren Traufhöhe von ca. 7,00 m über dem vorhandenen Gelände (bezogen auf den Schnittpunkt der Außenkante der äußeren Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut). Die Erhöhung der Traufen ist städtebaulich in der örtlichen Situation nicht relevant und somit vertretbar. Nachbarliche Belange werden hierdurch auch nicht beeinträchtigt. Die Tiefe der Abstandsflächen der Gebäude zu den Nachbargrenzen wird über den § 6 BauO NRW abschließend geregelt.

7.9 Gestalterische Aussagen

Die Neubebauung im Änderungsgebiet soll sich an der Gestaltung der Nachbarbebauung orientieren. Aus diesem Grund gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch weiterhin.

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.

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes ist zum größten Teil bereits bebaut. Die Baugrenzen orientieren sich an der baulichen Dichte der Nachbarbebauung. Der Versiegelungsgrad wird annähernd beibehalten.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte, 8,00 Meter breite Planstraße wird auf 6,50 Meter reduziert und im östlichen Bereich gänzlich zurück genommen.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Das Änderungsgebiet wird, wie bisher auch, über eine abgestufte „Straßennetzstruktur“ (Lagesche Straße = Bundesstraße, Orbker Straße = Landstraße und Am Roßbruch = Stadtstraße) von der Orbker Straße über die Straße Am Roßbruch erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt von der Straße Am Roßbruch nach Norden durch eine neue Planstraße in einer Breite von 6,50 Meter. Die Anbindung der Planstraße nach Westen soll beibehalten werden. Der östliche Teil der Planstraße endet auf dem Flurstück 198 mit einer Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge.

9.2 Ruhender Verkehr

Die festgesetzte Breite von 6,50 m der Planstraße ermöglicht es, dass auch z. B. das Müllfahrzeug an parkenden Fahrzeugen vorbei fahren kann. Der sonstige ruhende Verkehr ist auf den privaten Baugrundstücken abzuwickeln.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Änderungsgebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinien 750 (Studentakt) und Buslinie 794 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte liegen südlich des Änderungsgebietes an der „Westerfeldstraße“ (Luftlinie ca. 400 m entfernt) sowie nördlich bzw. nordwestlich des Änderungsgebietes am „Orbker Krug“ (Luftlinie ca. 150 m entfernt).

9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Änderungsgebiet ist sicher über die vorhandenen Fuß- und / oder Radfahrwege zu erreichen. Neue separate Fußwege sind nicht geplant.

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 Plangebiet gesichert.

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Änderungsgebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

Die Entwässerung soll in einem Trennsystem erfolgen und an die vorhandenen Leitungen in der Straße Am Roßbruch angeschlossen werden. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Trinkwassernetz [Entnahmestelle südlich des Änderungsgebietes mit einer Durchflussmenge von 800 l/min ($96 \text{ m}^3/2 \text{ h}$)] gewährleistet werden.

10.2 Niederschlagswasserentsorgung

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen. Die Abwassermenge soll durch Retentionsmaßnahmen minimiert werden. Dieses Ziel wird im Rahmen der Bebauungsplanung durch die Empfehlungen zur Nutzung von Regenwasser erreicht.

Es wird empfohlen, Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorzusehen (Zisternen). Der Anschluss eines Überlaufs an die öffentliche Abwasseranlage ist sicher zu stellen. Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung, zum Waschen bzw. betriebsbedingten Einsatz angestrebt werden. Mit der Anlage einer Zisternengröße von 30 l/qm Dachfläche kann im Änderungsgebiet ein Deckungsgrad des Verbrauchs an ersetzbarem Trinkwasser von 70 - 90 % erreicht werden.

10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Änderungsgebiet kann von den in Randlage zum Gebiet verlaufenden Stromleitungen mit Elektrizität versorgt werden. Hierfür wird mindestens eine Transformatorenstation innerhalb des Änderungsgebietes erforderlich, deren Standort nach Maßgabe des Energieversorgungsunternehmens bestimmt wird. Da es sich hierbei um eine Anlage von max. 40 m² handelt, wird auf eine Flächenfestsetzung verzichtet.

Eine anschlussfähige Erdgasleitung ist im Umfeld des Änderungsgebietes vorhanden.

Innerhalb des Änderungsgebietes können die erforderlichen Leitungen in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden.

10.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

11 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung

Im Änderungsgebiet verlaufen keine Trassen (Leitungen), die im zeichnerischen oder textlichen Teil der Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden müssen.

12 Immissionsschutz

Auf die im Änderungsgebiet geplanten Nutzungen wirken laut schalltechnischer Untersuchung DEKRA, 22.05.2019), die zu diesem Bebauungsplan erarbeitet wurde, Lärmimmissionen ein. Diese werden durch den Kfz-Verkehr auf der Lageschen Straße (B 239) ausgelöst.

Im direkten Nahbereich des Änderungsgebietes befinden sich keine gewerblichen Nutzungen, die auf das Änderungsgebiet einwirken. Westlich und östlich des Änderungsgebietes bestehen gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich der Bebauungspläne 22-02 „Pinselkamp“, 23-07 a „östlich Orbker Straße“ und 23-07 b „Westerfeld“ in einer Entfernung von mindestens 100 m. Für die

bestehenden gewerblichen Nutzungen sind die bereits vorhandenen Wohnnutzungen (WA) südlich und östlich des Änderungsgebietes maßgeblich. Eine Beurteilung des Gewerbelärms ist somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

12.1 Straßenverkehrslärm

Die rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel auf der Grundlage der RLS-90 für die geplante Bebauung im Änderungsgebiet betragen:

Außenwohnflächen:

tags: ≤ 64 dB(A) (06.00 - 22.00 Uhr)

Erd-, Ober- und Dachgeschoss:

tags: ≤ 64 dB(A) (06.00 - 22.00 Uhr)

nachts: ≤ 54 dB(A) (22.00 - 06.00 Uhr)

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

Der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende vorgegebenen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für ein Allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet zugrunde gelegt:

tags: 55 / 60 dB(A) (06:00 – 22:00 Uhr)

nachts : 45 / 50 dB(A) (22:00 – 06:00 Uhr)

Die Berechnung der Immissionswerte durch die DEKRA vom 22.05.2019 zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl tags als auch nachts überschritten werden.

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentliche Änderung öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen.

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

tags WA/MI: 59 / 64 dB(A) (06:00 – 22:00 Uhr)

nachts WA/MI: 49 / 54 dB(A) (22:00 – 06:00 Uhr)

Die Berechnung der Immissionswerte durch die DEKRA vom 22.05.2019 zeigt, dass Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet (bis auf einen kleinen Teilbereich im Süden des Änderungsgebietes) sowohl tags als auch nachts überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete werden im Änderungsgebiet eingehalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bei der Abwägung als zusätzliche Beurteilungsgrundlage der Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden. Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Verkehrswege sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten oder es sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Gebäude zu ergreifen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ohne weitere Schutzmaßnahmen gewährleistet sind. Insofern können die Immissionsgrenzwerte als Grenze des Abwägungsspiel-

raumes für Verkehrslärm nach oben hin angesehen werden. Bei darüber hinausgehenden Belastungen sind daher Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

In der Regel orientieren sich die planenden Gemeinden an der DIN 18005 und die Baulastträger von Straßen an der 16. BImSchV.

Die oben genannten Orientierungs-/Grenzwerte haben - für Abwägungsverfahren wie dem vorliegenden - keine normative Bedeutung; d.h., sie können durch sachgerechte Abwägung überwunden werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, entsprechen den "durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten" und die Grenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. § 1 (5-7) BauGB.

Bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen gemäß 16. BImSchV keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor.

Die Orientierungswerte DIN 18005, Beiblatt 1 und 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 Mischgebiete 70/60 dB(A). Allerdings sollten in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Entlang der Lageschen Straße liegen die festgestellten Beurteilungspegel tags/nachts höher als die idealtypischen WA-Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 [5] bzw. die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete. Die Pegel liegen jedoch unterhalb der „enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle“.

Aus den dargestellten Ergebnissen ergibt sich folgende Schlussfolgerung:

Im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes werden die idealtypischen Mischgebietsorientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 im Tages- und Nachtzeitraum überschritten. Für Gebäudeseiten, die einer höheren Belastung als 60/50 dB(A) tags/nachts (= Mischgebietswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1[5]) ausgesetzt sind, wird passiver Schallschutz festgesetzt.

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.

Maßnahmen (passive):

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

An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Laubengänge, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden.

Innerhalb von Gebäuden gehen die Richtlinien und Verordnungen von maximalen Innenlärmpegeln von 40/30 dB(A) (tags/nachts) für Wohn- und Schlafräume sowie von maximal 45 dB(A) (tags) für Büro- und Arbeitsräumen aus; diese Werte gelten als Idealwerte. Der Einhaltung der Innengeräuschpegel in den zu schützenden Räumen kommt insofern eine besondere Bedeutung zu. Bei höheren Geräuschpegeln müssen bauliche Vorkehrungen getroffen werden. Daher sind

bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmmin-
derung zu treffen.

Durch den Hinweis auf diese Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden
schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen Innenraum-
pegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Aus diesem Grunde werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“
Teil 1 festgesetzt. Als Grundlage für den objektbezogenen Schallschnachweis gegen Außen-
lärm dienen die Lärmpegelbereiche. Anhand der Lärmpegelbereiche können bei der Gebäudepla-
nung in eindeutiger Weise die Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen
Aufenthaltsräumen ermittelt werden.

Die Berechnung zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärms sind getrennt für tags und nachts
durchzuführen. Nachts ist bei Schlafräumen aufgrund der erhöhten Störwirkung ein Zuschlag von
10 dB(A) zu addieren. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere An-
forderung ergibt. Im vorliegenden Fall liegen die Geräuschemissionen im Nachtzeitraum weniger
als 10 dB unter den Immissionen am Tage. Daher errechnet sich unter Berücksichtigung des Zu-
schlags von 10 dB auf die nächtlichen Immissionen ein höherer Pegel als im Tageszeitraum, so
dass die Beurteilungspegel nachts als Grundlage für die Bestimmung der maßgeblichen Außen-
lärmpegel zu verwenden ist.

Die Lärmpegelbereiche werden gemäß DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln abge-
leitet. Im vorliegenden Fall wird der Lärm durch Straßenverkehr verursacht, sodass ein Zuschlag
von 3 dB (A) gemäß der DIN 4109-2 zu berücksichtigen ist. Die maßgeblichen Außenlärmpegel
sind nicht mit den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. mit den Grenzwerten der 16. BIm-
SchV zu vergleichen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und städtebaulicher Erwägungen (Lärmschutzwälle oder –
wände sind im Änderungsgebiet nicht zielführend) sind gegenüber den Verkehrsgeräuschen nur
passive Maßnahmen an den Wohnhäusern möglich. Durch die passiven Maßnahmen werden na-
turgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt, auf Freiflächen wird keine
Minderung erzielt. Die der Wohnnutzung zuzuordnenden Gartenflächen liegen größtenteils auf
den straßenabgewandten Seiten. Ebenso bleibt auf den einzelnen Grundstücken genug Spiel-
raum, 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 über-
baubaren Fläche möglich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist die Errichtung von neuer Bebauung für allgemeines
Wohnen zukünftig weiterhin möglich. Es ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungs-
plan für das Änderungsgebiet keine neue Planungssituation. Das Änderungsgebiet war bereits
bebaut und erfährt nach Schließung des Bäckereibetriebs eine Neuordnung der überbaubaren
Flächen und der Erschließungsfläche. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben, bis auf
die neue Höhenfestsetzung, erhalten. Es ergeben sich durch die Planänderung keine neuen ab-
wägungsrelevanten Gesichtspunkte (planungsrechtlich ist keine nachteilige Veränderung im Ver-
gleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu erwarten). Die Erschließung des Änderungs-
gebietes erfolgt nach wie vor planbedingt über die Lagesche/Orbker Straße. Es wird lediglich Neu-
verkehr durch die Bewohner im Umfeld des geänderten Bereichs erzeugt. Die Zufahrt zu den
Grundstücken erfolgt - wie bisher auch - über die Straße Am Roßbruch. Aufgrund der geringen
Fläche der geplanten Änderung und der damit verbundenen begrenzten An- und Abfahrten aus
dem Bereich, ist durch den Neuverkehr keine relevante Änderung der Immissionssituation an der
Bestandsbebauung zu erwarten; insbesondere auch unter Berücksichtigung, dass Teilflächen des
Änderungsgebietes bereits bebaut sind.

12.2 Schlussbemerkung

Durch die Änderung 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 somit vorbelastet sind.

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 Änderungsbereich. 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. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in die Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen sind, die durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der ursprünglichen Planung und unter Umständen bestehende kritische Immissionssituationen sind nicht abzuwägen (vgl. VGH Mannheim, Urt. v. 20.03.2013).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist die Errichtung von neuer Bebauung für allgemeines Wohnen möglich. Hierdurch wird Neuverkehr durch die Bewohner im Umfeld des geänderten Bereichs erzeugt. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über die Straße Am Roßbruch. Aufgrund der geringen Fläche der geplanten Änderung und der damit verbundenen begrenzten An- und Abfahrten aus dem Bereich, ist durch den Neuverkehr keine relevante Änderung der Immissionssituation an der Bestandsbebauung zu erwarten. Auch unter Berücksichtigung, dass Teilflächen des Änderungsgebietes bereits bebaut sind.

13 Altlagerungen und Bodenschutz

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

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

13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei Planfeststellungsverfahren und Plangenehmigungen haben die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Nachnutzung einer Gewerbebrache für eine Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Somit wird dem öffentlichen Belang der vorrangigen Inanspruchnahme von Brachflächen Rechnung getragen.

13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

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

Durch den hohen Versiegelungsgrad durch die ehemalige Nutzung als Produktionsstätte für Backwaren ist der Boden vollständig überformt. Lediglich in der Grünfläche im östlichen Bereich sind offene Bodenflächen vorhanden. Deshalb sind die natürlichen Bodenfunktionen im Änderungsgebiet nur sehr eingeschränkt vorhanden bzw. vollständig verloren gegangen.

13.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

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 wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange durch die örtliche Ordnungsbehörde frühzeitig beteiligt. Die Stellungnahme der BR Arnsberg vom 05.04.2019 (Az. 22.05.01,01 57-05-01935) liegt der örtlichen Ordnungsbehörde vor. Die durch die BR Arnsberg durchgeführte Luftbildauswertung zeigt keine erkennbare Belastung.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen, da die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

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 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung dient der frühzeitigen Berücksichtigung umweltrelevanter Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Gemäß § 2a (2) BauGB werden die Ergebnisse der Umweltprüfung im vorliegenden, nach Anlage 1 des BauGB gegliederten Umweltbericht dokumentiert, der einen gesonderten Teil der Planbegründung bildet.

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich sowie die Randbereiche des Planänderungsgebietes.

14.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

- **Vorhaben**

In der Bebauungsplanänderung ist geplant, das ehemalige Betriebsgelände der Bäckerei Dröge (Flurstück 232) und ein östlich benachbartes Grundstück (Flurstück 198) um zu nutzen. Hierzu sollen das seit Anfang 2014 leerstehende Wohnhaus und die Produktionsgebäude der Bäckerei abgerissen und die Flächen wieder neu bebaut werden. Die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ sowie das Maß der Nutzung mit einer GRZ von 0,4 bleiben gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes 23-03 „Am Roßbruch“ unverändert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Straße Am Roßbruch durch eine neue Planstraße in einer Breite von 6,50 m. Die Anbindung nach Westen bleibt, wie im rechtskräftigen B-Plan festgesetzt, bestehen. Im Osten endet die Planstraße in einer Wendeanlage.

Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte öffentliche Spielplatzfläche mit einer Größe von ca. 360 m² wurde nicht umgesetzt (s. auch Punkt 7.7). Hier befindet sich eine Wiesenfläche. Gem. dem Änderungsvorschlag wird diese Fläche als Wohnbaugrundstück und Straßenverkehrsfläche überplant.

- **Umweltschutzziele**

Bei der Analyse der Flächen sind bestehende Planungsvorgaben und gesetzlich festgelegte Umweltschutzziele zu berücksichtigen. Nachfolgend sind die allgemein zu berücksichtigenden Vorgaben aufgeführt und je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter behandelt.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	<p>Es bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf dem Schutz des Menschen vor Immissionen (z. B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z. B. BauGB, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im BauGB (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im BNatSchG (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotop-schutz, Biologische Vielfalt	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter sind im BNatSchG, LNatSchG NW, BWaldG, LFoG NW und den entsprechenden Paragraphen des BauGB (u. a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und –räume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) vorgegeben.</p> <p>Die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 15 (2) BNatSchG ist anzuwenden. Im Rahmen der Umweltprüfung wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und die Umsetzung durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan gesichert.</p> <p>Vorgaben zum Artenschutz treffen die FFH-Richtlinie und die Vogelschutz-Richtlinie. Die Umsetzung erfolgt unter Anwendung der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der FFH-RL und V-RL zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren“ (MUNLV, 15.09.2010). Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamtes für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz (LANUV).</p> <p>Das europäische Schutzgebietssystem „Natura 2000“ ist zu beachten.</p>
Boden und Wasser / Fläche	<p>Es sind die Vorgaben des BNatSchG, des LbodSchG (u. a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), des § 1a (2) BauGB (Bodenschutzklausel) sowie das LWG NRW (u. a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanzen) zu beachten.</p>

Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das BNatSchG und direkt das LNatSchG NW. Die klimatischen und lufthygienischen Ziele für das Stadtgebiet Detmold sind im Klimagutachten der Stadt Detmold (Geonet, 1999) aufgeführt.
Landschaft	Hierzu gibt es Vorgaben in den entsprechenden Paragraphen des BauGB, BNatSchG und LNatSchG NW (u. a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft).
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das DSchG unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbildes ist im BauGB und BNatSchG vorgegeben

14.2 Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Umweltsituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen

• Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgen gemäß den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB eine Darstellung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Beurteilung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Belange

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

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird zudem gleichzeitig geprüft, ob das Planvorhaben mit den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG vereinbar ist. Gemäß § 44 (5) BNatSchG bezieht sich diese Prüfung auf die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten. Sie ist Bestandteil des Umweltberichts und wird auf Basis vorhandener Daten durchgeführt.

• Datenerfassung

Die Erfassung und Bewertung der Bestandssituation der Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage der Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen. U. a. wurden die schalltechnische Untersuchung (DEKRA, Mai 2019), das Klimagutachten für die Stadt Detmold: lufthygienische und immissionsökologische Belastungen (GEONET, 1999), sowie verschiedene Fachinformationssysteme zum Artenschutz verwendet. Darauf aufbauend wird die Schutzgutbetrachtung anhand von Kriterien vorgenommen, die sich aus den zu berücksichtigenden gesetzlichen Vorgaben und planungsrechtlichen Zielsetzungen ableiten lassen. Mittels dieser Kriterien erfolgt im Weiteren eine Beschreibung und Bewertung der Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes und seiner Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben.

14.2.1 Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planänderung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen, sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Sie bilden einen wesentlichen Wertmaßstab. Beeinflussungen oder Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter wie Wasser, Fläche, Boden, Luft oder Landschaftsbild können direkt oder mittelbar Konsequenzen haben.

Vorhandene Umweltsituation

Das Änderungsgebiet dient überwiegend der Wohnnutzung. Lärmimmissionen entstehen hier hauptsächlich durch den Kfz-Verkehr auf der Lageschen Straße (B 239). Gewerbliche Nutzungen im direkten Nahbereich sind nicht vorhanden. Im Änderungsgebiet selbst entstehen keine belastenden Lärm- und Schadstoffemissionen für die direkte Umgebung.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Laut der schalltechnischen Untersuchung wird durch die Änderung des B-Plans kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Lärmbelastung verschlechtert sich nicht, sie kann jedoch auch nicht verbessert werden. Durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird Neuverkehr erzeugt. Jedoch ist durch die geringe Flächengröße des Änderungsgebietes und der damit verbundenen begrenzten An- und Abfahrten keine relevante Änderung der Immissionssituation an der Bestandsbebauung gegenüber der vorherigen Nutzung zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der B-Planänderung somit nicht verbunden.

14.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bilden den biotischen Bestandteil des Naturhaushaltes. Die Betrachtung der Schutzgüter bezieht sich daher im Wesentlichen auf international und national ausgewiesene Schutzgebiete, naturschutzfachlich wertvolle Bereiche, bedeutsame Biotop- und Nutzungsstrukturen und auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten bzw. Fragestellungen.

Vorhandene Umweltsituation

Schutzgebiete

Das Änderungsgebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet. Im Nordwesten in ca. 360 m Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Oetternbach“. Es umfasst das gesamte Fließgewässersystem des Oetternbachs, mit einer Größe von ca. 115 ha. Zwischen Jerxen und Niewald befinden sich mittelalte bachbegleitende Erlenwälder, an die sich brachgefallene Feuchtwiesen, die von der Waldsimse sowie verschiedenen typischen Hochstauden dominiert werden, anschließen. An den Hängen östlich der Niewaldstraße sowie z. T. auch in der Aue stocken alte Buchenbestände. Das Gebiet ist u. a. ein wertvoller Bereich für Vögel und Amphibien.

Biotop- und Nutzungsstrukturen

Prägendes Element im Änderungsgebiet ist die Gewerbebrache der Bäckerei Dröge mit ihrer eingeschossigen Produktionshalle, dem zweigeschossigen Wohnhaus und den versiegelten Hofflächen. Einziges Grünelement ist die Grünfläche im Osten mit vereinzelt Bäumen- und Sträuchern im Randbereich.

Tiere und Pflanzen

Durch den großen Anteil an versiegelten Flächen übernimmt das Änderungsgebiet keine nennenswerten Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen. Es ist zu erwarten, dass insbesondere Arten der besiedelten Bereiche (Ubiquisten) hier vorkommen. Lediglich die im östlichen Bereich vorhandene Grünfläche mit den vereinzelt Baum- und Strauchstrukturen übernimmt insbesondere Funktionen für die Avifauna als Lebens- und Nahrungsraum.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der versiegelten Flächen und nur geringen Grünstrukturen ist es wahrscheinlich, dass die biologische Vielfalt der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten insgesamt nur mäßig ausgeprägt ist. Die Arten- und Biotopvielfalt ist aufgrund der anthropogenen Überprägung des Gebietes stark eingeschränkt.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Bezüglich der genetischen Variationen im Änderungsgebiet sind nur allgemeine Rückschlüsse möglich. Es kann jedoch unterstellt werden, dass die genetische Vielfalt der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten insgesamt gering ausgeprägt ist. Durch grünplanerische Festsetzungen, die den Versiegelungsgrad in den Gartenbereichen auf ein notwendiges Maß verringern, soll die Artenvielfalt gefördert werden.

14.2.3 Artenschutz

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

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

Um festzustellen, ob Verbotstatbestände vorliegen, wurde gem. der Handlungsempfehlung des Landes NRW zum Artenschutz in der Bauleitplanung im Rahmen der Umweltprüfung eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt. Hierbei wurde in einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können (ASP, Stufe 1). Gemäß § 44 (5) BNatSchG bezieht sich die Prüfung auf die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten. Für Nordrhein-Westfalen hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine naturschutzfachlich begründete Auswahl an streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten vorgegeben, die als „planungsrelevante Arten“ bei artenschutzrechtlichen Prüfungen zu betrachten sind.

Neben eigenen Begehungen wurden die Fachinformationssysteme der LANUV und des LINFOS ausgewertet. Im von der LANUV geführten Biotopkataster NRW sowie im Fundortkataster ist das Änderungsgebiet nicht enthalten. Das Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt. Die LANUV hat über das Vorkommen planungsrelevanter Arten in der Region Messtischblätter herausgegeben. Im Messtischblatt 40191 Detmold werden für die Lebensraumtypen „Gärten, Parks, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ 6 Fledermausarten und 18 Vogelarten aufgeführt.

Fledermäuse

Abendsegler, Kleinabendsegler, Raufhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus. Diese Fledermausarten nutzen Baumhöhlen potenziell als Sommer- und Winterquartier. Ihre Jagdbereiche befinden sich über Freiflächen, an Waldrändern sowie anderen Gehölzstrukturen. Der Erhaltungszustand in NRW wird für alle Arten als günstig eingestuft.

Die Breitflügelfledermaus ist eine Art, die als Wohnquartier Hohlräume und Spalten an und in Gebäuden sowie Stollen bzw. Eis- und Bierkeller nutzt. Sie jagt in offenen und halboffenen Landschaften und entlang Wasserflächen. Auch ihr Erhaltungszustand in NRW wird als günstig eingestuft.

Vögel

Bluthänfling, Eisvogel, Feldsperling, Girlitz, Habicht, Kleinspecht, Kuckuck, Mehlschwalbe, Nachtigall, Rauchschwalbe, Rebhuhn, Schleiereule, Sperber, Star, Turmfalke, Uhu, Waldkauz, und Waldohreule. Aufgrund der Habitatstrukturen und der geringen Flächenausdehnung stellt das Änderungsgebiet keinen essenziellen Lebens-, Nahrungs- und Jagdraum für die genannten Vogelarten dar. Erhebliche Beeinträchtigungen von Populationen sind nicht zu erwarten.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Bei den Begehungen konnten keine der genannten planungsrelevanten Vogelarten gesichtet bzw. nachgewiesen werden. Vogelnester und Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse wurden am Wohnhaus und der Produktionshalle nicht festgestellt. Als Nahrungs- und Lebensraumhabitat hat das Änderungsgebiet aufgrund der geringen Flächengröße keine essenzielle Bedeutung. Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte werden nicht zerstört. Baubedingte Störungseffekte während der Brut- und Aufzuchtzeit werden aufgrund des voraussichtlich relativ störungsunempfindlichen Artenspektrums als unerheblich eingestuft. Jedoch sollte im Rahmen der Abrissgenehmigung für die leerstehenden Gebäude und der Baugenehmigung für die neue Wohnbebauung darauf hingewiesen werden, dass die Maßnahmen außerhalb der Brutvogelzeit in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen sind. Dies mindert temporäre Störungen durch Baulärm für die im Änderungsgebiet und im Umfeld lebenden ubiquären Vogelarten.

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.

14.2.4 Schutzgut Fläche

Mit Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde das Schutzgut „Fläche“ neu in die Liste der Schutzgüter der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Dem wird durch die Planung entsprochen, indem das Maß der baulichen Nutzung unverändert gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes bleibt. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen in enger Verquickung mit anderen Schutzgütern, insbesondere dem Schutzgut Boden und werden in den jeweiligen Kapiteln behandelt.

14.2.5 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden steht mit den Schutzgütern Wasser, Klima / Luft und Fläche in einem engen und ständigen Austausch und bildet mit ihnen zusammen den abiotischen Bestandteil des Naturhaushaltes. Böden stehen auf vielfältige Weise eng mit dem übrigen Naturhaushalt in Kontakt und beeinflussen beispielsweise die Ausprägung der Zusammensetzung der darin und darauf lebenden Arten maßgeblich. Zudem übernehmen sie eine Filterwirkung für die Bildung von sauberem Grundwasser und beeinflussen den Energie- und Stoffhaushalt der Atmosphäre. Weiterhin bilden Böden als land- und forstwirtschaftliche Standorte eine wichtige Lebensgrundlage für den Menschen.

Vorhandene Umweltsituation

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

Durch den hohen Versiegelungsgrad durch die ehemalige Nutzung als Produktionsstätte für Backwaren ist der Boden vollständig überformt. Lediglich in der Grünfläche im östlichen Bereich sind offene Bodenflächen vorhanden. Deshalb sind die natürlichen Bodenfunktionen im Änderungsgebiet nur sehr eingeschränkt vorhanden bzw. vollständig verloren gegangen.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Das Änderungsgebiet wird in der B-Planänderung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Im Laufe der Jahre hat sich die Bäckerei Dröge immer weiter in der Fläche ausgebreitet. Der Versiegelungsgrad liegt bei einer GRZ von ca. 0,42. Somit entstehen durch die Planung keine zusätzlich versiegelbaren Flächen und der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) wird entsprochen, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorgibt.

14.2.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser steht mit den Schutzgütern Fläche, Boden und Klima / Luft in einem engen und ständigen Austausch und bildet mit ihnen zusammen den abiotischen Bestandteil des Naturhaushaltes. Zudem bildet das Schutzgut Wasser die Grundlage aller Organismen und beeinflusst z. B. im Kontakt mit dem Schutzgut Klima / Luft sowohl die Lufttemperatur als auch die Luftfeuchtigkeit. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden bildet es hingegen die Basis für die Grundwasserneubildung.

Den Grundwasservorkommen ist eine besondere Schutzwürdigkeit zuzuordnen, da diese den Bestand an grundwasserabhängigen Lebensräumen und Organismen, aber auch große Teile der Trinkwasserversorgung sichern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Grundwasservorkommen mit einer potenziell hohen Empfindlichkeit hinsichtlich Qualität und Quantität auf Veränderungen im Bodenkörper reagieren. Aufgrund des anstehenden Bodens und der geologischen Verhältnisse ist von tiefen Grundwasserständen mit einer geringen Grundwasserneubildung auszugehen. Daher spielt das Änderungsgebiet für die Grundwasserneubildung nur eine untergeordnete Rolle.

Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet und direkten Umfeld nicht vorhanden.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Mit der geplanten Änderung werden keine zusätzlichen Bodenversiegelungen vorbereitet. Unter Berücksichtigung der geringen Grundwasserneubildungsrate sind nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten. Durch die Planung erfährt das Grundwasser keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

14.2.7 Schutzgut Klima / Luft

Das Schutzgut Klima / Luft steht mit den Schutzgütern Fläche, Boden und Wasser in einem engen und ständigen Austausch und bildet mit ihnen zusammen den abiotischen Bestandteil des Naturhaushaltes. Das Schutzgut Klima / Luft wird durch die Klimaelemente Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Wind, Niederschlag und Strahlung bestimmt. Hinsichtlich der Qualität von Klima und Luft ist zwischen der freien Landschaft und den Siedlungsräumen zu unterscheiden. Während in der freien Landschaft das Klima weitgehend durch natürliche Gegebenheiten bestimmt wird, bildet sich in Siedlungsräumen ein durch anthropogene Einflüsse geprägtes Klima aus. So kann es zu einer erhöhten thermischen Belastung im Sommer und erhöhten Luftschadstoffkonzentrationen kommen. Die gesetzlichen und planungsrechtlichen Zielsetzungen zeigen, dass für das Schutzgut Klima / Luft die wesentlichen Aspekte der Erhalt von bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen und der Immissionsschutz sind.

Vorhandene Umweltsituation

Das Klimagutachten der Stadt Detmold weist das Änderungsgebiet als gering belasteten Siedlungsraum aus und nennt als Planungsempfehlung „lufthygienisch sensibler Raum im Einflussbereich mittel bis hoch belasteter Straßen mit Bedarf nach Ausgleichsströmung und/oder Minderungsmaßnahmen“.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsgebietes sind relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft nicht zu erwarten.

14.2.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird bestimmt im Wesentlichen durch das Relief, Biotop- und Vegetationsstrukturen sowie Besiedelung geprägt, die sich wiederum in Abhängigkeit von Geologie, Böden, Klima und historischer Entwicklung der Landschaft gebildet haben. Das Landschaftsbild lässt somit sowohl Rückschlüsse auf die naturräumlichen Gegebenheiten als auch auf die kulturellen und gesellschaftlichen Entwicklungen einer Region zu und bildet damit auch ein wichtiges Erkennungsmerkmal und identifikationsstiftendes Element für die Bevölkerung.

Vorhandene Umweltsituation

Das Landschaftsbild im Änderungsgebiet ist geprägt durch die Gebäude der ehemaligen Bäckerei Dröge. Als belebendes Landschaftselement ist die im östlichen Bereich liegende Grünfläche zu nennen. Hier befinden sich in den Randbereichen vereinzelte Baum- und Strauchstrukturen. Umgeben ist das Änderungsgebiet mit einer lockeren Wohnbebauung, bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit den dazugehörigen Zier- und Nutzgärten.

Die Erholungsfunktion ist gering. Ausgewiesene Fuß und Radwege sind nicht vorhanden.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Die geplante lockere Wohnbebauung entspricht dem Erscheinungsbild des Umfeldes. Somit sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

14.2.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Vorhandene Umweltsituation

Geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart sind im Plangebiet und im Umfeld direkt nicht vorhanden.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

14.3 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Das Wechselwirkungsgefüge innerhalb des Änderungsgebietes ist aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung vorbelastet und gestört. Aus ökosystemarer Sicht sind damit innerhalb des Änderungsgebietes keine besonders hervorzuhebenden Wechselwirkungskomplexe mehr vorhanden. Es werden über die bereits benannten, schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus keine zusätzlichen Beeinträchtigungen verursacht.

14.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Nichtdurchführung

Die Bäckerei Dröge hat Anfang 2014 den Betrieb aufgegeben. Seit dieser Zeit stehen das Wohnhaus und die Produktionshalle leer. Es sind Gebäudebrachen entstanden, die dem Wohnumfeld nicht entsprechen. Der Abriss der beiden leerstehenden Gebäude und die Neunutzung als Wohnbaufläche mit Gartenbereichen passen sich dem Umfeld an und stellen somit eine Verbesserung dar.

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

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

14.5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

Standortplanung

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

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

Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Um temporäre Störungen durch Baulärm für die im Änderungsgebiet und im Umfeld lebenden ubiquären Vogelarten zu mindern, sollten die geplanten Abrissmaßnahmen außerhalb der Brutvogelzeit in den Monaten Oktober bis Februar durchgeführt werden.

Schutzgut Boden

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

Kompensationsmaßnahmen / Eingriffsregelung

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

Maßgeblich in der Bewertung der Auswirkungen der B-Planänderung ist das bestehende Planungsrecht, also die Festsetzungen in dem rechtskräftigen B-Plan 23-03 „Am Roßbruch“. Die Bewertung der Biotoptypen vor dem Eingriff wird nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW durchgeführt (LANUV, 2008). Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage naturschutzfachlich anerkannter Kriterien, wie Natürlichkeit, Gefährdung/Seltenheit, Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit und Vollkommenheit.

A. Ausgangszustand des Änderungsgebietes gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	Wohnbebauung (GRZ 0,4)	1.684	0	1	0	0
4.3	Zier-/Nutzgarten	2.525	2	1	2	5.050
1.1	Straßenfläche	2.192	0	1	0	0
1.3	Kinderspielplatz	369	2	1	2	738
		6.770			Gesamtflächenwert A	5.788

B. Zustand des Änderungsgebietes gem. den B-Planänderungen						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	Wohnbebauung (GRZ 0,4)	1.917	0	1	0	0
4.3	Zier-/Nutzgarten	2.875	2	1	2	5.750
1.1	Straßenfläche	1.978	0	1	0	0
		6.770			Gesamtflächenwert B	5.750

Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Gesamtflächenwert B	5.750 Punkte
./. Gesamtflächenwert A	<u>5.788 Punkte</u>
Werteinheit	- <u>38 Punkte</u>

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung hat ein minimales Kompensationsflächendefizit von 38 Werteeinheiten ergeben. Dies entspricht bei einer Flächenaufwertung um 4 Werteeinheiten ca. 9,5 m² (0,14 %). Unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen in den Gartenflächen, sind weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig.

14.6 Fazit

Für die B-Planänderung zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wurden im Rahmen einer Umweltschutzprüfung die mit der Wohnbebauung verbundenen erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt, Schutz- und Minderungsmaßnahmen festgelegt sowie Pflanzmaßnahmen dargestellt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild entstehen im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nicht. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bezogen auf potenziell betroffene planungsrelevante Arten kann ausgeschlossen werden.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung hat gezeigt, dass keine Eingriffe entstehen die einen Ausgleich außerhalb des Änderungsgebietes notwendig machen. Die grünplanerischen Festsetzungen zur naturnahen Gartengestaltung tragen dazu bei, den Versiegelungsgrad in den Gartenflächen so gering wie möglich zu halten.

15 Erschließungskosten

Die Initiative für die Planung beruht auf eine private Projektentwicklung. Die Eigentümer haben sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Zwischen der Stadt Detmold und den Eigentümern wird gemäß § 11 BauGB ein Erschließungsvertrag mit folgenden Regelungsinhalten abgeschlossen:

- Übernahme der Erschließungskosten für die Errichtung der Straßen und Kanäle.
- kostenfreie Übertragung der Verkehrsflächen an die Stadt Detmold.

Die folgenden Erschließungskosten basieren auf Schätzungen.

Straßen:	ca. 110.000,- €
Schmutz- u. Regenwasser:	ca. 150.000,- €

16 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	ca. 0,70 ha	~ 100,0 %
Wohnbaufläche	ca. 0,50 ha	~ 79,1 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,20 ha	~ 21,9 %

17 Bodenordnung

Die für die öffentlichen Erschließungsflächen erforderlichen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen für die nicht im städtischen Eigentum befindlichen, zu Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Flächen (ca. 1.150 m²), sollen im Rahmen der unentgeltlichen Übertragung erfolgen.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, im Oktober 2020