

**Begründung**  
zum Bebauungsplan  
26-02 „Wendtstraße“

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Anlass und Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Städtebaus und der Wirtschaft</b>	<b>7</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Verkehrsflächen	8
7.4	Stellplätze	9
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
7.8	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	9
7.9	Gestalterische Aussagen	9
<b>8</b>	<b>Belange des Klimaschutzes</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>10</b>
9.1	Individualverkehr	10
9.2	Ruhender Verkehr	10
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
9.4	Rad- und Fußverkehr	10
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
10.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	10
10.2	Niederschlagswasserentsorgung	11
10.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	11
10.4	Abfallbeseitigung	11
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
12.4	Gewerbelärm	12
12.8	Schlussbemerkung	12
<b>13</b>	<b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>	<b>12</b>
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	12
13.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	12
13.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	13
13.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	13
13.5	Kampfmittelbelastungen	13

<b>14</b>	<b>Umweltbelange und Umweltbericht gemäß § 2a BauGB</b>	<b>14</b>
<b>15</b>	<b>Erschließungskosten</b>	<b>15</b>
<b>16</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>15</b>
<b>17</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>16</b>

## Begründung zum B-Plan 26-02 "Wendtstraße"

---

**Ortsteil:** Bentrup  
**Plangebiet:** Zwischen Wendtstraße und Am Plass

---

**Verfahrensstand:** Vorentwurf

---

Hinweis:

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

### 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden/Nordwesten durch Wohn- und Gartengrundstücke auf der Nordseite der Wendtstraße, im Osten durch Wohn- und Gartengrundstücke auf der Ostseite der Straße Am Plass, im Südwesten durch Garten- und überwiegend Ackerflächen und im Süden durch ein Wohngrundstück (Am Plass Nr. 31).

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird 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.

Derzeit besteht die Planung aus einem Rahmenkonzept in zwei Varianten für die Nordteil des Geltungsbereichs und dem vorliegenden Vorentwurf der Begründung.

### 2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 08.11.2017

*Wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt:  
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB  
Entwurfsbeschluss  
Entwurfsoffenlegung*

### 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 enthält für den Ortsteil Bentrup keine zeichnerischen Darstellungen des Siedlungsbereichs. Um die Ortslage herum beginnt in einiger Entfernung der allgemeine Freiraum- und Agrarbereich. Dieser wird überwiegend von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) sowie im Norden der Ortslage von einem Bereich zum Schutz der Natur (BSN) überlagert. Innerhalb des BSN ist darüber hinaus die bestehende Abgrabungsfläche als solche ebenfalls überlagernd dargestellt.

Auf Grundlage des geltenden Regionalplans ist der Planbereich bereits vor langer Zeit als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan der Stadt aufgenommen worden. Die geplanten Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan, voraussichtlich i. W. als allgemeines Wohngebiet, sind vor diesem Hintergrund ebenfalls den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

#### **4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Detmold stellt das ca. 1,6 ha große Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Gleiches gilt für umgebende Flächen um die Wendtstraße, beidseits der Straße Am Plass und auf der Nordseite der Straße Zum Rotenberg. Im weiteren Umfeld sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Planung von Wohnfolgenutzungen für die überkommenen, teils bereits nicht mehr genutzten Gewerbeflächen ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Bisher ist davon auszugehen, dass eine eventuelle bestandssichernde Überplanung des noch verbliebenen Maler- und Montagebetriebs im Süden des Geltungsbereichs ebenfalls aus den wirksamen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann.

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

Das Gelände der ehemaligen Schankanlagenfabrik Hackemack in Bentrup südwestlich der Abzweigung „Wendtstraße/Am Plass“ wird nicht mehr gewerblich genutzt. Hierfür besteht die private Entwicklungsabsicht einer Nachnutzung zu Wohnzwecken. Dazu sollen die alten Fabrikgebäude komplett abgerissen werden. Angedacht ist eine kleinteilige, familienbezogene Wohnnutzung aus Einzelhäusern mit ein bis zwei Vollgeschossen und Satteldach. Damit lehnt sich die geplante Bebauung an die städtebaulichen Strukturen der Nachbarschaft an. Aufgrund der Ecklage und der Grundstückstiefe werden einzelne Stickerschließungen erforderlich.

Mit Blick auf die überwiegend wohnbauliche Prägung der Umgebung fügt sich die Entwicklungsabsicht gut in den vorhandenen Siedlungszusammenhang ein. Sie entspricht auch den wirksamen Wohnbauflächen-Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Nachnutzung bereits baulich vorgeprägter Flächen als Beitrag zur Deckung der Wohnbaulandnachfrage in Detmold ist städtebaulich grundsätzlich zu befürworten. Auch kann sie zur weitergehenden Nutzung der vorhandenen Infrastruktur im ländlichen Ortsteil Bentrup beitragen. Das Projekt entspricht damit bereits grundsätzlich den städtebaulichen Zielen der Stadt Detmold.

Darüber hinaus wird anlässlich des Projekts eine planungsrechtliche Klärung des Umfelds einschließlich der verbliebenden handwerklichen Nutzung angestrebt. Die südlich angrenzenden Flächen des heutigen Maler- und Montagebetriebs werden daher in den Geltungsbereich einbezogen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens soll diesbezüglich geprüft werden, inwieweit hier auch bereits eine Wohnfolgenutzung vorgesehen bzw. die vorhandene handwerkliche Nutzung gesichert werden soll. Dabei werden insbesondere auch die Belange des Immissionsschutzes in den Blick genommen.

Diese Fläche ist mit dem Stand des Vorentwurfs noch nicht in das städtebauliche Konzept integriert, da die Definition der Art der baulichen Nutzung hier noch entwickelt wird. Grundsätzlich ist aber bereits festzuhalten, dass die künftigen Regelungen zur baulichen Ausprägung (Nutzungsmaße etc.) sich auch hier in den umgebenden Siedlungskontext einbinden sollen.

Das Plangebiet ist bisher Bestandteil des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB. Zur Sicherung der städtischen Planungsziele in Bezug auf Art und Umfang der künftigen Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der Betroffenheit von Umweltbelangen insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes und der Fragen des Umgangs mit voraussichtlich vorhandenen Bodenbelastungen aus der gewerblichen Vornutzung erfolgt die Planaufstellung trotz der Lage im Siedlungszusammenhang und der vorhandenen Bebauung nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, sondern als „Normalverfahren“ nach §§ 3, 4 BauGB mit formaler Umweltprüfung und Umweltbericht.

Mit der Planung kann dieser Siedlungsbereich einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt und eine städtebauliche Aufwertung des gesamten Quartiers erzielt werden. Dies betrifft auch die künftige planerische Berücksichtigung der gegebenen Nachbarschaft zwischen Wohnung und Handwerk. Des Weiteren wird nach der Umsetzung im Plangebiet deutlich weniger Fläche versiegelt sein, als auf der jetzigen Gewerbebrache.

## **6 Situationsbeschreibung**

Im Südwesten des Ortsteils Bentrup bestanden im Bereich Wendtstraße/Am Plass seit Jahrzehnten ein Gewerbe- und ein Handwerksunternehmen. Gelände und Hallen des Gewerbeunternehmens sind seit längerer Zeit nicht mehr relevant genutzt. Hier wurde bis vor einiger Zeit lediglich noch ein Mobilfunkmast betrieben, der an einen anderen Standort im Ortsteil verlagert werden soll. Auf Flächen des Handwerksunternehmens ist heute noch ein Maler- und Montagebetrieb ansässig.

Der vorliegende Geltungsbereich ist nahezu vollständig von Bebauung und versiegelten Freiflächen geprägt, lediglich im Südwesten besteht eine Gartenfläche untergeordneter Größe mit Rasen und einigen Gehölzen. Die Gebäude sind überwiegend ein- bis zweigeschossig ausgeprägt, aufgrund der teils starken Geländebewegung wirken aber insbesondere die alten Gewerbehallen abschnittsweise relativ massiv. Als Dachform herrscht das Satteldach vor, bei den Gewerbehallen mit flacher Neigung.

Das Gelände fällt von Südwest nach Nordost relativ stark um etwa 5 m (Lage etwa zwischen 195 m und 190 m über NHN).

Innerhalb der Ortslage liegen überwiegend Wohnnutzungen benachbart. Nur in einem zentralen, westlichen Abschnitt schließt das Plangebiet direkt an den landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzten Freiraum an. Die Wohngebäude im Umfeld sind ebenfalls ein- bis zweigeschossig errichtet und besitzen Satteldächer mit eher flacher bis mittlerer Neigung. Mit Ausnahme des gewerblich geprägten Bereichs stellt sich die Siedlungsstruktur der Ortslage kleinteilig dar mit teils sehr großen Gärten.

Verkehrlich wird die Fläche von den beiden genannten Straßen Am Plass und Wendtstraße erschlossen. Die Straße Am Plass bindet etwa 300 m nördlich an die Lemgoer Straße (Bundesstraße B 238) an.

Gewässer:

Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wohnhäuser/Siedlungsbereiche:

Im Plangebiet selbst ist nur ein Wohnhaus im Bereich des ursprünglichen Handwerksunternehmens vorhanden. Es liegt aber inmitten eines Wohnsiedlungsbereichs. Ein Bebauungsplan gilt hier nicht.

#### Landwirtschaftliche Hofstellen/Flächen

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rand innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs grenzt es im Südwesten an den landwirtschaftlich als Acker genutzten Freiraum. Hofstellen mit Tierhaltung o. ä. sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

#### Gewerbliche Nutzungen

Die verbliebene handwerkliche Nutzung im Plangebiet selbst stellt das einzige Gewerbe im relevanten Umfeld dar. Der Umgang mit der vorhandenen Nutzung ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu prüfen. Im Weiteren Umfeld besteht nördlich der Ortslage eine Abgrabungsfläche (Steinbruch), im Südosten das Gewerbegebiet des Ortsteils sowie einzelne Gewerbenutzungen in Streulage im Außenbereich. Alle diese Nutzungen liegen durch Teile des vorhandenen Siedlungskörpers abgesetzt vom Plangebiet. Eine Relevanz für die Planung ist bislang nicht erkennbar.

#### Denkmalschutz

Boden- und Baudenkmale oder Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Detmold enthalten sind, sind im Plangebiet und dem wahrnehmbaren Umfeld nicht bekannt. Allgemein wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern.

#### Schutzgebiete

Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Lipper Bergland mit Werrehügelland und Detmolder Hügelland sowie Bielefelder Osning mit Pivitsheider Bergen“ (LSG-4018-0020) an das Plangebiet an.

#### Altlasten

Die Bodenbelastungskarte des Kreises Lippe enthält für den Planbereich keine Einträge. Aufgrund der gewerblichen und handwerklichen Nutzungen im Plangebiet ist der Bereich als Altstandort zu betrachten. Orientierende Untersuchungen in Bezug auf das Vorhandensein von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen o. ä. erfolgen im Zuge des Aufstellungsverfahrens. Bei Abbrucharbeiten sind belastete Materialien fach- und umweltgerecht zu entsorgen.

#### Leitungstrassen

Schmutz- und Regenwasserkanäle reichen im Nordwesten im Bereich Wendtstraße/Am Limberg bis in das Plangebiet hinein. Auch in der Straße Am Plass verlaufen Schmutz- und Regenwasserkanäle. Etwa 200 m südlich verläuft direkt am Südrand der Ortslage eine oberirdische 110-kV Stromleitung. Weitere oberirdische Leitungen sind im Plangebiet und dem näheren Umfeld nicht vorhanden.

#### Demografischer Wandel

Die Bereitstellung von Flächen im Siedlungszusammenhang für familienbezogene Wohnformen ist zur weiteren Nutzung der Infrastruktur des Ortsteils Bentrup aus Sicht des demografischen Wandels zu befürworten.

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

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

Unter Beachtung der besonderen topographischen Lage und der landschaftsgeschützten Umgebung soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,  
die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,  
die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,  
die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,  
die Belange der Wirtschaft.

Hierzu wird sich der Bebauungsplan planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen bedienen, die im Zuge des Aufstellungsverfahrens näher ausgearbeitet werden. Mit Stand des Vorentwurfs kann folgender Ausblick gegeben werden:

## **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzungen dienen der grundsätzlichen Regelung der Einbindung künftiger baulicher Entwicklungen in den umgebenden Siedlungszusammenhang und des verträglichen Nebeneinanders verschiedener Nutzungen. Grundlegende Zielsetzung der vorliegenden Planung ist die Einbindung des überkommenen Gewerbebereichs im Südwesten der Ortslage Bentrup in den umgebenden Wohnsiedlungszusammenhang. Eine wohnbauliche Nachnutzung wird hier insbesondere wegen der begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe und der von der örtlichen Hauptverkehrsstraße deutlich abgesetzten Lage gegenüber einer weiteren Gewerbenutzung bevorzugt. Gleichzeitig soll der noch vorhandenen Handwerksnutzung im umgebungsverträglichen Rahmen Rechnung getragen werden.

Die nähere Prüfung erfolgt im Zuge des Aufstellungsverfahrens.

### **7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt.

Die Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, die Festsetzung Reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird bei derartigen Ergänzungen im Stadtgebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind besonders die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z. B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind.

Auch entspricht diese grundlegende Ausrichtung des allgemeinen Wohngebiets voraussichtlich der örtlichen Gegebenheit mit der möglicherweise verbleibenden Handwerksnutzung (s. o.).

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zu den Nutzungsmaßen werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens entwickelt. Als Grundlage werden Höheneinmessungen des Geländes und ggf. auch umgebender Gebäude vorgenommen. Grundlegendes Ziel ist die Sicherung einer kleinteiligen Bebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen in Anlehnung an die umgebenden Baustrukturen.

## **7.3 Verkehrsflächen**

Zur Sicherung der äußeren Erschließung werden die umgebenden Abschnitte der Straßen Am Plass, Wendstraße und Am Limberg in den Bebauungsplan aufgenommen und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der im städtebaulichen Konzept vorgesehene Stichweg aus dem Knotenpunktbereich Am Plass/Wendtstraße wird voraussichtlich als private Straßenfläche festgesetzt.

#### **7.4 Stellplätze**

Ob konkrete Festsetzungen in Bezug auf private Stellplätze getroffen werden, wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens geprüft.

#### **7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Zur Sicherung der Erschließung rückwärtiger Grundstücke erfolgt über die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen voraussichtlich die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sowie der Träger der Ver- und Entsorgung.

#### **7.8 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen**

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen entwickelt, die im Zusammenspiel mit den Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse auf eine Einbindung der künftigen Bebauung in das wohnbauliche Umfeld abzielen.

#### **7.9 Gestalterische Aussagen**

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden grundlegende Regelungen entwickelt, die auf eine Einbindung der künftigen Bebauung in das wohnbauliche Umfeld abzielen.

### **8 Belange des Klimaschutzes**

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die Stadt Detmold hat in den letzten Jahren ein Klimaschutzkonzept erarbeitet und stetig weiterentwickelt. Die vorliegende Planung entspricht den „Empfehlungen des Klimabeirats zur Ergänzung und Weiterentwicklung des Klimaschutzkonzepts der Stadt Detmold von 2009“ insbesondere in den folgenden Aspekten:

Empfehlung 2.0, Zukunftsfähige, klimagerechte Stadtentwicklung und -planung, Punkte 1 und 2 „Revitalisierung von Brachflächen“ und „sparsamer Umgang mit Flächen“

Für die Umsetzung relevant sind hier insbesondere folgende Empfehlungen mit Stand von 2014:

Empfehlung 2.5, klima-angepasstes Bauen

Empfehlung 3.2.2, Energiesparberatung für alle Bauwilligen

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist bereits durch den Anschluss an die örtlichen Straßen und die technische Infrastruktur gegeben, bestehende Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden. Eine klimatische Bedeutung der südwestlich am Rand des vorhandenen Siedlungsraums gelegenen Fläche ist nicht gegeben, da sie weitgehend bebaut ist. Durch die künftig zu erwartende Vorgabe der i. W. offenen Bauweise wird die bauliche Dichte gegenüber dem Bestand letztlich verringert. Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen werden in weiten Teilen des Plangebiets eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper nach Süden und Westen ermöglichen. Zudem wird der Bebauungsplan Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zulassen.

Vor dem Hintergrund der Nachnutzung vorbelasteter Flächen wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

## **9 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist für die mit der vorliegenden Planung verfolgte Nach- und Weiternutzung am Rand innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs i. W. bereits gegeben. Überschaubare Ergänzungen werden voraussichtlich sowohl im privaten wie auch im öffentlichen Bereich erforderlich.

### **9.1 Individualverkehr**

Das Plangebiet wird wie im Bestand i. W. direkt über die vorhandenen Straße (Wendtstraße, Am Plass) erschlossen. Teils werden voraussichtlich private Hinterliegererschließungen ergänzt. Ein rückwärtiges Wohngrundstück kann direkt an die Straße Am Limberg angebunden werden. Ein ergänzender, voraussichtlich privater Stichweg aus dem Knotenpunktbereich Wendtstraße/Am Plass kann den zentralen Eckbereich mit vier bis fünf rückwärtigen Grundstücken zusammenhängend erschließen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist die erforderliche Größe des Wendeplatzes hier noch näher zu bestimmen. In den Rahmenkonzepten ist zunächst ein Durchmesser von 15 m angesetzt.

### **9.2 Ruhender Verkehr**

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist auf den privaten Grundstücken Rechnung zu tragen. Der Bedarf der Errichtung öffentlicher Stellplätze wird aufgrund der Planung nicht gesehen.

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

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinie 790 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt Abzweig Heiden liegt gut 600 m nordwestlich, der Haltepunkt Loßbruch gut 700 m östlich. Zeitweise wird auch der Haltepunkt Am Plass nur etwa 200 m nördlich angefahren.

Es ist davon auszugehen, dass die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger in den vorhandenen Straßenverkehrsflächen gewährleistet ist. Planungsrechtlich wird die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV somit gewährleistet.

### **9.4 Rad- und Fußverkehr**

Der vorhandene öffentliche Straßenraum ist auch für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Der neu zu ordnende Bereich erstreckt sich relativ schmal entlang der vorhandenen Straßen, eine gesonderte Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer wird hier daher nicht als erforderlich angesehen.

## **10 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt im erschlossenen Siedlungsbereich. Die Versorgung des Gebiets mit Energie, Wasser und telekommunikationstechnischen Einrichtungen sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers kann für die Planung grundsätzlich durch Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze im Bereich der umliegenden Straßen gewährleistet werden. Gewisse bauliche/technische Ergänzungen werden dafür voraussichtlich erforderlich. Eine Versorgung mit Gas wäre seitens der Stadtwerke grundsätzlich möglich.

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

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend § 7 Absatz 5 der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Wendtstraße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Abschnittsweise sind ggf. Ergänzungen der Kanäle erforderlich.

Das Gelände liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet.

Die Löschwasserversorgung ist anhand der einschlägigen Regelwerke (insbesondere DVGW-Arbeitsblätter) sicherzustellen. Aufgrund der Neuordnung im bestehenden Siedlungszusammenhang ist nach derzeitiger Kenntnis davon auszugehen, dass die erforderliche Löschwasserversorgung hier gewährleistet werden kann.

## **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. Eine Niederschlagswasserversickerung zum Schutz des natürlichen Wasserhaushalts und der Grundwasserreserven ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, seiner Lage im Siedlungszusammenhang entlang bestehender Straßen und der vorhandenen Bebauung nicht sinnvoll oder erforderlich. Die Niederschlagsentwässerung ist über die bestehende Trennkanalesation der Stadt Detmold in der Wendtstraße vorgesehen. Abschnittsweise sind ggf. Ergänzungen der Kanäle erforderlich.

Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren und im Zuge der Projektplanung ist eine Prüfung der Möglichkeiten zur Wiederverwendung von unverschmutztem Regenwasser sinnvoll.

## **10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Ein Anschluss an das örtlich vorhandene Verbundnetz ist nach bisheriger Kenntnis möglich.

## **10.4 Abfallbeseitigung**

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, den überwiegenden Teil des Plangebiets zum Zweck der Abfallentsorgung problemlos anzufahren. Die rückwärtigen Grundstücke sind durch eine gering dimensionierte Stichstraße erschlossen und können daher nicht direkt durch die Müllabfuhr angefahren werden. Durch die geringe Länge der Stichstraße (weniger als 50 m) wird es als zumutbar erachtet, dass die Bewohner der rückwärtigen Grundstücke die Behälter zur Leerung an die öffentliche Verkehrsfläche bringen. Eine gestalterische Einbindung von Abstellflächen ist anzustreben.

## **12 Immissionsschutz**

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

Im vorliegenden Fall ist nicht davon auszugehen, dass von der geplanten Wohnfolgenutzung auf bisher/vormalig überwiegend gewerblich genutzten Flächen Emissionen ausgehen, die einen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen auslösen würden.

Für den Fall der Fortführung der verbliebenen handwerklichen Nutzung im Süden des Geltungsbereichs (Maler- und Montagebetrieb) ist auch von verbleibenden gewerblichen Emissionen auszugehen. Diese werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens gutachterlich geprüft, die Ergebnisse werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

In Bezug auf den Straßenverkehrslärm ist festzuhalten, dass die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße (Lemgoer Straße) etwa 300 m nördlich verläuft und durch den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich des Ortsteils von dieser abgesetzt ist. Im relevanten Umfeld verlaufen keine Bahnstrecken. Eine Relevanz des Straßen- sowie des Schienenverkehrslärms ist für die vorliegende Bauleitplanung daher nicht erkennbar.

Etwa 200 m nordwestlich befindet sich in der Straße Zum Schulberg die ehemalige Schule des Ortsteils, die heute als Vereinsheim und Sporthalle genutzt wird. Auch diese liegt durch den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich vom Plangebiet abgesetzt. Eine Relevanz des Sport- und/oder Freizeitlärms ist für die vorliegende Bauleitplanung daher ebenfalls nicht erkennbar.

Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

Die Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen in ländlicher Siedlungsrandlage. Landwirtschaftliche Immissionen sind grundsätzlich im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Gerüche, Staub, Erschütterungen, Luftverunreinigungen, Licht etc.) liegen nicht vor. Ein näherer Untersuchungsbedarf in Bezug auf sonstige Immissionen ist nicht erkennbar.

#### **12.4 Gewerbelärm**

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden nach den Ergebnissen des in Bearbeitung befindlichen Schallgutachtens soweit erforderlich Festsetzungen in Bezug auf die Berücksichtigung des Gewerbelärms getroffen.

#### **12.8 Schlussbemerkung**

*Die Bewertung der künftig zu erwartenden Lärmsituation wird nach Vorliegen des Schallgutachtens und Ausarbeitung der Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.*

### **13 Altablagerungen und Bodenschutz**

Die Nach- bzw. Weiternutzung bereits bebauter Flächen im Siedlungszusammenhang ist aus Sicht des Bodenschutzes grundsätzlich sinnvoll. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung der überwiegenden Teile des vorliegenden Geltungsbereichs kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Altablagerungen und Bodenbelastungen gekommen ist. Dies wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens untersucht, die Ergebnisse werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

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

*Wird soweit erforderlich nach Vorliegen der diesbezüglichen Untersuchungen ergänzt.*

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

Die Bodenschutzklausel im Sinne des BauGB in Verbindung mit Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Das vorliegende Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang und ist bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung sind die Böden im gesamten Plangebiet stark überprägt. Dies gilt insbesondere in Bezug auf das Schutzziel „fruchtbare Böden“ (s. u.), eine landwirtschaftliche Nutzung besteht hier seit Jahrzehnten nicht mehr. Deren Wiederaufnahme ist auch unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung aufgrund der langjährigen Lage des Standorts innerhalb des Siedlungszusammenhangs nicht zu erwarten. Die zumindest überwiegende Planung von Wohnfolgenutzungen in diesem innerörtlichen Bereich dient der Neuordnung und entsprechenden Weiternutzung von baulich bereits intensiv genutzten Flächen. Damit ist auch eine Verringerung des Versiegelungsgrads gegenüber dem Bestand zu erwarten.

Die Stadt ist grundsätzlich bestrebt, Neuversiegelungen und die Inanspruchnahme des Außenbereichs zu begrenzen und vorrangig Flächen im Siedlungszusammenhang fortzuentwickeln. Mit der vorliegenden Planung trägt sie dieser Zielsetzung, dem Schutzgut Boden sowie der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

### **13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden**

Nach der Bodenkarte NRW handelt es sich bei den Böden im Plangebiet ursprünglich um mittel- bis tiefgründige Lehmböden aus Braunerde, z. T. Pseudogley-Braunerde. Diese sind landesweit als schutzwürdige Böden der Stufe 1, Fruchtbarkeit, aufgenommen. Die Planung führt zu keinen neuen Eingriffen in diese Böden, da bereits bebaute Flächen lediglich neu geordnet werden. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung daher für angemessen und vertretbar gehalten, auch mit Blick auf die kartierte Schutzwürdigkeit der lokalen Böden.

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

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

### **13.5 Kampfmittelbelastungen**

Eine Abfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg zu möglichen Kampfmittelbelastungen ist bereits im Vorfeld erfolgt. Mit Schreiben vom 19.10.2017 wurde von dort mitgeteilt, dass hier keine Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind. Unabhängig davon gilt generell: Weist der Erdaushub bei Durchführung von Abbruch- und/oder Baumaßnahmen auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

## 14 Umweltbelange und Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

### Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege und im Sinne des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung erforderlich. Bestehende Infrastruktur kann sinnvoll mit- bzw. weitergenutzt werden. Da es sich um die Sicherung von Folgenutzungen im bestehenden Siedlungsbereich handelt, großräumige Versiegelungen bereits vorhanden sind und mit der Planung keine Erhöhung, sondern im Gegenteil eine Verringerung des Versiegelungsgrads zu erwarten ist, wird im Sinne des § 1a(3) Satz 6 BauGB kein externes Ausgleichserfordernis gesehen. Eine rechnerische Bilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren.

### Artenschutz

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird.

Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten intensiv anthropogen genutzt und ist weitgehend bebaut bzw. versiegelt. Auf Grund der vorhandenen Nutzung und Bebauung und der bestehenden Störeinflüsse im Plangebiet sowie im umgebenden Siedlungsbereich ist davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten überwiegend bereits vor langer Zeit in Richtung des freien Landschaftsraums im Außenbereich des Ortsteils ausgewichen sind. Es ist davon auszugehen, dass die Planflächen selbst allenfalls durch siedlungsfolgende bzw. sogenannte „Allerweltsarten“ genutzt werden.

In Bezug auf die Wirkfaktoren der Planung ist festzuhalten, dass es nur im Rahmen der Umsetzung ggf. zu Beeinträchtigungen von Belangen des Artenschutzes kommen könnte z. B. beim Abriss der Bestandsgebäude.

Bisher liegen keine konkreten Erkenntnisse in Bezug auf örtlich Vorkommende Arten vor. Faunistische und/oder floristische Kartierungen sind nicht vorhanden. Im Rahmen von Abrissarbeiten ist eine Artenschutzprüfung vorzunehmen, im Vordergrund steht dabei die Artengruppe der Fledermäuse. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte wird geklärt, inwieweit ggf. weitere entsprechende Kartierungen o. ä. noch im Zuge der Bauleitplanung oder erst bei der Umsetzung erforderlich werden.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

## Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Nach dem BauGB ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). Die Umweltprüfung ist nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Nach § 2(4) BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens als gesonderter Teil der Begründung anhand der Anlage 1 zum BauGB erarbeitet.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch den Abriss und die neue Bebauung, ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen etc.

Umweltbezogene Prüfungsschwerpunkte liegen nach dem bisherigen Kenntnisstand bei den Immissionsschutzbelangen in Bezug auf Gewerbelärm mit Blick auf eine ggf. noch längerfristig verbleibende handwerkliche Nutzung von Teilen des Plangebiets (Maler- und Montagebetrieb) sowie bei einer orientierenden Untersuchung der Altlastensituation mit Blick auf die überkommene Gewerbenutzung und die letztlich insgesamt angestrebte Wohnfolgenutzung.

Durch die Neubebauung ist mit positiven Umweltauswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

Nach heutigem Stand sind keine verbleibenden erheblichen negativen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die zu prüfenden Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/Sachgüter sowie relevante Wechselwirkungen erkennbar.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

*Fachbehörden und Öffentlichkeit werden im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1)/4(1) BauGB ausdrücklich gebeten, der Stadt vorliegende Erkenntnisse bzw. Informationen zum erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung mitzuteilen.*

### **15 Erschließungskosten**

Es handelt sich um eine durch private Dritte veranlasste städtebauliche Planung. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird ein Erschließungsvertrag einschließlich Regelungen zur Kostentragung vereinbart.

### **16 Flächenbilanz**

Plangebiet	ca. 1,6 ha	~ 100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,3 ha	~ 81,3 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,3 ha	~ 18,7 %

Der im Plangebiet zu erwartende Umfang der Versiegelung liegt nach dem Stand des Vorentwurfs künftig bei maximal etwa 1 ha. Im Zuge der Ausarbeitung der Festsetzungen zum Entwurfstand kann sich hier noch eine ggf. deutliche Veränderung ergeben.

## 17 **Bodenordnung**

Die bestehenden öffentlichen Straßenflächen befinden sich in städtischem Eigentum. Inwieweit zusätzlich erforderliche Erschließungsflächen als private oder öffentliche Flächen ausgebildet werden, wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens geklärt. Sofern zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen hergestellt werden sollen, sollen die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen auf freiwilliger Grundlage erfolgen.

Stadt Detmold  
Fachbereich 6  
Stadtentwicklung  
Städtebauliche Planungen

Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Stadtplaner, Architektin PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Detmold, den 15.02.2018