

Begründung  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
01-30/09 „Kinocenter Hasselter Platz“

---

## Inhaltsverzeichnis

|      |                                                                    |    |
|------|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans                      | 4  |
| 2    | Verfahren                                                          | 4  |
| 3    | Raumordnung und Landesplanung                                      | 5  |
| 4    | Flächennutzungsplan                                                | 5  |
| 5    | Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans              | 5  |
| 5.1  | Städtebauliches Konzept                                            | 6  |
| 6    | Situationsbeschreibung                                             | 6  |
| 6.1  | Gewässer                                                           | 7  |
| 6.2  | Denkmalschutz                                                      | 7  |
| 6.3  | Altlasten                                                          | 7  |
| 6.4  | Leitungstrassen                                                    | 7  |
| 6.5  | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte                                     | 7  |
| 7    | Belange des Städtebaus und der Wirtschaft                          | 7  |
| 7.1  | Art der baulichen Nutzung:                                         | 8  |
| 7.2  | Maß der baulichen Nutzung                                          | 8  |
| 7.2a | Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche | 9  |
| 7.3  | Verkehrsflächen                                                    | 9  |
| 7.4  | Stellplätze                                                        | 9  |
| 7.5  | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht                                      | 10 |
| 7.7  | Denkmalschutz                                                      | 10 |
| 7.8  | Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen                            | 10 |
| 7.9  | Gestalterische Aussagen                                            | 10 |
| 8    | Belange des Klimaschutzes                                          | 12 |
| 9    | Verkehrliche Erschließung                                          | 12 |
| 9.1  | Individualverkehr                                                  | 12 |
| 9.2  | Ruhender Verkehr                                                   | 13 |
| 9.3  | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)                             | 13 |
| 9.4  | Rad- und Fußverkehr                                                | 13 |
| 10   | Ver- und Entsorgung                                                | 13 |
| 10.1 | Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser                              | 14 |
| 10.2 | Niederschlagswasser                                                | 14 |
| 10.3 | Elektrizitäts-, Gas- und Fernwärmeversorgung                       | 14 |
| 10.4 | Abfallbeseitigung                                                  | 14 |

|      |                                                                                  |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 12   | Immissionsschutz                                                                 | 14 |
| 12.1 | Lärmemissionen Kinobetrieb Verkehr                                               | 14 |
| 12.2 | Lärmemissionen Kinobetrieb technische Anlagen                                    | 15 |
| 12.3 | Sonstige Emissionen                                                              | 16 |
| 12.4 | Schlussbemerkung                                                                 | 16 |
| 13   | Altablagerungen und Bodenschutz                                                  | 16 |
| 13.1 | Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung                             | 16 |
| 13.2 | Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen | 16 |
| 13.3 | Erhalt schutzwürdiger Böden                                                      | 16 |
| 13.4 | Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen                                   | 16 |
| 13.5 | Kampfmittelbelastungen                                                           | 17 |
| 14   | Umweltbelange                                                                    | 17 |
| 15   | Erschließungskosten                                                              | 18 |
| 16   | Flächenbilanz                                                                    | 18 |
| 17   | Bodenordnung                                                                     | 18 |
| 18   | Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) nach § 86 BauO NRW                                  | 18 |

Ortsteil: Detmold Nord  
Plangebiet: Hasselter Platz am Arbeits- und Sozialgericht zwischen Richthofenstraße und Blomberger Straße

Verfahrensstand: Entwurf

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Detmold Flur 4 Flurstück 795, 796 und T. v. 649 (Verkehrsfläche Richthofenstraße) und wird begrenzt  
im Osten durch das Flurstück 571 und 802  
im Norden durch die Richthofenstrasse  
im Süden durch die Blomberger Strasse und das Flurstück 802  
im Westen durch den Hasselter Platz.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst kleine Teile der öffentlichen Verkehrsflächen Hasselter Platz, Richthofenstrasse und Blomberger Strasse, die allesamt gemäß § 12 (4) Baugesetzbuch aus Gründen des geänderten aktuellen Straßenausbaues und somit der Regelung der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen werden.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:  
dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,  
den textlichen Festsetzungen,  
der Begründung,  
dem Vorhaben- und Erschließungsplan und  
(dem Durchführungsvertrag).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans "01-30 /09 Lemgoer Tor 3. Änderung" treten im Bereich der Planüberschneidung bei Erlangung der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01-30/09 „Kinocenter Hasselter Platz“ außer Kraft.

## 2 Verfahren

|                                                                                                                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Einleitungsbeschluss vom                                                                                                                                           | 22.09.2010         |
| Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses am                                                                                                                       | 27.09.2010         |
| Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB in der Zeit vom | 28.09 - 11.10.2010 |
| Entwurfsoffenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) vom                                                                                      | .2011              |

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da das Plangebiet innerhalb des Bebauungsplanes 01-30/09 liegt. Darüber hinaus beträgt die zulässige Grundfläche nach § 19 Bau NVO weniger als 20.000m<sup>2</sup> und es handelt sich bei dem Bebauungsplan um die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche bzw. die Nachverdichtung einer städtebaulich untergenutzten Fläche, so dass die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13a (1) Nr.1 BauGB gegeben sind.

### 3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 0,35 ha große Plangebiet als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Nutzung (Park – und Festplatz) sowie als Verkehrsgrün dar. Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet „Kinocenter“ entspricht nicht dieser Darstellung, aus diesem Grunde ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen.

Die Darstellung des FNP soll für das 0,35 ha große Plangebiet in Sondergebiet Kino durch Berichtigung angepasst werden.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet begrenzt:

im Norden durch Verkehrsflächen sowie gemischte Bauflächen  
im Süden durch Verkehrsflächen und gemischte Bauflächen, sowie Wohnbauflächen,  
im Osten durch Flächen für Gemeinbedarf (Gericht)  
und im Westen durch Verkehrsflächen sowie gemischte Bauflächen.

### 5 Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Stadt Detmold beabsichtigt, den Hasselter Platz in direkter Nachbarschaft zu einem zentralen Verkehrsknotenpunkt (am Inneren Ring) in der Innenstadt durch eine städtebauliche Entwicklung neu zu gestalten. Wesentliches städtebauliches Ziel ist die Fassung des Straßenraumes mit einer Straßen begleitenden Neubebauung im Kontext zur historischen Altstadt. Die ca. 3.500 m<sup>2</sup> große Projektfläche liegt am nordöstlichen Rand der historischen Innenstadt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Fußgängerzone und wird z. Z. als unbefestigter Parkplatz, der von der Stadt Detmold bewirtschaftet wird, genutzt. Das untergenutzte Grundstück soll an einen geeigneten Investor zum Bau und Betrieb eines Großkinos verkauft werden. Das bestehende Planungsrecht ist für das Vorhaben anzupassen. Hierzu wurde 2009 ein europaweites Ausschreibungsverfahren von der Stadt Detmold durchgeführt, das einen Bewerber (Vorhabenträger) hervorgebracht hat.

Der Vorhabenträger hat die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt. In dem Planverfahren werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen für einen Kinoneubau definiert.

In dem Plangebiet sollen durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Voraussetzungen geschaffen werden, die Innenstadt durch den Bau eines Kinocenters mit 5 Sälen für ca. 1.100 Besucher dauerhaft zu stärken.

Diese Planung ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht gedeckt, der an dieser Stelle öffentliche Parkfläche (Parkplatz) vorsieht. Auch die Aufhebung des betroffenen Teilbereichs reicht nicht aus.

Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aus. Um städtebauliche und verkehrliche Spannungen auszuschließen besteht Planerfordernis.

Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur soll innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Sondergebiet „Kinocenter“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. In diesem sind ausschließlich die Kinonutzung mit den dazugehörigen Nebenflächen und integrierter gastronomischer Einrichtung sowie untergeordnet Einzelhandel (max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zulässig.

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs.2 BauGB (hier als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung) notwendig.

## 5.1 Städtebauliches Konzept

Für einen dauerhaft gesicherten Betrieb benötigt das Multiplexkino 5 Kinosäle mit insgesamt ca. 1.100 Besucherplätzen. In Verbindung mit den erforderlichen Foyer- und Nebenflächen wird ein großes Gebäude erforderlich, welches den Standort entscheidend prägen wird. Die im Plan und im Durchführungsvertrag festgesetzten detaillierten Vorgaben regeln die zulässigen Bauabmessungen, die Gebäudekanten, -höhen, den Gebädezuschnitt, die Ausnutzung, die verkehrliche Anbindung und die Fassadenausbildungen einschl. der zu verwendenden Materialien.

Die Geometrie des neuen Gebäudes soll zu den umgebenden Straßenzügen klar gefasste Raumkanten bilden ohne den Blick auf die historische Fassade des Gerichtsgebäudes zu verstellen. Das Ende der Fußgängerzone erhält ein „Gegenüber“.

Die Gebäudehöhe reicht von ca. 11 m bis ca. 17 m und orientiert sich an die Höhenentwicklung des prägenden nördlich vorhandenen Arbeits- und Sozialgerichts außerhalb des Plangebietes.

Die erforderliche Stellplatzanlage wird überwiegend von dem neuen Gebäude verdeckt bzw. befindet sich im Untergeschoss.

## 6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Detmolder Stadtzentrums und ist an 3 Seiten von Verkehrsflächen umgeben. An der Ostseite befindet sich das Gerichtsgebäude, der Gebäudeteil zur Richthofenstrasse steht unter Denkmalschutz.

Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten befinden sich:

- Richthofenstrasse: 2-3 geschossige gemischt genutzte Gebäude
- Blombergerstrasse: 2-3 geschossige gemischt genutzte Gebäude
- Hasselter Platz: Bahntrasse und Brücken

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und wird momentan als öffentlicher Stellplatzanlage genutzt. Die Oberflächen bestehen überwiegend aus einer wassergebundenen Decke. Die Stellplatzanlage wird von der SVD tagsüber bewirtschaftet.

Das Gelände fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 136,50m ü. NHN auf ca. 134,50 m ü. NHN ab.

Verkehrlich wird das Plangebiet momentan von der Blomberger Straße erschlossen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen um den Hasselter Platz werden im Frühjahr / Sommer 2011 neu ausgebaut.

#### 6.1 Gewässer

Durch das Plangebiet verläuft in dem nördlichen Teilbereich vor dem Gerichtsgebäude ein Gewässer. Dieses wird im Rahmen der Straßenbauarbeiten in Rohren unterirdisch an dem Plangebiet vorbeigeführt.

#### 6.2 Denkmalschutz

Detmold ist seit 1984 Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft historischer Stadtkerne NRW.

Belange des Denkmalschutzes werden im Plangebiet nicht berührt.

In direkter Nachbarschaft zum Vorhabengebiet befinden sich das Baudenkmal Arbeits- und Sozialgericht, das Baudenkmal Blomberger Strasse 10 und das benachbarte historische Stadtzentrum.

Städtebau/Denkmalschutz:

- Gefordert wird die Errichtung eines Kinoneubaues (Multiplexkino) in einer zeitgemäßen, qualitätvollen Architektursprache.
- Baukörpergliederung, Fassadengestaltung und Materialwahl haben die besondere, städtebaulich bedeutsame Lage des „Hasselter Platzes“ am Rande der Historischen Innenstadt zu berücksichtigen.
- Der tangierte Straßenraum ist durch eine straßenbegleitende Neubebauung räumlich zu fassen.
- Das nördlich angrenzende Baudenkmal an der Richthofenstrasse (Arbeits- und Sozialgericht) sowie das südwestlich angrenzende Baudenkmal des Wohnhauses Blomberger Strasse 10 ist bei der Gestaltung des Baukörpers zu berücksichtigen. Das Erscheinungsbild der beiden Baudenkmäler darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die Höhenentwicklung des Großkinos ist an den Gebäudehöhen der vorhandenen Nachbarbebauung zu orientieren.

#### 6.3 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht bekannt.

#### 6.4 Leitungstrassen

Leitungstrassen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Hinweis: Das Grundstück Blombergerstrasse 10 muss an die öffentliche Straße angeschlossen bleiben. Hier sind die entsprechenden Geh-, Wege- und Leitungsrechte als Grunddienstbarkeit einzutragen oder durch anteiligen Grundstücksverkauf an den Eigentümer zu regeln.

### 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Abschluss eines Durchführungsvertrags gewährleistet werden.

Das neue „Kinocenter“ ist eine wichtige Ergänzung des kulturellen Angebotes der Stadt und soll die Innenstadt besonders in den frühen Abendstunden beleben.

Das Vorhaben wird auf einer bisher als Stellplatzanlage genutzten innerörtlichen Fläche errichtet. Der Standort gilt als städtebaulich integriert und ist durch die umliegende Bebauung bzw. die umgebenden Verkehrswege in den Siedlungszusammenhang eingebunden. Dadurch sind negative

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Landschafts- und Naturhaushalt nicht gegeben.

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

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Belange des Bildungswesens,
- die Gestaltung des Ortsbildes,
- die Belange des Denkmalschutzes,
- die Belange der Wirtschaft.

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

#### 7.1 Art der baulichen Nutzung:

Sondergebiet „Kinocenter“

Eine Vergnügungsstätte in Form eines Kinocenters (Multiplexkino) entspricht den Vorgaben der BauNVO § 11.

Im Sondergebiet „Kinocenter“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben gemäß § 12 (3a) BauGB zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Zulässig sind:

- Ein Kinocenter mit 5 Kinosälen für ca. 1.100 Besucher einschl. der dazugehörigen Nebenflächen und integrierter gastronomischer Einrichtung.
- Verkaufsfläche bis zu einer Gesamtgröße von insgesamt 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unabhängig vom Kinobetrieb.

Die Festsetzung der Verkaufsfläche mit einer Obergrenze von insgesamt 50 m<sup>2</sup> erfolgt aus betrieblichen Gründen des Vorhabenträgers. Diese Verkaufsfläche dient als Angebotsergänzung.

#### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Bei den Festlegungen wurde berücksichtigt, dass es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, in dem die zukünftige Nutzung durch den Durchführungsvertrag geregelt ist.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl - GRZ) wird in dem Sondergebiet „Kinocenter“ (Vorhabenbereich) mit 1,0 in gem. § 17 Abs. (2) BauNVO festgesetzt.

Gem. § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Grundflächen der gewerblichen Nutzungen und den privaten Verkehrsflächen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Bau NVO für die Grundflächenzahl auf der Grundlage des § 17 (3) BauNVO i. V. m. § 19 (4) BauNVO für das Sondergebiet ist wegen der beengten Situation in städtebaulich integrierter Lage notwendig und städtebaulich vertretbar, weil

- die Überschreitung zu keiner nachteiligen Wirkung auf die natürliche Funktion des Bodens bzw.



- die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde,
- die vorgesehene großflächige Kinonutzung an dem integrierten Standort hinsichtlich der Bauweise, Kubatur und Baumasse sowie
- das notwendige Angebot an Stellplätzen dies erfordern,
- die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse an diesem Standort sichergestellt sind und
- sich nachteilige Wirkungen für die Umwelt aus der Erhöhung der GRZ nicht ergeben.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da sich durch die unterschiedlichen Ebenen und Raumhöhen in einem Multiplexkino keine genauen Geschossflächen bestimmen lassen. Die Kombination von Grundfläche und maximaler Gebäudehöhe begrenzen das mögliche Maß der Grundstücksausnutzung und somit das Einfügen in die gesetzlichen städtebaulichen Strukturen.

Für das Sondergebiet „Kinocenter“ wird abweichende Bauweise festgesetzt, da die Baukörperlänge, bedingt durch die spezielle Nutzung, größer als 50 m ist. Die Einhaltung erforderlicher Abstände zur Nachbarbebauung ist aufgrund von bestehenden Fensterrechten (Arbeits- und Sozialgericht) sicherzustellen.

#### 7.2a Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche

Gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW beträgt die Tiefe der Abstandsflächen für Sondergebiete 0,8 H. In Sondergebieten können geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebiets dies rechtfertigt. Das mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Vorhaben wäre auch in einem Kerngebiet zulässig. Das Gleiche gilt auch für das von der verminderten Abstandsfläche betroffene Arbeits- und Sozialgericht.

Von der Ausweisung eines Kerngebietes wird in diesem Fall jedoch abgesehen, da gezielt und ausschließlich ein Großkino realisiert werden soll. Eine Festschreibung auf gezielt dieses Vorhaben ist speziell durch die Festsetzung eines Sondergebietes gegeben; die Festsetzung eines Kerngebietes würde einen wesentlich größeren Spielraum eröffnen, was mit der angestrebten Planung nicht beabsichtigt wird.

Im vorliegenden Fall kann somit, in Anlehnung an die zulässige Abstandsfläche in Kerngebieten von 0,5 H, von geringeren Abstandsfläche gebrauch gemacht werden, da die besondere städtebauliche Situation unter Würdigung der nachbarlichen Belange dies rechtfertigt. Unmittelbar angrenzend zum Vorhabengebiet befinden sich ein Kerngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche (Arbeits- und Sozialgericht), für die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 01-30/09 „Lemgoer Tor“ geschlossene Bauweise gilt. Wie unter Punkt 7.2, letzter Absatz beschrieben, ist aufgrund bestehender Fensterrechte eine ausreichende Tiefe der Abstandsfläche sicherzustellen. Dieses wird mit der festgesetzten geringeren Tiefe von 0,5 H (entspricht der Regelung für Kerngebiete) erzielt.

#### 7.3 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes sind öffentliche Verkehrsflächen vorhanden. Diese werden im Rahmen des Planverfahrens gesichert.

#### 7.4 Stellplätze

Vor dem Hintergrund des beabsichtigten Vorhabens ergibt sich unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage und der guten Erreichbarkeit des Kinocenters durch den ÖPNV (Berücksichtigung einer Minderung von 15 %) ein Bedarf von voraussichtlich 120 bis 130 PKW-Stellplätzen. Für das geplante Vorhaben können voraussichtlich innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche 123 Stellplätze geschaffen werden. Die nicht im Plangebiet herstellbaren Stellplätze sind an anderer Stelle nachzuweisen (abzulösen).

Die Anzahl der Fahrradstellplätze ist gemäß den Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Städte und Gemeinden in NRW – Richtzahlen für Versammlungsstätten - mit 0,025 Stellplätzen je Kinobesucherplatz nachzuweisen.

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

Für die Liegenschaft Blomberger Strasse 10 ist bei der Grenzanpassung / den Grundstückszuschnitten eine gesicherte Erschließung sicher zu stellen. Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Plan festgesetzt und müssen im Rahmen des Kauf- /Durchführungsvertrages gesichert werden.

#### 7.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich zwei Baudenkmäler. Das Baudenkmal Arbeits- und Sozialgericht und das Baudenkmal an der Blomberger Strasse 10 auf den angrenzenden Flächen sind bei den städtebaulichen Überlegungen ausreichend berücksichtigt. Die freie Sicht auf die beiden Gebäude sowie auf die Bruchsteinmauer vor dem Gerichtsgebäude bleibt weitgehend erhalten. Die besondere Würdigung denkmalrechtlicher Belange wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen und die gestalterischen Aussagen unter den folgenden Punkten näher erläutert.

#### 7.8 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die Höhe der Gebäudeteile darf 153,00 m ü NHN nicht überragen.

Der First des angrenzenden Baudenkmal des Gerichtsgebäudes endet bei einer Höhe von 153,50 m NHN. Mit dieser Festlegung wird erreicht, dass der Kinoneubau nicht das Baudenkmal Sozialgericht überragt und somit eine Einfügung gewährleistet ist.

#### 7.9 Gestalterische Aussagen

Wesentliches städtebauliches Ziel ist die Fassung des Straßenraumes mit einer Straßen begleitenden Neubebauung im Kontext zur historischen Altstadt (Detmold ist seit 1984 Mitglied -in der Arbeitsgemeinschaft historischer Stadtkerne NRW).

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der „Satzung über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen, unbebauter Flächen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Kernstadt Detmold - Gestaltungssatzung - vom 11.9.2007“. Zur Verwirklichung des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Qualitäten der benachbarten Gebäude und Freiflächen findet die Gestaltungssatzung im Plangebiet keine Anwendung. Im Plangebiet wird mit dem beabsichtigten Neubauprojekt eine im Vergleich zu den vorhandenen Gebäudestrukturen der Innenstadt größeres Bauvolumen entstehen, das nicht der historischen, kleinteiligen Bebauung entspricht. Daher können die Festsetzungen der Gestaltungssatzung, die in direktem Bezug zu der bestehenden historisch gewachsenen kleinteiligen Bebauung stehen, von ihrer Formsprache her keine bindenden Grundlagen für die vorgesehene Neubebauung an dieser Stelle sein. Ziel ist dabei nicht, die Regelungen der Gestaltungssatzung im Interesse des Vorhabenträgers auszusetzen, sondern an einem einzelnen Standort ein konkretes städtebauliches Ziel von besonderer Bedeutung für die Innenstadt zu verwirklichen. Durch die im Durchführungsvertrag verankerte Planung wird die Nutzung der Geschosse ebenso wie die Gestaltung der Gebäudehülle festgesetzt.

Die Fassaden sollen durch im Gebäudekörper ausgeprägte Schwünge und Fenster gegliedert und höhenmäßig gestaffelt werden. Hierdurch soll eine angepasste Struktur geschaffen werden, welche sich mit zeitgemäßer und identitätsstiftender Gestaltung in das städtebauliche Umfeld einbringt.

## Raumfolge und Entwicklung städtebaulicher Qualität

Das neue Kino entsteht als stadtbildprägende Ergänzung am Ende der Fußgängerzone in einem Grenzgebiet zwischen kleinteiligerer Altstadt und Gebiet gemischter Nutzung. Die Fußgängerzone/Altstadt erhält einen Platz mit kulturellem Gebäude am Ende, ein „Gegenüber“, einen Pedanten.

Die Geometrie des Gebäudes bildet zu den umgebenden Straßenzügen klar gefasste Raumkanten. Die angrenzende viel befahrene Straße und Kreuzung wird dadurch weiter in den Hintergrund gedrängt. Durch das Gebäudegefüge und die Positionierung wird ein angemessener Platz gestaltet, der auf die Proportionen der Altstadt reagiert und als einladender Aufenthaltsbereich für die Kinobesucher fungiert. Der Eingang in das Kinofoyer orientiert sich Richtung Altstadt.

Die Attraktivität der Innenstadt erhält durch das Kino eine Aufwertung am Ende der nördlichen Fußgängerzone.

## Einbeziehen der Umgebungsbebauung

Auf die denkmalgeschützte Fassade des Sozialgerichts und das Gebäude an der Blomberger Straße 10 bleibt die freie Sicht bestehen.

Darüber hinaus steht das Gerichtsgebäude in einem Dialog mit der Gestaltung des Kinogebäudes und dem davor liegenden Platz und erfährt durch das Verweilen der Besucher vor dem Kino eine neue Bedeutung.

## Gestaltung des Gebäudes

Die große Baumasse, die ein Kino dieser Größenordnung auf einem kleinen Grundstück zwangsläufig mit sich bringt, wird sowohl in der Höhe als auch in Kuben und Fassadengestaltung dreidimensional gegliedert:

## Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen reagieren auf die umgebene Bebauung und bleiben in ihrer Höhe unter der Firsthöhe des direkt angrenzenden Sozialgerichts. Es gibt eine Höhenstaffelung, die sich zwischen ca. 11,50m und 16,60m über der Eingangsebene bewegt.

### Kubatur zur Richthofenstraße

- Freistellung des denkmalgeschützten Gebäudes Richthofenstraße 3
- Städteräumliche Schaffung eines Straßenraumes mit Aufenthaltsmöglichkeiten
- Einbindung der Tiefgaragenausfahrt in das Ensemble
- Gliederung der unterschiedlichen Gebäudehöhen des Kinos in Anlehnung an die Gestaltung der Umgebung.
- Eindeutige Eingangssituation mit dezenter, leicht im Hintergrund liegender Kino - Information
- Geschwungene Eingangsfassade, die die Eingangssituation betont, die Platzkante stärkt und die Tiefgarageneinfahrt integriert
- Der Besucher wird in das Kino „herein geleitet.“

### Kubatur zum Hasselter Platz

- Städteräumliche Schaffung einer klaren Raumkante zur Straße
- Der später gebaute und unattraktive Teil des Sozialgerichts wird verdeckt
- Aufgliederung der Gebäudekubatur durch unterschiedlich hohe Gebäudeteile und einem aus der Hauptfassade heraus tretenden Kinosaal

- Strukturierung der Hauptfassade durch den eingeschobenen Foyerbereich und Fenstereinschnitte
- Blickbeziehungen Kino/Stadt –Kino- Besucher/Fußgänger
- Doppelnutzung der Fensterausschnitte als Straßenraum-Sitzbank und dadurch Verknüpfung Kino/Fußgänger

Kubatur zur Blomberger Straße

- Städteräumliche Abrundung/Abschluss des Kinokomplexes
- Freistellung des denkmalgeschützten Gebäudes Blomberger Straße 10
- Aufgliederung durch den hervortretenden Kinosaal und durch eingeschobene Fassadenelemente

Materialien Fassade:

- Die Fassadenflächen werden überwiegend geputzt. Die Farben und Oberflächenstrukturen des Putzes sind im weiteren Verfahren mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

## 8 Belange des Klimaschutzes

Der Leitfaden der Stadt Detmold zum Klimaschutz ist überwiegend auf Wohnbebauungen ausgelegt. Bei dem Kinocenter handelt es sich um einen Sonderbau, welcher aber auch wichtige Belange des Klimaschutzes berücksichtigt. Hierzu gehört u. a.:

- Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche
- Ansiedlung des Kinos in zentraler, innerstädtischer Lage zur Nutzung des vorhandenen ÖPNV-Angebotes (Reduzierung des Individualverkehrs)
- die kompakte, mehrgeschossige Bauweise des Kinogebäudes entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung
- die Ausführung von Flachdächern zur möglichen Aufstellung von Sonnenenergieanlagen
- der Anschluss des Kinogebäudes an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Detmold

## 9 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt am Innenstadtring. In näherer Umgebung befindet sich eine weitere große, öffentlich zugängliche Stellplatzanlage.

### 9.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Vorhabenbereiches durch den Verkehr erfolgt von der „Blomberger Straße“ mit einer Zufahrt. Das links Abbiegen auf die Stellplatzanlage wird durch die vorhandene Abbiegespur verkehrstechnisch geregelt. Zur sicheren Abwicklung der Abbiegeströme wird der Empfehlung des Verkehrsgutachters gefolgt und in der Blomberger Straße ein Vorsignal installiert.

Die Ausfahrt erfolgt in die Richthofenstraße als reiner Rechtsabbiegeverkehr. Die Ausfahrt wird so platziert, dass der Fußweg auf der Richthofenstraße gut eingesehen werden kann. Es sind min. 7 m Abstand zur Bruchsteinmauer des Sozialgerichtes einzuhalten. Die Stellplatzanlage ist als Einbahnstraße auszuweisen.

Die Anlieferungen und Entsorgungen des Vorhabens werden durch Flächen auf dem Grundstück neben den Stellplatzzufahrten gewährleistet.

Die zu erwartenden verkehrlichen Belastungen wurden von dem Büro PGV gutachterlich untersucht. Sie kommen zu folgendem Fazit:

#### Verkehrliche Leistungsfähigkeit:

Wegen der vorhandenen Leistungsfähigkeitsreserven im Zeitraum der hauptsächlichen Besucherzufahrten ab 19 Uhr, in dem die Hauptverkehrszeit der zuführenden Knotenströme beendet ist, und wegen des im Verhältnis zum Ist- Zustands nur sehr geringen Neuverkehrs sind keinerlei Einschränkungen der vorhandenen Leistungsfähigkeit der Knotenströme am Hasselter Platz absehbar.

#### Verkehrssicherheit:

Mögliche Gefährdungen durch individuelles Fehlverhalten von Kraftfahrern und anderen Verkehrsteilnehmern sind nie auszuschließen. Mittels baulichen, markierungs- und beschilderungstechnischen Maßnahmen können mögliche (vorhersehbare) Gefährdungen weitestgehend unterbunden werden. Die genaue Ausbildung der auszuführenden Maßnahmen muss im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauüberwachung des Baus sichergestellt werden.

Das gesamte Verkehrsgutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

### 9.2 Ruhender Verkehr

Es werden voraussichtlich ca. 123 private PKW - und ca. 28 Fahrrad - Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen. Diese stehen den Kinobesuchern zur Verfügung. Es ist beabsichtigt, die Stellplätze außerhalb der Kinoöffnungszeiten öffentlich zu nutzen.

Die alleinige Anfahrt mit dem Auto geschieht über die Blomberger Straße in eine dem Kino zugeordnete Garage auf 2 Ebenen, deren alleinige Ausfahrt in Richtung Richthofenstraße liegt.

Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend von dem neuen Gebäude verdeckt bzw. befinden sich im Untergeschoss.

### 9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die viele städtische und regionale Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte liegen direkt am Plangebiet auf dem Hasselter Platz bzw. an der Blomberger Straße. In der Nähe (fußläufig ca. 5 Min.) befinden sich weitere Busknotenpunkte im Rosenthal. Der Bahnhof ist ca. 10 Minuten Fußweg vom Plangebiet entfernt.

Die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger ist in der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Planungsrechtlich wird die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV somit gewährleistet.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist als mindestens gut zu bewerten.

### 9.4 Rad- und Fußverkehr

Die hauptsächliche fußläufige Erschließung erfolgt aus Richtung Fußgängerzone/ Lange Straße aus der Altstadt. Die Besucher werden über den Vorplatz in das Kino geleitet. Entlang des Kinos befindet sich ein Fußgängerweg (Richthofenstraße, Hasselter Platz, Blomberger Straße).

Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen.

Die Fuß- und Radwege an den umgebenden Straßen bleiben erhalten bzw. werden im Rahmen der anderweitig festgelegten Ausbauplanung angepasst.

Im Plangebiet werden auf den privaten Grundstücken Fahrradabstellplätze hergestellt. Siehe unter Punkt 7.4.

## 10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Netz der Stadt Detmold.

#### 10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Aus dem Trinkwassernetz stehen im Umkreis von 300 m bis zu 3.200 ltr/min (382 m<sup>3</sup>/h) für Löschwasserzwecke zur Verfügung. Die Anlage von eventuell notwendigen Löschwasserbehältern ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit sichergestellt werden.

#### 10.2 Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Regenwasser - Kanalnetz angeschlossen.

#### 10.3 Elektrizitäts-, Gas- und Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet kann von den in Randlage zum Gebiet verlaufenden Stromleitungen mit Elektrizität versorgt werden. Hierfür wird mindestens eine Transformatorenstation innerhalb des Plangebietes erforderlich, deren Standort nach Maßgabe des Energieversorgungsunternehmens bestimmt wird. Da es sich hierbei um eine Anlage von max. 40 m<sup>2</sup> handelt, wird auf eine Flächenfestsetzung verzichtet.

Eine anschlussfähige Erdgasleitung sowie eine Fernwärmeleitung sind vorhanden und können zur Versorgung des Vorhabens genutzt werden.

#### 10.4 Abfallbeseitigung

Die verkehrliche Erschließung erlaubt es, das Gebäude zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos im Bereich der Blomberger Straße anzufahren.

### 12 Immissionsschutz

Ein wesentliches Ziel ist es, das durch den nur teilweise befestigten Stellplatz geprägte Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen.

Das neue Multiplexkino ist eine wichtige Ergänzung des kulturellen Angebotes der Stadt und soll die Innenstadt besonders in den frühen Abendstunden beleben.

Der Standort gilt als städtebaulich integriert und ist durch die umliegende Bebauung bzw. die umgebenden Verkehrswege in den Siedlungszusammenhang eingebunden.  
(siehe hierzu auch Punkt 5).

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung spielt der Aspekt des Geräusch-Immissionsschutzes eine besondere Rolle.

#### 12.1 Lärmemissionen Kinobetrieb Verkehr

Durch den geplanten Kinobetrieb können über folgende Vorgänge Geräuschemissionen verursacht werden:

- Abstrahlung der Innengeräusche des Kinobetriebes über die Außenbauteile des Gebäudes.
- Geräusche durch Kommunikationsgeräusche von Gästen vor dem Eingang.
- Geräusche durch den Betrieb von stationären Anlagen, z. B. der Lüftungsanlagen.
- Geräusche durch Kfz-Bewegungen und Parkvorgänge.

Die zu erwartenden Lärmimmissionen hat der TÜV – Nord im Gutachten vom 1.7.2010 wie folgt zusammengefasst:

Eine Geräuschvorbelastung durch andere Betriebe im Sinne der TA Lärm ist nicht zu berücksichtigen.

Die durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass im derzeitigen Planungsstand, bei einer reinen Betrachtung des Vorhabens nach den Vorgaben der TA Lärm, eine sichere Unterschreitung des Immissionsrichtwertes von tagsüber 60 dB(A) vorliegt.

Eine geringe Überschreitung (um 1 dB) der Immissionsrichtwerte von nachts 45 dB(A) kann nicht ausgeschlossen werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Überschreitungen durch Verkehrsgereusche verursacht werden.

Der Prognose - null Fall berücksichtigt allerdings nicht die von der vorhandenen Parkplatzanlage in der Vergangenheit ausgehenden und vom bestehenden Bebauungsplan zugelassenen Fahrzeuggeräusche. Diese mögliche Belastung ist als Bestandssituation zu werten. Bei der Beurteilung (gem. 16. BImSchV) ist zu beachten, dass die gegenwärtige Situation durch die Parkplatzanlage schon erheblich vorbelastet ist. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die jetzige Nutzung als Parkplatz im rechtskräftigen Bebauungsplan festgeschrieben ist. Auch ohne Durchführung der Baumaßnahme entstehen die gleichen Fahrzeuggeräusche durch den Stellplatzverkehr.

Der Schutz der Anwohner gegenüber der ermittelten, geringfügigen Zusatzbelastung von bis zu 1dB(A) ist als abzuwägender Belang zu berücksichtigen. Auf Grundlage des mit der Planung verfolgten Konzepts mit Ausweisung von erforderlichen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken ist eine geringfügige Zunahme des Verkehrslärms gegenüber den von der TA-Lärm vorgegebenen Werten jedoch unvermeidbar. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen aufgrund der vorhandenen Straßensituation nicht in Betracht. Von der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wird abgesehen, weil sich die für die Wohnbevölkerung besonders wichtigen Nachtwerte durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erhöhen und die Verkehrslärmbelastung in der Umgebung bei Fortführung der bisherigen Nutzung ohne die Änderung des B-Plans ebenfalls erhöht ausfallen. Die geplante Nutzung wird in ihrer Auswirkung dem Bestand gleichzusetzen sein. Auch ist davon auszugehen, dass die derzeitigen Geräuschimmissionen des öffentlichen Kfz-Verkehr auf den anliegenden Straßen über den von der TA-Lärm vorgegebenen Werten liegen. Jedoch ist nicht von einer Verdeckung auszugehen.

Wird eine Beurteilung der Parkplatzgeräusche nach der 16. BImSchV vorgenommen, so werden die Immissionsgrenzwerte von tagsüber 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) sicher unterschritten. Voraussetzung für die Anwendung der 16. BImSchV ist, dass die Parkplätze offiziell dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden.

## 12.2 Lärmemissionen Kinobetrieb technische Anlagen

Um an den Wohnbereichen eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes nachts von maximal 1 dB(A) sicherzustellen, sind die nach außen abgestrahlte Geräuschemission aller Anlagen des Gebäudes zusammen auf  $L_{WA} \leq 68$  dB(A) zu begrenzen. Damit ist gewährleistet, dass der Immissionsrichtwert von nachts 45 dB(A) um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird und es somit unter Berücksichtigung des Verkehrslärms zu keiner weiteren Richtwertüberschreitung kommt. Dabei ist davon auszugehen, dass diese Anlagen einen minimalen Abstand zum betroffenen Fenster von 25 m haben. Es ist sicher zu stellen, dass die Geräusche als „nicht tonhaltig“ im Sinne der TA-Lärm zu bewerten sind. Bei einer größeren Entfernung zu den Immissionsorten kann dieser Wert auf rechnerischen Nachweis erhöht werden. Weitere Ausführungen hierzu sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen, das Bestandteil des Durchführungsvertrages wird. Ein genauer Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

### 12.3 Sonstige Emissionen

Gem. Verkehrsgutachten des Büros PGV wird sich im ungünstigsten Falle eine kaum wahrnehmbare Erhöhung des Verkehrsstöme auf den umliegenden Straßen durch das Bauvorhaben ergeben.

Zum Schutz gegen den bereits vorhandenen Verkehrslärm werden die Kinosäle in Massivbauweise errichtet. Es ergibt sich schon aus der Nutzung, dass zum Schutz gegen Außengeräusche und der Kinos untereinander die Räume mit einer wirksamen Schalldämmung versehen werden.

Eine Berücksichtigung der 22. BImSchV ist im Zusammenhang mit der Bauleitplanung nicht notwendig, unzulässige Konzentrationen von Luftschadstoffen sind nicht zu erwarten.

Lichtemissionen durch den Kfz-Verkehr aus dem Tiefgaragengeschoss sind aufgrund der halbkreisförmigen Anordnung der Auffahrtrampe nicht zu erwarten. Voraussetzung ist, dass die seitlichen Rampenwände zur nahe gelegenen Wohnbebauung als nicht transparente Konstruktion ausgeführt werden.

### 12.4 Schlussbemerkung

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

Den Belangen des Immissionsschutzes ist im umfassenden Maße Rechnung getragen. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen werden unter Würdigung des verkehrlichen und gewerblichen Bestands sowie durch die Festsetzungen des B-Plans gesichert.

Das gesamte Lärmschutzgutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

## 13 Altablagerungen und Bodenschutz

### 13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen mit Bodenbelastungen, Altstandorte bzw. Verdachtsflächen nach heutigem Kenntnisstand bekannt.

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

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung mit dem Nutzungszweck entsprechenden Maß vorgesehen.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebiets stehen außer der Inanspruchnahme des Änderungsbereichs keine geringerwertigeren Flächen zur Verfügung. Mit der Planung wird ein Beitrag zur Stärkung des Innenbereichs geleistet bzw. einer vorrangigen Nutzung von innerörtlicher Fläche zur Umsetzung des Planungsziels ein Vorrang eingeräumt.

### 13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden gem. Karte des Geologischen Landesamtes liegen im Plangebiet nicht vor. Auf Grund der innerstädtischen Lage stehen hier die anthropogenen Nutzungen im Vordergrund.

### 13.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Baugebietes nicht zu erwarten.



### 13.5 Kampfmittelbelastungen

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt worden. Des Weiteren ist ein entsprechender Antrag auf Flächenüberprüfung durch den Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Detmold beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg gestellt worden. Neue Erkenntnisse über mögliche Kampfmittelbelastungen sind hieraus nicht hervorgegangen.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen.

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

### 14 Umweltbelange

#### Eingriffsregelung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

Eine Umweltprüfung ist nicht notwendig, da das Baugebiet kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche umfasst. Ebenso entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet (siehe allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG). Im Bauleitplanverfahren 01-30/09 „Lemgoer Tor“ 3. Änderung v. 26.5.2009 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Aufgrund der Versiegelung der Fläche sind gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Sicherung des Standortes für eine Nachnutzung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

#### Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung der EG-Artenschutzverordnung sowie der FHH-Richtlinie.

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Für das Vorkommen besonders geschützter Arten gibt es im Plangebiet keine Hinweise. Mit der Aufstellung des B-Planes Lemgoer Tor 3. Änderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass durch die Umnutzung des Hasselter Platzes kein Biotop zerstört wird. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

#### Baumschutz

Eine Ausnahme gem. § 5 (1b) Baumschutzsatzung der Stadt Detmold wird für die drei in dem Plangebiet stehenden Bäume erteilt, da sonst die geplante Nutzung auf dem Grundstück nicht möglich ist. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

### 15 Erschließungskosten

Kosten für die Stadt Detmold aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, zu tragen. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag wurde abgeschlossen.

Weitere Einzelheiten werden in einem Durchführungsvertrag bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

### 16 Flächenbilanz

|                                  |               |         |
|----------------------------------|---------------|---------|
| Plangebiet                       | ca. 0,3445 ha | 100,0 % |
| davon Verkehrsfläche             | ca. 0,0470 ha | 13,6 %  |
| Fläche Sondergebiet „Kinocenter“ | ca. 0,2975ha  | 86,4 %  |

### 17 Bodenordnung

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Das betroffene Grundstück wird – wie aus einer europaweiten Ausschreibung hervorgegangen – an die Vorhabenträgerin veräußert.

Die Grundstücksgrenzen sind den überplanten Verkehrsführungen nach Abschluss der Städtischen Baumaßnahmen am Hasselter Platz anzupassen.

### 18 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) nach § 86 BauO NRW

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der „Satzung über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen, unbebauter Flächen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Kernstadt Detmold - Gestaltungssatzung - vom 11.9.2007“. Zur Verwirklichung des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Qualitäten der benachbarten Gebäude und Freiflächen findet die Gestaltungssatzung im Plangebiet keine Anwendung.

Im Plangebiet wird mit dem beabsichtigten Neubauprojekt eine im Vergleich zu den vorhandenen Gebäudestrukturen der Innenstadt größeres Bauvolumen entstehen, das nicht der historischen, kleinteiligen Bebauung entspricht. Daher können die Festsetzungen der Gestaltungssatzung, die in direktem Bezug zu der bestehenden historisch gewachsenen kleinteiligen Bebauung stehen, von ihrer Formsprache her keine bindenden Grundlagen für die vorgesehene Neubebau-

ung an dieser Stelle sein ( - siehe Anlage 1 Gegenüberstellung Gestaltungssatzung- Entwurf HKP).

Ziel ist dabei nicht, die Regelungen der Gestaltungssatzung im Interesse des Vorhabenträgers auszusetzen, sondern an einem einzelnen Standort ein konkretes städtebauliches Ziel von besonderer Bedeutung für die Innenstadt zu verwirklichen. Durch die im Durchführungsvertrag verankerte Planung wird die Nutzung der Geschosse ebenso wie die Gestaltung der Gebäudehülle abschließend festgesetzt.

Aufgestellt von

HKP - Architekten und Stadtplaner GmbH

Karmarschstrasse 40

30159 Hannover

Tel. 0511 99043 0, Fax 0511 99043-43, [www.HKP-Architekten.com](http://www.HKP-Architekten.com), [mail@hkp-architekten.com](mailto:mail@hkp-architekten.com)

Hannover im April 2011

## Anlage 1 zur Begründung

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01-30/09 "Kinocenter Hasselter Platz"

Gegenüberstellung Gestaltungssatzung - Entwurf HKP Architekten

Die Nummerierung bezieht sich auf die Satzung über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen, unbebauter Flächen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Kernstadt Detmold - Gestaltungssatzung - vom 11.9.2007".

### Präambel

...das historisch wertvolle baukulturelle und städtebauliche Erbe zu bewahren und vor Verunstaltungen zu schützen...

1. Freihalten des uneingeschränkten Blickes auf den denkmalgeschützten Bereich des angrenzenden Sozialgerichts
2. Aufwerten des „brachliegenden“ Hasselter Platzes

### § 3 Allgemeine Anforderungen

#### Zu (1)

Maßstab: Gesamthöhe des Gebäudes, sowie Höhenstaffelung (10,40m bis 16,60m) orientiert sich an den Höhen des Sozialgerichts (Firsthöhe = 17,26m (grün).

Die Höhen der Wohnhäuser an Richthofenstraße und Blombergerstraße fallen geringer aus, was im Zuge des Baus eines Multiplexkinos aber insoweit entzerrt wird, dass das Gebäudevolumen in der Höhe gestaffelt ist und die Besonnung der Nachbargebäude nicht behindert wird.

Die Proportionen des Kinos weisen Ähnlichkeiten mit dem Sozialgericht auf;

zur Richthofenstraße beginnt das Gebäude mit einer Fassadengliederung, die den Proportionen der Flügel des Gerichts ähnlich ist.

Der Kinoentwurf nimmt die durch Gurtgesimse horizontal gegliederte Sozialgerichtsfassade auf und schafft so eine optische Eingliederung des „Neuen an das Alte“.

Außerdem lehnen sich die Fensterformate des Kinos an die Formate des Sozialgerichts an (gelb).



Die Gebäudeseite zum Hasselter Platz gliedert sich in vertikal stehende Fassadenteile durch die Zäsur von Fensterbändern. Diese ermöglichen das Wechselspiel Kinobesucher-Passant-Stadt; es entsteht ein lebendiges Gebäude, was in Interaktion mit der Umgebung ist und kein nur nach innen orientierter Kinokomplex. An dieser Straßenseite hat der Neubau den Bahndamm als Pendant gegenüber, welcher alles andere als gestalterisch geschickt gelöst ist. Hier sehen wir keinerlei Konkurrenz, viel mehr verliert der Bahndamm an Gewichtung.

Die Nordseite des Kinos verdeckt den neueren „stiefmütterlichen“ Sozialgerichtsanbau, was dem denkmalgeschützten Teil zugute kommt.

Zu (2)

#### Historische Parzellenstruktur und Baukanten:

Die Standortsituation weist keine kleinteilige Parzellierung wie in der historischen Altstadt auf, da es sich um eine Brachfläche handelt. Historische Parzellenstrukturen sind aus diesem Grunde nicht zwingend aufzunehmen. Vielmehr erreicht der Entwurf den Anspruch des Schließens von Raumkanten, das Bilden eines neuen Platzes zur Altstadt hin und durch den Entwurf eine Betonung der denkmalgeschützten Fassade des Sozialgerichts.

#### § 4 Fassaden

Zu (1)

Wie oben schon erwähnt, sind Fensterflächen zum einen als Fassadengliederung zum anderen zur Verknüpfung Innen/Außen so geplant, dass Sie einem interessanten zukunftsfähigen Kinokonzept für den Standort Detmold entsprechen. Die Gliederung der Erdgeschosszone nimmt Bezug auf die darüber liegenden Geschosse, Erdgeschosszone und obere Geschosse gehen fließend ineinander über. Im oberen Geschoss zur Richthofenstrasse hin wird die typische Lochfassade (wie auch Sozialgericht) neu interpretiert.

Zu (2) und (4)

Material: Verwendet werden Materialien, die sich im Stadtbild wieder finden lassen; Naturstein im Eingangsbereich und in Passantenhöhe, Putz (abgetöntes Weiß über Sand/Ocker bis zu dunklem Rot/Rostrot). Glasflächen sind so gestalterisch geplant, dass die Idee der Interaktion mit der Stadt und Schaffung eines Anziehungspunktes für die Stadt Detmold wiedergespiegelt wird.

#### § 5 Dächer

Aufgrund des Bauvolumens und der Funktionalität eines Kinos weicht der Entwurf von den geforderten geneigten Dächern ab. Um eine bestmögliche Eingliederung des Gebäudevolumens zu erzielen, löst sich das Gebäude in einer Höhenstaffelung auf. Nicht nur die Höhenstaffelung sondern auch das Vor- und Rückspringen von Fassadenteilen, sowie der Materialwechsel verbinden die Gebäudekubatur mit der Nachbarbebauung.

#### § 6 Fenster und Schaufenster

Zu (1)

Die Fensterflächen zur Gliederung der Fassade Hasselter Platz sind im Hochkantformat. Der Eingangsbereich ist aufgrund der Baurechtlichen Situation eines Kinos mit dieser Besucheranzahl nur als horizontal ausgebildetes Element durchführbar (Fluchtwegbreiten). Die darüber liegenden Fenster des oberen Geschosses weisen in erster Linie eine vertikale Lochfassade auf.

#### § 9 unbebaute Flächen

Zu (3)

Die vorgeschriebenen Stellplätze befinden sich zwischen dem Sozialgericht und dem Kino, verdeckt vom Kinoneubau, aber durch klare Wegeführung eindeutig erkennbar. Die Untergeschoß - Ausfahrt berücksichtigt die Nachbarbebauung und schließt durch ihre Kreisform ein Scheinwerfer-Blenden der gegenüberliegenden Häuser aus.

Die erforderlichen Umwehrungen werden in die Freiflächengestaltung einbezogen und erhalten einen städtischen Bezug (z.B. Ausbildung als Sitzbank).

Der Müllraum ist entgegen dem Publikumsverkehr im Gebäude untergebracht und ist so nicht störend im Stadtbild.

## § 10 Werbeanlagen

### Zu (1)

Die angebrachte Werbung bezieht sich nur auf das Kino (keine Fremdwerbung).

Die „Hauswerbung“ wird dezent aber dennoch gut sichtbar ausgeführt werden. Im rötlich gestalteten Kinokubus wird der Schriftzug wie ein Relief in den Putz eingebracht und erscheint dem Betrachter durch die Tiefe/Schattenbildung auf der Putzoberfläche.

Im Eingangsbereich ist in Passantenhöhe ein Schriftzug geplant, der weder grelle Farben, noch eine zu starke Helligkeit aufweisen soll.

Die für ein Kino üblichen Kinoprogramme hängen so im Eingangsbereich, dass sie in diesem integriert sind und nicht als Fremdkörper oder aufgesetzt wirken.

Es wird so eine für einen Kinokomplex dezente, aber dennoch eindeutige Werbung geplant.

Weitere Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.