

Begründung
zum Bebauungsplan
01-30/25 I „Hornsches Tor I“

Teil I: Begründung

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2	Verfahren	4
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	6
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	7
6	Situationsbeschreibung	10
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	14
7.0	Städtebauliche Grundsätze und Konzeption	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.1.1	Urbanes Gebiet (MU)	17
7.1.2	Kerngebiet (MK)	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung	19
7.3	Verkehrsflächen	24
7.4	Stellplätze/Garagen und Nebenanlagen	26
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	28
7.6	Gestalterische Aussagen	29
7.7	Grünordnung und öffentliche Grünflächen – Quartiersgarten	32
7.8	Denkmalschutz	33
8	Belange des Klimaschutzes	35
9	Nachhaltigkeitsstrategie	36
10	Verkehrliche Erschließung	37
10.1	Individualverkehr	37
10.2	Ruhender Verkehr	39
10.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	40
10.4	Rad- und Fußverkehr	40
11	Ver- und Entsorgung	40
11.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	40
11.2	Niederschlagswasserentsorgung	40
11.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	46
11.4	Abfallbeseitigung	46
12	Immissionsschutz	47
12.1	Gewerbelärm	48
12.2	Verkehrslärm	52

12.3	Sonstige Immissionen	61
13	Altablagerungen und Bodenschutz	61
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	61
13.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	61
13.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	62
13.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	62
13.5	Kampfmittelbelastungen	62
14	Umweltbelange und Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	62
15	Erschließungskosten	70
16	Flächenbilanz	71
17	Bodenordnung	71

Teil II: Umweltbericht

Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung GbR (2025): Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold –Umweltbericht – Mai 2025, Bielefeld.

– Gliederung siehe dort –

Anlagen zur Begründung

- A.1: SHP-Ingenieure (2022): Verkehrssimulation Hornsche Tor, November 2022, Hannover.
- A.2: Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2024): Stadt Detmold Bebauungsplan 01-30/25I „Hornsches Tor“ – Wasserhaushaltsbilanz Phase 1 (zum Vorentwurf), 21.09.2024, Gütersloh.
- A.3: Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2024): Stadt Detmold Bebauungsplan 01-30/25I „Hornsches Tor“ – Wasserhaushaltsbilanz Phase 2 (zum Entwurf), 03.12.2024, Gütersloh.
- A.4: TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2025): Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold, 19.05.2025, Essen.
- A.5: Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung GbR (2024): Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Februar 2025, Bielefeld.

Ortsteil: Detmold-Nord
Plangebiet: zwischen Lange Straße, Hornsche Straße, Leopoldstraße, Exterstraße und Auguststraße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch die nördliche Wohnbebauung an der Auguststraße,
im Nordosten durch die Exterstraße,
im Westen durch die Wohn- und Geschäftshäuser westlich der Langen Straße,
im Süden durch die Wohn- und Geschäftshäuser südlich der Hornschen Straße
und im Osten durch die Bebauung östlich der Leopoldstraße sowie das Grundstück der Bezirksregierung Detmold.

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 mit Umweltbericht.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 01.10.2014

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom 09.09. – 11.10.2024
Bürgeranhörung am 18.09.2024

Entwurfsbeschluss am 19.02.2025

Veröffentlichung des Entwurfs im Internet und öffentliche Auslegung 26.02. – 28.03.2025

Satzungsbeschluss am 26.06.2025

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Stadt Detmold ist im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft worden.

Das Plangebiet ist im Regionalplan OWL als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Die Allgemeinen Siedlungsbereiche werden als Vorranggebiete festgelegt und dienen insbesondere der Entwicklung von Wohnbauflächen, Mischbauflächen und Wohnfolgeeinrichtungen. Zusätzlich dient der Allgemeine Siedlungsbereich auch der Unterbringung von wohnverträglichem Gewerbe sowie öffentlichen und privaten Verwaltungen, Handelseinrichtungen, Servicebetrieben, freien Berufen oder Handwerksbetrieben. Die Hornsche Straße im Süden des Plangebiets ist im Regionalplan OWL als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Der 2013 aufgestellte LEP NRW Teilplan Großflächiger Einzelhandel wurde im Rahmen der im Februar 2017 abgeschlossenen Fortschreibung des LEP NRW in den gesamten LEP NRW übernommen (Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel). Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht einhergegangen. Der 2019 erneut geänderte LEP NRW beinhaltet keine inhaltlichen Änderungen zum großflächigen Einzelhandel. Die zu beachtenden Ziele der Einzelhandelsentwicklung sind nach § 1 (4) BauGB weiterhin bindend. Folgende Ziele sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens relevant:

Ziel 6.5-1: Festsetzung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB).

Zu Ziel 6.5-1:

Im Zuge der vorliegenden Planung wird im Bebauungsplan Nr. 01-30/25 I Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO und Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Das vorliegende Plangebiet ist im Regionalplan OWL vollständig als ASB festgelegt, so dass die vorliegende Planung dem Ziel 6.5-1 entspricht.

Ziel 6.5-2: Festsetzung zentrenrelevanter Kernsortimente nur in (bestehenden bzw. geplanten) zentralen Versorgungsbereichen (...).

Zu Ziel 6.5-2:

Das Plangebiet liegt gemäß der Teilfortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Einzelhandel (Zentrenkonzept) bezogen auf das Themenfeld Lebensmitteleinzelhandel der Stadt Detmold¹ innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Auch hier wird dem Ziel des LEP NRW entsprochen.

Ziel 6.5-3: Keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden.

Zu Ziel 6.5-3:

Der Einzelhandelsgutachter weist in seiner Stellungnahme vom 11.02.2020 darauf hin, dass eine Stärkung des Standorts Hornsches Tor im Lebensmittelsegment in Konkurrenz v. a. zum REWE-Markt am Hasselter Platz und in Teilen auch zum Wochenmarkt treten wird, wobei zu berücksichtigen ist, dass gleichwohl alle drei Standorte Teil des zentralen Versorgungsbereichs sind und entlang der Langen Straße Potenzial für den Bestand zweier Lebensmittelsortimenter gegeben sein dürfte. Aufgrund der Tatsache, dass ein Lebensmittelvollsortimenter zur Wiederbelebung und -belegung des wichtigen Innenstandorts führen kann und nicht davon auszugehen ist, dass dies zur einer Betriebsaufgabe des REWE-Markts führen wird, sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

Die textlichen Ziele des Regionalplans OWL verweisen hinsichtlich der Thematik großflächiger Einzelhandel auf das Kapitel 6.5 des LEP NRW, das aus Sicht der Regionalplanung alle raumordnerischen Aspekte des großflächigen Einzelhandels abschließend durch entsprechende Ziele und Grundsätze behandelt. Die Notwendigkeit einer weiteren Behandlung der Thematik Einzelhandel

¹

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): Teilfortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Einzelhandel (Zentrenkonzept) bezogen auf das Themenfeld Lebensmitteleinzelhandel, 04.10.2018, Köln.

wird somit auf Ebene des Regionalplans OWL nicht gesehen. Darüber hinaus wird auf den Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 (veröffentlicht am 25.03.2022) verwiesen.

Zusammenfassend erfüllt die vorliegende Planung mit den Festsetzungen von Kerngebieten und urbanen Gebieten im Bebauungsplan die o. g. landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Detmold stellt das ca. 3,1 ha große Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dar. Ergänzt ist die Darstellung südlich der Grabenstraße mit punktuellen Piktogrammen für die Zweckbestimmung „Einrichtungen für Kinder“ (Kindergarten) im östlichen Teilbereich und für die Zweckbestimmung „Gemeindebehörde“. Der südöstliche Teil der Grabenstraße sowie der nordöstliche Abschnitt sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Im weiteren Umfeld sind die Flächen beidseits der Fußgängerzone Lange Straße sowie die erste Baureihe südlich der Hornschen Straße und westlich der Leopoldstraße ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt, während die Flächen der Bezirksregierung Detmold östlich der Leopoldstraße als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Landesbehörde darstellt sind.

Die Planung verfolgt weiterhin im Großteil des Plangebiets das Ziel, eine gemischte Nutzung in der zentralen Lage von Detmold umzusetzen. Neben kerngebietstypischen Nutzungen entlang der Langen Straße und der Hornschen Straße soll eine breite Nutzungsmischung, unter anderem auch mit einem Schwerpunkt auf innerstädtisches Wohnen in den nördlichen und östlichen Randbereichen des Plangebiets, ermöglicht werden.

Insgesamt handelt es sich bei dem Flächennutzungsplan um ein übergeordnetes Planungsinstrument, das die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets abbildet und die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt. Der Bebauungsplan 01-30/25 I sieht zum einen die Festsetzung von urbanen Gebieten (MU) in den nördlichen und östlichen Randbereichen vor, die neben gemischten Nutzungen wie Dienstleistungen, Arztpraxen, kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Angebote, besonders auch die hier bereits zahlreich vorhandene innerstädtische Wohnnutzung planungsrechtlich sichern und fortentwickeln sollen. Zum anderen sieht der Bebauungsplan die Festsetzung von Kerngebieten (MK) im Bereich der Hornschen Straße und der Langen Straße vor, um insbesondere in diesem Bereich weiterhin kerngebietstypische Nutzungen am Eingang der südlichen Innenstadt Detmolds langfristig zu sichern.

Sowohl die Festsetzung eines Kerngebiets als auch die eines urbanen Gebiets in den nördlichen und östlichen Randbereichen ist aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 (2) Satz 1 BauGB entwickelt.

Das geplante MK ist aus der dargestellten gemischten Baufläche entwickelt. Auch ein MU wird regelmäßig als aus einer gemischten Fläche entwickelt angesehen (Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr; § 8 BauGB, Rdnr. 3a). Dem steht auch nicht die im FNP punktuell zugewiesene Zweckbestimmung als Kindertagesstätte und Gemeindeverwaltung entgegen, denn auch in einem MK und in einem MU sind diese Einrichtungen grundsätzlich zulässig und kommen an dem Standort auch in Betracht. Eine Ausschlusswirkung ist mit der zeichnerischen Darstellung (in Form von Piktogrammen) auf der gemischten Baufläche im FNP nicht verbunden, da der Flächennutzungsplan bewusst nicht die Darstellung „Sondergebiet für Gemeinbedarf“ darstellt.

Auch die Ausdehnung des MU auf die dargestellten Wohnbaufläche im nördlichen Randbereich ist noch aus dem FNP entwickelt. Das festgesetzte MU dient - anders als ein MI - nicht gleichgewichtig

dem Wohnen und der gewerblichen Nutzung, sondern die Wohnnutzung soll in diesem Bereich auch zukünftig überwiegen. Die Festsetzungen sind so ausgestaltet, dass es einem WA nahekommt, aber gleichwohl die urbane Nutzung perspektivisch weiterentwickelt werden kann. Zudem handelt es sich nur um einen Randbereich der dargestellten Wohnbaufläche, die unmittelbar an die dargestellte gemischte Baufläche angrenzt.

Durch diese kleinteiligen räumlich funktionalen Differenzierungen im Bebauungsplan 01-30/25 I werden die Grundzüge der Flächennutzungsplanung für die Art der Bodennutzung in diesem innerstädtischen Bereich nicht tangiert.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Ein attraktives Einzelhandelsangebot in der historischen Innenstadt ist für den Erhalt des historischen Stadtkerns und der denkmalgeschützten Bausubstanz von erheblicher Bedeutung. Die Einzelhandelszentralität der Detmolder Innenstadt war jedoch einige Jahre rückläufig. Die Gründe hierfür sind vielfältig und im städtebaulichen Entwicklungskonzept für den Einzelhandel (Zentrenkonzept) aus dem Jahr 2010 und in dem Handlungsfeld 2 des integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Detmold aus dem Jahr 2013 ausführlich dargestellt worden. Darauf aufbauend ist im Zeitraum von 2015 bis 2017 die Städtebauliche Rahmenplanung „Zukunftsfähiger Einzelhandel im historischen Stadtkern“ durchgeführt worden, deren Ergebnisse in einem Abschlussbericht im Jahr 2017 zusammengefasst worden sind.

Die historische Altstadt ist der zentrale Versorgungsbereich Detmolds. Wesentlicher Schwerpunkt der Einzelhandelsversorgung ist die Fußgängerzone mit ihren abzweigenden Querstraßen. In der Vergangenheit wurde eine annähernd gleichmäßige Verteilung der Passantenfrequenz durch attraktive große Mode- und Warenhäuser an den Endpunkten der Fußgängerzone sichergestellt, die durch konzentrierten Parkraum flankiert wurden. Ein zentrales Kernstück war und ist auch der Wochenmarkt im Zentrum des Einzelhandelsgeschehens.

Die polarisierte Ansiedlung großen frequenzbringenden Einzelhandels hat ermöglicht, dass mit den hierdurch ausgelösten Laufwegen dem Einzelhandel, der Gastronomie und den Dienstleistern im gesamten Stadtkern Kunden zugeführt wurden.

Dieses lang bewährte und für die Attraktivität der Detmolder Innenstadt maßgebliche System funktioniert aber nur, wenn die Einzelhandelspole genügend und annähernd gleiche Anziehungskraft entwickeln. Durch die Insolvenz des Hertie-Warenhauses brach ein wichtiger Frequenzbringer weg und führte damit zu einer spürbaren Schwächung der Detmolder Einzelhandelslandschaft.

Mit der Fertigstellung des Umbaus der alten Hertie Immobilie im nördlichen Bereich der Langen Straße ist es gelungen, einen prägenden Einzelhandelsleerstand in einer 1A-Lage der Fußgängerzone zu revitalisieren. Im Vergleich zum südlichen Bereich der Langen Straße hat der nördliche Bereich der Langen Straße so viel Einzelhandelsattraktivität gewonnen, dass auch der anfangs verbleibende Frequenzbringer der südlichen Fußgängerzone, das Unternehmen C&A in den nördlichen Bereich der Fußgängerzone umgezogen ist.

Die hierdurch eintretende Einzelhandelsverlagerung gefährdet nachhaltig die Einzelhandelsattraktivität der südlichen Langen Straße. Es ist zu befürchten, dass der Leerstand im Hornschen Tor weitere Leerstände im Umfeld nach sich ziehen wird. Unterstützt wurde diese Entwicklung durch das in die Jahre gekommene Parkhaus am Hornschen Tor, das den heutigen Nutzeransprüchen nicht mehr genügte und in der Zwischenzeit abgerissen worden ist. Die das Stadtbild und insbesondere den südlichen Innenstadteingang prägende Galerie Hornsches Tor ist ebenfalls in die Jahre gekommen und im Jahr 2023 abgerissen worden. Auch das ehemalige Gebäude der Stadt-

verwaltung südlich der Grabenstraße und die Kindertagesstätte sind zwischen 2017 und 2020 abgerissen worden. Heute stellt die Fläche eine innerstädtische Brachfläche mit der Zwischennutzung als Stellplatzanlage dar, welche großes Potenzial für eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung in zentraler Lage bietet. Die Überplanung und Entwicklung eröffnet die Chance, dem Trading-Down-Effekt der südlichen Fußgängerzone entgegenzuwirken und das Stadtbild als identitätsstiftende Bebauung unter Berücksichtigung der Historie der Altstadt neu zu prägen.

Aus diesen Gründen gilt es, den ehemaligen Einzelhandelsstandort Hornsches Tor schnellstmöglich und nachhaltig frequenzerzeugend zu reaktivieren. Hierfür soll der Bebauungsplan 01-30/25 I erarbeitet werden. Ziel ist es, unter Würdigung der Lage am Rand der historischen Innenstadt, das Attraktivitätsgleichgewicht zwischen den Polen der nördlichen und südlichen Langen Straße wieder herzustellen.

Da eine solche umfängliche Veränderung mit erheblichen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung und Infrastruktur verbunden sein kann, werden die angrenzende Bebauung und Straßen mit in das Plangebiet einbezogen. Flankiert durch das bestehende Einzelhandelskonzept (November 2010), das im integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK (Juni 2023) erarbeitete Handlungsfeld „Einzelhandel/Gastronomie/Dienstleistung“ und das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Innenstadt-Detmold“ (Mai 2024) gilt es, den Standort baulich zu stärken, das Umfeld zu attraktivieren und einen neuen multifunktionalen und frequenzerzeugenden Schwerpunkt zu schaffen, der möglichst auch dem Abbau von Angebotsdefiziten in der Detmolder Innenstadt dient.

In der Teilfortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Einzelhandel (Zentrenkonzept) bezogen auf das Themenfeld Lebensmitteleinzelhandel (Oktober 2018) ist der Standort des Hornschen Tors bereits intensiver betrachtet worden. Gemäß Ziel 1 „Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der Lebensmittelversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen“ wird darauf hingewiesen, dass an dem Standort des vorliegenden Bebauungsplans eine Neuansiedlung im Lebensmittelbereich angestrebt wird. In einer ergänzenden Stellungnahme vom 11.02.2020 weist der Gutachter, der ebenfalls das Einzelhandelskonzept sowie die Teilfortschreibung verfasst hat, darauf hin, dass ein Lebensmittelmarkt am Standort Hornsches Tor zwar in Konkurrenz zum REWE-Markt am Hasselter Platz und zum Wochenmarkt treten kann, alle drei Standorte allerdings Teil des zentralen Versorgungsbereichs sind und von einer Aufgabe des REWE-Markts im Norden der Fußgängerzone durch die Etablierung eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters im südlichen Bereich der Fußgängerzone nicht ausgegangen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass in dem zentralen Versorgungsbereich entlang der Langen Straße Potenzial für zwei Lebensmittelvollsortimenter gegeben ist. Es eröffnet sich die Möglichkeit, den Standort Hornsches Tor unter anderem durch die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelvollsortimenters zu reaktivieren und eine positive Entwicklung für die gesamte südliche Fußgängerzone herbeizuführen.

Die Wiederherstellung der Einzelhandelsattraktivität der südlichen Langen Straße soll aus einem Nutzungsmix weiterer Angebote im Plangebiet erzeugt werden. Neben z. B. einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Hotel und einem Parkhaus können z. B. weitere Einzelhändler in Form von Bekleidungsgeschäften, Dienstleistern, Gastronomie oder Verwaltung mit Serviceleistungen für die Bürgerschaft an dem Standort untergebracht werden. Mit Blick auf das gesamte Plangebiet wird das Ziel verfolgt, die Attraktivität der südlichen Innenstadt für die Laufkundschaft in diesem Bereich durch den Nutzungsmix, die Schaffung von kurzen Wegen und das flankierende innerstädtische Wohnen sowie weitere gemischte Angebote zu steigern. Dies kann wiederum positive Auswirkungen auf die angrenzenden vorhandenen Betriebe, Läden und Gastronomiebetriebe entlang der südlichen Langen Straße haben.

Auch in der Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Detmold (Mai 2021) mit dem Fokus auf die Innenstadt stellt die Standortentwicklung Galerie Hornsches Tor – Maßnahme zur Sicherung/Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels (s. Maßnahme 2.1.1 ISEK

Fortschreibung 2021) eine eigene Maßnahme im Handlungsfeld 2 „Einzelhandel/Gastronomie/Dienstleistungen“ dar. Hier wird der bereits vor Jahren einsetzende Funktionsverlust der „Galerie Hornsches Tor“ näher beschrieben und auf den daraus resultierenden städtebaulichen Missstand aufmerksam gemacht.

Gemäß Bestandsaufnahme im Jahr 2023 im Rahmen der Neuaufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Innenstadt Detmold² lässt sich festhalten, dass die Innenstadt Detmold als Versorgungsstandort von der hohen Aufenthaltsqualität und der kompakten Gesamtstruktur sowie den damit verbundenen kurzen Wegen profitiert. Mit insgesamt 259 Betrieben weist die Detmolder Innenstadt einen attraktiven und vielfältigen Mix aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten auf. Davon macht der Einzelhandel mit 52% etwas mehr als die Hälfte aus. Die Bestandsaufnahme kommt zu dem Ergebnis, dass abweichend von Entwicklungen in anderen Städten die Dominanz des Einzelhandels in der Detmolder Innenstadt und der verhältnismäßig hohe Anteil an gastronomischen Einrichtungen positiv zu bewerten ist.

Aufgrund der historischen Struktur der Detmolder Innenstadt handelt es sich hauptsächlich um kleinteilige Einzelhandelsstrukturen. Großflächiger Einzelhandel mit > 800 m² Verkaufsflächen ist derzeit im nördlichen Bereich der Langen Straße (ehemaliges Hertie-Areal, gegenüberliegend das Bekleidungsgeschäft H&M) und dann im mittleren südlichen Bereich der Innenstadt (Lange Straße/Ecke Krumme Straße) mit dem Bekleidungsgeschäft Sinn vorhanden.

Durch das Kerngebiet im südlichen Bereich der Innenstadt am Standort Hornsches Tor sollen in Verbindung mit den festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung Baurechte geschaffen werden, um auch hier die Möglichkeit zu schaffen, großflächigen Einzelhandel unterzubringen, sollte es hier eine entsprechende Nachfrage bzw. potenzielle Mieter geben.

Die kleinteilige historische Struktur ist in der Randlage des Stadtkerns bereits durch die Errichtung der ehemaligen Galerie Hornsches Tor, des Verwaltungsgebäudes und des ehemaligen Parkhauses überformt worden, sodass die Flächen weiterhin, ohne zusätzliche Eingriffe in die historische Struktur, für ein solches Angebot vorgehalten werden sollen. Durch die mögliche Ansiedlung weiteren großflächigen Einzelhandels könnte hier entlang der gesamten Achse der Fußgängerzone das Innenstadtangebot der Stadt Detmold abgerundet werden. Da Stand heute allerdings noch keine Mietverträge potenzieller künftiger Nutzer verbindlich vorliegen und eine Ansiedlung großflächiger Einzelhändler in diesem Bereich von verschiedenen Faktoren abhängig ist, die auf Ebene des Bauleitplanverfahrens nicht beeinflusst werden können, sind das Nutzungsspektrum und die bauliche Ausnutzung des Standorts flexibel zu gestalten, um nicht nur auf die aktuelle Situation, sondern auch langfristig reagieren zu können, ohne den Bebauungsplan erneut ändern zu müssen.

Um dem städtebaulichen Missstand und dem damit einhergehenden Trading-Down-Effekt der südlichen Fußgängerzone entgegenzuwirken, hat der Rat der Stadt Detmold in seiner Sitzung am 30.03.2017 den Ankauf der Liegenschaften Hornsche Straße 6 und Hornsche Straße 8 durch die Detmolder Gesellschaft für Stadtentwicklung (DGS) beschlossen. Aufbauend auf diesem Erwerb hat der Ausschuss für Stadtentwicklung am 10.05.2017 beschlossen, für die Entwicklung des Areals Hornsches Tor ein europaweites Auswahlverfahren durchzuführen, um einen geeigneten Investor zu bestimmen. Der Investor Ten Brinke Group B.V., der aus dem Auswahlverfahren hervorgegangen ist, hat sich allerdings in der Zwischenzeit aufgrund der Corona-Pandemie und der Marktlage aus dem Projekt zurückgezogen. Ein neuer Investor konnte nun gefunden werden, der die Entwicklung der östlichen Teilfläche der innerstädtischen Brachfläche verfolgt. In Kombination mit den Planungen der Kommune auf den städtischen Flächen soll insgesamt am Standort weiterhin die Etablierung einer gemischten Nutzung mit den Schwerpunkten Einzelhandel, Verwaltung, privates und gewerbliches Wohnen und Parken sowie untergeordnet Dienstleistung und Gastronomie verfolgt

werden. Allesamt Nutzungen, die den brachgefallenen Standort baulich und funktional dauerhaft stärken werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha im südöstlichen Randbereich der historischen Detmolder Innenstadt. Das Plangebiet liegt derzeit zum Großteil im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplan 01-30/04 „Südliche Grabenstraße“ aus dem Jahr 1977. Der Bereich der Langen Straße liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans 01-30/18a aus dem Jahr 1981, der südliche Teil des Plangebiets (überwiegend Hornsche Straße) liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans 01-30/08a ebenfalls aus dem Jahr 1981. Da für den Standort insbesondere eine städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung der heutigen Rahmenbedingungen in Kombination mit den historischen Strukturen erfolgen soll, die sich baulich mindestens auf die angrenzenden Randbereiche und funktional auf das gesamte innerstädtische Gefüge auswirkt, ist ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB gegeben.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Innenstadtkerns der Stadt Detmold in zentraler Lage. Das direkte Umfeld wird zum einen durch die Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone geprägt und zum anderen durch die gemischt genutzte Bebauung beidseits der Hornschen Straße, der Leopoldstraße, der Exterstraße, der Grabenstraße und der Auguststraße, die über eine Vielzahl an denkmalgeschützten Gebäuden verfügen. In den Bereichen der Grabenstraße und der Auguststraße mit Teilen der stadtbildprägenden Stadtmauer liegt im Rahmen der Mischnutzung des zentralen Stadtquartiers der Schwerpunkt auf innerstädtischer Wohnnutzung. Insgesamt spiegelt die unmittelbare Umgebung des Plangebiets die historisch städtebaulich gewachsene Struktur der Stadt Detmold wider.

Nördlich der Hornschen Straße ist infolge des Abrisses der Galerie Hornsches Tor sowie der Parkpalette, des Verwaltungsgebäudes und der Kindertagesstätte (Kita) eine großflächige Baulücke inmitten der überwiegend kleinteiligen Struktur entstanden. Der östliche Bereich der Brachfläche wird derzeit als offener Parkplatz zwischengemischt.

Der Bedarf an Kita-Plätzen ist trotz des Abrisses im Bereich der Detmolder Innenstadt gedeckt. Das Plangebiet liegt im Sozialraum 9S. Hier befinden sich insgesamt 7 Kindertageseinrichtungen. Im Jahr 2025/2026 verfügen die Einrichtungen über insgesamt 333 Kita-Plätze, davon 83 U3-Plätze. Die sozialräumliche Versorgung im Innenstadtraum ist grundsätzlich ausreichend, insbesondere auch durch die zuletzt planungsrechtlich ermöglichte Kita am Temdegelände.

In den nördlichen und östlichen Randbereichen des Plangebiets liegt insgesamt eine gemischte Nutzung vor. Insbesondere die Erdgeschossbereiche werden überwiegend gewerblich bzw. freiberuflich z. B. durch Dienstleister oder Ärzte genutzt, während in den oberen Geschossen in Teilbereichen auch gewohnt wird. Entlang der Auguststraße und im nördlichen Bereich der Grabenstraße überwiegt eine innerstädtische Wohnnutzung.

Im Bereich der Langen Straße unmittelbar in der Fußgängerzone werden die Erdgeschosse ausschließlich gewerblich genutzt, vor allem durch Gastronomie und Dienstleister auf der gegenüberliegenden Straßenseite und im nördlichen Anschluss wird das Nutzungsspektrum der Fußgängerzone außerhalb des Plangebiets stark durch Einzelhandel geprägt.

Gemischte Nutzungen prägen ebenfalls die südliche Seite der Hornschen Straße. Östlich der Leopoldstraße liegt der Schwerpunkt auf öffentlichen Nutzungen, wie z. B. der Stadtbibliothek und der Bezirksregierung Detmold.

Entlang der Leopoldstraße befinden sich innerhalb des Plangebiets überwiegend 2 ½-geschossige Gebäude mit Sattel- und Krüppelwalmdächern. Teilweise verfügen die Gebäude über einen rückwärtigen Anbau. Die straßenbegleitenden Hauptgebäude sind überwiegend traufständig zur Straße ausgerichtet und haben eine Höhe von ungefähr 12,0 bis 15,0 m.

Im Bereich der Exterstraße befinden sich teilweise auch 3 ½-geschossige Gebäude mit einer Höhe von ca. 16,0 m.

In der Grabenstraße befinden sich, mit Ausnahme der Grabenstraße 5, überwiegend kleinteilige Gebäude mit 2 ½ Geschossen und nach Süden ausgerichteten Gärten. Bei der Grabenstraße Nr. 5 handelt es sich um ein 2 ½-geschossiges Mehrfamilienhaus mit einer Gebäudelänge von ca. 38,0 m.

Die überwiegend 2 ½- bis 3 ½-geschossige Bebauung südlich der Hornschen Straße verfügt über Gebäudehöhen von ungefähr 13,5 bis 19,5 m. Auch hier ist die Dachlandschaft größtenteils durch Sattel- und Krüppelwalmdächer geprägt.

Die Auguststraße ist überwiegend durch eine kleinteilige historische Bebauung mit Fachwerkhäusern sowohl in offener als auch geschlossener Bauweise geprägt. Die Bebauung ragt teilweise in den Straßenraum hinein. Identitätsstiftend für den Straßenzug sind insbesondere die denkmalgeschützten Teilstücke der ehemaligen Stadtmauer. Die Fachwerkhäuser sind 2 ½- bis 3 ½-geschossig, wobei die Höhe der einzelnen Geschosse deutlich unter den Höhen der klassizistischen Gebäude entlang der Leopoldstraße und der Langen Straße liegt. Die Gesamtgebäudehöhen betragen hier zwischen ca. 10,0 und 12,0 m. Der Bereich der Fußgängerzone ist von einer deutlich höheren Bebauung in einer nahezu geschlossenen Bauweise geprägt. Die Gesamthöhe liegt in diesem Bereich zwischen ca. 16,0 und 18,0 m mit 3 ½ – 4 Geschossen. Stadtbildprägend sind für den Bereich der Fußgängerzone diverse Vor- und Rücksprünge in den Fassaden, wie z.B. durch Erker, oder auch den Durchgang zur Grabenstraße.

Innerhalb der Plangebiets befinden sich einschließlich der Teile der Stadtmauer 15 Baudenkmäler und drei Bodendenkmäler.

Der Straßenraum innerhalb des Plangebiets wird zum Großteil durch die unmittelbar an die Straße angrenzenden Gebäude geprägt. Die Hornsche Straße stellt eine Hauptverkehrsachse dar, die durch Kfz-Verkehre stark frequentiert ist. Darüber hinaus stellt sie ebenfalls eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung insbesondere für Schülerinnen und Schüler bzw. Studierende dar, die die Schulen östlich des Plangebiets bzw. die Musikhochschule des Landes Nordrhein-Westfalen besuchen. Über die Hornsche Straße wird darüber hinaus auch die Lippische Landesbibliothek / Theologische Bibliothek des Landesverbands Lippe und das dahinterliegende Landesarchiv des Landes Nordrhein-Westfalen erschlossen. Die Hornsche Straße geht weiter in Richtung Südosten in die Detmolder Straße (B 239) und im Norden in die Paulinenstraße über, die wiederum anschließend in die Lemgoer Straße (B 238) und im Nordwesten in die Lagesche Straße (B 239) mündet. Im Süden wird über die Hornsche Straße unmittelbar die Straße Neustadt (L 937) angebunden und im Westen die Paulinenstraße, die Bielefelder Straße (L 758) und die Hans-Hinrichs-Straße (L 828). Somit ist die Hornsche Straße auch für die überregionale Anbindung des Stadtgebiets von Bedeutung.

Die Leopoldstraße stellt eine wichtige Verbindung des Plangebiets mit dem nördlichen Innenstadtbereich für alle Verkehrsarten dar, über die gleichermaßen Schulen und zentrale Nutzungen, wie z. B. die Bezirksregierung und die Stadtbücherei erreicht werden.

Bei der Langen Straße handelt es sich um die Fußgängerzone der Stadt Detmold, die den Innenstadtbereich in Nord-Süd-Richtung verbindet. Von dort aus gehen in Richtung Osten und Westen

historisch gewachsene Straßenzüge ab, unter anderem entlang der ehemaligen Stadtmauer, die aufgrund der schmalen Gassen und der überwiegend kleinteiligen Fachwerkbauweise für das Stadtbild identitätsstiftend sind.

Die fußläufige Durchquerung des Plangebiets wird durch mehrere kleine Fußwegeverbindungen im Plangebiet selbst und im Umfeld ermöglicht. Diese sind im Bestand der Elias-van-Lennep-Weg, der die Leopoldstraße mit der Grabenstraße und der heutigen Brachfläche verbindet, zwei Querverbindungen von der Grabenstraße zur Auguststraße sowie ein Durchgang vom westlichen Ende der Grabenstraße zur Fußgängerzone.

Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In ca. 90 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets verläuft die Werre. Der Wallgraben verläuft in ca. 35 m Entfernung westlich des Plangebiets und der Friedrichstaler Kanal beginnt in ca. 40 m Entfernung südöstlich des Plangebiets.

Der Großteil des Plangebiets liegt innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans 01-30/04 „Südliche Grabenstraße“ aus dem Jahr 1977. Dieser setzt für den westlichen Bereich an der Hornschen Straße, für die Bereiche entlang der Langen Straße sowie für die Bebauung nördlich der Grabenstraße, entlang der Exter Straße und westlich der Leopoldstraße Kerngebiete fest. Der mittlere Bereich des Plangebiets südlich der Grabenstraße bis hin zur Hornschen Straße ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche ist in die Zweckbestimmungen Altenwohnungen und Verwaltungsgebäude mit rückwärtigen Parkanlagen und Kinderspielplatz sowie im Bereich entlang der Hornschen Straße als Parkhaus gegliedert. Für die südliche Bebauung entlang der Grabenstraße sind Gebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen und einem Satteldach zu errichten. Die Firstrichtung orientiert sich am Straßenverlauf. Im Innenbereich ist die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss mit Sattel- oder Flachdach bzw. nur mit einem Pultdach festgesetzt. Unterhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude ist die Errichtung von Tiefgaragen zulässig. Als Maß der baulichen Nutzung für das Parkhaus ist die Errichtung von zwingend drei Vollgeschossen mit einem Flach- oder Satteldach festgesetzt. Auch hier ist die Firstrichtung parallel zur Hornschen Straße festgesetzt. An das Parkhaus schließt im Osten der Hornschen Straße noch ein Teil der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude an, hier sind die Errichtung von zwingend drei Vollgeschossen mit Satteldach und ebenfalls die Firstrichtung parallel zur Hornschen Straße festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind gemäß ihren Zweckbestimmungen gegliedert. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind mehrere mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, teilweise in Form von Passagen, Arkaden oder unter Vordächern festgesetzt.

Im westlichen Bereich der Hornschen Straße sowie entlang der Langen Straße ist im Kerngebiet eine Bebauung mit drei bis vier Vollgeschossen in einer geschlossenen Bauweise zulässig. Entlang der Hornschen Straße ist die Errichtung von Flach- und Satteldächern zulässig, die Firstrichtung ist parallel zur Hornschen Straße festgesetzt. Im ersten Abschnitt entlang der Langen Straße ist die Errichtung von Satteldächern zulässig, hier orientiert sich die Firstrichtung parallel zur Langen Straße. Für den Bereich des Gebäudes mit der Hausnummer 9 ist an der Langen Straße gemäß der historischen Bebauung eine giebelständige Anordnung des Gebäudes mit einem Satteldach zur Langen Straße festgesetzt, während für die weitere Bebauung entlang der Langen Straße und weiter über Eck auch entlang der Grabenstraße eine traufständige Bebauung (Firstrichtung parallel zur Straße) festgesetzt ist. Im nördlichen Bereich der Langen Straße ist ausschließlich die Errichtung von Walmdächern zulässig. Im rückwärtigen Bereich zur Grabenstraße ist darüber hinaus die Errichtung von Anbauten bzw. Gebäuden mit Flachdach mit teilweise ausschließlich einem Vollgeschoss und teilweise mit zwingend zwei Vollgeschossen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gefasst und werden im rückwärtigen Bereich stark gegliedert. Im Bereich der Langen Straße ist im Bebauungsplan ab dem Gebäude mit der Hausnummer 9 eine Baulinie festgesetzt. Auch in diesem Bereich sind mehrere mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu

belastende Flächen in Form von Passagen, Arkaden oder unter Vordächern insbesondere im Bereich entlang der Hornschen Straße festgesetzt.

Entlang der Auguststraße ist im Bebauungsplan die Errichtung von Gebäuden mit zwingend zwei Vollgeschossen und Satteldach mit einer traufständigen Firstrichtung festgesetzt. Im vorderen Teil im Eckbereich zur Langen Straße ist eine geschlossene Bauweise sowie eine Baulinie zur Auguststraße hin festgesetzt. Die restlichen überbaubaren Flächen zwischen der Grabenstraße und der Auguststraße sind durch Baugrenzen festgesetzt. Für die Errichtung von Gebäuden gilt die offene Bauweise.

Im Bereich der Exterstraße ist im Bereich zwischen der Auguststraße und der Grabenstraße die Errichtung von Gebäuden mit zwingend zwei Vollgeschossen und Satteldach und einer traufständigen Ausrichtung zur Straße festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich ist die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach zulässig. Zur Errichtung einer durchgängigen Straßenrandbebauung sind die überbaubaren Flächen zur Exterstraße mit einer Baulinie festgesetzt. Für den Abschnitt zwischen der Grabenstraße und der Leopoldstraße setzt der Bebauungsplan entlang der Exterstraße mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschosse mit Satteldächern fest, auch hier sind Gebäude traufständig zur Exterstraße zu errichten.

Entlang der Leopoldstraße sind im rechtswirksamen Bebauungsplan 01-30/04 kleinteilige überbaubare Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Gliederung wird für die erste Baureihe die Errichtung von Gebäuden mit zwingend zwei Vollgeschossen und einem Satteldach, überwiegende traufständig zur Leopoldstraße festgesetzt. Durch eine rückwärtige überbaubare Grundstücksfläche, die die einzelnen Baufenster in erster Baureihe miteinander verbindet, soll die Möglichkeit zur Errichtung von Anbauten geschaffen werden. Innerhalb der rückwärtigen überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Gebäuden in einer geschlossenen Bauweise mit einem Vollgeschoss und Flachdächern zulässig. Im südlichen Bereich der Leopoldstraße ist die Errichtung von Arkaden festgesetzt.

Der östliche Teil der Leopoldstraße liegt innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans 01-30/18a. Dieser setzt den Bereich der Leopoldstraße bereits als öffentliche Verkehrsfläche fest. Im östlichen Randbereich der Verkehrsfläche sind straßenbegleitend neun Bäume zur Anpflanzung festgesetzt.

Der Abschnitt der Hornschen Straße liegt innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans 01-30/08a. Ein Großteil der Hornschen Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im südlichen Bereich ist straßenbegleitend die Anpflanzung von 25 Bäumen festgesetzt. Im nördlichen Bereich ist die Festsetzung zur Anpflanzung von 12 Bäumen mit Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün kombiniert. Im östlichen Bereich der Hornschen Straße ist untergeordnet eine Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt, die zu der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus aus dem Bebauungsplan 01-30/04 gehört. Im westlichen Bereich der Hornschen Straße, im Eckbereich zur Fußgängerzone (Lange Straße) ist im Bebauungsplan die Errichtung von Gebäuden mit bis zur drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise im Kerngebiet festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Fläche sind straßenbegleitend Arkaden zu errichten. Die Fläche des Kerngebiets stellt eine Erweiterung des Kerngebiets aus dem unmittelbar anschließenden Bebauungsplan 01-30/04 dar.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

7.0 Städtebauliche Grundsätze und Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht die Sicherung der städtebaulichen Struktur der Randbereiche der historischen Altstadt vor sowie die Neuordnung der zentral gelegenen Brachfläche an dem Standort Hornsches Tor.

Das Attraktivitätsgleichgewicht zwischen den Polen der nördlichen und südlichen Langen Straße soll wiederhergestellt werden. Im nördlichen Bereich der Langen Straße (Lange Straße 68 und 73) sind, wie bereits erwähnt (siehe Kapitel 5), mehrere größere Einzelhändler vorhanden, die eine gewisse Laufkundschaft anziehen. Durch die Reaktivierung der Brachfläche am Hornschen Tor durch die Etablierung eines innerstädtischen Nutzungsmixes soll auch hier ein neues Angebot geschaffen werden, sodass auch im südlichen Bereich der Langen Straße die Passantenfrequenz zunimmt. Die fußläufige Entfernung von der Straße Rosental bis zum Hornschen Tor beträgt ca. 450 m und ermöglicht somit die Möglichkeit, entlang der Achse der Fußgängerzone durch kurze Wege fußläufig das vielfältige Angebot der Innenstadt Detmold zu nutzen. Hierbei ist der Begriff „Gleichgewicht“ nicht wirklich summarisch zu verstehen. Wichtig ist, dass die Hauptlauflage wieder zwei attraktive Pole am nördlichen und südlichen Ende erhält, die stark genug sind, Frequenz zu erzeugen und Besucher bzw. Kunden in die Innenstadt zu holen. Dies ist bewusst nicht auf Einzelhandel zu begrenzen, sondern können auch Dienstleister, Gastronomie, Parkmöglichkeiten oder städtische Nutzungen sein.

In den nördlichen und östlichen Randbereichen des Bebauungsplans soll überwiegend die kleinteilige Bebauung erhalten und dauerhaft gesichert werden, während auf der großen Fläche nördlich der Hornschen Straße größere Gebäudekubaturen zur Unterbringung gemischter Nutzungen, unter anderem auch Einzelhandel, ermöglicht werden sollen. Die Höhenentwicklung orientiert sich größtenteils am Bestand der Umgebung, wobei der Entwurf des Bebauungsplans, angepasst an die vorhandenen Baustrukturen, eine Höhenabstufung aus dem südlichen Plangebiet in Richtung Norden vorsieht.

Der Nutzungsschwerpunkt soll im Bereich der Grabenstraße und der Auguststraße weiterhin als innerstädtisches Wohnen innerhalb eines urbanen Gebiets mit diversen umliegenden Nutzungen und kurzen Wegen planungsrechtlich gesichert werden. In den restlichen Teilbereichen des Plangebiets werden gemischte Nutzungen bzw. kerngebietstypische/innerstädtische Nutzungen angestrebt, die in der Regel einen größeren Flächenbedarf haben. Da innerhalb der gewachsenen kleinteiligen historischen Innenstadt keine größeren zusammenhängenden Flächen vorhanden sind, soll im Rahmen der Revitalisierung dieser innerstädtischen großflächigen Brachfläche der Angebotsbebauungsplan insbesondere Möglichkeiten für die Ansiedlung flächenintensiver Nutzungen schaffen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist eine erste Plankonzeption erstellt worden, auf deren Grundlage rahmenbildende Festsetzungen getroffen werden, die allerdings darüber hinaus einen Gestaltungsspielraum eröffnen müssen, um Änderungen der Planung oder auch langfristig städtebauliche Entwicklungen nicht zu sehr einzuschränken.

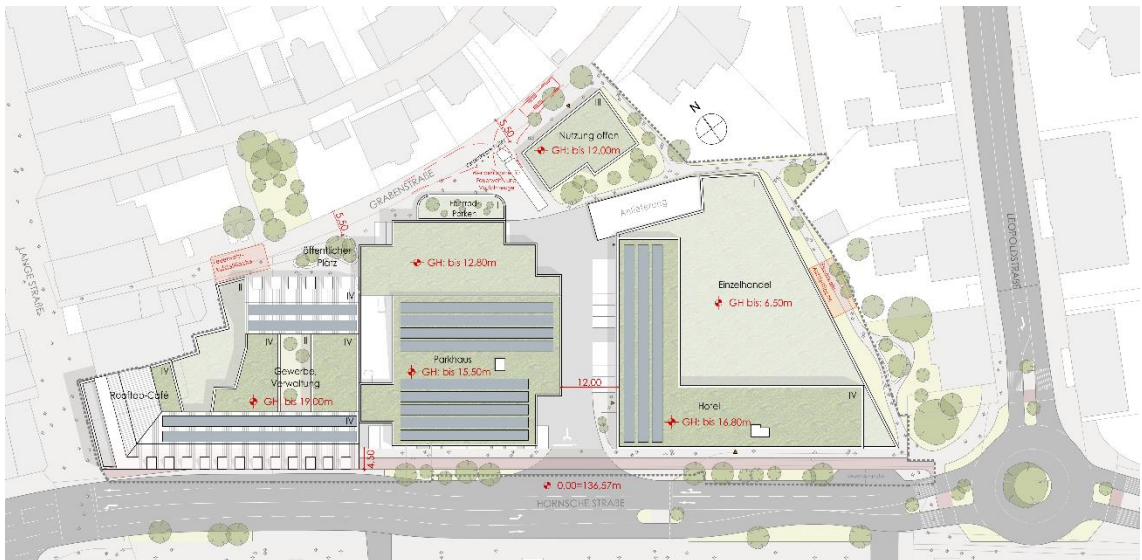


Abb. 1: Optionale Projektplanung Brachfläche Hornsches Tor Detmold, duprée Architekten, November 2024

Um diese städtebaulichen Grundsätze und die angestrebte Konzeption zu erreichen, gehen aktuelle Überlegungen in Richtung eines Nutzungsmixes aus Einzelhandel, Verwaltung, Gewerbe, Hotel, Parkraum und Gastronomie. Die städtebauliche Struktur orientiert sich hierbei an den städtebaulichen Strukturen am Rande der historischen Innenstadt. Im Bereich der Langen Straße und der Hauptverkehrsachse Hornsche Straße sollen durch die Bildung von Raumkanten der Straßenraum gefasst und bestehende Raumkanten fortgeführt werden. Insbesondere im westlichen Bereich des Plangebiets soll durch die Wahl der Dachformen aus Satteldächern in Kombination mit begrünten Flachdächern und der kleinteiligen Gliederung der Dachlandschaft ein angemessener Übergang zwischen der denkmalgeschützten Bebauung im Bereich der Langen Straße und der großformatigen Neubebauung im mittleren und östlichen Bereich der innerstädtischen Brachfläche geschaffen werden. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Teilen der Dachflächen ist in der Plankonzeption ebenfalls berücksichtigt worden.

Das Plankonzept sieht eine Abstufung der Gebäudehöhen von der Fußgängerzone Lange Straße und der Hornschen Straße in Richtung Grabenstraße vor, die weiter in Richtung Norden insbesondere durch eine kleinteilige und niedrigere Bebauung mit 2 – 3 Vollgeschossen geprägt wird. Somit strebt das Plankonzept die Errichtung von 3 – 4-geschossigen Gebäuden mit Gebäudehöhen zwischen ca. 15,5 und 19,0 m insbesondere im südlichen und westlichen Bereich der innerstädtischen Brachfläche an, die sich dann in Richtung Norden auf 1 – 3-geschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe zwischen 6,5 m und 12,8 m reduziert. Um insbesondere die Hauptzufahrt der neu zu entwickelnden Fläche räumlich zu fassen und städtebaulich zu betonen, soll diese im östlichen Bereich von einer viergeschossigen Bebauung mit einer Gebäudehöhe von ca. 16,8 m und im westlichen Bereich von einem Parkhaus mit einer Gebäudehöhe von ca. 15,50 m flankiert werden.

Gemäß der Plankonzeption ist im östlichen Bereich der innerstädtischen Brachfläche die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters im Erdgeschossbereich in Kombination mit einem Hotel mit ca. 120 Zimmern ab dem 1. Obergeschoss vorstellbar. Das Hotel soll in dem viergeschossigen Gebäudeteil untergebracht werden, während der Großteil des straßenabgewandten Gebäudekörpers für den Lebensmittelvollsortimenter eingeschossig geplant ist. Westlich des möglichen Lebensmittelvollsortimenters ist die Hauptzufahrt auf die neu zu entwickelnde Fläche vorgesehen. Hierüber sollen die Verkehre zentral gebündelt werden und die Anlieferung des Lebensmittelvollsortimenters erfolgen. Dementsprechend sieht die Plankonzeption im mittleren Bereich des Plangebiets die Errichtung eines Parkhauses vor. Unterhalb des Parkhauses soll für zusätzlichen und ausreichenden Parkraum eine Tiefgarage errichtet werden. Im nördlichen Bereich können Flächen für die Errichtung von überdachten Fahrradabstellanlagen vorgehalten werden.

Im westlichen Bereich unmittelbar angrenzend an die Fußgängerzone wird in der Plankonzeption eine Nutzung als Verwaltungsgebäude in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen, Einzelhandel und einem Rooftop-Café in Richtung Lange Straße vorgeschlagen. Insbesondere in diesem Bereich sollen Nutzungen, die als Frequenzbringer dienen können, untergebracht werden.

Zwischen dem Gebäudekomplex des Lebensmittelvollsortimenters mit Hotel und der Grabenstraße wird ein freistehendes Gebäude mit drei Geschossen und Flachdach vorgeschlagen, um einen angemessenen Übergang zur anschließenden Nachbarschaft zu schaffen. Die Nutzung in diesem Bereich ist auch in dem Plankonzept noch offen, die Unterbringung von Wohnnutzungen ist hier z. B. vorstellbar.

Die Plankonzeption sieht die verkehrliche Erschließung mit Kraftfahrzeugen ausschließlich über die Hornsche Straße vor. Eine fußläufige Durchquerung kann durch die Anbindung an den Elias-Van-Lennep-Weg im östlichen Bereich des Plangebiets sowohl in Richtung Hornsche Straße als auch zur Grabenstraße ermöglicht werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von der o.g. Plankonzeption keine Verbindlichkeiten ausgehen.

Bezüglich des Bedarfs an einem Hotel wird auf einen deutlichen Anstieg bei den Ankünften und Übernachtungen in den Betrieben ab 10 Betten in Detmold, laut den Jahresstatistiken von IT.NRW, verwiesen. Ende 2023 lagen diese sogar deutlich über dem Vor-Corona-Niveau. Die steigenden Ankünfte und Übernachtungszahlen spiegeln den deutschlandweiten Trend vom Urlaub im eigenen Land wider, der sich bedingt durch politische, ökonomische, ökologische und soziale Einflüsse weiterhin immer mehr etablieren wird. Dadurch wird der Bedarf an qualitativ hochwertigen, möglichst nachhaltigen, aber bezahlbaren Unterkünften in der Region auch zukünftig weiter steigen. Darüber hinaus würde ein neues Hotel Arbeitsplätze schaffen und die lokale Wirtschaft ankurbeln. Die Gäste würden nicht nur die Unterkunft, sondern auch die umliegenden Restaurants, Geschäfte und Freizeitangebote nutzen, was zu einer positiven Wertschöpfung führen würde.

Detmold ist mit seiner Dichte an Sehenswürdigkeiten, Ausflugszielen, Veranstaltungen und natürlich vorhandenen Attraktivitätsfaktoren ein beliebtes Ziel u. a. auch für Gruppenreiseveranstalter. Da es in Detmold nur ein Hotel gibt, das theoretisch genügend Kapazitäten für Reisegruppen bereithält, dies aber zu hochpreisig (über 100 € für ein EZ) für das Gruppenreisesegment ist, wandern die Gruppenreiseveranstalter für die Übernachtung in andere lippische Kommunen ab oder sogar über Lippes Grenzen hinaus und Detmold „verliert“ dadurch einen großen Teil der durch die Gruppenreise erzeugten touristischen Wertschöpfung.

Ein Hotel dieser Größe würde nicht nur den Bedürfnissen der Touristen gerecht werden, sondern auch den Anforderungen von Geschäftsreisenden, die aufgrund der hiesigen Unternehmenslandschaft häufig in der Region unterwegs sind. Die Schaffung eines modernen Hotels würde Detmold als attraktives Ziel für Konferenzen und Veranstaltungen weiter stärken und somit zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt beitragen.

Mit Bezug auf die Maßnahmen „Aufwertung öffentlicher Spiel- und Grünanlagen und Neuschaffung öffentlicher Spiel- und Grünanlagen entlang der Grabenstraße („Grüne Route Grabenstraße“) aus der Fortschreibung des ISEK sieht das städtebauliche Konzept die Sicherung der öffentlichen Grünflächen vor. Die Maßnahme im ISEK beabsichtigt die vier Freiflächen entlang der Grabenstraße als öffentliche sogenannten „Pocket-Parks“ zu gestalten. Da die beiden städtischen Grünflächen innerhalb des Plangebiets von der Stadt an Private verpachtet werden, die diese seit mehreren Jahren aktiv nutzen, gestalten, pflegen und der gesamten Nachbarschaft als Treffpunkt zur Verfügung stellen, sollen diese im Sinne von Quartiersgärten durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert

werden. Durch die Sicherung kleiner Grüninseln im verdichteten Innenstadtbereich wird das Klein-klima der unmittelbaren Umgebung positiv beeinflusst. Dies soll auf den unversiegelten Flächen durch die Aufnahme von Regenwasser, die Filterung von Luftschadstoffen und die Umwandlung von Kohlendioxid in Sauerstoff durch die Vegetation erfolgen. Dem städtischen Wärmeinseleffekt soll durch die Verdunstung von Niederschlagswasser entgegengewirkt werden. Zusätzlich tragen die Grünflächen zur Unterstützung der Biodiversität bei.

Im Zuge der Standortentwicklung am Hornschen Tor soll auch die Hornsche Straße leistungsorientiert erneuert werden. Auch der Knotenpunkt Hornsche Straße / Leopoldstraße soll ertüchtigt werden. Innerhalb der Bearbeitung werden Varianten mit LSA-Knoten und/oder mittels Kreisverkehrsvarianten erstellt. Diese Varianten werden ferner simuliert, überprüft und auch mit dem Investor und der Stadt Detmold abgestimmt, sodass letztlich ein funktionierendes Gesamtkonzept entstehen soll. Die Straßenplanung erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren. Im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung wird das Ingenieurbüro nts zusammen mit T+T Verkehrsmanagement aus Dreieich die HOAI-Leistungsphasen 1-8 abarbeiten.

Die Zufahrt der geplanten Bebauung soll weitestgehend über eine Zufahrt an der Hornschen Straße erfolgen. Im westlichen Abschnitt der Grabenstraße ist allerdings eine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche notwendig, um die Befahrbarkeit durch die Feuerwehr, Notfalldienste sowie Ver- und Entsorger zu gewährleisten. Die Aufweitung der Grabenstraße soll in Richtung Süden erfolgen, so dass es keiner Eingriffe in die nördlichen privaten Grundstücke bedarf. Die Straßenbreite soll in diesem Bereich auf 5,5 m erweitert werden, um so einen ausreichenden Straßenquerschnitt auch für Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge vorzuhalten.

Für die Fläche am Hornschen Tor ist die Erschließung über eine zentrale Zufahrt für Kfz-Verkehre einschließlich Anlieferungsverkehre von der Hornschen Straße aus geplant, der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen oder ergänzend in Garagengeschossen untergebracht werden. Für die Randbereiche wird auf die Bestandssituation verwiesen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dienen der grundsätzlichen Regelung zur Einbindung künftiger baulicher Entwicklungen in den umgebenden Siedlungszusammenhang und sichern das verträgliche Nebeneinander verschiedener Nutzungen im Plangebiet. Grundlegende Zielsetzung der vorliegenden Planung ist die Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche. Dabei soll dem einsetzenden Trading-Down-Effekt im Bereich der südlichen Fußgängerzone durch die Etablierung neuer Angebote und Nutzungen an dem zentralen Standort entgegengewirkt werden. Darüber hinaus sind die Sicherung und die Einbindung der innerstädtischen Wohnnutzungen in den Randbereichen des Plangebiets in das urbane städtebauliche Konzept maßgeblich. Insgesamt wird die Eröffnung eines vielfältigen Nutzungsspektrums im Innenstadtbereich der Stadt Detmold unter Berücksichtigung der vorhandenen Nachbarschaften verfolgt. Durch die Festsetzungen eines urbanen Gebiets und eines Kerngebiets soll langfristig eine flexible und bedarfsgerechte Etablierung von verträglichen Nutzungen ermöglicht werden.

7.1.1 Urbanes Gebiet (MU)

Die Bereiche westlich der Leopoldstraße, im östlichen Abschnitt der Grabenstraße sowie südlich der Exterstraße und der Auguststraße werden gemäß § 6a BauNVO als urbanes Gebiet festgesetzt. Im rechtwirksamen Bebauungsplan Nr. 01-30/04 sind die Bereiche als Kerngebiet festgesetzt. Da sich im Laufe der Zeit vermehrt auch Wohnnutzungen überwiegend in den oberen Geschossen und den rückwärtigen Bereichen etabliert haben, soll auch hier zur Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion eine städtebaulich sinnvolle Durchmischung von nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen verfolgt werden. Hierbei soll der Wohnnutzung durchaus erhebliches Gewicht beigemessen werden.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Ein Gleichgewicht der Nutzungsmischung im urbanen Gebiet ist nicht erforderlich. Urbane Gebiete bieten insbesondere die Möglichkeit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorhandener Baugebiete in zentraler Lage hinsichtlich ihrer vorhandenen Dichte und Mischung planerisch zu steuern. Das Nutzungsspektrum ist dabei breiter angelegt als in einem Mischgebiet. Im Gegensatz zum Kerngebiet sind hier z. B. großflächiger Einzelhandel oder zentrale Verwaltungseinrichtungen unzulässig, sodass sich die urbanen Gebiete insbesondere für kleinteiligere Strukturen im innerstädtischen Bereich, wie es vorliegend im Bestand innerhalb des Plangebiets der Fall ist, eignen. Die Ausweisung als MU wird der Zentralität der Flächen im Innenstadtbereich bzw. im Randbereich der historischen Altstadt gerecht und trägt dem kommunalen Ziel der Sicherung gemischter innerstädtischer Strukturen und der Schaffung von kurzen Wegen Rechnung.

Die gemäß § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten jeglicher Art und Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese ebenfalls den örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und möglicher Lärmkonflikte nicht entsprechen. Insbesondere das Planungsziel, dem Trading-Down-Effekt der südlichen Innenstadt entgegenzuwirken, würde durch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten konterkariert. Darüber hinaus ist die stadtgestalterische Situation der mittelalterlichen Innenstadt Detmolds mit dieser Funktion nicht vereinbar. Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie mit Blick auf die vorhandene verdichtete Bebauung und auf die gegebene Erschließungssituation hier nicht vorstellbar sind. Aufgrund ihrer meist nur eingeschossigen Bauweise und den mit dieser Nutzung typischerweise verbundenen größeren Zu-/Abfahrtsbereichen sowie sonstigen erforderlichen Freiflächen würden sie sowohl strukturell als auch stadtgestalterisch nicht in das Gebiet passen.

7.1.2 Kerngebiet (MK)

Der Bereich entlang der Fußgängerzone sowie entlang der Hornschen Straße wird als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen insbesondere der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Aufgrund der zentralen Lage an der Hauptverkehrsachse Hornsche Straße sowie dem südlichen Abschnitt der Fußgängerzone sollen diese Nutzungen an dem Standort gezielt zugelassen werden, um dem Planungsziel „Sicherung und Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und der Multifunktionalität“ Rechnung zu tragen. Auch mit Blick auf die großflächig geplanten Gebäudetypologien sowie den hohen Versiegelungsgrad der Fläche ist die Festsetzung eines Kerngebiets an dieser Stelle städtebaulich folgerichtig.

Neben der Einzelhandelsnutzung sind im Kerngebiet eine Vielzahl weiterer Nutzungen zulässig, unter anderem, in klar differenzierten Bereichen, auch die Umsetzung von innerstädtischen Wohnnutzungen. Wohnungen sind im MK1 und im MK3 im obersten Vollgeschoss allgemein zulässig. Dadurch soll das innerstädtische Wohnen zusätzlich zum urbanen Gebiet weiter in einem gewissen Maß unterstützt werden, allerdings soll in allen anderen Geschossebenen, insbesondere der Erdgeschosszone, kerngebietstypischen Nutzungen, die als Frequenzbringer der Laufkundschaft dienen, Vorrang eingeräumt werden.

Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Wohnungen im obersten Vollgeschoss im MK1 und MK3) zugelassen werden. Dadurch soll im Einzelfall auch in anderen Bereichen des Kerngebiets eine Wohnnutzung ausnahmsweise zugelassen werden können, z. B. wenn für im Bestand vorhandene Wohnungen keine andere Nachnutzung gefunden werden kann.

Analog zum urbanen Gebiet sind auch im Kerngebiet Vergnügungsstätten jeglicher Art und Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen unzulässig, da sie dem Ziel der Behebung des Trading-Down-Effektes sowie der städtebaulichen Missstände entgegenstehen und mit den funktionalen und stadtgestalterischen Zielsetzungen nicht vereinbar sind. Tankstellen sind gemäß § 7 (1) Nr. 5 nur im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen zulässig. Dadurch sollen Synergieeffekte durch die Bündelung der Verkehre genutzt werden können und auch die Möglichkeit zur Errichtung von z. B. E-Tankstellen nicht ausgeschlossen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Überplanung orientiert sich in den Randbereichen an der kleinteiligen Bestandsbebauung sowie an dem Ziel der Reaktivierung der Brachfläche Hornsches Tor mit großflächigen zentralen Nutzungen wie Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie und Verwaltung. Dabei sind die Anforderungen, die sich durch die Lage am Rand der historischen Altstadt Detmolds ergeben, zu berücksichtigen. Nutzungsmaße und Festsetzungen nach § 9 (1) Nrn. 1 und 2 BauGB werden hierbei aus dem Bedarf und der innerstädtischen Siedlungsstruktur abgeleitet. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich darüber hinaus aus folgenden Überlegungen:

- In den gemäß Plankarte festgesetzten Baugebieten orientiert sich die **Grundflächenzahl (GRZ)** überwiegend an den Orientierungswerten für die Obergrenzen des § 17 BauNVO. Somit wird im Kerngebiet eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Im Bestand ist bereits nahezu die gesamte Fläche bis auf einen östlichen Randstreifen versiegelt. Hier wird eine effiziente Nutzung bereits versiegelter Böden angestrebt. Darüber hinaus sieht die Neuplanung die Unterbauung eines Großteils der Fläche mit Tiefgaragen vor, um genügend Platz für den ruhenden Verkehr zu schaffen, dessen Bedarf somit nicht mehr ausschließlich oberirdisch mit negativen Auswirkungen auf das Stadtbild gedeckt werden muss.

Im urbanen Gebiet entlang der Leopoldstraße und der Exterstraße (MU1 und MU4) ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, sodass diese den möglichen Nutzungen mit teilweise größeren Flächenbedarfen gerecht wird. Darüber hinaus wird, wie im Bestand bereits vorhanden, eine dichte und effiziente Nutzung der innerstädtischen und gut erschlossenen Grundstücke gewährleistet.

Eine Abstufung der GRZ im urbanen Gebiet erfolgt für die Teilflächen MU2 und MU3. Im MU2 entlang der Grabenstraße und der Auguststraße ist bereits im Bestand aufgrund der historisch gewachsenen mittelalterlichen Struktur eine stadtbildprägende kleinteilige Bebauung mit privaten Gartenflächen vorhanden, die unter Berücksichtigung eines ausreichenden Maßes an Flexibilität mit einer GRZ von 0,6 gesichert werden soll. Im MU3 befindet sich im Bestand im vorderen Bereich ein kompaktes Mehrfamilienhaus. Auch hier wird zur Sicherung des privaten Gartenbereichs, der gleichzeitig eine innerstädtische Grünfläche darstellt und zur Auflockerung des dichten Plangebiets beiträgt, eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Analog hierzu wird auch für die geplante Bebauung im westlichen Bereich des MU3 eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um die aufgelockerte Bebauung mit einer rückwärtigen Begrünung des Grundstücks fortzuführen und ausreichend Abstände zum anschließend dicht bebauten Kerngebiet zu gewährleisten. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die ein Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Dadurch liegt die Grundflächenzahl (GRZ 2) unter der Berücksichtigung der zuvor genannten Anlagen auch im MU2 und MU3 bei 0,8 (GRZ 0,6 zzgl. 50%).

Im MU5 wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Diese ergibt sich durch die historische denkmalgeschützte Bebauung, die bereits im Bestand die gesamten kleinteilig gegliederten Grundstücke überdeckt.

- Die **Geschossflächenzahlen (GFZ)** im MK1 und im MK2 wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für die Obergrenzen des §17 BauNVO mit 3,0 festgesetzt. Es soll eine großzügige Ausnutzung zur Reaktivierung der Brachfläche ermöglicht werden, die aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage sowie des Standorts an der Hauptverkehrsachse Hornsche Straße in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone als städtebaulich vertretbar – ja sogar geboten – erachtet wird. Im MK2 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Geschossflächenzahl bis auf 3,5 zugelassen werden, vorausgesetzt, dass von der Ausnahmeregelung der Zahl der Vollgeschosse in diesem Bereich Gebrauch gemacht wird. Dadurch sollen z. B. Nutzungen wie die Errichtung von Parkhäusern mit mehr Vollgeschossen unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhen ermöglicht werden, da diese häufig eine niedrigere Geschosshöhe als Bürogebäude oder Einzelhandel aufweisen.

Im MK3 wird im Vergleich zum Orientierungswert eine deutlich höhere Ausnutzung der Flächen durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 4,5 zugelassen. Die Möglichkeit einer deutlich höheren Ausnutzung des Eckbereichs am südlichen Eingangsbereich der Innenstadt von Detmold soll einerseits zur Akzentuierung und Identitätsstiftung in dem Eingangsbereich beitragen und zum anderen die Ansiedlung flächenintensiver kerngebietstypischer Nutzungen begünstigen, da innerhalb der Innenstadt Detmold größere zusammenhängende Flächen aufgrund der kleinteiligen historischen Strukturen nicht vorhanden sind. Die Ausschöpfung der GFZ wird durch die Auskragung der potenziell überbaubaren Flächen ab dem 1. Obergeschoss bis zu einer Tiefe von 5,5 Meter oberhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht. Eine beispielhafte Berechnung der GFZ für das MK3 ist auf Grundlage eines Flächenkonzepts für einen Einzelhandel, Verwaltung und ein Rooftop-Café inkl. Kolonnaden berechnet worden.

Im urbanen Gebiet wird im Bereich der bereits vorhandenen dichteren Bebauung im MU1 und MU4 die GFZ mit 2,0 festgesetzt. Im Bereich Grabenstraße und Auguststraße wird die GFZ analog zu den kleinteiligen Strukturen im Bestand auf 1,5 reduziert.

Im MU5 wird die GFZ mit 3,0 in Anlehnung an die Obergrenze der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, da die denkmalgeschützte kompakte Bebauung im Bestand eine Überbauung des gesamten Grundstücksfläche über drei Vollgeschosse aufweist und die stadt-bildprägende Bebauung entsprechend gesichert werden soll.

- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes in den verschiedenen Baugebieten differenziert festgesetzt. Im Kerngebiet werden für die Baufelder 1 und 2 in der Teilfläche MK3 an der Fußgängerzone sowie entlang der Hornschen Straße 3 – 4 Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Festsetzung zur Errichtung von mindestens 3 Vollgeschossen soll eine städtebauliche Betonung der Raumkanten zu den Hauptverkehrsachsen erfolgen und eine abgestimmte Höhenabwicklung gewahrt bleiben. Um dennoch ein gewisses Maß an Flexibilität im MK3 zu eröffnen, wird im Innenbereich die Spanne der Zahl der Vollgeschosse von 1 bis maximal 4 vergrößert, da diese Bereiche nicht unmittelbar von der Hauptverkehrsachse Hornsche Straße oder der Langen Straße eingesehen werden können. Der Durchgang von der Grabenstraße zur Langen Straße ist im Bestand mit zwei Vollgeschossen überbaut. Infolge der lichten Höhe geht von der Bebauung eine 3-geschossige Wirkung aus. Damit hier der Bestand in der Planung entsprechend berücksichtigt wird und bei einer potenziellen Aufstockung des Gebäudes eine optische Fünfgeschossigkeit des Gebäudeteils vermieden wird, wird der Durchgang als Vollgeschoss mitgezählt, sodass auch hier im Bestand eine Bebauung mit drei Vollgeschossen vorliegt. In Richtung Grabenstraße soll eine Abstufung der rückwärtigen Bebauung stattfinden, weshalb hier die Zahl der Vollgeschosse mit 1 – 3 (Baufelder Nrn. 4 und 6) bzw. mit 2 – 3 (Baufeld Nr. 5) festgesetzt wird.

Für den Bereich der Teilfläche MK2 entlang der Hornschen Straße wird auf eine Mindestzahl verzichtet und es werden maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt, da hier u. a. die Errichtung von oberirdischen Garagengeschossen zulässig ist, die bauordnungsrechtlich bei einer lichten Höhe von unter 2,3 m kein Vollgeschoss darstellen. Da sich dieser Bereich allerdings ebenfalls für die Errichtung eines Parkhauses anbietet, bei dem die Geschosse durchaus eine lichte

Höhe von über 2,3 m erreichen können, aber meistens unter den üblichen lichten Höhen von Bürogebäuden oder Räumlichkeiten des Einzelhandels liegen, können beispielsweise in so einem Fall ausnahmsweise zusätzliche Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe nicht überschritten wird. Auf die dann ebenfalls ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Geschossflächenzahl auf 3,5 wird verwiesen. Auch im MK2 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse in Richtung der Grabenstraße abgestuft, um einen angemessenen Übergang zur kleinteiligen Bebauung zu schaffen. Im östlichen Bereich des MK2 unmittelbar angrenzend an das MK1 ist im nördlichen und im südlichen Bereich die Errichtung von maximal einem Vollgeschoss zulässig. Diese Bereiche sollen insbesondere der Errichtung von Anbauten wie z. B. Eingangsbereichen, eingehausten Anlieferungszone oder auch der Möglichkeit zur Nutzung der Flächen z. B. durch Außengastronomie dienen.

Analog zur Zielsetzung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß im MK3 wird auch im MK1 im straßenbegleitenden Bereich entlang der Hornschen Straße sowie zur städtebaulichen Betonung der Haupteinschließung des Kerngebiets im Zufahrtsbereich die Zahl der Vollgeschosse mit 3 – 4 festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich der Teilfläche MK1 sind 1 – 3 Vollgeschosse zulässig, da je nach Nutzung, wie z. B. großflächiger Einzelhandel, die Raumhöhen stark variieren und es hierdurch zu Zielkonflikten kommen kann. Zielkonflikte könnten durch die Festsetzung von mindestens 2 – 3 Vollgeschossen in Anlehnung an die Umgebung zur Erreichung eines mindestens angestrebten Gebäudevolumens dadurch entstehen, dass einerseits durch die Raumhöhen für eine Einzelhandelsnutzung häufig höhere Gebäudehöhen notwendig werden, die sich einer zweigeschossigen Bebauung im Umfeld bereits angleichen und andererseits ggf. eine Wirtschaftlichkeit aufgrund der dann erforderlichen Statik bei einer zwingenden kompletten Überbauung des Einzelhandels nicht gegeben ist. Es wird daher ein Übergangsbereich mit 1 – 4 Vollgeschossen festgesetzt, um im Sinne der Angebotsplanung einen größeren Spielraum für die Möglichkeit der Umsetzung von ggf. vier Vollgeschossen oder gegensätzlich der Errichtung von einem bzw. zwei Vollgeschossen zu haben. Auch hier wird insgesamt eine Abstufung in der Geschossigkeit hin zur kleinteiligeren Bebauung in Richtung Grabenstraße und Leopoldstraße angestrebt.

Im Bereich des urbanen Gebiets wird die Zahl der Vollgeschosse in allen Teilflächen in Anlehnung an die kleinteilige vorhandene Bestandsbebauung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur mit 2 – 3 festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich der Teilfläche MU1 entlang der Leopoldstraße soll eine Abstufung in der Geschossigkeit zum Innenbereich erfolgen, weshalb für diesen Bereich die Errichtung von 1 – 2 Vollgeschossen zulässig ist

- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhen der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Gesamthöhen** in Meter über Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 2016). Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Umsetzung sollen mit den Höhenvorgaben gewahrt bleiben. Es 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 historisch geprägte Umfeld, insbesondere mit Blick auf die denkmalgeschützten Gebäude, achten.

Insbesondere im Bereich der Fußgängerzone ist im Bestand eine höhere Bebauung vorhanden. Aus diesem Grund werden die maximalen Trauf- und Gesamthöhen im Kerngebiet von Westen in Richtung Osten zum urbanen Gebiet hin bzw. auch in Richtung Norden zur Grabenstraße hin abgestuft, sodass ein Übergang zur kleinteiligeren und niedrigeren Bebauung gesichert und eine städtebauliche Verträglichkeit sowie die Einbindung in den historisch gewachsenen Altstadtbereich gewährleistet wird. Für den zur Hornschen Straße orientierten Bereich des MK2 wird die zulässige Gesamthöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über NHN festgesetzt. Hierdurch soll eine stimmige Höhenentwicklung der stadtbildprägenden Raumkante im Bereich der Hornschen Straße auch bei der Möglichkeit der Umsetzung von beispielsweise Garagengeschossen, die ggf. keine Vollgeschosse darstellen, gewahrt bleiben. Die Festsetzung der Gebäudehöhe mit mindestens 147,5 m ü. NHN entspricht einer tatsächlichen

Gebäudehöhe von ca. 11,0 m. Dies entspricht wiederum einer Höhe mindestens dreigeschossigen Gebäuden mit einer Raumhöhe von ca. 3 – 4 m, die üblicherweise bei z. B. Büro- oder Einzelhandelsnutzungen benötigt werden. Die Festsetzung der minimalen Gebäudehöhe sichert zudem eine homogen wirkende, größtenteils geschlossene Raumkante entlang der besonders öffentlich wirksamen Hornschen Straße.

Im Bereich des MK3 an der Hornschen Straße ist ab dem 1. Obergeschoss die Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Falls hier die Errichtung von Kolonnaden oder freitragenden Gebäudevorsprüngen vorgenommen werden soll, ist für den Bereich zwischen Oberkante der überbauten öffentlichen Verkehrsfläche und Unterkante des 1. Obergeschosses eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m einzuhalten. Diese Höhe wird zum einen aus verkehrstechnischer Sicht in diesem Bereich benötigt, zum anderen soll dieses großzügig gewählte Höhenmaß das Entstehen eines „bedrückenden“ engen Angstraums vermeiden. Für den Durchgang an der Grabenstraße zur Langen Straße sowie für den Bereich der Arkaden an der Langen Straße sowie der Kolonnade an der Leopoldstraße 2 werden lichte Höhen von mindestens 2,7 m festgesetzt, damit auch langfristig die Durchquerung für Fußgänger und Radfahrer in diesen Bereichen möglich bleibt. Die Kürze der Arkade und Kolonnade bedingt, dass hier eine geringere lichte Höhe ausreicht, zumal diese Arkade und Kolonnade bereits im Bestand vorhanden sind. Insbesondere die Verbindung Grabenstraße zur Langen Straße stellt bereits heute eine wichtige Fußwegeverbindung dar, die mit Blick auf das Ziel der Schaffung kurzer Wege auch zukünftig gesichert werden soll. Die Arkade im Bereich der Langen Straße und die Kolonnade auf dem Grundstück Leopoldstraße 2 prägen das Straßen- bzw. das Stadtbild, weshalb auch hier eine langfristige Sicherung erfolgen soll.

Im urbanen Gebiet orientieren sich die maximal zulässigen Trauf- und Gesamthöhen an der Bestandsbebauung. Da hier die Höhenangaben der höchsten Gebäude in den Straßenzügen berücksichtigt worden sind, eröffnet sich für einen Teil der Bestandsbebauung ein gewisser Entwicklungsspielraum, der mit Blick auf die Umgebung und auf die historisch gewachsene Struktur als städtebaulich vertretbar erachtet wird. In der Teilfläche MU1 entlang der Leopoldstraße erfolgt darüber hinaus eine Höhenabstufung für die rückwärtige Bebauung, um eine zu starke Verdichtung im Innenbereich zu vermeiden.

Für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Masten, Klima- und Lüftungstechnik, technische Aufbauten und Einrichtungen für Aufzüge, Solaranlagen etc. kann eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um bis zu 2,50 m zugelassen werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis der technischen Erforderlichkeit zu erbringen. Dieses Maß ist zum einen der Erforderlichkeit technischer Einrichtungen geschuldet, zum anderen wird durch die maximale Höhenbegrenzung ein im städtebaulichen Kontext zu dominantes Erscheinungsbild verhindert.

Da im urbanen Gebiet und im nordwestlichen Bereich des Kerngebiets in Teilen der Altbestand überplant wird und dieser durch den Bebauungsplan in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt werden soll, können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils genehmigten Trauf- oder Gesamthöhe des betroffenen Altbaus bewegen.

- Analog der Bestandsbebauung innerhalb der Baufelder 1 und 4 der Teilfläche MK3 sowie im MU5 wird eine geschlossene **Bauweise** festgesetzt, sodass auch langfristig der Straßenraum der Fußgängerzone und der Bereich der denkmalgeschützten Stadtmauer durch eine geschlossene Bebauung gefasst und geprägt wird. In den restlichen Teilflächen des Kerngebiets werden keine Bauweisen festgesetzt, um ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglichen, insbesondere mit Blick auf die Umsetzung großflächiger Baukörper. Auch für die restlichen Teilflächen des urbanen Gebiets (MU1 – MU4) wird keine Bauweise festgesetzt, da es sich hier zum Großteil um eine Bestandsüberplanung handelt und im Bestand keine einheitliche Bauweise vertreten ist. Somit wird die Bauweise in diesen Bereichen offengelassen. Auf die Ausnahme für abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (s. S. 24) wird verwiesen.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von **Baugrenzen** und **Baulinien** bestimmt. Insbesondere der Straßenraum der Hauptverkehrsachse Hornsche Straße soll von einer straßenbegleitenden Bebauung gefasst werden. Dementsprechend werden in diesem Bereich überwiegend Baulinien festgesetzt. Gleiches gilt für die historische Bebauung in der Fußgängerzone. Zur Eröffnung eines angemessenen Spielraums und der Möglichkeit zur Fassadengliederung kann im MK1, MK2 und MK3 ausnahmsweise ein Zurücktreten von Gebäuden hinter die festgesetzte Baulinie um 3,0 m auf anteilig maximal 30 % der jeweiligen Gebäudefassade zugelassen werden. Die Baulinien sollen vor allem der Schaffung von klaren Raumkanten im Straßenraum dienen.

Da von den Untergeschossen (unterhalb des Geländeneiveaus) keine Prägung des Stadtbilds bzw. des Straßenraums erfolgt, werden für das gesamte Kerngebiet sowie für die Teilfläche MU5 großzügige überbaubare Flächen für das Untergeschoss festgesetzt, die ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt werden. Dadurch müssen Kellergeschosse oder beispielsweise auch Tiefgaragen nicht zwingend bis unmittelbar an die Straße gebaut werden. Auf die Nebenzeichnung „Untergeschoss/Tiefgarage im MK1, MK2, MK3 und MU5“ auf dem Bebauungsplan (Blatt 1) wird verwiesen. Die Untergeschosse des MU1 bis MU4 sind von der Nebenzeichnung nicht betroffen.

Analog zur Zielsetzung der Festsetzung der GFZ von 4,5 im MK3 soll auch ab dem 1. Obergeschoss im Baufeld 2 des MK3 eine Bebauung über die Grundstücksflächen hinaus ermöglicht werden, um ein möglichst großes Flächenangebot für kerngebietstypische Nutzungen zu eröffnen und die Ansiedlung insbesondere für Einzelhandelsnutzungen im Eingangsbereich der Innenstadt attraktiv zu gestalten. Aus diesem Grund wird für das MK3 die überbaubare Fläche durch Baugrenzen über die Grundstücksgrenze hinaus auf eine Tiefe von 5,5 m erweitert. In diesem Bereich darf die öffentliche Verkehrsfläche der Hornschen Straße unter Berücksichtigung einer lichten Höhe von 3,5 m überbaut werden. Die Festsetzung der Baugrenzen ab dem 1. Obergeschoss im MK3 eröffnet im Sinne der Angebotsplanung die Möglichkeit zur Errichtung von freitragenden Gebäudeteilen oder Kolonnaden, gibt diese aber nicht als zwingend vor. Es wird auf die Nebenzeichnung „Baulinien und Baugrenzen ab dem 1. Obergeschoss im MK3“ auf dem Bebauungsplan (Blatt 1) verwiesen. Sollte eine Überbauung stattfinden, können in diesem zeichnerisch festgesetzten Bereich im MK3 ausnahmsweise im Erdgeschoss Kolonnaden mit Stützen zugelassen werden. Diese Kolonnaden mit Stützen (Standort und Abmessungen) können nur in Abstimmung mit der Bauordnung der Stadt Detmold und der finalen Straßenausbauplanung ausnahmsweise zugelassen werden. Die Stützen dürfen ausnahmsweise die im Erdgeschoss festgesetzte Baulinie bzw. Baugrenze (kurzer Abschnitt in Höhe Einmündung in die Lange Straße) überschreiten. Stützen sind nur entlang des geplanten Geh- und Radwegs bzw. Gehwegs direkt angrenzend an den Sicherheitsstreifen der Fahrbahn zulässig. Die straßenzugewandten Außenseiten der Stützen müssen bündig mit der Fassade des darüber liegenden aufgehenden Gebäudes sein. Dadurch soll die Vereinbarkeit von möglichen Kolonnaden mit dem geplanten Ausbau der Hornschen Straße gewährleistet bleiben, sodass es zu keinen Einschränkungen oder Verkehrsbehinderungen im Bereich der geplanten Geh- und/oder Radwege kommt. Im Bereich der Innenstadt Detmolds sind im Bestand mehrere das Stadtbild prägende Kolonnaden und Arkaden vorhanden, sodass dieses architektonische Element im Bereich des Eingangs der südlichen Fußgängerzone nicht grundsätzlich ausgeschlossen wird. Zum einen sind in Verlängerung der Hornschen Straße im Abschnitt der Paulinenstraße weitere Kolonnaden vorhanden, die den Straßenzug prägen (Sparkasse), zum anderen waren Kolonnaden auch bei der damaligen Bebauung der Galerie Hornsches Tor vorhanden. Auch im Bereich der Fußgängerzone ist an der Langen Straße 9 im Bestand eine weitere stadtbildprägende Arkade vorhanden, die ebenfalls langfristig gesichert werden soll. Aus diesem Grund ist auch hier die Überschreitung der festgesetzten Baulinie im Erdgeschoss durch Stützen unter Berücksichtigung einer lichten Höhe von 2,7 m ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der bereits dichten Bebauung und überwiegend denkmalgeschützten Gebäude in den Teilflächen MU2 und MU4 des urbanen Gebiets südlich der Exterstraße und Bereich der

Auguststraße sowie der Grabenstraße orientieren sich die Baugrenzen eng am Bestand, um die historisch gewachsene Struktur zu wahren. Im Bereich der Leopoldstraße werden die überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich etwas großzügiger gefasst, da in diesem Bereich in Teilen noch städtebaulich verträgliche Nachverdichtungspotenziale vorliegen. Um trotz der engen Orientierung der Baugrenzen am Bestand einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, kann im MU1 bis MU4 ausnahmsweise einseitig ein Vortreten von Balkonen und Terrassenüberdachungen vor die festgesetzte Baugrenze um bis zu 2,5 m auf anteilig maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen werden, wenn diese nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen. Auf die dann ggf. erforderlichen Abstandsflächen wird hingewiesen. Diese sind in der Detailplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Zur Wahrung des historischen Stadtbilds und der Prägung des Straßenraums werden vor allem im Bereich der Leopoldstraße und der Exterstraße Baulinien festgesetzt. Im MU5 sind im Bestand historische Gebäude in Kombination mit der ehemaligen Stadtmauer vorhanden, an denen der Verlauf des historischen Stadtkerns noch eindeutig ablesbar ist. Aufgrund der Besonderheit dieser städtebaulichen Strukturen werden diese durch die enge Auslegung der Baulinien unmittelbar am Bestand gesichert.

- Hinsichtlich der Wirkung der Bebauung an der Leopoldstraße und der Exterstraße auf das historische Stadtbild und den Straßenraum wird die Festsetzung von **Baulinien** durch die Festsetzung der **Hauptfirstrichtung** und der Gebäudelängsachse im Bestand ergänzt.
- Im Kerngebiet sowie im urbanen Gebiet kann die Unterschreitung der **bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen** ausnahmsweise zugelassen werden, wenn mindestens eine Abstandsfläche von 0,2 der Wandhöhe (H) gem. § 6 (4) BauO NRW eingehalten wird, die Tiefe der Abstandsflächen insgesamt mindestens 3,0 m beträgt und die Anforderungen an die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt werden sowie keine Bedenken wg. des Brandschutzes bestehen. Dadurch soll eine für die historische Altstadt typische Stellung der Baukörper ermöglicht werden, die gleichzeitig eine konfliktfreie Verdichtung für die angestrebte Nutzung bietet. Darüber hinaus kann im MU1, MU2, MU4 und MU5 bei einer Neubebauung von bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur vorhandenen Bebauung ausnahmsweise abgewichen werden. Wenn dabei ein Abstand von 3,0 m unterschritten wird, sind die entsprechenden brandschutztechnischen Anforderungen in Bezug auf die benachbarten Wände zu erfüllen. Die Festsetzung soll zur langfristigen Wahrung des historischen Stadtbilds insbesondere im Bereich der ehemaligen Wallanlage beitragen, da vor allem hier schmale Traufgassen die dichte Bebauung prägen.

7.3 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der äußeren Erschließung werden die umgebenden Abschnitte der Straßen Lange Straße, Hornsche Straße, Leopoldstraße, Exterstraße, Grabenstraße und Auguststraße in den Bebauungsplan aufgenommen und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sowohl die Hornsche Straße als auch bei Bedarf (ein Teil der) die Grabenstraße sollen im Zuge der Standortentwicklung erneuert werden. Die Straßenplanung wird parallel zum Bauleitplanverfahren ausgearbeitet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro SHP beauftragt, grundsätzliche Varianten für die äußere Erschließung³ des neuen Hornschen Tors darzustellen und via einer Verkehrssimulation sowie eines HBS-Nachweises diese entsprechend nachzuweisen. Für die Erstellung des Bebauungsplans war es vorab wichtig, überhaupt eine funktionierende verkehrliche Variante zu erarbeiten, die allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend ist. Im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung wird das Ingenieurbüro nts zusammen mit T+T Verkehrsma-

nagement aus Dreieck die HOAI-Leistungsphasen 1-8 abarbeiten. Innerhalb der Bearbeitung werden sodann auch weitere Varianten mit LSA-Knoten und/oder mittels Kreisverkehrsvarianten erstellt.

Dem Vorabzug der Straßenplanung aus November 2022 ist für die brachliegende Fläche am Hornschen Tor die Entwicklung eines Einkaufszentrums mit insgesamt 350 Parkplätzen zugrunde gelegt worden. Auf dieser Basis sind verschiedene Varianten entwickelt und geprüft worden. Die verkehrlichen Auswirkungen der Varianten sind mit Hilfe einer Verkehrssimulation untersucht worden.

Die Straßenplanung sieht zur Bündelung der ein- und ausfahrenden Kfz-Verkehre in das Kerngebiet eine zentrale Erschließung der Grundstücke nördlich der Hornschen Straße vor. Dadurch soll eine geordnete Erschließung unter Berücksichtigung des Verkehrs auf der Hauptverkehrsachse erfolgen. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkt Leopoldstraße / Hornsche Straße kann zukünftig auch die Errichtung eines Kreisverkehrs erfolgen. Der Kreisverkehr stellt eine Variante des Ausbaus des Knotenpunkts dar, dieser kann durch die Konkretisierung der Straßenplanung parallel zum Bauleitplanverfahren auch anders gestaltet werden. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung von einer ausreichend dimensionierten öffentlichen Verkehrsfläche notwendig, um eine Neugestaltung des Knotenpunkts vornehmen zu können. Eine entsprechende Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans 01-30/25 I.

Die Auguststraße wird im Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Befahrbarkeit der Grabenstraße ist derzeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge aufgrund der Kurvenradien im Bereich zwischen der Auguststraße und der Grabenstraße sowie der Breite im Bestand erschwert. Die Straßenbreite der Grabenstraße verschmälert sich in Richtung Westen stark, eine offizielle Wendeanlage ist vor dem Übergang in den Fuß- und Radweg zur Langen Straße nicht vorhanden. Um eine ausreichende Breite der Grabenstraße für die verkehrlichen Belange langfristig planungsrechtlich zu sichern, wird im westlichen Verlauf der Grabenstraße eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von mindestens 5,5 m festgesetzt. Die Aufweitung der Grabenstraße soll in südliche Richtung erfolgen, sodass diese in der Neuordnung der innerstädtischen Brachfläche mitberücksichtigt werden kann. Eingriffe in die privaten Grundstücke nördlich der Grabenstraße sind somit nicht erforderlich. Für Rettungs- und Müllfahrzeuge soll die Erschließung der Grundstücke im westlichen Bereich der Grabenstraße sowie der rückwärtigen Bebauung der Langen Straße über die Hauptzufahrt des Kerngebiets an der Hornschen Straße erfolgen und eine Durchfahrt bis zur Grabenstraße gesichert werden. Demzufolge wird für die Durchquerung der Kerngebietsfläche zur Anbindung an die Grabenstraße bzw. zur Erschließung des Kerngebiets für Anlieger einschließlich Lieferverkehre ein Geh-, Fahr-, und Rangierrecht (GFR(A)) für alle Ver-/Entsorgungsfahrzeuge zugunsten von Feuerwehr, Notfalldiensten, Versorgungsträgern etc. und zugunsten der Anlieger einschließlich Lieferverkehr zur zentralen Anbindung an die Hornsche Straße festgesetzt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Durchfahrt zur Grabenstraße nur für die Feuerwehr, Notfalldienste und Müllfahrzeuge vorgesehen ist, nicht für den Durchgangsverkehr von Anliegern des Kerngebiets oder der Bewohnerschaft der Grabenstraße bzw. der Auguststraße und auch nicht für den Lieferverkehr des Kerngebiets. Verkehrsregelnde Maßnahmen wie z. B. der Einsatz von versenkbaren Pollern, die ausschließlich von den Versorgungsträgern und den Notfalldiensten / der Feuerwehr gesteuert werden können, sind im Rahmen der Ausführungsplanung vorzunehmen. Eine Festsetzung im Sinne verkehrsregelnder Maßnahmen, die über die Regelungen der Definition von Bereichen für Ein- und Ausfahrten hinaus geht, ist auf Grundlage des Bebauungsplans nicht möglich.

Die Grabenstraße soll ausschließlich deren Anliegern dienen, die Zufahrt für Kfz-Verkehre inkl. Anlieferung für das Kerngebiet soll ausschließlich über die zentrale Ein- und Ausfahrt an der Hornschen Straße erfolgen, um den Mehrverkehr aus den rückwärtigen kleinteiligen Strukturen der historischen Altstadt herauszuhalten. Folglich wird der gesamte südliche Bereich der Grabenstraße im Bereich des Kerngebiets als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hiervon ausgenommen

sind, wie bereits oben erwähnt, Ein- und Ausfahrten für Feuerwehr, Notfalldienste und Versorgungsträger. Je nachdem welche Nutzungen sich im MK3 ansiedeln, kann ausnahmsweise eine Ein- und Ausfahrt für die rückwärtige Anlieferung des MK3 zugelassen werden.

Im Einmündungsbereich der Exter Straße in die Leopoldstraße wird ein Sichtfeld für Kfz-Verkehre festgesetzt. Die Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Geländeoberfläche dauerhaft freizuhalten, sofern bautechnische und/oder statische Konstruktionsinhalte/-erfordernisse dem nicht entgegenstehen. Das Sichtdreieck orientiert sich hier an der Verkehrsführung im Bestand. In den Einmündungsbereichen der Grabenstraße und der Auguststraße ist auf Grund der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 20 km/h gemäß Richtlinien für Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) die Konstruktion von Sichtdreiecken infolge der geringen Geschwindigkeit nicht notwendig. Im Bereich der Hornschen Straße werden auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans keine Sichtdreiecke festgesetzt, da die konkrete Verkehrsführung infolge der neuen Straßenplanung zum jetzigen Zeitpunkt noch offen ist. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen ist, dass die Sichtfelder gemäß RAST 06 Anfahrsicht (Tabelle 59) auf Grundlage der geplanten Ausbauplanung der Hornschen Straße der Stadt Detmold von Sichtbehinderungen gemäß der textlichen Festsetzung freigehalten werden.

Die Lange Straße wird wie bereits im Bestand weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerzone festgesetzt.

Innerhalb des Plangebiet befinden sich bereits im Bestand mehrere Fuß- und Radwegeverbindungen, die kurze Wege ermöglichen. Das kleinteilige Fuß- und Radwegenetz soll weiterhin planungsrechtlich gesichert und durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten (nur Radverkehr) zur Steigerung der Attraktivität ergänzt werden.

7.4 Stellplätze/Garagen und Nebenanlagen

Im Kerngebiet soll der ruhende Kfz-Verkehr zentral gebündelt werden. Mit Blick auf den benötigten Stellplatzbedarf des breiten Nutzungsspektrums soll dieser überwiegend in Tiefgaragen und oberirdischen Garagen in Form von Garagengeschossen (Parkdeck) untergebracht werden. Aufgrund der dichten Bebauung und der Freihaltung des östlichen Randbereichs für eine durchgrünte Fuß- und Radwegverbindung sind ebenerdige Stellplatzanlagen und oberirdische Garagen in Form von Garagengeschossen (Parkdeck) ausschließlich in der Teilfläche MK2 des Kerngebiets zulässig.

Ansonsten sind oberirdische Garagen nach § 12 (6) BauNVO in allen MK-Teilflächen unzulässig, da die überbaubaren Flächen für kerngebietstypische Nutzungen vorgehalten werden sollen, die als Frequenzbringer der Innenstadt dienen und zu einer städtebaulichen Aufwertung des Plangebiets beitragen.

Ebenfalls kann das Stadtbild erheblich von der Dachlandschaft geprägt werden. In dem verdichteten Innenstadtbereich, der überwiegend von Sattel- oder Walmdächern geprägt ist, sollen diese vorrangig umgesetzt oder Flachdächer errichtet werden, die dann allerdings zwingend zu begrünen sind, um einen positiven Beitrag für das Kleinklima und die Wasserwirtschaft zu leisten. Aus diesen Gründen sollen Stellplätze auf den Dächern der obersten Geschosse im Kerngebiet nicht zugelassen werden.

Im MK3 sind im Bestand an der Grabenstraße bereits ebenerdige Stellplätze vorhanden, die durch den vorliegenden Bebauungsplan 01-30/25 I langfristig gesichert werden sollen. Dementsprechend sind offene ebenerdige Stellplätze im MK3 in den gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

In den übrigen Teilflächen des MK1 und MK3 sind ebenerdige Stellplätze und Stellplatzanlagen unzulässig, da die Flächen insbesondere für eine kerngebietstypische Bebauung vorgehalten werden sollen. Der oberirdische ruhende Verkehr soll im MK2 gebündelt werden, damit dieser im Straßenraum und dem Stadtbild weniger präsent ist. Ausgenommen hiervon sind ebenerdige Stellplätze für Sondernutzungen, z. B. für Menschen mit Behinderungen.

Tiefgaragen hingegen sind im MK2 und im MK3 innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB großzügig zeichnerisch festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig, da durch die Kombination mit den oberirdisch zulässigen Stellplätzen und Garagen genügend Stellplätze für die geplanten Nutzungen zur Verfügung gestellt werden sollen und der Straßenraum vom ruhenden Verkehr freigehalten werden soll. Die Tiefgaragenzufahrt auch für das MK3 soll über die Hauptzufahrt der Hornschen Straße erfolgen, sodass eine Verknüpfung der Tiefgaragen im MK2 und MK3 erforderlich wird bzw. auch die Unterbauung mit einer zusammenhängenden großen Tiefgarage möglich ist. Für die Abgrenzung der Zulässigkeit der Errichtung von Tiefgaragen wird auf die Nebenzeichnung „Untergeschoss/Tiefgarage im MK1, MK2, MK3 und MU5“ auf dem Bebauungsplan (Blatt 1) verwiesen. Auf die Möglichkeit zur Errichtung von Tiefgaragen nördlich der Grabenstraße im MK3 und MU5 wird verzichtet, da die kleinteilige denkmalgeschützte Bebauung und die engen Erschließungsstraßen hierfür nicht ausgelegt sind.

Im MK2 ist in den Bereichen der Umgrenzung von Flächen, die durch Geh-, Fahr-, und Rangierrechte überlagert werden, die Unterbauung der Flächen durch Tiefgaragen ausschließlich zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Rechte nicht beeinträchtigt werden. Hier wird der Haupteerschließung des Kerngebiets Vorrang vor der Errichtung von Tiefgaragen in diesen Bereichen gewährt, da neben der Erschließungsfunktion für die Nutzerinnen und Nutzer des Kerngebiets, der Anlieferung und der Ver- und Entsorgung, die Flächen auch der Zu- und Durchfahrt der Feuerwehr dienen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einschränkungen für Kfz-Stellplätze und Garagen für Kfz gemäß § 12 BauNVO nicht für die in Kerngebieten nach § 7 BauNVO allgemein zulässigen Parkhäuser gelten. Diese können als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe innerhalb des Kerngebiets allgemein zugelassen werden.

In der Teilfläche MU1 des urbanen Gebiets sind sowohl ebenerdige Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Tiefgaragen allgemein zulässig. Das MU1 wird über die Hauptverkehrsachse Leopoldstraße erschlossen, sodass eine sehr gute Anbindung der Flächen an das Straßennetz gegeben ist. Des Weiteren sind bereits im Bestand sowohl offene ebenerdige Stellplätze und Garagen überwiegend in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke als auch eine Tiefgarage vorhanden. Die im Bestand vorhandene rückwärtige Anordnung der Stellplatzanlagen sowie die Zulässigkeit von Tiefgaragen bietet insbesondere das Potenzial, den ruhenden Verkehr aus dem historisch geprägten Stadtbild mit vielen Baudenkmälern in vom Straßenraum weniger einsehbare Bereiche zu verlagern.

Im Bereich der kleinteilig historisch gewachsenen Struktur entlang der Auguststraße und der Grabenstraße sind im MU2 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Darüber hinaus ist im MU2 je Baugrundstück eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,0 m zulässig. Offene ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Zufahrtsbereichen zulässig. Die Regelung soll zur Sicherung der unversiegelten durchgrünten Gartenbereiche, mit ihren positiven Auswirkungen auf das Kleinklima sowie das Stadtbild, dienen. Aufgrund der kleinteilig gegliederten Grundstücke, an denen noch die historischen städtebaulichen Strukturen ablesbar sind, sowie der daraus resultierenden engen Straßenräume sind Tiefgaragen im MU2 unzulässig.

Im MU3 und MU4 sind Garagen, Carports und offene ebenerdige Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, offene ebenerdige Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der

gemäß Planeintrag zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Die offenen Stellplatzanlagen sind zum Großteil bereits im Bestand vorhanden und flankieren die Hauptbaukörper. Der Ausschluss weiterer Stellplätze, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Fläche soll eine zu starke Verdichtung und Versiegelung mit Blick auf die z. T. bereits dicht bebauten Grundstücke vermeiden. Insbesondere im MU3 wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die Gartenbereiche von weiteren Versiegelungen freizuhalten und insbesondere im Bereich des Elias-van-Lennep-Wegs die durchgrünte Wegeverbindung als attraktiven innerstädtischen Fuß- und Radweg zu sichern. Im westlichen Bereich des MU3 sind auch vorgelagert vor der überbaubaren Fläche zur Grabenstraße Stellplätze in jeglicher Form unzulässig, da in diesem Bereich nebst der vorhandenen Leitung der Telekom auch Feuerwehraufstellflächen notwendig sind, die ein Vorbeifahren weiterer Verkehre auf der Grabenstraße weiterhin ermöglichen sollen.

Im MU5 sind aufgrund der stadtbildprägenden denkmalgeschützten Bebauung und der kleinteiligen Grundstücke, die im südlichen Bereich durch die denkmalgeschützte Stadtmauer begrenzt werden, offene ebenerdige Stellplätze, Garagen, Carports sowie Tiefgaragen unzulässig, um dauerhaft den geschlossenen homogenen Charakter dieses „Denkmalensembles“ zu erhalten und die Statik der historischen Bausubstanz nicht zu gefährden. Es wird auf die Satzung über die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Detmold verwiesen.

Im Kerngebiet soll die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, zu denen auch Fahrradabstellanlagen gehören, nicht eingeschränkt werden. Die überbaubaren Flächen umfassen bereits fast die gesamten Flächen des Kerngebiets, ein Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen wäre im Vergleich hierzu nicht verhältnismäßig, ferner soll auch in den Randbereichen eine gewisse Flexibilität zur Nutzung durch Nebenanlagen ermöglicht werden.

Im urbanen Gebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den straßenbegleitenden seitlichen Abstandsflächen der Gebäude inkl. der straßenbegleitenden seitlichen Verlängerung der Abstandsflächen zulässig. Im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung und den angrenzenden Verkehrsflächen (Vorhöfen) sind Nebenanlagen unzulässig. Innerhalb der privaten Erholungsgärten dürfen zusätzlich Nebenanlagen, wie z. B. Gartenlauben, Geräteschuppen, Fahrradabstellanlagen, Vogelvolieren und ähnliche Nebenanlagen, bis zu einer Größe von zusammengekommen 20 m² errichtet werden. Durch die Regelung zur Errichtung von Nebenanlagen soll eine qualitätvolle Gestaltung der Außenanlagen und eine Begrenzung weiterer Bodenversiegelungen im urbanen Gebiet erreicht werden. Insbesondere in der dicht bebauten innerstädtischen Lage mit zum Großteil einsehbaren (Vor-)Gärten, die unter anderem das historische Stadtbild prägen, ist eine Steuerung von Nebenanlagen zur Wahrung des Stadtbilds maßgeblich.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets gem. §§ 14 (2) und 14 (1a) BauNVO dienen, sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen im gesamten Plangebiet zulässig. Wenn die Errichtung innerhalb der überbaubaren Fläche nicht möglich sein sollte, können diese ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Dadurch soll der notwendigen Infrastruktur zur Versorgung des Gebiets ein angemessener Spielraum eingeräumt werden, damit die Umsetzung technisch notwendiger Infrastruktur gesichert werden kann.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer planungsrechtlich zu sichern und das Verkehrsaufkommen von Kfz-Verkehren innerhalb des Plangebiets zu reduzieren, sieht das Plankonzept die Weiterentwicklung des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes vor. Durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten (nur Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit sollen Flächen für die Verbindung der Grabenstraße, Elias-van-Lennep-Weg und Hornsche Straße sowie zwischen der Grabenstraße und dem Elias-van-Lennep-Weg vorgehalten werden. Letztere Wegeverbindung ist im Bestand bereits vorhanden und grundbuchlich gesichert. Die Geh- und Fahrrechte dürfen in ihrer Lage

von den Festsetzungen räumlich abweichen oder entfallen, wenn die Erfüllung des Nutzungszwecks möglich bleibt. Hierdurch wird der „Eingriff“ in das jeweilige Eigentum unter Wahrung des öffentlichen Belangs bestmöglich minimiert.

Wie bereits im Kapitel 7.3 erläutert, liegt im Bestand eine planungsrechtlich gesicherte Wendeanlage der Grabenstraße für Rettungsfahrzeuge und Versorgungsträger nicht vor. Aus diesem Grund soll langfristig die Erschließung des westlichen Abschnitts der Grabenstraße für Rettungsfahrzeuge und Versorgungsträger durch das Kerngebiet erfolgen. Das Geh-, Fahr- und Rangierrecht verläuft durch das Kerngebiet bis zur Hornschen Straße. Es soll der zentralen Anbindung von Anliegern (der MK-Gebiete), zu denen auch Kundenverkehre gehören, und Anlieferungen an die Hornsche Straße dienen, um eine gebündelte Abwicklung der Kfz-Verkehre zur Erschließung der verschiedenen Grundstücke innerhalb des Kerngebiets zu ermöglichen. Die Flächen müssen zur Durchfahrt des Kerngebiets sowie zur Nutzung als Wendeanlage für alle Fahrzeuge ausreichend befestigt und immer öffentlich verfügbar sein. Zur Erfüllung des Nutzungszwecks sind die Flächen von Einfriedungen und von verkehrsbehindernder Bebauung, Bepflanzung und Nutzung freizuhalten. Eine Unterbauung der Flächen durch Tiefgaragen ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die o.g. Rechte nicht beeinträchtigt werden. Das Geh-, Fahr- und Rangierrecht darf in seiner Lage von der Festsetzung räumlich abweichen oder entfallen, wenn die Erfüllung des Nutzungszwecks möglich bleibt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Durchfahrt zur Grabenstraße nur für die Feuerwehr, Notfalldienste und Müllfahrzeuge vorgesehen ist, nicht für den Durchgangsverkehr von Anliegern des Kerngebiets oder der Bewohnerschaft der Grabenstraße bzw. der Auguststraße.

7.6 Gestalterische Aussagen

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets in den Randbereich der historischen Altstadt Detmolds werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Es soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte hochwertige Gestaltung der Baukörper und des Freiraums sowie des Gebietscharakters erreicht werden. Das Plangebiet wird vollständig von der Satzung über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen, unbebauter Flächen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Kernstadt (Gestaltungssatzung) der Stadt Detmold überlagert. Die Inhalte der Satzung vom 07.11.2008 sind zu beachten. Abweichend hiervon gelten folgende Festsetzungen:

- Der Dachlandschaft kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Stadtbild zu. Die in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Plankarte bzw. der Nutzungsschablone. Die Vorgaben orientieren sich überwiegend an der bestehenden Dachlandschaft im Plangebiet bzw. der Umgebung. Um eine neue qualitätsvolle Architektur zu etablieren, ist im Kerngebiet in den Teilflächen MK1, MK2 und MK3 (Baufelder Nrn. 2,3,4,5 und 6) neben dem ortsüblichen Krüppelwalmdach und Satteldach auch die Errichtung von Hauptgebäuden mit Flachdächern mit einer Neigung bis maximal 5 ° zulässig. Das Flachdach eröffnet einen größeren Spielraum zur Umsetzung von Dachbegrünung und Solaranlagen, so dass hiermit auch ein Mehrwert für das quartiersbezogene Micro-Klima einhergeht.

Darüber hinaus sind auch im rückwärtigen Bereich der Teilfläche MU1 im urbanen Gebiet entlang der Leopoldstraße Flachdächer, z. B. in Form von Anbauten, zulässig. Damit sich diese den straßenbegleitenden Hauptbaukörpern optisch unterordnen, muss die Gesamthöhe von Anbauten mit Flachdächern mindestens 0,3 m unterhalb der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen. Im westlichen Bereich des MU3 ist im Übergang zum Kerngebiet ebenfalls die Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern zulässig. Abweichungen von der festgesetzten Dachform für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Hauseingangsüberdachung, Dachgauben, sind zulässig, um einen architektonischen Gestaltungsspielraum zu eröffnen. Für überdachte Stellplätze und Garagen sind im gesamten Plangebiet nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer

mit einer Neigung bis zu 10° zulässig. Dadurch soll auch auf diesen baulichen Anlagen die Errichtung einer Dachbegrünung ermöglicht werden.

Bei der Überplanung der bereits bebauten Teilbereiche des Plangebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall Abweichungen für den überplanten Altbestand zugelassen werden können.

- Für das MK1 und MK2 sowie für die Baufelder Nr. 2, 3, 4, 5 und 6 innerhalb des MK3 sind abweichend von den Vorgaben der Gestaltungssatzung (§ 3 (2)) bauliche Maßnahmen gestalterisch nicht auf die historische Parzellenstruktur und historischen Baukanten abzustimmen. Die historische Parzellenstruktur ist bereits im Zuge der Bebauung Mitte der 1970er und Anfang der 1980er Jahre aufgehoben worden. Heute, nach dem Abriss der überkommenen Baubsubstanz, liegt eine große Brachfläche vor, aus der die historische Parzellenstruktur schon seit Jahrzehnten nicht mehr ablesbar war und ist. Aus diesem Grund soll dieser Bereich auch zukünftig für flächenintensive Nutzungen vorgehalten werden, da, anders als im überwiegenden restlichen Bereich der Innenstadt Detmold, die Historie in diesem Bereich anhand der städtebaulichen Struktur nicht mehr ablesbar ist.
- Im MK2 sind, abweichend von den Vorgaben der Gestaltungssatzung (§ 4 (1)), für Garagengeschosse und Parkhäuser Straßenfassaden ohne Fenster zulässig. Die mögliche Abweichung resultiert aus der möglichen Nutzung der baulichen Anlage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Anders als die Errichtung von Aufenthaltsräumen ist eine Belichtung und Belüftung nicht zwingend erforderlich. Darüber hinaus kann aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine geschlossene Fassade in Kombination mit den Garagengeschossen vorteilhaft und ggf. notwendig sein.
- Außenfassaden sind deutlich vertikal zu gliedern, z. B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden. Durch die optische Gliederung der Fassaden der großformatigen Gebäude soll ein angemessener Übergang zur kleinteilig gegliederten Bebauung in der Umgebung geschaffen werden.
- Abweichend von der Gestaltungssatzung (§ 4) sind im MK und im MU für die Fassaden helle Farben mit einem Hellbezugswert zwischen 55 und 80 zu verwenden. Helle Fassadenfarben im Bereich der zuvor genannten Hellbezugswerte überwiegen bereits den Bestand innerhalb des Plangebiets und in der unmittelbaren Nachbarschaft, sodass sich durch die Regelung zur Fassadengestaltung auch geplante Gebäude in das Stadtbild einfügen sollen. An einem Gebäude ist nur die Verwendung einer monochrome Farbfassung zulässig. Im MK1, MK2 und MK3 sind für gestalterische Akzente auf einer Fläche von maximal 30 % der jeweiligen nichtverglasten Fassade die Verwendung jeweils einer weiteren, vom Grundton abweichenden Buntfarbe und abweichende Hellbezugswerte zulässig.

Im MU1, MU2, MU3, MU4 und MU5 sind bei der Farbgebung der Fassaden farbige Akzente nur an architektonisch klar definierten Bauteilen wie z. B. Fensterumrahmungen, Gesimsen, Lisenen, Fensterbrüstungen oder ähnlichen Gliederungselementen zulässig, wenn sie plastisch klar abgegrenzt sind. Hierfür sind auch Hellbezugswerte unter 55 zulässig soweit sie nicht mehr als 25 Punkte vom Hauptfarbton abweichen. Weitere Abweichungen vom Hellbezugswert können im Einzelfall mit Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde zugelassen werden. Im urbanen Gebiet handelt es sich überwiegend um eine Bestandsüberplanung, bei der farbige Akzente im Rahmen der vorliegenden örtlichen Bauvorschrift überwiegend vorhanden sind. Da diese das historische Stadtbild unabhängig von ihrem Denkmalwert prägen, sollen diese auch langfristig gesichert werden.

Abweichend von der Gestaltungssatzung (§ 4) sind im MK und im MU Fassadenbegrünungen allgemein zulässig.

Farbenkombinationen mit relativ niedrigen Hellbezugswerten, also dunkle Farbtöne, wirken optisch schwerer als solche mit relativ hohen Hellbezugswerten. Bei sehr großen Gebäuden wird dadurch eine Dominanz erzeugt, die sich ungünstig auf das Straßenbild und/oder Stadtbild auswirkt.

Neben dem gestalterischen Aspekt haben helle Farben und Fassadebegrünung eine positive Auswirkung auf das Kleinklima, da die Oberflächen nicht so stark aufheizen wie im Vergleich zu dunklen Oberflächen sodass an Hitzetagen die Bildung von Wärmeinseln im intensiv genutzten Stadtraum minimiert wird. Innerhalb des Plangebiets befinden sich Baudenkmäler, die unter anderem auch z. T. mit Schieferplatten verkleidet sind. Abweichungen von dem Hellbezugswert bei eingetragenen Baudenkmälern können in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde ausnahmsweise zugelassen werden.

- Abweichend von der Gestaltungssatzung dürfen alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge im Kerngebiet innerhalb der Teilflächen MK1, MK2 und in den Baufeldern Nrn. 2, 3 und 6 des MK 3 nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Im Vergleich zur 1/3 Regelung der Gestaltungssatzung soll dadurch für die oberen Geschosse in der zentralen Lage eine flexible und effiziente Ausnutzung ermöglicht werden. Die Dachaufbauten und -einschnitte sind nur in einer Geschossebene zulässig und sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante der Hauptfirstes liegen. Hinsichtlich der Vorgaben für Dachaufbauten und Dacheinschnitte in den Teilflächen MK3 (Baufelder Nr. 1,4 und 5) sowie im urbanen Gebiet wird auf die Gestaltungssatzung der Stadt Detmold verwiesen.
- Hinsichtlich der Vorgaben zu Werbeanlagen wird auf die Gestaltungssatzung der Stadt Detmold verwiesen. Im MK, außer an der Langen Straße und an der Grabenstraße, sind abweichend von der Gestaltungssatzung (§ 10) Werbeanlagen im oberen Fassadendrittel des Erdgeschosses bis zu einer Größe von 4 m² je Fassadenseite zulässig. Die Höhe dieser Werbeanlagen darf 1,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen die Attika bzw. die Traufe nicht überragen. Darüber hinaus sind in den oberen zwei Geschossen an den Fassaden zur Leopoldstraße und zur Hornschen Straße jeweils Werbeanlagen bis zu 4 m² je Fassadenseite zulässig. In den Obergeschossen sind auch vertikal angeordnete Buchstaben zulässig. Installierte Lichtreklame ist, über die Vorgaben der Gestaltungssatzung hinaus, nur zulässig, wenn durch sie die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigt wird. Die übrigen Bestimmungen der Gestaltungssatzung (§ 10) bleiben bestehen. Die Abweichungen sollen eine angemessene Werbung entlang der Hauptverkehrsachse Hornsche Straße für die kerngebietstypischen Nutzungen zulassen, ohne dass eine Beeinträchtigung des Stadtbilds und der denkmalgeschützten Bebauung im Umfeld daraus hervorgeht.
- Vorgartenbereiche (Bereich zwischen der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze) übernehmen insgesamt eine Vielzahl von Funktionen, sie sind Erschließungsräume, gleichzeitig aber auch Natur- und Gestaltungsräume. Sie vermitteln zwischen den privaten Bereichen und dem öffentlichen Raum. Insofern besteht auch aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch hochwertig gestalteten Naturräumen im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets mit einer überwiegenden Straßenrandbebauung befinden sich innerhalb des Plangebiets bereits im Bestand nur vereinzelt Vorgartenbereiche, vor allem im Bereich der Grabenstraße. Zur Sicherung dieser qualitätsvollen städtebaulichen Übergangsbereiche ist eine Nutzung für gewerbliche Zwecke oder die Lagerung von Gegenständen aller Art nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind begrünte Standplätze für Abfallentsorgungseinrichtungen, Abstellplätze für Fahrräder und notwendige Aufstellflächen für die Feuerwehr.

- Um den zuvor genannten Funktionen der Vorgartenbereiche Rechnung zu tragen, sind Standplätze für Abfallentsorgungseinrichtungen im Vorgartenbereich mit standortgerechten oder klimaresilienten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.
- Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkungen entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend oder unmaßstäblich, hat dies negative Auswirkungen auf das Gesamtbild und die Freiraumqualität im Straßenzug. Aufgrund der überwiegenden geschlossenen Straßenrandbebauung des Kerngebiets sowie der gewünschten Durchquerungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer, sind Einfriedungen innerhalb des Kerngebiets unzulässig. Zum Schutz vor Vandalismus im Bereich von Anlieferungszone oder Außensitzflächen/Terrassenbereichen, die einer Hauptnutzung wie z. B. einer Gastronomie zugeordnet werden, können Abweichungen für untergeordnete Einfriedungen im Kerngebiet mit einer Höhe von bis zu 2,0 m zugelassen werden. Für das urbane Gebiet wird auf die Gestaltungssatzung der Stadt Detmold verwiesen.

7.7 Grünordnung und öffentliche Grünflächen – Quartiersgarten

Mit Blick auf die Gebietsdurchgrünung und Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sind nicht überbaubare und die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie der Flächen zulässiger baulicher Anlagen vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Gehölze und Stauden) zu begrünen. Insbesondere mit Blick auf die überwiegend dichte Bebauung im Bestand und der innerstädtischen Lage soll dies zur Gliederung des Plangebiets beitragen. Da bereits im Bestand die Flächen des Kerngebiets überwiegend versiegelt sind, soll die Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern neben den kleinklimatischen positiven Effekten insbesondere in diesem Bereich zur Durchgrünung des Plangebiets beitragen. Die stadtbildprägende Platane im Kreuzungsbereich der Hornschen Straße und der Leopoldstraße sowie der Silberhorn zwischen den Gebäuden Leopoldstraße 2 und 4 sollen zum Erhalt festgesetzt werden. Die Festsetzung zum Erhalt erfolgt aufgrund ihrer Wuchsklasse, ihres Habitus und ihres straßen- bzw. stadtbildprägenden Charakters. Bei den Straßenbäumen in der Grabenstraße handelt es sich um Säulenhainbuchen mit einem Stammumfang < 100 cm. Sie stehen direkt vor dem Gebäude mit der Hausnummer 5 und sind bis an den Stammfuß asphaltiert. Aufgrund ihres Standortes und Erscheinungsbildes ist eine Erhaltungs-Festsetzung nicht gerechtfertigt. Weitere Bäume, die innerhalb des Plangebiets vorhanden sowie in städtischem Besitz sind und nicht zum Erhalt festgesetzt werden, werden bei Abgang durch die Stadt, wenn sinnvoll möglich, nachgepflanzt. Der Standort des Säulen-Ahorns (Stammumfang 50 cm) in der Langen Straße ist durch die Umgestaltung der Fußgängerzone nicht gesichert. Es ist geplant Baumpflanzungen in anderen Bereichen der Straße durchzuführen. Von einer Festsetzung geplanter Bäume im Bereich der Langen Straße wird ausdrücklich abgesehen, da der Gestaltungsspielraum im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahmen auf Grundlage des ISEK nicht eingeschränkt werden soll.

In dem sehr dicht bebauten südöstlichen Randbereich der historischen Altstadt stehen ca. 1.400 m² Grundstück verteilt auf vier städtische Flächen zur Verfügung, die langfristig als öffentliche Spiel- und Grünanlagen bzw. sogenannte Pocketparks angelegt und aufgewertet werden sollen. Dies ist eine Maßnahme, die aus der Fortschreibung des ISEK stammt. Zwei dieser Flächen liegen innerhalb des Plangebiets zwischen der August- und der Grabenstraße. Da diese Flächen bereits an Anwohner der Auguststraße verpachtet worden sind und von der ganzen Bewohnerschaft im Umfeld als Treffpunkt aktiv genutzt werden, sollen die Flächen im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Quartiersgarten festgesetzt werden. Dadurch sollen die Quartiersgärten auch langfristig weiterhin den Bewohnerinnen und Bewohnern im Bereich der Grabenstraße und Auguststraße zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen, indem sie wie bislang an die Nachbarschaft verpachtet werden. Der Zutritt soll ausschließlich für die Nachbarschaft möglich sein. Die Flächen sind im Bestand bereits eingezäunt. Auch die Pflege soll weiterhin durch die

Nachbarschaft erfolgen. Eine extensive Bewirtschaftung der Flächen wird empfohlen, der dauerhafte Erhalt der Vegetationsflächen, die eigentumsrechtlich der Stadt Detmold gehören, soll vertraglich gesichert werden. Durch die Vegetation haben die Flächen ebenfalls positive Effekte auf das Kleinklima, u. a. durch die Bindung von Luftschadstoffen und die Verdunstung von Niederschlagswasser. Zusätzlich dienen sie der Gliederung und Auflockerung des Plangebiets. Mithilfe der extensiven Bewirtschaftung soll die Biodiversität auf den Flächen gefördert werden.

7.8 Denkmalschutz

Dem Plangebiet kommt eine große historische Bedeutung zu. Das Hornsche Tor stellt den südlichen Stadteingang der Stadt Detmold dar, dessen Bezeichnung auch auf die bereits historische Funktion des Plangebiets als Zugang zum Ortskern hinweist. Stadtstrukturell wird das Plangebiet durch den Verlauf der z. T. noch erhaltenen Stadtmauer entlang der Auguststraße, durch die ehem. Wall-Grabenzone, welche wiederum durch die parallel zur Auguststraße und Stadtmauer verlaufende Grabenstraße gekennzeichnet wird, und durch die planmäßig zur Stadterweiterung angelegten Straßenzüge Hornsche Straße und Leopoldstraße eingefasst. Die mittelalterliche Stadtbefestigung Detmolds entstand in der 2. Hälfte des 13. Jahrhunderts und bestand aus einer die Stadt mit Ausnahme des Schlossbereichs umschließenden Stadtmauer mit vorgelagerter Fortifikatorik, welche mindestens einen Graben und einen Wall umfasste. Die Abgrenzung lässt sich noch besonders gut anhand des Urkatasters bzw. der Wachstumsphasenkarte im Westfälischen Städteatlas nachvollziehen. Es ist davon auszugehen, dass sich im gesamten Planungsgebiet untertägig Reste dieser Strukturen erhalten haben; einzelne Bereiche dieses Ensembles bilden die bereits eingetragenen Bodendenkmalbereiche. Darüber hinaus ist im Bereich der Auguststraße zusätzlich mit untertägig erhaltenen (Be-)Funden zu rechnen, welche in direktem Zusammenhang mit der allgemeinen Ortsgeschichte stehen und mindestens bis in das 13. Jahrhundert zurückreichen dürften.

Im Plangebiet liegt somit auch losgelöst von den Flächen mit eingetragener Bodendenkmalsubstanz grundsätzlich ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW vor. Der Schutz des Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig. Im Falle von Abbrüchen ab Bodengleiche, (Neu-)Bauvorhaben oder mit sonstigen Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ist daher grundsätzlich von der Notwendigkeit (bauvorgreifender) archäologischer Dokumentationsmaßnahmen auszugehen, deren Art und Umfang sich nach den jeweiligen Ausführungsplanungen richten. Im Falle einer Konkretisierung von Vorhaben ist daher eine rechtzeitige Kontaktierung der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen (vor allem hinsichtlich der Eingriffsflächen und -tiefen, im Zusammenhang mit zum Abriss vorgesehener Bestandsbebauung inkl. vorhandener Unterkellerung, sofern vorhanden mit Baugrundgutachten) hinsichtlich einer Beurteilung unerlässlich. Es wird darauf hingewiesen, dass Befunde von besonderer wissenschaftlicher Bedeutung zu erhalten sind.

Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 27 (1) DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchung im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des § 26 (2) DSchG NRW (Betretungsrecht) verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25, unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die

Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

Ebenfalls befinden sich eine Reihe von bedeutenden Baudenkmälern innerhalb des Plangebiets sowie angrenzend an das Plangebiet, welche die historische Bedeutung des Plangebiets verdeutlichen. Kleinteilige Bebauungsstrukturen an der nördlichen Seite der Hornsche Straße wurden Mitte der 1970er Jahre und Anfang der 1980er Jahre für das Parkhaus und die Galerie Hornsches Tor abgerissen, die nun ebenfalls beräumt wurden.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich 15 denkmalgeschützte Gebäude. Diese befinden sich insbesondere an der Leopoldstraße, an der Exterstraße sowie im Eckbereich der Langen Straße und der Auguststraße. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet wird auch der Straßenzug der Hornschen Straße auf der südlichen Straßenseite sowie der westliche Teil der Langen Straße und der nördliche Teil der Exter Straße durch denkmalgeschützte Gebäude geprägt. Beseitigung, Veränderung, Verbringung und Nutzungsänderung von Baudenkmälern oder Teilen von Baudenkmälern bedürfen gem. § 9 (1) DSchG NRW der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Der Erlaubnis bedürfen auch gem. § 9 (2) DSchG NRW die Errichtung, Veränderung und Beseitigung von Anlagen in der engeren Umgebung eines Baudenkmals, wenn sich diese Maßnahmen auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken.

In der nachfolgenden Abbildung sind die denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Plangebiets und unmittelbar angrenzend (lila), die denkmalgeschützte Stadtmauer (orange) und die Bodendenkmäler (rot) dargestellt.

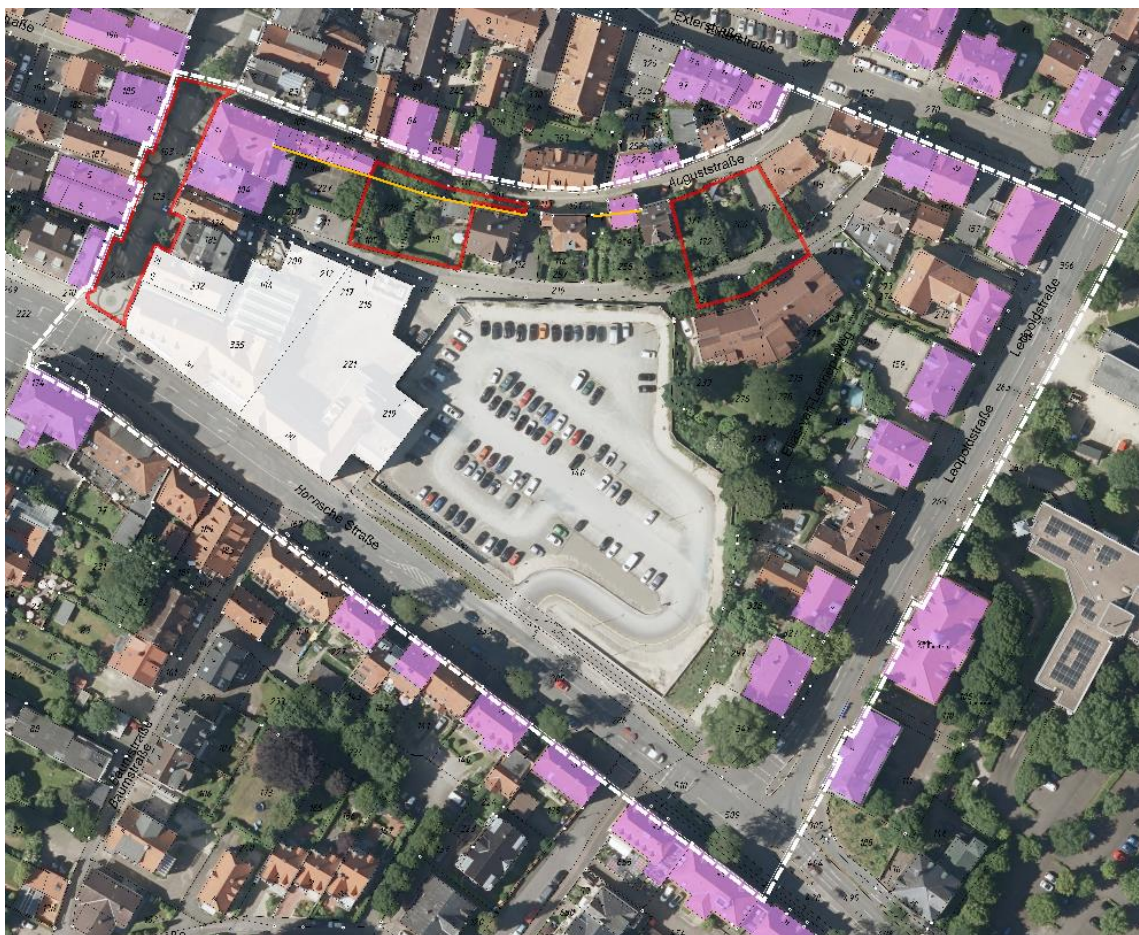


Abb. 2: Bau- und Bodendenkmäler

Quellenvermerk: Land NRW (2024) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophotos – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Im Rahmen der Umweltprüfung sind mögliche substanzielle, sensorielle oder funktionale Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das Schutzgut „Kulturelles Erbe“ geprüft worden, mit dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts nicht zu erwarten ist. Es wird auf das Kapitel 3.2.9 des Umweltberichts verwiesen.

8 Belange des Klimaschutzes

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des BauGB aus dem Jahr 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“ (Klimaschutzkonzept 2014) insbesondere in den folgenden Aspekten:

- Empfehlung 2.0: Zukunftsfähige, klimagerechte Stadtentwicklung und -planung, Punkt 1 „Revitalisierung von Brachflächen“, Punkt 2 „sparsamer Umgang mit Flächen“, Punkt 3 „kurze Wege“ und Punkt 5 „ortsnahe Angebote für Grunddaseinsfunktionen“. Durch die Wiedernutzbarmachung der bachliegenden innerstädtischen Flächen wird durch den Bebauungsplan vermieden, bislang unversiegelte Böden, vor allem im Außenbereich, in Anspruch zu nehmen. Die kompakten Bauweisen ermöglichen eine effiziente Auslastung der Grundstücke. Durch die Vielfältige Nutzungsmischung und das kleinteilige Fußwegenetz innerhalb des Plangebiets entstehen kurze Wege, die zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) beitragen können.

- Empfehlung 2.5: Klimaangepasstes Bauen, energiesparendes Bauen sowie die Umsetzung von Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen sollen insbesondere im Bereich der Neuplanung umgesetzt werden. Hierzu gehört unter anderem die Festsetzung von Dachbegrünung, die durch die Rückhaltung und verzögerte Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation insbesondere bei Starkregenereignissen zur Entlastung der Kanalisation führt. Darüber hinaus hat die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Dachflächen in Kombination mit der Dachbegrünung infolge der Verdunstung des Niederschlagswassers eine kühlende Wirkung auf die unmittelbare Umgebung, wodurch der Entstehung von Wärmeinseln im Stadtgebiet entgegen gewirkt werden kann. Zusätzlich bindet die Dachbegrünung Feinstaub und filtert Luftschadstoffe, sodass die Lufthygiene im Umfeld der Begrünungsmaßnahme verbessert wird. Durch die Vorgabe des Hellbezugswerts werden darüber hinaus mit Ausnahme für die Umsetzung von Akzentuierungen helle Fassadenfarben festgesetzt. Dadurch soll die Reduzierung der Erwärmung von Oberflächen unterstützt werden. Die kompakten Bauformen innerhalb des Plangebiets, sowohl im Bestand als auch im Rahmen der Neuplanung, haben aufgrund ihres A/V-Verhältnisses (Verhältnis zwischen der Oberfläche und dem Volumen des Gebäudes) einen niedrigen Energiebedarf, da der Wärmeverlust der Gebäude geringer ist. Die Bewirtschaftung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist durch geeignete Maßnahmenkombinationen aus Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung vorzunehmen, wobei die Möglichkeit zur Verringerung des Direktabflusses bei gleichzeitiger Aktivierung der Grundwasserneubildung nur im Zusammenhang mit den Bodenverhältnissen vor Ort und einer konkreten Objektplanung zu prüfen ist. Durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser wird bei Starkregenereignissen die öffentliche Kanalisation entlastet und das Niederschlagswasser kann bspw. zur Grünbewässerung oder Toilettenspülung verwendet werden. Durch die Verdunstung des Niederschlagswassers wie z. B. über die Dachbegrünung kann eine Abkühlung der unmittelbaren Umgebung erfolgen. Die Versickerung von Niederschlagswasser trägt positiv zur Grundwasserneubildung bei.

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 innerstädtischen Flächen ist nicht gegeben, da sie weitgehend bebaut ist bzw. bebaut war und derzeit eine Brachfläche darstellt. Des Weiteren sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

Am 21.03.2024 hat der Rat der Stadt Detmold den Eckpunktebeschluss zum weiteren Vorgehen im Klimaneutralitätsprozess der Stadt Detmold beschlossen (s. Drucksachen-Nummer VV/092/2024).

9 Nachhaltigkeitsstrategie

In der Sitzung des Rats der Stadt Detmold am 18. März 2021 wurde die Nachhaltigkeitsstrategie für Detmold mehrheitlich beschlossen. In dieser Strategie sind u. a. Themenfelder für eine nachhaltige Entwicklung für die Stadt Detmold priorisiert. Diese umfassen für eine nachhaltige Stadtentwicklung u. a. folgende Themen:

- Nachhaltiger Konsum und gesundes Leben,
- nachhaltige Mobilität,
- Wohnen und nachhaltige Quartiere,
- Ressourcenschutz und Klimafolgeanpassung.

Der vorliegende Bebauungsplan nimmt Bezug auf die strategischen Ziele bzw. die o. a. Handlungsfelder wie folgt:

Gesundes Leben

Die Planung ermöglicht den zukünftigen Nutzern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse u.a. durch Festsetzungen zum Umgang mit Verkehrslärm (siehe Kapitel 12.2). Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen innerhalb des dicht bebauten Randbereichs der Detmolder Altstadt sollen Erholungsräume für die Anwohner neu geschaffen werden. Durch die Festsetzung von Dachbegründung wird Feinstaub gebunden und Luftschadstoffe werden gefiltert, sodass die Lufthygiene im Umfeld der Begründungsmaßnahme verbessert wird. Darüber hinaus hat die Dachbegründung infolge der Verdunstung des Niederschlagswassers eine kühlende Wirkung auf die Umgebung, wodurch der Entstehung von Wärmeinseln im Stadtgebiet entgegengewirkt werden kann. Die Reduzierung der Erwärmung von Oberflächen soll zusätzlich durch die Vorgabe heller Fassadenfarben begünstigt werden.

Nachhaltige Mobilität

Die innerstädtische Lage des Plangebiets und die Nähe zu mehreren stark frequentierten Bushaltestellen ermöglicht den zukünftigen Nutzern des Plangebiets, die attraktiven Angebote des ÖPNV und das gut ausgebaute innerstädtische Rad- und Gehwegenetz zu nutzen. Die Planung verfolgt zur Schaffung von kurzen Wegen das Ziel, vorhandene Rad- und Gehwegenetz weiter auszubauen. Die Errichtung von E-Ladestationen innerhalb des Kerngebiets ist vorgesehen.

Wohnen und nachhaltige Quartiere

Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die

- Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche,
- Etablierung multifunktionaler Nutzungen und somit der Schaffung kurzer Wege,
- Sicherung von Grünflächen,
- Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen,
- Steigerung der Attraktivität des bestehenden Geh- und Radwegenetzes,
- Erhaltung und Einbindung denkmalrechtlich geschützter Bausubstanz,
- Überplanung von Bestandbebauung mit Eröffnung von Erweiterungsspielräumen im Sinne der Innenentwicklung.

Ressourcenschutz und Klimafolgeanpassung

Durch die Festsetzung von Dachbegründung, öffentlicher Grünflächen, heller Fassaden, Maßnahmen für den Umgang mit Niederschlagswasser sowie kompakter Bauweisen schützt der Bebauungsplan Ressourcen und vermindert Auswirkungen durch Klimaveränderungen. Durch die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche wird eine weitere Flächeninanspruchnahme von bislang unversiegelten Böden im Außenbereich zu Deckung der verschiedenen Bedarfe vermieden.

10 Verkehrliche Erschließung

10.1 Individualverkehr

Das Plangebiet ist über das vorhandene äußere Verkehrsnetz (Hornsche Straße, Lange Straße, Leopoldstraße und Exterstraße) sehr gut erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt für die Teilflächen MU2, MU3, MU4 und MU5 des urbanen Gebiets über die Auguststraße, deren Straßenraum durch die zahlreichen denkmalgeschützten Gebäude und die bestehenden Teile der ehemaligen Stadtmauer (Bruchsteinmauer) geprägt ist, sowie durch die Grabenstraße, die im Bestand in Richtung Westen sehr schmal wird und in einen Fuß- und Radweg übergeht. Eine Verbreiterung eines Teils der Grabenstraße ist voraussichtlich notwendig, damit die Feuerwehr und Ver- und Entsorger im Bereich der Grabenstraße ausreichend Platz zum Wenden und zur Erschließung des westlichen Abschnitts der Grabenstraße haben. Die Zufahrt erfolgt über das Kerngebiet von der Hornschen Straße aus. Die Aufweitung der Grabenstraße erfolgt zu Lasten des südlich

angrenzenden Kerngebiets. Eingriffe in die bestehenden Grundstücke nördlich der Grabenstraße erfolgen dadurch nicht. Die Auguststraße soll aufgrund des identitätsstiftenden Charakters der historischen Altstadt erhalten bleiben. Insgesamt sollen die beiden Straßen überwiegend der Erschließung für Anlieger bzw. Anwohner dienen, Durchfahrtverkehre sind angesichts der Anbindung an die Fußgängerzone Lange Straße im Westen nicht möglich.

Die Haupteinschließung des Kerngebiets erfolgt gebündelt über eine zentrale Ein- und Ausfahrt an der Hornschen Straße. Von hieraus sollen die verschiedenen Nutzungen bzw. Parkmöglichkeiten erreicht werden. Die Zufahrt sowie die Durchquerung des Kerngebiets werden durch ein Geh-, Fahr- und Rangierrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern, Feuerwehr, Notfalldiensten etc. sowie zugunsten der Anlieger einschließlich Anlieferungsverkehre gesichert.

Um die Hornsche Straße langfristig ggf. leistungsfähiger zu gestalten, soll diese neu gestaltet und ausgebaut werden. Die Straßenplanung wird parallel zum Bauleitplanverfahren weiter ausgearbeitet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro SHP beauftragt, grundsätzliche Varianten für die äußere Erschließung des neuen Hornschen Tors darzustellen und via einer Verkehrssimulation sowie eines HBS-Nachweises diese entsprechend nachzuweisen. Für die Erstellung des Bebauungsplans war es vorab wichtig, überhaupt eine funktionierende verkehrliche Variante zu erarbeiten, die allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend ist. Im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung wird das Ingenieurbüro nts zusammen mit T+T Verkehrsmanagement aus Dreieich die HOAI-Leistungsphasen 1-8 abarbeiten. Innerhalb der Bearbeitung werden sodann auch weitere Varianten mit LSA-Knoten und/oder mittels Kreisverkehrsvarianten erstellt. Diese Varianten werden ferner simuliert, überprüft und mit der Stadt Detmold abgestimmt, sodass letztlich ein funktionierendes Gesamtkonzept entstehen soll. Des Weiteren werden gem. RSAS ein oder bei Bedarf mehrere Sicherheitsaudits erstellt, um die Verkehrssicherheit vorab in der Planung bereits zu erhöhen. Zur Minderung des Verkehrslärms verfolgt die Stadt im Rahmen der Straßenplanung den Einbau von Splittmastixasphalt im Bereich der Hornschen Straße sowie der Leopoldstraße.

Grundsätzlich sind viele Belange beim Abschnitt der Hornschen Straße zwischen Neustadt und Leopoldstraße zu berücksichtigen. Sowohl die Kfz-Stärke mit ca. 20.000 Fahrten/24h sowie der sehr hohe Anteil der Radfahrer und Fußgänger – insb. in Spitzenzeiten durch Schülerinnen und Schüler – verschärft den Abwägungsprozess der Straßenraumgestaltung weiter.

Allgemein kann festgestellt werden, dass ein Kreisverkehr ähnlich viele Unfälle wie ein signal geregelter Knotenpunkt aufweist, allerdings die Unfallkostenrate wesentlich geringer ist. Dies hängt mit der geringeren Geschwindigkeit des Kfz-Verkehrs und der grundsätzlichen Ablenkungswirkung zusammen. Gem. dem Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren sind an Kreisverkehren wesentlich weniger Konflikte vorhanden.

Städtebaulich bietet ein Kreisverkehr viele Vorteile. Es wäre bspw. möglich, innerhalb des inneren städtischen Verkehrsringes Wendefahrten für den Kfz-Verkehr problemlos darzustellen. Als abschnittsbildendes Element regt es die Aufmerksamkeit aller Verkehrsteilnehmenden an und stellt gem. RAST 06, Abschnitt 5.3, auch einen begreifbaren und erkennbaren Knotenpunkt dar. Im Zuge der E Klima⁴ und des Ad hoc Papiers der RAST 06 (Seite 7) begünstigt der Kreisverkehr aufgrund der Radfurten und der Fußgängerüberwege den Fuß- und Radverkehr und bevorrechtigt ggf. diesen. Dies steigert den Komfort und reduziert die Reisezeiten des Fuß- und Radverkehrs. Bzgl. der ÖPNV-Förderung wird aktuell überlegt, den Kreisverkehr mit einer „DUNKEL-“ bzw. „ROT-“Schaltung für den Kfz-Verkehr zu signalisieren, um den Bus prioritär in den Kreisverkehr einfahren zu

⁴Technisches Regelwerk „E Klima 2022“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Empfehlungen zur Anwendung und Weiterentwicklung von FGSV-Veröffentlichungen im Bereich Verkehr zur Erreichung von Klimaschutzziele – Klimarelevante Vorgaben, Standards und Handlungsoptionen zur Berücksichtigung bei der Planung, dem Entwurf und dem Betrieb von Verkehrsangeboten und Verkehrsanlagen.

lassen und mittels Rückstauschleifen ein „Aufstauen“ innerhalb des Kreisverkehrs zu unterbinden. Dadurch wären auch Rettungswege innerhalb des Kreisverkehrs dargestellt, da die Kreisfahrbahn dauerhaft freigehalten werden kann. Dieses Vorgehen würde indes auch der E Klima und dem Ad hoc Papier der RAS 06 (Seite 7) sowie der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Detmold entsprechen, da Verkehre des Umweltverbundes grundsätzlich zu priorisieren sind.

Die Lösungsvariante als Schlaufenkreisverkehr wurde derweil nicht weiterverfolgt, da der Investor die Zufahrt nicht in der Nähe der Leopoldstraße unterbringen kann und die Leistungsfähigkeit gem. HBS für alle Verkehrsteilnehmenden absolut nicht ausreichend ist.

Sowohl für den Bau einer neuen LSA-Anlage als auch für einen Kreisverkehr sind Beeinträchtigungen im Rahmen der Bauzeit hinzunehmen. Sperrungen und Umleitungen werden sodann ausgeschildert. Mutmaßlich werden auf einem solchen Abschnitt auch sämtliche Versorgertrassen überprüft und ggf. erneuert oder erweitert. In jedem Fall sind Anpassungen an den Straßenraum erforderlich.

An der Zufahrt zum „alten“ Hornschen Tor war das Linksabbiegen aus dem Parkhaus nicht möglich. Mit der Stadt Detmold ist abgestimmt, dass zukünftig alle Fahrbeziehungen zum „neuen“ Hornschen Tor möglich sind. Dies ist bei der Objektplanung von den Ingenieurbüros nts und T+T zu berücksichtigen. Es sei an dieser Stelle nochmal darauf hingewiesen, dass auch der „Kreisverkehr“ nur eine Variante der zukünftigen Straßenausbauplanung ist. Ob ein Kreisverkehr oder doch ein lichtsignalanlagengesteuerter Kontenpunktausbau erfolgt, wird die zukünftige Variantenbetrachtung und politische Beratung ergeben. Der Bebauungsplan ist hierzu ergebnisoffen und stellt nur die Brutto-Flächen für zukünftige Ausbaunotwendigkeiten bereit (=öffentliche Verkehrsfläche).

10.2 Ruhender Verkehr

Aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens, resultierend aus den möglichen Nutzungen innerhalb des Kerngebiets, soll der ruhende Verkehr hier überwiegend in Tiefgaragen und oberirdischen Garagengeschossen (Parkdeck) bzw. in einem Parkhaus zentral gebündelt werden. Abweichend hiervon sind innerhalb der Teilfläche MK3 offene ebenerdige Stellplätze bereits im Bestand vorhanden, die über die Grabenstraße erschlossen werden. Diese sollen auch langfristig gesichert werden.

Innerhalb des urbanen Gebiets wird der ruhende Verkehr im Bereich des MU1 an der Leopoldstraße bereits im Bestand überwiegend auf offenen ebenerdigen Stellplätzen, teilweise in Garagen, in den hinteren Grundstücksbereichen untergebracht. In einem Bereich entlang der Leopoldstraße ist im Bestand bereits eine Tiefgarage vorhanden. Im Teilbereich MU2 wird der ruhende Verkehr zum Teil auf offenen ebenerdigen Stellplätzen im Zufahrtsbereich bzw. in Garagen untergebracht. Im MU3 befinden sich im Bestand, das Gebäude flankierend zwei offene ebenerdige Stellplatzanlagen. Im MU4 wird der ruhende Verkehr teilweise in Garagen oder auf offenen ebenerdigen Stellplätzen untergebracht. Die Bestandssituation soll im Plangebiet weitestgehend gesichert werden, die Errichtung von Tiefgaragen ist im MU2 bis MU5 aufgrund der kleinteiligen Grundstückszuschnitte, teilweise bestehender Baudenkmäler und der schmalen Erschließungsachsen des historischen Stadtkerns nicht vorgesehen.

Diese Möglichkeiten der Unterbringung des ruhenden Verkehrs ermöglichen einerseits die Freihaltung des Straßenraums und somit auch des Stadtbilds von Pkw. Andererseits sollen die knappen Freiflächen weiterhin von ruhendem Verkehr freigehalten und als Grünbereiche erhalten werden. Sollten teilweise nicht alle notwendigen Stellplätze, wie zum Beispiel im MU5, auf dem eigenen Grundstück realisiert werden können, wird auf die Satzung zur Ablösung von Stellplätzen verwiesen.

10.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinie 703, 704, 716, 723 und 725 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt Lippischer Hof liegt gut 100 m westlich des Plangebiets. Zusätzlich wird das Plangebiet vom Linienverlauf her durch die Buslinien 701, 712, 713, 714, 715 und 782 angebunden. Der Haltepunkt Allee befindet sich in ca. 50 m Entfernung südlich des Plangebiets. In ca. 100 m nördlich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Weerthplatz. Diese wird durch die Buslinien 701, 702, 704, 707, 709, 712, 716, 717, 718, 723, 725, 772, 776, 780, 782 und 790 bedient.

10.4 Rad- und Fußverkehr

Das Plangebiet ist sicher über die vorhandenen Fußwege der Exterstraße, der Leopoldstraße und der Hornschen Straße sowie über die Fußgängerzone Lange Straße zu erreichen. Eine Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindung parallel zur Hauptverkehrsachse Hornsche Straße soll im Rahmen der Straßenneuplanung berücksichtigt werden. Innerhalb des Plangebiets befindet sich bereits im Bestand ein Fuß- und Radwegenetz, das durch weitere Vernetzungen zur Querung des Kerngebiets zukünftig weiter ausgebaut werden soll. Hierzu dienen insbesondere die Geh- und Fahrrechte (GF) 1 und 2 sowie die Erhaltung vorhandener Fuß- und Radwegestrukturen im Plangebiet.

11 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.

11.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend § 7 (5) der zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der bestehenden Straßen innerhalb der Plangebiets mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Eine ausreichende Wasserversorgung kann aus dem vorliegenden Wassernetz in der Langen Straße (DN 200) sowie aus der Hornschen Straße (DN150) erfolgen.

Das Gelände liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Die Löschwasserversorgung ist anhand der einschlägigen Regelwerke (insbesondere DVGW-Arbeitsblätter) sicherzustellen. Erforderliche Hydranten zur Löschwasserentnahme sind in diesem Gebiet in ausreichender Anzahl vorhanden. Eine ausreichende Wassermenge für den „Erstangriff“ kann aus dem vorhandenen Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich sowohl Mischwasser-, Schmutzwasser- als auch Regenwasserkanäle. Das anfallende Schmutzwasser ist getrennt vom Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

11.2 Niederschlagswasserentsorgung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Wasserhaushaltsbilanz in zwei Phasen erstellt worden (Hinweis: nachfolgende Aussagen sind aus der Wasserhaushaltsbilanz Phase 1 und 2 i. W.

übernommen). In der Phase 1⁵ ist die Wasserhaushaltsbilanz sowohl für den unbebauten Zustand (Referenzzustand) des Plangebiets als auch gemäß den Festsetzungen des Vorentwurfs des Bebauungsplans ermittelt worden und hieraus sind Maßnahmenvorschläge zur Berücksichtigung in der Bauleitplanung abgeleitet worden. Zusätzlich hat eine Ermittlung der Wasserhaushaltsbilanz des Plangebiets in Überlagerung mit dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplans 01-30/4 stattgefunden. Es wird darauf hingewiesen, dass kein Bodengutachten für das Plangebiet vorliegt.

Das neue Merkblatt DWA-/M 102-4 fordert für neu erschlossene Siedlungsgebiete den Nachweis des lokalen Wasserhaushalts und der möglichst weitgehenden Annäherung an die Verhältnisse im unbebauten Zustand. Hierzu werden langjährige Jahresmittelwerte für den Direktabfluss, die Grundwasserneubildung und die Verdunstung anhand von Flächenkenndaten (Befestigung, Gefälle, Bodenart, Bewuchs u.a.) und der geographischen Lage (z.B. anhand des Hydrologischen Atlases von Deutschland) berechnet. Als Bilanzgebiet ist das Gebiet anzusetzen, welches entwässerungstechnisch neu erschlossen wird. Die grundlegende Idee des Wasserbilanzmodells ist es, mit geringem Datenaufwand den frühen Planungsprozess hinsichtlich der Einhaltung der lokalen Wasserbilanz zu unterstützen. Hierfür werden die Hauptkomponenten Abfluss (a), Grundwasserneubildung (g) und Verdunstung (v) als Anteile des mittleren Jahresniederschlags beschrieben. Die Maßnahmen zur Bewirtschaftung des lokalen Wasserhaushalts dienen auch der Minderung der Abflusswirksamkeit von Flächen bei Starkregen. Unabhängig davon sind die üblichen Nachweise zum Überflutungsschutz zu führen. Die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Ziele müssen zu Beginn städtebaulicher Planungen als Randbedingungen und Anforderungen eingebracht werden. Planungsvarianten des Städtebaus und der Objektplanung können mithilfe dieses Bilanzverfahrens bewertet werden.

In der verbindlichen Bauleitplanung werden dann Festsetzungen getroffen, die den Zielen des Wasserhaushalts dienlich sind. Die Berechnung der Wasserhaushaltsgrößen erfolgt auf Grundlage sehr detaillierter Kenngrößen im Merkblatt M 102-4. Nach den dortigen Angaben ist bei zielgerichteter Anwendung alternativer Entwässerungsverfahren mit Versickerung und einer Förderung der Verdunstung durch einen hinreichend großen Grünflächenanteil eine Abweichung von den Wasserhaushaltsgrößen des unbebauten Zustands von maximal 10 Prozentpunkten erreichbar.

In Siedlungsgebieten ist der Wasserhaushalt im Vergleich zum unbebauten Zustand erheblich verändert. Der Oberflächenabfluss ist erhöht und die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstung sind verringert. Die Folgen betreffen das hydrologische Regime, die Morphologie und die Ökologie stadtnaher Gewässer, das Grundwasser im Siedlungsbereich sowie das Stadtklima. Die Einflüsse von Siedlungsgebieten auf den Wasserhaushalt können durch eine zielgerichtete Regenwasserbewirtschaftung (RWB) reduziert werden.

Für den Bebauungsplan 01-30/25 I ist die Gesamtfläche des Plangebiets mit ca. 3,12 ha in zwei Teilflächen mit unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung betrachtet worden. Die städtische Entwicklungsfläche (Brachfläche) mit einer Größe von ca. 0,89 ha, die als Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt werden soll sowie die sonstigen Flächen mit einer Größe von ca. 2,23 ha, in denen die überwiegend bebauten Grundstücke, die als urbanes Gebiet festgesetzt werden sollen, und die öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sind.

Die Kennwerte der Wasserhaushaltsbilanz für den unbebauten Zustand, die auf den Daten des Hydrologischen Atlases von Deutschland basieren, für den Zustand durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 01-30/4 sowie für den Planstand Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplans 01-30/25 I sind der Anlage Wasserhaushaltsbilanz Phase 1 zu entnehmen.

Im Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanz Phase 1 lässt sich festhalten, dass sich die gemäß DWA 102-4 gewünschten maximalen Abweichungen der Kennwerte von 10%-Punkten im Vergleich des unbebauten Zustands mit den Planvorgaben des Bebauungsplans überhaupt nur dann erreichen lassen, wenn ein erheblicher Anteil der Dachflächen als Gründach festgesetzt und der Anteil an Gartenflächen sowie der Anteil an Grünflächen im Straßenbereich erhöht wird.

Die Möglichkeiten zur Verringerung des (zu großen) Direktabflusses bei gleichzeitiger Aktivierung der Grundwasserneubildung ist nur im Zusammenhang mit den Bodenverhältnissen vor Ort (Möglichkeit zur Versickerung vor Ort, Bodengutachten liegt nicht vor) und einer konkreteren Objektplanung abzuschätzen.

Es wird empfohlen zu prüfen, inwieweit eine Drosselung des Niederschlagswasserabflusses auf den natürlichen Landabfluss vor der Einleitung in die öffentliche Kanalisation erforderlich ist. Auf den Plangebietsflächen wären im Gegenzug entsprechende Retentionsräume zu schaffen. Darüber hinaus wird empfohlen die Festsetzungen für die verschiedenen möglichen Dachformen vor dem Hintergrund einer möglichen Vergrößerung/Festsetzung von Gründachflächen zu prüfen. Für die Verkehrsflächen wird empfohlen im Rahmen der weiteren Straßenplanung Maßnahmen des Schwammstadtprinzips zu prüfen. Auswirkungen auf die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans lassen sich hieraus aber nicht ableiten.

Die Wasserhaushaltsbilanz Phase 2⁶ umfasst die Fortschreibung der Bilanz und die Entwicklung von Maßnahmenvorschlägen zur Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf sowie die Erstellung einer differenzierten Wasserbilanz unter Berücksichtigung der differenzierten Maßnahmenvorschläge, der Formulierung von Festsetzungen, von Hinweisen und der Begründung für den Bebauungsplanentwurf.

Auch zum Entwurf wird in der Wasserhaushaltsbilanz das Plangebiet in zwei Teilflächen geteilt, die städtische Entwicklungsfläche (Brachfläche) und die Bestandsüberplanung inkl. Verkehrsflächen. Im Vergleich zum Vorentwurfsstand der Phase 1 ergeben sich lediglich geringfügige Verschiebungen zwischen öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen. Aufgrund der aktuell gegebenen Rahmenbedingungen ist festzuhalten, dass das auf den Plangebietsflächen anfallende Niederschlagswasser (bei gleichzeitiger Versickerung des auf den Grünflächen anfallenden Wassers) vollständig, aber gemäß Vorgabe der Stadt Detmold auf den natürlichen Landabfluss von 10 l/sha gedrosselt, in die bestehende Kanalisation abgeleitet wird.

Für die bebaubaren Flächen werden folgende Flächenansätze abgebildet:

- Die Größe des Baufensters entspricht der Größe der Dachflächen.
- Die mögliche Überschreitung der GRZ um 50 % wird als befestigte Nebenflächen angesetzt (Teildurchlässige Beläge), eine Unterscheidung zwischen Dachflächen von Nebengebäuden und befestigten Flächen wird nicht vorgenommen.
- Aus der Differenz der Teilflächen (z. B. MU2) und der GRZ + 50 % ergeben sich mögliche Restflächen, die als Grünflächen in Ansatz gebracht werden.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Wege werden folgende Ansätze gewählt:

- Leopoldstraße und Hornsche Straße mit einem 50 % Anteil Asphaltflächen, 45 % teildurchlässiger Pflasterflächen und 5 % Grünflächen
- Auguststraße, Grabenstraße, Fußgängerzone, Fuß- und Radwege als teildurchlässige Pflasterbeläge

In der Wasserhaushaltsbilanz Phase 2 sind die Teilflächen mit verschiedenen Ansätzen betrachtet und bewertet worden. Hierbei ist differenziert worden zwischen einer Bebauung gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans 01-30/25 I mit Steildächern, mit Flachdächern mit einem Anteil von 75 % extensiver Dachbegrünung und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans 01-30/4.

Die konkreten Berechnungen und Ergebnisse der Abweichungen der Faktoren Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung können der Anlage Wasserhaushaltsbilanz Phase 2 entnommen werden.

Insgesamt kommt die Wasserhaushaltsbilanz auch in der Phase 2 zu dem Ergebnis, dass sich aus den Berechnungen auch für den vorliegenden Entwurfsstand die gemäß DWA 102-4 gewünschten maximalen Abweichungen der Kennwerte von 10 %-Punkten im Vergleich des unbebauten Zustands mit den Planvorgaben nicht durchgängig erreichen lassen. Die Veränderungen zu den Ergebnissen der Phase 1 (Vorentwurf) sind nicht nennenswert. Aus den Ergebnissen der Berechnungen schlägt der Fachgutachter für die städtische Entwicklungsfläche (Brachfläche/Kerngebiet) folgende Maßnahmen vor:

Mit Blick auf den Direktabfluss ist seitens der Stadt Detmold eine Drosselung des Niederschlagswasserabflusses auf den natürlichen Landabfluss vor der Einleitung in die öffentliche Kanalisation gefordert worden. Auf den Plangebietsflächen sind entsprechende Retentionsräume zu schaffen. Diese Maßnahme unterstützt die Ziele des DWA-M 102-4 im Sinne der Regenwasserbewirtschaftung. Die Grundwasserneubildung vor Ort wird hierdurch nicht gefördert, betroffene Vorfluter werden aber deutlich entlastet. Eine Verringerung der Maße der baulichen Nutzung für diesen zentralen städtischen Bereich in Zusammenhang mit den städtebaulichen Rahmendaten erscheint nicht zielführend. Als Fazit der Betrachtungen zur Wasserhaushaltsbilanz sind für den Prozess der Bauleitplanung die Festsetzungen für die verschiedenen möglichen Dachformen vor dem Hintergrund einer möglichen Vergrößerung/Festsetzung von Gründachflächen zu prüfen. Die Anlage von Gründächern fördert die Verdunstung und vermindert im Gegenzug den Direktabfluss des anfallenden Niederschlagswassers. Zum Thema Niederschlagswasserbewirtschaftung können weitere Maßnahmenkombinationen, z. B. bestehend aus Rückhaltung, Brauchwassernutzung, Verdunstung und (Teil-) Versickerung, in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Folgende Maßnahmen werden für das urbane Gebiet und die öffentlichen Verkehrsflächen auf Grundlage der Berechnungen der Wasserhaushaltsbilanz vorgeschlagen:

Eine Festsetzung zur Drosselung des Niederschlagswasserabflusses auf den natürlichen Landabfluss ist auch für diese Flächen zielgerichtet. Eine Festlegung auf Gründächern führt in dieser Teilfläche dazu, dass auch für die Verdunstung die Zielmarke einer Abweichung von 10 %-Punkten erreicht wird. Aufgrund der Lage im zentralen, heute durch den alten und zum Teil historischen Gebäudebestand geprägten Siedlungsraum sind aber auch städtebauliche Aspekte abzuwägen. Aufgrund der geringeren Verdichtung wird die Zielmarke für den Kennwert Grundwasserneubildung auch ohne den Ansatz einer Versickerung nahezu erreicht. Zum Thema Niederschlagswasserbewirtschaftung können weitere Maßnahmenkombinationen, z. B. bestehend aus Rückhaltung, Brauchwassernutzung, Verdunstung und (Teil-) Versickerung, in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Für Verkehrsflächen sind insbesondere Maßnahmen unter Berücksichtigung des Schwammstadtprinzips in den weiteren Planungsphasen zu prüfen. Auswirkungen auf die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans lassen sich hieraus aber nicht ableiten.

Wie bereits durch das Vorgehen des Fachgutachters zur Darstellung der Wasserhaushaltsbilanz deutlich wird, können keine verbindlichen Berechnungen auf Grundlage eines Angebotsbebauungsplans vorgenommen werden. Aus diesem Grund hat der Fachgutachter verschiedene Varianten

betrachtet, die auf Annahmen dazu beruhen, welche Bebauung im Rahmen der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans 01-30/25 I umgesetzt werden kann. Deutlich wird dies bei der Wahl der Dachformen, sodass auf Ebene des Bebauungsplans das Flachdach nicht als zwingend vorgegeben wird und somit die Größe der Gründächer und die Verbesserung der Verdunstung variabel bleibt. Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan Festsetzungen zu überbaubaren Flächen getroffen, die baulich genutzt werden können, aber nicht zwingend überbaut werden müssen, sodass auch hier wiederum der Versiegelungsgrad und die Oberflächengestaltung nicht verbindlich sind. Gleiches gilt für die getroffenen Annahmen zu den Belägen der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Gestaltung und Wahl der Materialien ist Teil der Ausführungsplanung und wird nicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Aus diesen Gründen kann die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Orientierung für die Entwicklung von Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen. Rechtsgrundlagen, die eine Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz sowie den Nachweis zur Einhaltung auf Ebene des Bebauungsplans fordern, sind derzeit nicht bekannt. Eine abschließende Wasserhaushaltsbilanz kann falls erforderlich erst auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage einer konkreten Projektplanung vorgenommen werden.

Folgende Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser werden im Bebauungsplan in Anlehnung an die Empfehlungen des Fachgutachters zur Wasserhaushaltsbilanz festgesetzt:

Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind geeignete Maßnahmenkombinationen aus Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung zu wählen, wobei die Möglichkeit zur Verringerung des Direktabflusses bei gleichzeitiger Aktivierung der Grundwasserneubildung nur im Zusammenhang mit den Bodenverhältnissen vor Ort und einer konkreten Objektplanung zu prüfen ist. Die Versickerung in Schächten o. Ä. ist nicht zulässig.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral so zu bewirtschaften, dass die ordnungsgemäße Verwendung auf dem Grundstück sichergestellt ist. Für alle gewählten Maßnahmen (und ggf. Sammelbehältnisse) ist ein rückstausicherer Anschluss des Überlaufes an die öffentliche Abwasseranlage herzustellen.

Sollte eine Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück – gutachterlich nachgewiesen – nicht vollständig möglich sein, ist ausnahmsweise die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die Kanalisation zulässig.

Für die Bemessung der dezentralen Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist ein Drosselabfluss von 10 l/s*ha für ein 5-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen.

Der Betreiber hat für das auf den versiegelten, teilversiegelten und unversiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser nachzuweisen, dass das Grundstück hinsichtlich seiner Verschmutzung einem Wohngebiet vergleichbar ist. Niederschlagswasser, für das der Betreiber die o. g. maximal geringe Verschmutzung nicht nachweisen kann, ist nach den geltenden Rechtsvorschriften vorzubehandeln.

Ausnahmsweise kann die bestehende Niederschlagswasserableitung der bebauten Grundstücke im Bestand weiterhin zugelassen werden, wenn die Größe der versiegelten und überbauten Fläche nicht verändert wird.

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser ist getrennt vom Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass andere Rechtsvorschriften, z. B. das Wasserhaushaltsgesetz, von den hier getroffenen Festsetzungen und Hinweisen unberührt bleiben. Eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Somit sieht der vorliegende Bebauungsplan vor, dass das Niederschlagswasser so zu bewirtschaften ist, dass die ordnungsgemäße Verwendung auf dem Grundstück sichergestellt ist. Sollte eine Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück nicht vollständig möglich sein, ist eine auf den natürlichen Landabfluss gedrosselte Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die Kanalisation zulässig. Für die Bemessung der dezentralen Anlage zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist ein Drosselabfluss von 10 l/(s*ha) für ein 5-jährliches Regenerereignis zu Grunde zu legen.

Im Folgenden werden zwei konkrete Beispiele vorgestellt, die die Realisierbarkeit der Rückhaltung und Drosselung aufzeigen, wenn keine Maßnahmen zur Verdunstung und Versickerung getroffen werden können und das Niederschlagswasser vollständig zurückgehalten und gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet wird:

Das erste Beispiel bezieht sich auf die geplante Bebauung im westlichen Bereich des MU3. Hier ist beispielsweise die Errichtung eines Gebäudes mit einer Wohn- und/oder Büronutzung möglich. Für das geplante Grundstück wird eine Fläche von 500 m^2 angenommen. Die GRZ ist mit 0,6 festgesetzt. Es wird ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,58 angesetzt. Gemäß DWA-A 117 ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von 6 m^3 . Die Berechnung erfolgte unter Hinzuziehung der aktuell gültigen Niederschlagsmengen gem. KOSTRA-DWD 2020.

Für dieses Grundstück ist ein unterirdischer Rückhalteraum von beispielsweise $2,0 \text{ m} \times 3,0 \text{ m} \times 1,0 \text{ m}$ ausreichend, um das erforderliche Rückhaltevolumen zu realisieren. Diese Lösung kann z. B. unterirdisch realisiert werden. Beispielsweise wäre hier die Anlage einer Zisterne im rückwärtigen Bereich des Grundstücks möglich.

Das zweite Beispiel bezieht sich auf die überbaubare Fläche des MK1 zzgl. der auskragenden Fläche im nordöstlichen Bereich des MK2. In diesem Bereich ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie in den oberen Geschossen eines Hotels geplant. Die Auskragung des Baufters in das MK2 soll der Einhausung der Anlieferung dienen, mit unmittelbarem Anschluss an die Hauptzufahrt des Kerngebiets. Für die überbaubare Fläche werden 2780 m^2 angenommen. Die GRZ ist im Kerngebiet mit 1,0 festgesetzt. Es wird ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,9 angesetzt. Gem. DWA A 117 ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von 60 m^3 . Die Berechnung erfolgte unter Hinzuziehung der aktuell gültigen Niederschlagsmengen gem. KOSTRA-DWD 2020.

Das Rückhaltevolumen von 60 m^3 kann z. B. durch die Gestaltung einer 600 m^2 großen Dachfläche als Einstaudach mit einer Einstauhöhe von 0,10 m, realisiert werden. Dies kann in Kombination mit einer Dachbegrünung erfolgen.

Das Verbleiben des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet kann neben der Nutzung und Verdunstung durch geringe Flächenversiegelungen und Begrünung gefördert werden. Hierzu gehören die Begrünung von Dachflächen und eine naturnahe Gartengestaltung privater Grundstücke. Für die Dachbegrünung von Flachdächern und die Begrünung der nichtüberbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Bei Starkregenereignissen fließt Niederschlagswasser auf der Oberfläche in Abhängigkeit von Topographie (Gefälle, Höhenlage) und Struktur der Geländeoberfläche (Art der Befestigung, Bordsteine, etc.) den nächstgelegenen Tiefpunkten zu, da die Kanalisation für solche Extremereignisse nicht ausgelegt werden kann. Die Förderung und Aufrechterhaltung eines nahezu natürlichen Wasserkreislaufs sowie die Schaffung und der Erhalt von Räumen, in denen Niederschlagswasser schadlos fließen und zurückgehalten werden kann, sind für die Anpassung an extreme Regenerereignisse in urbanen Räumen eine Voraussetzung, um die Stadt langfristig attraktiv und lebenswert zu gestalten und um das langfristig von Überflutungen ausgehende Gefährdungspotenzial zu minimieren.

Teile des Plangebietes sind in der Karte „Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen für das Land NRW“ verzeichnet. Bei seltenen oder extremen Regenereignissen besteht die Gefahr lokaler Wasseransammlungen mit Überflutungstiefen von bis zu 50 cm, die zu Schäden an der Bausubstanz führen können, wenn bei der Bebauung keine entsprechenden Schutzmaßnahmen durch die Bauherrschaft ergriffen werden. Es wird empfohlen, Tiefgaragen, Keller und Erdgeschosse durch geeignete Maßnahmen (hochwasserangepasste Bauweise) vor Starkregenereignissen zu schützen.

11.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Ein Anschluss an das örtlich vorhandene Verbundnetz ist nach bisheriger Kenntnis möglich. Allerdings ist aufgrund der geplanten Bebauung auf der innerstädtischen Brachfläche mit dem breiten Nutzungsspektrum mit weitaus höheren Leistungsabnahmen zu rechnen, als im Stromnetz zurzeit zur Verfügung steht. In diesem Bereich besteht somit die Notwendigkeit mehrere Ortsnetzstationen aufzustellen, welche für die Stadtwerke zu jeder Zeit frei zugänglich sein müssen. Zur optimalen Versorgung dieser neu zu entwickelnden Fläche soll ein Lastmanagement installiert werden.

Um die gesamte Umgebung des Bebauungsgebiets zukünftig mit ausreichend Strom versorgen zu können, muss das vorgelagerte Stromnetz in Augenschein genommen und den neuen Leistungsabnahmen entsprechend angepasst werden. Da das Stromnetz für solche Maßnahmen nicht mehr ausgelegt ist, muss der gesamte Kernstadtbereich überprüft und entsprechend massiv verstärkt werden. Auch das Niederspannungsnetz muss auf die neue Versorgungssituation hin verstärkt werden. Weitere Abstimmungen mit den Stadtwerken Detmold erfolgen parallel zum Bauleitplanverfahren.

Es wird darauf hingewiesen, dass sobald eine Tiefgarage mehrere Wohngebäude miteinander verbindet, der gesamte Gebäudekomplex als ein Gebäude betrachtet und mit nur einem Hausanschluss versehen wird. Es muss berücksichtigt werden, dass in so einem Fall kundeneigene Trafostationen, je nach Leistungsabnahme, mit eingeplant werden müssen.

Darüber hinaus wird auf die verpflichtende Errichtung von Solaranlagen auf Grundlage des § 42a der Landesbauordnung NRW (BauO NRW 2018) hingewiesen.

Ob die innerstädtische Brachfläche zukünftig mit Fernwärme versorgt werden soll, wird ebenfalls parallel zum Bauleitplanverfahren abgestimmt. Eine Einbindung an die bestehende Leitung KMR Ø 219/315, aus der Gartenstraße kommend, ist möglich.

Im Rahmen des geplanten Ausbaus der Hornschen Straße wird geprüft, ob in diesem Bereich eine Fernwärmeleitung zur Netzerweiterung verlegt werden soll.

Eine Erdgasversorgung ist für die Revitalisierung der Brachfläche nicht vorgesehen, da Neuer-schließungen mit Erdgas tendenziell nicht mehr vorgenommen werden.

Seitens des Bebauungsplans können zukünftig erforderliche Versorgungseinrichtungen weder in ihrer Lage noch in ihrer Leistungsfähigkeit genau definiert werden. Die Zulässigkeit von erforderlichen Nebenanlagen für Versorgungsträger ist daher sehr umfassend im Plangebiet möglich. Die zukünftige Grundlage für die Errichtung und den Ausbau erforderlicher Versorgungsinfrastruktur ist auf Ebene des Bebauungsplans somit sichergestellt.

11.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, den überwiegenden Teil des Plangebiets zum Zweck der Abfallentsorgung problemlos anzufahren. Aufgrund der bestehenden Engstelle im Bereich der Grabenstraße wird unmittelbar angrenzend im MK ein Geh-, Fahr- und Rangierrecht für

alle Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen, sodass auch die westlichen Bereiche der Grabenstraße durch die Müllabfuhr angefahren werden können.

Die Stadt Detmold hat entsprechend § 2 LKrWG darauf hinzuwirken, dass ressourcenschonende Materialien in dem Planungsgebiet zum Einsatz kommen.

Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe in der derzeit gültigen Fassung soll unbelasteter Bodenaushub innerhalb des Plangebiets verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebiets verbracht werden kann, ist gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vorrangig stofflich zu verwerten.

Auf Auffälligkeiten des Bodenaushubs ist zu achten (schwarze Flecken, Geruch, Fremdbeimengungen) und bei Auftreten dieser Auffälligkeiten sind sofort der zuständige Bauleiter und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Lippe zu informieren. In diesem Fall kann der sofortige Bau-stopp erst dann aufgehoben werden, wenn geklärt ist, dass es sich um unbedenkliche Stoffe handelt.

Sofern der Einbau von Recycling-Baustoffen (RC-Material) unter einem Gebäude oder sonstigen befestigten Flächen erfolgen soll, so sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung für die Verwendung von Ersatzbaustoffen (hier Recyclingmaterial) in technische Bauwerke einzuhalten. Es wird insbesondere auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht nach § 22 und § 25 der ErsatzbaustoffV hingewiesen.

12 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr der Hornschen Straße und der Leopoldstraße (Verkehrslärm) ein. Darüber hinaus sind auf Grundlage der Neuplanung auf der innerstädtischen Brachfläche ggf. Geräuschimmissionen durch geplante Nutzungen (Gewerbelärm) und den möglichen erzeugten Mehrverkehr (Verkehrslärm) innerhalb des Plangebiets sowie darüber hinaus auf die Umgebung zu prüfen. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist eine schalltechnische Untersuchung⁷ durchgeführt worden. Die Grundlagen sowie der Untersuchungsumfang der schalltechnischen Untersuchung sind zwischen dem Fachgutachter und der Stadt Detmold im Vorfeld intensiv abgestimmt worden.

Das Gutachten ist in zwei Teile gegliedert. Im ersten Teil sind die nutzungsbedingten Geräusche durch gewerbliche Anlagen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets betrachtet worden. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation erfolgt nach DIN 18005 und TA Lärm. In einem zweiten Teil sind die Auswirkungen durch Verkehrslärm auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets sowie vorhabenbedingte Veränderungen der Verkehrslärmgeräusche betrachtet worden. Die Verkehrslärmermittlung erfolgt nach der 16. BImSchV sowie die Beurteilung der Geräuschsituation nach DIN 18005. Ziel der Untersuchung war es, im Rahmen des angestrebten verbindlichen Bauleitplanverfahrens auf mögliche Konflikte hinzuweisen und vorbeugende Maßnahmen zu beschreiben.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach dem BauGB sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Nutzer und Bewohner im Plangebiet zu gewährleisten. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Für die städtebauliche Beurteilung des Lärms wird im Rahmen der vorliegenden Planung auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts

⁷

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2025): Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold, 19.05.2025, Essen.

1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zurückgegriffen. Die DIN 18005 kann jedoch lediglich als Orientierungshilfe dienen, da sie ein technisches Regelwerk ist (BVerwG, FfBR 2000, 419; NVwZ 1991, 881). Sie kann als DIN-Norm nicht dem Anspruch normativer Festlegungen genügen. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 stellt selbst darauf ab, dass die Einhaltung oder Unterschreitung der festgelegten Orientierungswerte „wünschenswert“ sei. Die Werte der DIN 18005 stellen somit keine Planungsobergrenze, sondern eine in der Bauleitplanung zu diskutierende und ggf. überschreitbare Orientierungshilfe dar.

Ergänzend wird im Rahmen der Abwägung auf die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Gewebelärm) bzw. auf die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärm) Bezug genommen.⁸ In der geltenden Fassung der Verkehrslärmschutzverordnung fehlen in § 2 der 16. BImSchV Immissionsgrenzwerte für das durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführte Urbane Gebiet (§ 6a Baunutzungsverordnung). Urbane Gebiete dienen wie Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es ist daher sachgerecht, diese hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte in die gleiche Kategorie wie Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete einzuordnen.

In der Rechtsprechung ist allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist, hier besteht in der Bauleitplanung Abwägungsspielraum. Die höchst-richterlich bestätigte Schwelle der Gesundheitsgefahr wird bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht. Für Kern-, Dorf-, und Mischgebiete werden zum Teil von der Rechtsprechung etwas höhere Immissionspegel von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts für zulässig gehalten.

12.1 Gewebelärm

Eine konkrete Planung zur Nutzung des Plangebiets liegt bisher nicht vor. Vom Architekturbüro Duprée wurde in einem unverbindlichen Entwurf ein denkbare Szenario entworfen (siehe Kapitel 7.0). Im Plangebiet könnte demnach die Errichtung eines Lebensmittelmarkts, eines Hotels mit Außengastronomie, eines Verwaltungsgebäudes mit Gewerbeflächen und Rooftop-Café, eine Stellplatzanlage sowie Wohnbebauung ermöglicht werden.

In dieser Konzeptplanung wird von folgenden Bausteinen bzw. Parametern ausgegangen:

- 25 Wohneinheiten in den Bereichen MK1 und MK3
- bis zu 100 Büro-Arbeitsplätze
- 1.600 m² Lebensmitteleinzelhandel
- Arztpraxen
- 3.000 m² Gewerbefläche (brutto) z.B. weiterer Einzelhandel
- 400 m² Rooftop Café (MK3)
- Außengastronomie Hotel (MK1, auf dem Dach des Lebensmitteleinzelhandels)
- Bäckereicafe mit Außengastronomie
- Hotel mit 120 Zimmern
- ca. 350 Stellplätze

Der Entwurf ist aus Sicht des Fachgutachters für das Plangebiet und die umliegende Bebauung realistisch und kann als Basis für die weiteren beispielhaften Berechnungen dienen.

Als Basis für die Verkehrserzeugung im Zusammenhang mit dem Projekt dient die vorliegende Verkehrssimulation „Hornsches Tor“ des Büros SHP Ingenieure aus dem Jahre 2022. Dabei wird nach

⁸ Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags/ nachts: für MU 60/50 dB(A); Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV tags/nachts: für MI 64/54 dB(A), für MK 64/54 dB(A); Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für den Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden tags/nachts: für MU 63/45 dB(A), für MK 60/45 dB(A).

Abprache mit der Stadt Detmold der Untersuchung die Variante 2 mit Lichtsignalanlage zugrunde gelegt. Bei Knotenpunkten mit einer Lichtsignalanlage werden im Vergleich zu einem Kreisverkehr noch Zuschläge der Verkehrsgeräusche aufgrund der anfahrenden Verkehre berechnet, sodass auch hier von einer Worst-Case-Betrachtung (Maximalwertabschätzung) ausgegangen wird, auch wenn die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan 01-30/25 I so dimensioniert sind, dass ebenfalls die Umsetzung eines Kreisverkehrs möglich wäre.

Die in der (älteren) Verkehrssimulation für die Berechnung des Verkehrsaufkommens angenommenen Nutzung weichen von dem o.g. Modell ab:

- 50 Wohneinheiten
- 50 Büro-Arbeitsplätze
- Lebensmittel-Supermarkt 1.500 m² Verkaufsfläche
- Bio-Supermarkt 900 m² Verkaufsfläche
- Arztpraxis
- Restaurant
- Hotel (100 Zimmer)
- 350 Stellplätze

Im Rahmen der Untersuchung greift der Fachgutachter auf die in der Verkehrsprognose genannten Zahlen für die Berechnung der vom Pkw-Fahrverkehr ausgehenden Geräusche und auf die Angaben im Entwurf der Architekten Duprée für die Prognose der gewerblichen Geräusche zurück. Dies ist aus Sicht des Fachgutachters in der vorliegenden Situation angemessen, wobei die Zahlen hinsichtlich der Stellplatzzahl recht gut mit der aktualisierten Planung übereinstimmen.

Als relevante Geräuschquellen sind der Stellplatzverkehr (gewerblich und privat), der Anlieferverkehr, die mögliche Außengastronomie sowie technische Anlagen (Lüftung, Klima) zu berücksichtigen. Die Verkehrszahlen auf den umliegenden Straßen und zum Ziel- und Quellverkehr werden der Verkehrsprognose entnommen.

Die einzelnen Berechnungen sowie die daraus resultierenden prognostizierten Geräuschemissionen des Einzelhandels mit Backshop, Warenanlieferung – Be-/Entladung LKW-Aufliegern mittels Hubwagen und Rollwagen, Transportkühlmaschinen (Dieselbetrieb), Wirtschaftsverkehr, Rückfahrwarneinrichtungen und Rangieren, Stellplatzanlage, Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen, Gebäudeausrüstung, Pressenanlage für Papier und Kartontage und Außenbewirtung bzw. Gastronomieflächen können dem Kapitel 3.3 der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich das Projekt noch in der Entwurfsphase befindet und die Nutzungen nicht als abschließend betrachtet werden können.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsplan handelt, der die Konzeptplanung vom Architekturbüro Duprée i. s. d. Plausibilitätsprüfung zugrunde gelegt worden ist.

Zur Darstellung der Geräuschimmissionen sind die Beurteilungspegel an den Immissionsorten in der schalltechnischen Untersuchung berechnet worden. In der Bestimmung des Beurteilungspegels sind gemäß TA Lärm meteorologische Korrekturen, Zuschläge für Ton- und Informationshaltigkeit, Zuschläge für Impulshaltigkeit und Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit berechnet worden. Die Berechnung der Zuschläge sind dem Kapitel 3.4 der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Der gewählte Emissionsansatz entspricht bzgl. Pegelhöhen, Betriebsdauern, Fahrzeuganzahl, Anzahl der Ladevorgänge, emissionsseitige Impulshaltigkeit usw. einer Maximalabschätzung. Im Rah-

men dieser Maximalwertabschätzung wurden die Kundenzahlen für Spitzentage (Werktage an Wochenenden und vor Feiertagen) abgeschätzt. Die Beurteilungspegel entsprechen dem oberen Vertrauensbereich. Im Rahmen der Maximalwertabschätzung wird ferner eine Parkplatznutzung durch vereinzelte Kunden und Mitarbeiter berücksichtigt, die vor 6:00 bzw. nach 22:00 Uhr den Parkplatz nutzen.

Den nachfolgenden Abbildungen 3 und 4 sind die berechneten Mittelungspegel L_{AF} [dB(A)] zur Tages- und Nachtzeit in Form von Lärmkarten, unter Berücksichtigung der Bebauung aus dem unverbindlichen Entwurf, zu entnehmen.

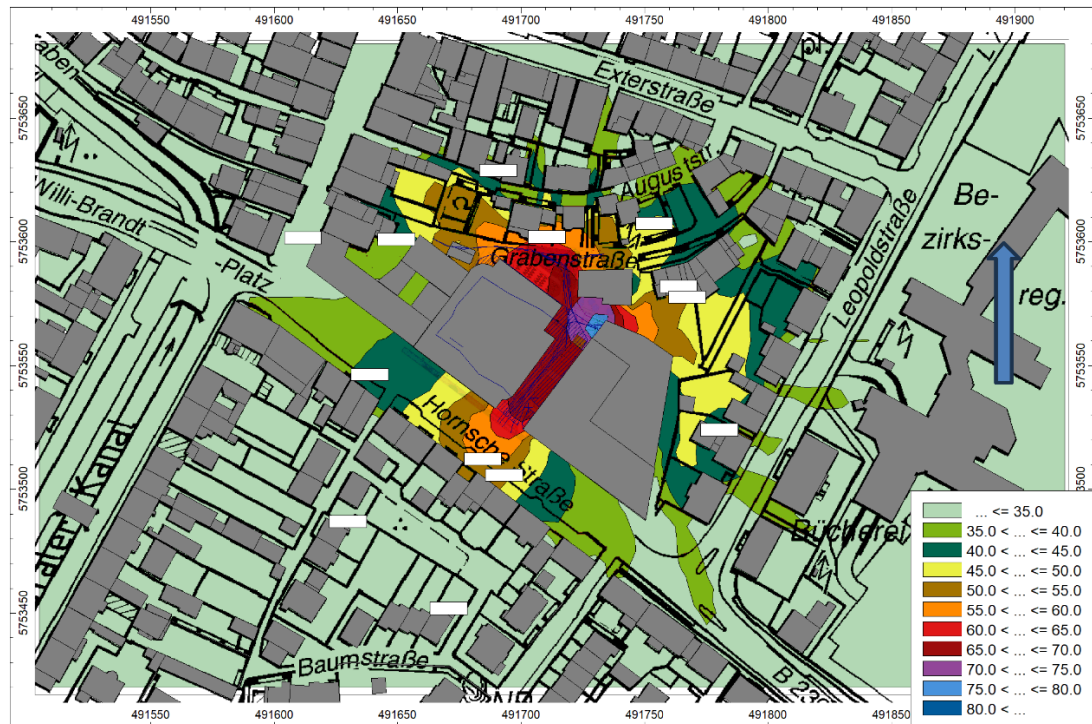


Abb. 3: Lärmpegelkarte Plangebiet, Beurteilungspegel Gewerbe – Tag, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2025):
Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 01-30/25 | Hornsches Tor I" der Stadt Detmold, 07.02.2025, Essen



Abb. 4: Lärmpegelkarte Plangebiet, Beurteilungspegel Gewerbe – Nacht, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2025): Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 01-30/25 | Hornsches Tor I^a der Stadt Detmold, 07.02.2025, Essen

Aus den Lärmkarten geht hervor, dass für die angenommenen Nutzungen die zulässigen Immissionsrichtwerte an fast allen Fassaden für die getroffene Maximalannahmen tagsüber und nachts eingehalten werden. An der Hornschen Straße 15 und 17 (IP05 und IP06 gemäß Anlage A5: Übersichtsplan Quellen im Schallgutachten) gegenüber der Hauptzufahrt werden die Immissionsrichtwerte tagsüber um bis zu 2 dB überschritten. An der Grabenstraße 5 (IP03 und IP03a gemäß Anlage A5: Übersichtsplan Quellen im Schallgutachten) werden gemäß Modellrechnung die Immissionsrichtwerte nachts um bis zu 5 dB überschritten. Ursache sind insbesondere die LKW-Entladung und die technischen Anlagen. Durch eine entsprechende Auslegung der technischen Anlagen und eine Einhausung oder Einschränkung der Betriebszeiten der LKW-Anlieferung kann im Rahmen der noch ausstehenden konkreten Projektplanung auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte aus gutachterlicher Sicht auch an diesen Orten sichergestellt werden.

Kurzzeitige Geräuschspitzen, die den Richtwert nach TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tage überschreiten, treten nicht auf. Aufgrund der am Standort betriebenen Aggregate und der Entfernung zu den Immissionsorten sind bei sachgerechter Errichtung immissionsrelevante tieffrequente Geräusche nicht zu erwarten.

Für die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen), die zu einem längeren Aufenthalt der Bewohner im Freien dienen, sollte die Einhaltung eines Orientierungswertes von tagsüber 64 dB(A) angestrebt werden. Die prognostizierten Beurteilungspegel liegen tagsüber an allen Fassaden < 64 dB(A), der Orientierungswert wird überall eingehalten. Da im Bereich der Wohnräume (besonders ruhebedürftige Schlafräume, Schlafzimmer und Kinderzimmer) die Beurteilungspegel (Außenpegel) unter Berücksichtigung zusätzlicher Maßnahmen nachts $L_r < 45$ dB(A) beträgt, ist eine Lüftung der Innenräume über die Kippstellung der Fenster grundsätzlich möglich.

Insgesamt kommt der Schallgutachter zu dem Ergebnis, dass nach den vorliegenden Erkenntnissen aufgrund der Höhe und der Häufigkeit von Lärmereignissen durch die zu beurteilende Anlage sowohl hinsichtlich der Dauerschalldruckpegel als auch der Maximalpegel keine Gefahren für die Gesundheit, inkl. erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen der

Allgemeinheit und Nachbarschaft auftreten. Die Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm werden durch die vorgestellte Planung erfüllt, wenn entsprechende Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der konkreten Planung umgesetzt werden.

Die Stadt Detmold kann dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung folgen und hält die Vorgehensweise mit einer realitätsnahen beispielhaften Konzeptplanung zur Darstellung der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans für angemessen und zielführend. Ein Nachweis für die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten gemäß TA Lärm ist auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens anhand der konkreten Projektplanung zu erbringen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind keine weiteren Festsetzungen für Schallschutzvorkehrungen vor Gewerbelärm erforderlich.

12.2 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr ein, insbesondere durch die südlich gelegene Hornsche Straße sowie durch die östlich gelegene Leopoldstraße. Die Lärmbelastung ist bereits heute vorhanden. Durch den Bebauungsplan wird keine ggf. näher an die Straße heranrückende Bebauung vorbereitet. Auf die bestehende vorbelastete Situation wird hingewiesen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind die Veränderungen der Verkehrslärmimmissionen durch den planinduzierten Ziel-/Quellverkehr prognostiziert worden. Ferner sind die Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets ermittelt worden. Die zur erwartenden Geräuschimmissionen gemäß den Vorgaben der 16. BImSchV wurden prognostiziert, anschließend ist eine Beurteilung der Geräuschsituation nach der Norm DIN 18005 und der 16. BImSchV erfolgt.

Zur Berechnung der Fahrverkehrsgeräusche ist die Richtlinie für den Lärmschutz an Straße – RLS-19 (Ausgabe 2019) herangezogen worden. In den Richtlinien wurden aktuelle Geräuschemissionen von Pkw und Lkw messtechnisch untersucht und Emissionsansätze für Prognosen fortgeschrieben.

Für die Straßen und auch für die Zufahrten zur möglichen Tiefgarage sowie zur Lkw-Anlieferung (Hauptzufahrt Hornsche Straße) ist auf die Hochrechnungen des Verkehrsgutachters zu den im Modellfall zu erwartenden Verkehrszahlen zurückgegriffen worden. Für die Hornsche Straße liegen detaillierte Daten vor, für die ebenfalls relevante Leopoldstraße liegen nur die Zahlen für die Spitzenstunden morgens und nachmittags vor. Auf Basis der Angaben zur Hornschen Straße sind die Werte für die Leopoldstraße hochgerechnet worden. Der Immissionspegel an den betroffenen Gebäuden ergibt sich daraus unter Berücksichtigung der Einflüsse auf dem Ausbreitungsweg (z.B. Bodendämpfung, Hindernisse usw.).

Im Sinne einer Maximalwertabschätzung ist für alle Kreuzungen davon ausgegangen worden, dass sie lichtsignalgesteuert ausgeführt werden. Eine Ausführung als Kreisverkehr würde im Nahbereich des Kreisverkehrs zu etwas geringeren Geräuschimmissionen führen. Diese Minderung führt allerdings nicht zu einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte oder der Schwellenwerte. In den relevanten Streckenabschnitten ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h berücksichtigt worden. Die maßgeblichen Emissionsparameter für den Istzustand sowie für den Planzustand können dem Kapitel 4.1.1 der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Der Schallgutachter ist davon ausgegangen, dass in dem relevanten Abschnitt keine lärm mindernde Straßenschicht verbaut wurde, als Straßenbelag ist ein nicht geriffelter Gussasphalt (nationale Referenzstraßendeckschicht) zugrunde gelegt worden. Auf die Anwendung der Rundungsvorschriften aus der Anlage 1 (zu § 3) der 16. BImSchV wird verwiesen.

Für die Prognoseverfahren der RLS-19 wird auf Basis der Erkenntnisse aus DIN ISO 9613-2 und VDI 2714 sowie den Ausführungen in dem Aufsatz von Piorr von einer Standardabweichung σ_{Prog} von 1,5 dB ausgegangen. Die eingesetzten Schallemissionspegel der Straßen basieren auf den Berechnungsvorschriften der 16. BImSchV bzw. der RLS-19 unter Berücksichtigung der genannten Verkehrsmengen. Die gewählten Emissionsansätze beinhalten im gewählten Prognosehorizont eine konservative Abschätzung der Verkehrsentwicklung. Hinsichtlich der Genauigkeit der Verkehrszahlen wird angemerkt, dass eine Änderung des Verkehrsaufkommens um 10 % zu einer Änderung der Pegel - sowohl der Emissions- wie auch der Immissionspegel - um etwa 0,4 dB(A), eine Änderung des Verkehrsaufkommens um 25 % zu einer Änderung der Pegel um etwa 1 dB(A) führt. Eventuelle geringfügige Änderungen der Verkehrszahlen haben somit einen vergleichsweise schwachen Einfluss auf die Aussageunsicherheit der Untersuchung. Im vorliegenden Fall überschätzt der gewählte Emissionsansatz mit seinen Maximalwertannahmen die Geräuschsituation. Die prognostizierten Pegel bilden den oberen Vertrauensbereich der zu beurteilenden Geräuschsituation ab. Damit liegt die konservative Prognose in der Gesamtheit auf der sicheren Seite, so dass bei den Immissionsberechnungen und der Beurteilung Unsicherheits- bzw. Sicherheitszuschläge für die Qualität der Prognose bzw. Prognoseunsicherheiten nicht erforderlich sind. Die Prognosesicherheit wird mit +0 dB/-3 dB abgeschätzt.

Die Veränderung der Verkehrslärmgeräusche bedingt durch den beispielhaften planungsinduzierten An- und Abfahrtverkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) wird getrennt für die Zeiträume Tag (06.00 Uhr bis 22:00 Uhr) und Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ermittelt und beurteilt.

Die Lage der maßgeblichen Immissionspunkte bei der Ermittlung des Schutzanspruchs auf Grund der 16. BImSchV ergibt sich aus Anlage 1 zu § 3, 16. BImSchV. Dort heißt es in der Erläuterung der Berechnungsformeln: Der maßgebende Immissionsort richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; vor Gebäuden liegt er in Höhe der Geschossdecke (0,2 m über der Fensteroberkante) des zu schützenden Raumes. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes⁹ kommen als maßgebliche Immissionsorte nur Außenwände mit schutzwürdigen Fenstern in Betracht. Der Untersuchungsraum wird für die Abwägung über den eigentlichen Eingriffsbereich hinaus erweitert, bis eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr anzunehmen ist. Hierzu werden mehrere Immissionsorte an den Gebäuden entlang der Straßen ausgewählt. Die Ergebnisse können auf die übrigen Gebäude entlang der Straßen übertragen werden. Die Straßen und Immissionspunkte können dem Anhang der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

Um die Veränderung der Geräuschsituation der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) im Untersuchungsgebiet beurteilen zu können, wird zunächst die Ausgangssituation Analyse-Fall unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsbelastung sowie einer künftigen Verkehrsentwicklung ermittelt, Prognose-Null-Fall (P-0-Fall). Für den Analyse-Fall wurden dem Fachgutachter durch die Stadt Detmold Verkehrsdaten aus dem Jahr 2022 zur Verfügung gestellt. Im Weiteren wird für den Prognosehorizont die zukünftige beispielhafte Plan-Situation, Prognose Planfall (P-1-Fall) prognostiziert, unter Berücksichtigung des anlagenbezogenen Ziel-/Quellverkehrs durch das Plangebiet und unter Berücksichtigung der Geräuschimmissionen durch Gewerbe innerhalb des Plangebiets aus dem Kapitel 3.4 der schalltechnischen Untersuchung. Der vorhabenbezogene Zusatzverkehr wurde vom Verkehrsgutachter auf Grundlage der beispielhaften Konzeptplanung (siehe Kapitel 12.1 Gewerbelärm) abgeschätzt. Abschließend werden im Untersuchungsgebiet die Pegelveränderungen für beiden Szenarien P-0-Fall und P-1-Fall berechnet und beurteilt. Die berechneten Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärm für den Prognose-Null-Fall und Prognose Planfall P-1 sind dem Kapitel 4.4 der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Wie bereits eingangs im Kapitel 12 dieser Begründung beschrieben, wird im Rahmen der Abwägung auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV,

⁹ BVerwG, Urteil vom 18.03.1998, - 11 A 55.96 - UPR 1998, 351 I

Verkehrslärm) Bezug genommen. Im Bereich der Immissionspunkte werden zum Teil die nutzungsspezifischen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (Vorsorgegrenzwerte) bereits für den Prognose-Null-Fall (P-0-Fall) erreicht bzw. überschritten, jedoch für den Prognose Planfall P-1 (P-1-Fall) nicht erstmals überschritten. Die Verkehrslärmberechnung zeigt, dass dort, wo Grenzwertüberschreitungen prognostiziert werden, die Pegelerhöhungen des Dauerschallpegels für den P-1-Fall gegenüber dem P-0-Fall durch den planinduzierten Ziel-/Quellverkehr maximal 1 dB(A) (ab 0,1 dB aufgerundet) betragen. Laut OVG NRW¹⁰ ist die Wahrnehmbarkeitsschwelle, bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel, bei Pegelunterschieden von 1 bis 2 dB anzusetzen. Das OVG Lüneburg¹¹ geht dagegen erst bei einer Verdoppelung des Verkehrs und einer Verkehrslärmsteigerung von 3 dB von einer Wahrnehmbarkeit der Verkehrslärmsteigerungen aus. Ähnlich auch das BVerwG¹², wonach Veränderungen der Geräuschsituation von weniger als 3 dB "nach allgemeinen Erkenntnissen der Akustik vom menschlichen Ohr noch nicht oder kaum wahrgenommen werden können". Die planinduzierten Pegelunterschiede bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel liegen somit dort, wo Grenzwertüberschreitungen prognostiziert werden, unterhalb der Wahrnehmungsschwelle.

Geringe Immissionspegelerhöhungen können aber unzumutbar sein, wenn die Lärmvorbelastung bereits so hoch ist, dass die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle erreicht oder überschritten wird. Zu den Beurteilungspegeln der Zumutbarkeitsschwelle wird auf das Kapitel 12 dieser Begründung verwiesen. Die bestehende Bebauung südlich der Hornschen Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01-30/08 A und 01-08 A sowie im Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (Gebäude Hornsche Straße zwischen Hausnr. 9 und 25). Der Bebauungsplan sowie die 1. Änderung setzen für die Bebauung entlang der Hornschen Straße allgemeine Wohngebiete fest. Für die Betrachtung dieser Flächen außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans 01-30/25 I sind daher für die weitere Abwägung auch die Schwellenwerte 70/60 dB(A) tags/nachts zugrunde zu legen. Zu schutzbedürftigen Räumen gehören auch Büroräume, wobei deren Schutzanspruch auch nachts nur den Schutzanspruch der Tageszeit haben, so dass lediglich der Tag-Schwellenwert Anwendung findet.

Grundsätzlich sind die Lärmquellen Straßen, Schiene, Gewerbe, Luftverkehr etc. isoliert zu betrachten. Im Ausnahmefall ist eine Summenpegelbetrachtung geboten, wenn es um eine Lärmbelastung geht, die die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle überschreitet.¹³ Dies gilt auch dann, wenn es um eine Erhöhung einer bereits vorhandenen und insofern bereits kritischen Gesamtbelastung geht.¹⁴ In dem o. g. Beschluss führt das Oberverwaltungsgericht weiter aus, dass die Umsetzung einer solchen Summenpegelbetrachtung im Wege einer energetischen Addition der für die jeweiligen Schallarten bestimmten Beurteilungspegel zu erfolgen hat, auch wenn die Ausgangswerte nach unterschiedlichen lärmtechnischen Regelwerken ermittelt worden sind.

Die Zumutbarkeitsschwelle wird primär entlang der Hornschen Straße sowie im Kreuzungsbereich der Leopoldstraße an 20 Immissionsorten (H1 (MK3 SW), H4 (Neubau MK 1 hoch), H7–H11 (Leopoldstraße 4, 6a, 8, 2, 10), H22–H25 (Hornsche Straße 1, 3, 5, 7) und H44–H52 (Hornsche Straße 19 und 25, Leopoldstraße 12, 16, 5, 3, Allee 1, Neubau MK2 und Leopoldstraße 6)) sowohl im Plangebiet als auch in den angrenzenden Gebieten überschritten. Für die rückwärtigen Fassaden und Grundstücke sind hingegen keine Immissionspegel vorhanden und zu erwarten, die die Zumutbarkeitsschwelle überschreiten bzw. in der Nähe der Zumutbarkeitsschwelle liegen. Für die o. g. Punkte ist daher eine Gesamtlärbetrachtung erforderlich. Diese Gesamtlärbetrachtung erfordert im vorliegenden Fall neben der Berücksichtigung des Verkehrslärms auch die Berücksichtigung des Gewerbelärms. Die Berücksichtigung des Gewerbelärms erfolgt im vorliegenden Fall durch energetische Addition der jeweils für die Immissionsorte zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA

¹⁰ OVG NRW, Urteil vom 6.4.2020 - 10 D 31/18.NE, Juris Rn. 74

¹¹ OVG Lüneburg, Urteil vom 25.10.2010-1 KN 343/07, Juris Rn. 39

¹² BVerwG, Urteil vom 13.3.2008 - 3 C 18/07, Juris Rn. 34

¹³ OVG Münster, Beschluss vom 26.4.2018 - 7 B1459/17.NE

¹⁴ VGH München, Urteil vom 15.3.2017 - 2 N 15.619

Lärm. Die Beurteilungspegel Verkehrslärm RLS-19 und Gewerbelärm für den Prognose-Null-Fall (P-0-Fall) und den Prognose Planfall (P-1-Fall) können der Tabelle 23 der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. In der darauffolgenden Tabelle 24 ist zudem ein Vergleich mit den Zumutbarkeitsschwellen vorgenommen worden.

Die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle wird im Bereich der Immissionspunkte für den P-0-Fall und den P-1-Fall tagsüber und nachts ebenfalls teilweise überschritten und im Planfall auch weitergehend überschritten. An den elf Immissionsorten H1 (MK3 SW), H4 (Neubau MK1 hoch), H9–H11 (Leopoldstraße 8, 2, 10), H31 (Hornsche Straße 27), H33 (Willy-Brandt-Platz 1), H46 (Leopoldstraße 12), H47 (Leopoldstraße 16), H50 (Allee 1) und H51 (Neubau MK2) wird die Zumutbarkeitsschwelle tagsüber oder nachts erstmalig erreicht oder überschritten. Dabei ist festzustellen, dass die Gewerbegeräusche keinen relevanten Einfluss auf die Überschreitungen der Zumutbarkeitsschwelle haben.

Aufgrund der Überschreitungen der Zumutbarkeitsschwelle sind aktive Schallschutzmaßnahmen wie der Einbau von „Flüsterasphalt“ Splittmastixasphalt SMA5 oder 8 im Bereich der Hornschen Straße und der angrenzenden Straße sowie die Ausbildung der Kreuzung Hornsche Straße/Leopoldstraße als Kreisverkehr geprüft worden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind sowohl die Beurteilungspegel P-1-Fall einschl. Gewerbe und Einbau von Splittmastixasphalt als auch die Beurteilungspegel P-1-Fall einschl. Gewerbe, Einbau von Splittmastixasphalt und Umsetzung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Hornsche Straße/Leopoldstraße berechnet und mit den Schwellenwerten verglichen worden.

Bereits durch den Einbau eines Splittmastixasphalts ergibt sich für die Immissionsorte entlang der Hornschen Straße und der Leopoldstraße eine deutliche Verbesserung der Gesamtgeräuschsituation – auch gegenüber der derzeitigen Situation sowie dem P-0-Fall. Die Zumutbarkeitsschwelle von 70/60 dB(A) wird an keinem Immissionsort mehr überschritten, an den drei Immissionsorten H10 (Leopoldstraße 2), H32 (Hornsche Straße 29) und H50 (Allee 1) wird die Zumutbarkeitsschwelle von 60 dB(A) nachts erreicht.

Im Einflussbereich der Kreuzung Hornsche Straße/Leopoldstraße kann durch einen Kreisverkehr eine weitere Pegelminderung erreicht werden, die jedoch nicht zu weiteren Verbesserungen hinsichtlich der Zumutbarkeitsschwelle führt.

Zwar kann trotz der Maßnahme nicht an allen Immissionsorten im Einwirkungsbereich des Plangebiets die Zumutbarkeitsschwelle unterschritten werden, jedoch ergibt sich für den gesamten Einwirkungsbereich, in dem die Überschreitung festgestellt wurde, eine deutliche Verbesserung der Geräuschsituation gegenüber dem P-0-Fall. Die Beurteilungspegel des P-1-Falls einschl. Gewerbe und Einbau von Splittmastixasphalt liegen überall ca. 1 bis 2 dB(A) niedriger, unter Berücksichtigung des Kreisverkehrs sogar ca. 1 bis 4 dB(A) niedriger.

Für das Plangebiet sind in der schalltechnischen Untersuchung die Beurteilungspegel der einzelnen Quellen berechnet worden. Der Verkehrslärm wird anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 unter Berücksichtigung der Vorgaben der 16. BImSchV bewertet.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Berechnungen bei ungehinderter und freier Schallausbreitung ohne hochbauliche Hindernisse durchgeführt. Die Berechnung und Darstellung der farbigen Lärmpegelkarten erfolgt in der Höhe $h_r = 4$ m über Grund. Dies steht im Einklang mit den Vorgaben der DIN 45645-1, wonach auf unbebauten Flächen, auf denen nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen, eine akustische Messung in mindestens 4 Metern Höhe über dem Erdboden durchzuführen ist.

Den nachfolgenden Abbildungen 5 und 6 sind die berechneten Beurteilungspegel L_r für den Straßenverkehrslärm im **P-1-Fall** zur Tages- und Nachtzeit (Rechenhöhe 4m über Boden) zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Abbildungen die Schallabschirmung der geplanten Gebäude berücksichtigt worden ist.



Abb. 5: Lärmpegelkarte Plangebiet, Beurteilungspegel Straßenverkehr – Tag, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2025): Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 01-30/25 I Hornsches Tor Ist der Stadt Detmold, 07.02.2025, Essen



Abb. 6: Lärmpegelkarte Plangebiet, Beurteilungspegel Straßenverkehr – Nacht, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2025): Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 01-30/25 I Hornsches Tor Ist der Stadt Detmold, 07.02.2025, Essen

Im Plangebiet werden bei freier Schallausbreitung sowohl im Kerngebiet als auch im urbanen Gebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehr von 60/50 dB(A) tags/nachts im MU und von

63/53 dB(A) tags/nachts im MK überschritten, sodass Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt werden sollen. Es wird darauf hingewiesen, dass keine wesentliche vorhabenbedingte Veränderung der Verkehrslärmgeräusche bedingt durch den planungsinduzierten An- und Abfahrverkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen auftritt.

Aufgrund der geplanten bzw. vorliegenden Straßenrandbebauung, die bereits in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden ist und das Stadtbild der Innenstadt Detmold insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen Hornsche Straße und Leopoldstraße maßgeblich prägt, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand, im Sinne eines aktiven Schallschutzes, unmittelbar an der Straße aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar. Hinzukommt, dass es sich bei der Bebauung im urbanen Gebiet an der Leopoldstraße um eine Bestandsüberplanung handelt, die bereits bis an die Straße herangebaut ist. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Bestandsbebauung an der Leopoldstraße überwiegend um denkmalgeschützte Gebäude handelt.

Darüber hinaus spricht auch die geplante Gebäudehöhe im Kerngebiet gegen aktiven Schallschutz in Form von Lärmschutzwänden, da eine Lärmschutzwand sich nur auf die unteren Geschossebenen lärmindernd auswirken würde. Aufgrund der geplanten Hauptzufahrt für das Kerngebiet an der Hornschen Straße, wäre die Errichtung einer lückenlosen Lärmschutzwand nicht möglich, sodass die lärmabschirmende Wirkung auch durch die erforderliche Öffnung der Zufahrt stark eingeschränkt werden würde. Wie bereits eingangs in Kapitel 12 der vorliegenden Begründung zum Immissionsschutz erwähnt, wird der Lärmkonflikt nicht erstmalig durch das Heranrücken einer Bebauung an die Straßen ausgelöst. Mit Blick auf die unmittelbare Nachbarschaft überwiegt insbesondere in der innenstadttypischen Struktur eine Straßenrandbebauung.

Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen stellen der Einbau von Splittmastixasphalt (Flüsterasphalt) sowie die Errichtung eines Kreisverkehrs statt einer Lichtsignalanlage an dem Knotenpunkt Hornsche Straße/Leopoldstraße dar. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung kann im P-1-Fall durch den Einbau von Splittmastixasphalt im Bereich der Hornschen Straße sowie der Leopoldstraße eine Reduzierung der Beurteilungspegel (einschl. Gewerbelärm) um 1 bis 2 dB(A) im Vergleich zum P-0-Fall erzielt werden. Dadurch kommt es zu einer deutlichen Verbesserung der Lärmimmissionen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch für die Bebauung südlich der Hornschen Straße, sodass eine Überschreitung der Zumutbarkeitsschwellen vermieden und lediglich an drei Immissionsorten nachts die Zumutbarkeitsschwelle von 60 dB(A) gerade erreicht wird.

Im P-0-Fall würden an 23 Immissionsorten nachts die Zumutbarkeitsschwelle um 1 bis 2 dB(A) überschritten und an vier Immissionsorten gerade erreicht werden. Die Stadt Detmold sieht den Einbau von Splittmastixasphalt im Zuge der neuen Straßenplanung vor, sodass hinsichtlich des Verkehrslärms mit Umsetzung der Minderungsmaßnahme eine deutliche Verbesserung der Geräuschsituation erzielt wird. Eine weitere Verbesserung kann im Einflussbereich der Kreuzung Hornsche Straße/Leopoldstraße durch die Errichtung eines Kreisverkehrs erzielt werden. Dieser würde allerdings nicht zu weiteren Verbesserungen hinsichtlich der Zumutbarkeitsschwelle führen. Da die Straßenverkehrsplanung parallel zur vorliegenden Bauleitplanung erfolgt und noch offen ist, ob ein Kreisverkehr oder eine Lichtsignalanlage an dem Knotenpunkt errichtet werden soll, kann die Umsetzung dieser Maßnahme seitens der Stadt nicht zugesichert werden. Insbesondere die Verkehrssicherheit steht bei dem Knotenpunkt der beiden Hauptverkehrsachsen im Vordergrund, sodass eine abschließende Beurteilung erst auf Grundlage einer Detailplanung mit der Durchführung von Sicherheitsaudits erfolgen kann. Im Sinne der städtebaulichen Abwägung kommt die Stadt Detmold zu dem Ergebnis, dass aufgrund der bereits deutlichen Verbesserung durch den Einbau von Splittmastixasphalt und des begrenzten Einflussbereichs der Kreuzung Hornsche Straße/Leopoldstraße auf Ebene des Bebauungsplans 01-30/25 I keine verbindliche Aussage zur Umsetzung eines Kreisverkehrs getroffen werden soll, um in der weiteren Detailplanung des Straßenbaus der Verkehrssicherheit Vorrang einzuräumen.

Da trotz des Einbaus von Splittmastixasphalt im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehr im urbanen Gebiet (MU) und im Kerngebiet (MK) überschritten werden, empfiehlt der Fachgutachter zusätzlich die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung durch die Ermittlung der erforderlichen Bauschalldämm-Maße von Außenbauteile sowie durch ein Be- und Entlüftungskonzept für Wohneinheiten, Hotelzimmer oder ähnliches.

Durch passive Maßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse im Inneren des Gebäudes ausgehend von den vorhandenen Außenlärmpegeln und der Gebäudegeometrie sichergestellt werden. Die Dimensionierung der konkreten akustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile erfolgt im Rahmen des Schallschutznachweises. Die konkret einzusetzenden Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 werden in der Regel im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen. Die Geräuscheinwirkung wird durch den Verkehr bestimmt. Demzufolge ist das untere Geschoss, welches der Straße am nächsten liegt, am stärksten betroffen. Die ungünstigsten Verhältnisse sind in Randlage zur Straße zu erwarten. Da die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Für Gewerbe- und Industrieanlagen wird als maßgeblicher Außenlärmpegel der nach TA Lärm im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tag-Immissionsrichtwert eingesetzt. Gemäß dem Schallgutachter können bei der Bildung der resultierenden Außenlärmpegel die Geräuschemissionen durch Gewerbegeräusche insbesondere im Bereich der stark belasteten Fassaden im Bereich der Hornschen Straße und der Leopoldstraße vernachlässigt werden, da diese gegenüber den Verkehrsgläuschen deutlich niedriger liegen und keinen relevanten Einfluss auf den resultierenden Außenlärmpegel haben.

Nachfolgend wird die Vorgehensweise bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109:2018-1 beschrieben.

Die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ wurden im vorliegenden Fall wie folgt aus den Beurteilungspegeln L_r durch Addition von 3 dB errechnet.

Dabei sind die durch Straßenverkehr verursachten Geräuschemissionen maßgebend. Im Schallgutachten sind die resultierenden Außenlärmpegel L_a in Form von Lärmpegelkarten bei freier Schallausbreitungsberechnung im Plangebiet tags und nachts dargestellt worden. Dabei ist einmal eine Höhe von 4,00 m über Gelände und eine Höhe von 20,00 m über Gelände dargestellt worden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel in einer Höhe von 20,00 m über Gelände sind aufgrund der zulässigen Errichtung von Gebäuden mit bis zu vier Vollgeschossen und einer maximalen Höhe von bis zu ca. 19,33 m berechnet worden.

Im Zuge der Satzungsbeschlussberatung ist durch die Stadt Detmold aufgrund der starken Verkehrslärmbelastung die Entscheidung getroffen worden, im Rahmen der neuen Straßenplanung als Straßenbelag Splittmastixasphalt (Flüsterasphalt) zu verwenden. Durch die Lärminderungsmaßnahme kommt es zu einer positiven Verschiebung der Lärmpegelbereiche, da die resultierenden Außenlärmpegel niedriger werden – auch gegenüber dem Prognose-Null-Fall. Die Anpassung der Lärmpegelbereiche führt nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung der Lärmschutzbelange. Die geplante Lärminderungsmaßnahme geht mit einer Verringerung des Verkehrslärms an den Immissionsorten sowohl im Bestand als auch im Bereich der Neuplanung einher. Der Bebauungsplan kann somit trotz der Änderung ohne weitere Entwurfsveröffentlichung als Satzung beschlossen werden.

Auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der Verwendung von Splittmastixasphalt werden gemäß DIN 4109 Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche resultieren aus der Verschneidung der maßgeblichen Außenlärmpegel

nachts in 4,00 m Höhe über Gelände sowie in 20,00 m Höhe über Gelände, da unmittelbar entlang der Straßen das untere Geschoss am stärksten betroffen ist, weiter entfernt von den Lärmquellen allerdings der maßgebliche Außenlärmpegel in der Höhe steigt, sodass für die rückliegenden Bereiche des Plangebiets die Außenlärmpegel in 20,00 m Höhe über Gelände den schlechtesten bzw. lautesten Zustand abbilden. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung sind auf dieser Grundlage die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan definiert worden.

Für die Aufnahme passiver Schallschutzmaßnahmen vor Verkehrslärm werden im Bebauungsplan 01-30/25 I Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 festgesetzt. Demnach sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen sowie vergleichbar schutzbedürftige Räume (Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind wie z. B. Büroräume) nach DIN 4109-1:2018-01, gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche III – VI nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Innerhalb des Lärmpegelbereichs II werden keine besonderen schalltechnischen Maßnahmen erforderlich, da die handelsüblichen Materialien bei ortsüblicher Bauweise i. d. R. ausreichen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung zu berechnen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$$

$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$$

$$L_a$$

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$$

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches;

Für Büroräume und Ähnliches;

Der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a
^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Abb. 7: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel, Quelle: Tabelle 7, DIN 4109 Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Da im Bereich der Wohnräume (besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer) der Beurteilungspegel (Außenpegel) nachts $L_r > 45$ dB(A) beträgt, sollten die Fenster hier grundsätzlich geschlossen bleiben, um die Einhaltung der in der Richtlinie empfohlenen Innenpegel zu gewährleisten. In diesem Fall empfiehlt der Schallgutachter für das gesamte Plangebiet eine fensterunabhängige Lüftung über geeignete schallgedämmte Lüftungselemente. Im Bebauungsplan wird entsprechend eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen und vergleichbar schutzbedürftigen Räumen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans 01-30/25 I wie folgt festgesetzt:

Innerhalb des gesamten Plangebiets (Außenwände mit Beurteilungspegeln nachts > 45 dB(A)) ist in Wohnungen bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2018-01 die zum Schlafen dienen, und vergleichbar schutzbedürftigen Räumen, eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Durch die Ausnahmeregelung zu den Schutzvorkehrungen vor Verkehrslärm soll ein gewisses Maß an Flexibilität eröffnet werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen.

Ein angemessener Schallschutz kann auch dadurch erreicht werden, dass die betroffenen Fassaden der jeweiligen schutzbedürftigen Räume über ein weiteres zu öffnendes Fenster verfügen, das zu einer Fassadenseite orientiert ist, an der der genannte Orientierungswert eingehalten wird. Ist dies aufgrund des Zuschnitts des Baufelds nicht möglich, sind vor mindestens einem zu öffnenden Fenster des jeweiligen Aufenthaltsraums Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit erforderlich, wie z.B. vorgehängte Glasfassade, Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Balkon, Prallscheibe oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen. Die Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit sind so zu dimensionieren, dass vor dem zu öffnenden Fenster der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht den Orientierungswert von 45 dB(A) nicht überschreitet. Durch die Schallschutzmaßnahmen soll sichergestellt werden, dass jeder schutzbedürftige Raum einer Wohnung und vergleichbar schutzbedürftige Räume über ein „ruhiges“ Fenster verfügen, das für eine Fensterlüftung geeignet ist. Da die Maßnahme dem Schutz vor Verkehrslärm und nicht vor Anlagenlärm dient, darf die bauliche Schallschutzmaßnahme aus offenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Im Rahmen der Gesamtabwägung werden die getroffenen Maßnahmen zum Umgang mit der Verkehrslärmbelastung mit Blick auf die angestrebten städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen seitens der Stadt als angemessen bewertet. Die getroffenen Festsetzungen sind in der vorliegenden siedlungsstrukturellen Lage geeignet, um die Lärmschutzbelange der künftigen Nutzer und Bewohner zu berücksichtigen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

12.3 Sonstige Immissionen

Das Plangebiet liegt im Bereich einer militärischen Flugzone. Es wird darauf hingewiesen, dass hier mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen ist.

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z .B. Gerüche, Staub, Erschütterungen, Lichtimmissionen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor bzw. sind aufgrund des Rechtscharakters des Bebauungsplans als Angebotsplanung nicht verlässlich abschätzbar. Derartige Immissionsfragen müssten in einem nachfolgenden konkreten Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Teilbereiche des Plangebiets sind im Kataster des Kreises Lippe als Flächen mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht aufgrund der Vornutzung als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Das Flurstück 221, Flur 9, Gemarkung Detmold stellt einen ehemaligen Standort eines Ladenbetriebs einer Metallwarenfabrik dar. Bei dem Flurstück 334, Flur 9 Gemarkung Detmold handelt es sich um einen ehemaligen Standort einer alten Möbelfabrik. Aufgrund der zwischenzeitlichen Nachnutzungen auf den zuvor genannten Flächen sind die Informationen nur noch historisch relevant. Ein aktueller Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen liegt demnach nicht vor.

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.

Die Nach- bzw. Weiternutzung bereits bebauter Flächen im Siedlungszusammenhang ist aus Sicht des Bodenschutzes grundsätzlich sinnvoll. Darüber hinaus handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan in den Randbereichen des Plangebiets um eine Planung im Bestand. Insgesamt ist das Ziel der Planung die städtebauliche Neuordnung der innerstädtischen Flächen mit verschiedenen Nutzungen. Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der unmittelbaren Umgebung sind diverse Baudenkmäler vorhanden. Um den Charakter der historischen Innenstadt zu wahren, aber auch um eine neue qualitätsvolle Architektur zu etablieren, orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in den Randbereichen überwiegend an dem Bestand und eröffnet für die Nachnutzung der Brachflächen an der Hornschen Straße im Plangebiet einen gewissen Spielraum, um in der zentralen Lage eine effiziente und städtebaulich vertretbare Ausnutzung der Fläche zu gewährleisten. Das Plangebiet ist bereits in die bestehende Infrastruktur eingebunden und durch die Lage an den Hauptverkehrsachsen Hornsche Straße und Leopoldstraße sehr gut erschlossen. Durch die Grundflächenzahlen von 1,0 im Kerngebiet und 0,6 bis 0,8 im urbanen Gebiet wird eine angemessene innerstädtische Versiegelung ermöglicht.

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 in zentraler Lage und ist bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen bzw. gemischten Nutzung sind die Böden im gesamten Plangebiet stark überprägt. Dies gilt insbesondere in Bezug auf das Schutzziel „fruchtbare Böden“ (s. u.). Die vorliegende Planung im Bereich der Innenstadt Detmold dient der Neuordnung und entsprechenden Weiternutzung von baulich bereits intensiv genutzten Flächen.

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 Gley-Braunerde. Bei den ursprünglich anstehenden Böden handelt es sich nach derzeitigem Kenntnisstand um keine schutzwürdigen Böden. Die Planung führt zu keinen neuen Eingriffen in diese Böden, da im Wesentlichen bereits bebaute Flächen lediglich neu geordnet werden.

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 31.12.2017 wurde von dort mitgeteilt, dass hier keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen (z. B. Zeitzeugenaussagen). Generell gilt: 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 und -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Pla-

nungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Hierzu wird auf die Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung sowie den Umweltbericht verwiesen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung von der Bestands- und der Planungssituation. Grundlage für die Eingriffsbewertung ist dabei der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Ausgangszustand). Im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne werden die Festsetzungen als Ausgangszustand herangezogen. Die Berechnung des Planwerts erfolgt gemäß den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans (Planzustand). Zur Bestimmung des Ausgangszustands werden die rechtskräftigen Bebauungspläne 01-30/4, 01-30/8, 01-08 und 01-30/18a herangezogen. Die konkrete Aufschlüsselung der Biotopwerte innerhalb des Plangebiets auf Basis der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie für den Planzustand kann dem Kapitel 4.3.1 „Ermittlung des Eingriffs- und Planwerts“ des Umweltberichts entnommen werden.

Der derzeitige ökologische Wert des Plangebiets beträgt 13.343 Biotopwertpunkte, nach Realisierung der Planung beträgt der ökologische Wert des Plangebiets 8.246 Biotopwertpunkte. Anhand der Differenz zwischen dem ökologischen Wert des Ausgangs- und Planzustands ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf von 5.097 Biotopwertpunkten.

Die als Ergebnis der Abwägung für geboten und sachgerecht gehaltene rechnerisch vollständige Kompensation erfolgt über den kommunalen Ausgleichspool der Stadt Detmold in der Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 228 teilweise. Bei der Maßnahme wurde eine Ackerfläche in eine extensive Grünlandfläche umgewandelt, was gemäß Bewertungsverfahren des LANUV einer Wertsteigerung von 4 Wertpunkten (Ausgangszustand 2,0 Punkte, Zielbiotopwert 6,0 Punkte) entspricht. Die Stadt Detmold stellt hierfür eine Teilfläche von 1275 m² zur Verfügung. Bei einer Flächengröße von 1275 m² ergibt sich somit eine Wertsteigerung von 5.100 Wertpunkten. Dadurch sind die Eingriffe vollständig kompensiert.



Abb. 8: Kompensationsflächen Oberschönhagen (Verkleinerung o. M.)

Quellenvermerk: Stadt Detmold Fachbereich Stadtentwicklung – Umweltschutz/Freiraumplanung

Artenschutz

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist ein Artenschutzfachbeitrag¹⁵ erstellt worden, der als Anlage dieser Begründung angehängt ist. Der Artenschutzfachbeitrag wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben. Die Artenschutzprüfung stellt eine eigenständige Prüfung dar, die sich nicht durch andere Prüfverfahren ersetzen lässt. (Hinweis: nachfolgende Aussagen sind aus dem Artenschutzfachbeitrag i. W. übernommen).

Im Rahmen der Artenschutzprüfung sind das Plangebiet des Bebauungsplans 01-30/25 I und die wirkungsspezifisch relevanten Flächen im Umfeld des Plangebiets untersucht worden. Durch die Lage des Plangebiets im südöstlichen Innenstadtbereich von Detmold liegt eine Vorbelastung durch verschiedene Nutzungsarten vor. Aufgrund der innerstädtischen Lage sind bereits heute typische Emissionen (Lärm, Stäube und Gase) durch die anliegenden Straßen zu verzeichnen. Zusätzlich kommt es durch die angrenzend gemischt genutzte Bebauung und die westlich verlaufende Fußgängerzone zu Störungen durch Personenbewegungen und Geräusche. Darüber hinaus ist ein großer Teil des Plangebiets zum aktuellen Zeitpunkt bereits teil- oder vollversiegelt, sodass insgesamt das Plangebiet schon im Bestand nicht als Lebensraum für störungsempfindliche Arten geeignet ist.

In dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag ist eine Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) durchgeführt worden. Hier wurde durch eine überschlägige Prognose das Auftreten potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte geklärt. Zur Beurteilung sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum unter Berücksichtigung der vorhabenbedingten Gegebenheiten eingeholt worden. Bei nicht auszuschließenden Konflikten ist die Stufe II durchzuführen.

Zur umfassenden Betrachtung des Artenspektrums und potenzieller Betroffenheiten sind sämtliche Nachweise für artenschutzrechtlich relevante Arten im Untersuchungsgebiet berücksichtigt worden. Die Artnachweise wurden dem Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LINFOS) entnommen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des 3. Quadranten des Messtischblatts 4019 Detmold. Die Messtischblattabfrage hat für die Lebensräume innerhalb des Untersuchungsgebiets insgesamt 42 planungsrelevante Arten genannt, die sich in 12 Säugetiere, 29 Vogelarten und eine Amphibienart aufteilen. Gemäß der Landschaftsinformationssammlung sind für die Umgebung (150–400 m Entfernung) des Plangebiets in den Jahren 2015 und 2016 ein Großer Abendsegler, Zwergfledermäuse und ein Teichhuhn verzeichnet worden.

Die Artnachweise aus (Schutz-)Gebietsinformationen zeigen, dass sich innerhalb des Plangebiets keine Schutzgebiete befinden. Westlich des Plangebiets, in ca. 30 m Entfernung, verläuft die Biotopverbundfläche „Berlebecksystem mit angrenzenden Kuppenlagen innerhalb und südlich Detmold“ (VB-DT-LIP-4019-0006). Diese hat eine besondere Bedeutung u. a. zum Schutz von naturnahen Buchenwäldern als Lebensraum für Arten der Wälder und zum Erhalt und Sicherung der Wochenstuben und Winterquartiere für Fledermäuse. Als Zielarten für die gesamte Biotopverbundfläche (ca. 201,82 ha) werden Braunes Langohr, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Kammolch und Rotmilan genannt. Nordöstlich des Plangebiets verläuft in ca. 100 m Entfernung die Biotopverbundfläche „Tal der Werre von Bad Meinberg bis Detmold“ (VB-DT-LIP-4019-0007). Als Zielarten werden für die Flächen der Rotmilan und die Zwergfledermaus genannt.

Am 18.04.2024 hat eine Ortsbegehung stattgefunden, bei der im Plangebiet Amseln sowie Blau- und Kohlmeisen gesichtet worden sind. Im Zuge der Ortsbegehung wurde das Lebensraumpotenzial des Plangebiets untersucht. Dabei wurde auf geeignete Strukturen für Fledermäuse bzw. po-

tenzielle Quartiere und Spuren einer Nutzung durch Vögel an den Gehölzen und Gebäuden geachtet. Für weitere Details der Einschätzung des Lebensraumpotenzials wird auf den Artenschutzfachbeitrag verwiesen.

Die Vorprüfung (Stufe I) kommt zu dem Ergebnis, dass für einen Großteil der planungsrelevanten Arten artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können und dass mit der Revitalisierung der Brachfläche für diesen Bereich von keinen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

In den nördlichen und östlichen Randbereichen des Plangebiets ist eine Nutzung der Bestandsgebäude durch gebäudebewohnende Fledermausarten oder den gebäudebrütenden Star grundsätzlich möglich. Von tendenziell höherem Lebensraumpotenzial ist insbesondere bei älterer oder historischer Bausubstanz auszugehen. Aktuell sind in diesen Bereichen keine konkreten baulichen Veränderungen geplant. Ziel des Bebauungsplans ist hier sowohl die Sicherung des kleinteiligen Bestands des historischen Stadtkerns als auch langfristig die Eröffnung von städtebaulich angemessenen Entwicklungsspielräumen. Vor diesem Hintergrund können im Falle zukünftiger baulicher Veränderungen der Bestandsgebäude gebäudebewohnende Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus und Zwergfledermaus) und der gebäudebrütende Star im Sinne des § 44 (1) BNatSchG betroffen sein.

Um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans langfristig sicherzustellen, sind etwaige bauliche Veränderungen, die infolge der Aufstellung des Bebauungsplans (neuerlich oder weiterhin) ermöglicht werden, hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz i. S. d. § 44 (1) BNatSchG zu beurteilen. Aus diesem Grund ist im weiteren Planverfahren eine tiefergehende Art-für-Art Betrachtung (Stufe II) der potenziellen Konfliktarten Breitflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus und Star durchgeführt worden.

Eine Kurzbeschreibung der einzelnen Fledermausarten kann dem Kapitel 6.1.1 „Kurzbeschreibung und wirkungsspezifische Betroffenheit“ des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags entnommen werden. Im Rahmen einer Ortsbegehung am 18.04.2024 sind an den Baumbeständen im Plangebiet keine Potenziale für Quartiersnutzungen von Fledermäusen festgestellt worden. Dagegen weist die ältere bzw. historische Bausubstanz der Bestandsbebauung im urbanen Gebiet sowie im nordwestlichen Bereich des Kerngebiets ein hohes Quartierspotenzial auf. Aufgrund einer generellen Quartierseignung des Gebäudebestands muss im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung davon ausgegangen werden, dass potenziell eine Nutzung durch Fledermäuse im Rahmen von Sommer- bzw. Zwischenquartieren von Einzeltieren, Wochenstuben und Winterquartieren stattfindet. Eine Nutzung der bewohnten Bestandsgebäude im Rahmen von Massenwinterquartieren dagegen ist wenig wahrscheinlich.

Im Zuge des Abbruchs von Gebäuden oder von Gebäudeteilen bzw. wesentlichen baulichen Änderungen besteht daher ein hohes Tötungs- und Verletzungsrisiko für Fledermäuse in ihrem Quartier (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) im Zusammenhang mit der potenziellen Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG). In Hinblick auf den Verbotstatbestand der erheblichen Störung, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG), ist die Definition der „lokalen Population“ artbezogen zu betrachten.

Bei Breitflügel- und Zwergfledermäusen wird die Lokalpopulation als das Einzelvorkommen einer Kolonie (ggf. verteilt auf mehrere Quartiere) definiert. Somit ist bei der Umsetzung des Vorhabens sicherzustellen, dass eine Kolonie dieser Fledermausarten nicht erheblich gestört wird, um ein Auslösen des Verbotstatbestands nach § 44 (1) Nr. 2 zu vermeiden. Besteht eine lokale Population nur aus wenigen Individuen, kann das Töten eines Einzeltiers somit zudem ein Auslösen des Verbotstatbestands nach § 44 (1) Nr. 2 zur Folge haben.

Im Rahmen der Stufe II soll eine verbal argumentative Analyse der möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit vorgenommen werden. Zudem sollen Maßnahmen definiert werden, die auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens anzuwenden sind, um die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG abzuwenden. Hierzu können z. B. Besatzkontrollen, zeitliche Regelungen vor Sanierungs-/Umbaumaßnahmen an Gebäuden, die Errichtung von Ersatzquartieren und eine ökologische Baubegleitung durch Fachpersonal gehören. Welche Maßnahmen über die bereits im Bebauungsplan aufgenommenen artenschutzfachlichen Maßnahmen hinaus notwendig werden, soll zum Entwurf auf Grundlage der verbal argumentativen Analyse der möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit (Stufe II) definiert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass faunistische Kartierungen, die Aufschluss über das tatsächliche Vorkommen gebäudebewohnender Fledermaus- und Vogelarten an den Bestandsgebäuden geben, aufgrund der Ermangelung konkreter Bauabsichten als nicht zielführend erachtet werden und daher nicht vorgesehen sind. Um belastbare Erkenntnisse über die tatsächliche Nutzung von Bestandsgebäuden durch Fledermäuse zu erlangen, wären personalintensive und zeitaufwändige Erfassungen auf den privaten Grundstücken und in den ca. 30 Bestandsgebäuden (Dachböden, Kellerräume) sowie deren Nebenanlagen notwendig. Dieses Vorgehen erscheint – auch vor dem Hintergrund der auf („optimaler Weise“) fünf bzw. maximal sieben Jahre begrenzten Aussagekraft faunistischer Kartierdaten – nicht als zielführend und ist daher nicht vorgesehen.

Daher sind die im Folgenden formulierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich konkreter Bauvorhaben auf der Genehmigungsebene umzusetzen:

- Fachgutachterliche Gebäudeuntersuchung: Beim Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie wesentlichen baulichen Änderungen sind die in Anspruch genommenen Gebäude(-teile) durch eine fachkundige Person auf deren Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Dabei ist zu bestimmen, ob Gebäudestrukturen vorhanden sind, die eine generelle Eignung als Einzelquartier/Sommerquartier, Wochenstube oder Winterquartier aufweisen. Bei dem Nachweis des Besatzes durch Fledermäuse oder dem Auffinden von Nutzungsspuren von Fledermäusen (Kot, Nahrungsreste, Fettanhaftungen), sind diese zu dokumentieren. Gegebenenfalls sind ergänzende Kartiermethoden (z. B. Einsatz von Ultraschalldetektoren oder Wärmebildkameras) anzuwenden, um die tatsächliche Nutzung durch Fledermäuse nachzuweisen bzw. auszuschließen. Die im Folgenden beschriebenen Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind auf Basis der Ergebnisse der Gebäudeuntersuchung zu beachten.
- Ggf. zeitliche Beschränkung von Baumaßnahmen: Wird bei der Gebäudeuntersuchung eine Quartiersnutzung festgestellt, haben die Abbruch- bzw. Baumaßnahmen vorzugsweise in einem Zeitraum stattzufinden, in dem keine Quartiersnutzung stattfindet. Wird das Quartier ganzjährig genutzt, sollten Abbruch- bzw. Baumaßnahmen während der herbstlichen Schwärmphase, dementsprechend Mitte August bis zum Einsetzen mehrerer aufeinander folgender Frosttage (Winterruhe), stattfinden. Abbruch- und Baumaßnahmen sind durch eine gutachterliche Besatzkontrolle zu begleiten. Wird in diesem Rahmen trotz zeitlicher Beschränkung der Abbruch- bzw. Baumaßnahmen ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, können die Arbeiten erst nach Ausflug der Fledermäuse und erneuter Kontrolle fortgesetzt werden. Die Montage von entsprechenden Ersatzquartieren wird erforderlich (s. u.).
- Ggf. Montage von Ersatzquartieren: Wird bei der Gebäudeuntersuchung ein mäßiges oder hohes Quartierpotenzial festgestellt oder wurde eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse nachgewiesen, ist für den Verlust des Quartierpools Ersatz im Verhältnis 1:1 zu leisten. Der Ersatz hat durch Fledermauskästen zu erfolgen. Sie sind an einem Gebäude mit räumlicher Nähe zu dem Vorhaben in einer Höhe von mindestens 3 m und außerhalb des direkten Einwirkungsbereichs von Beleuchtungs- oder anderer Stör- oder Gefahrenquellen zu montieren. Sind

Quartiere mit einer nachgewiesenen Fledermausnutzung zu ersetzen, hat die Montage vor Einsetzen der Abbruch- bzw. Bauarbeiten oder spätestens vor Einsetzen der nächsten Nutzungsperiode stattzufinden. Sind Quartierpotenziale ohne Nutzungsnachweis zu ersetzen, kann die Montage auch im Folgejahr der Abbruch- bzw. Bauarbeiten erfolgen.

Auch für den Star sowie häufige und verbreitete Vogelarten kann eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden. Eine Kurzbeschreibung des Stars kann dem Kapitel 6.2.1 „Kurzbeschreibung und wirkungsspezifische Betroffenheit“ des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags entnommen werden.

Spalten, Höhlen und Nischen an den Bestandsgebäuden des Plangebiets können potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Staren sowie anderer häufiger Höhlenbrüter (z. B. Meisen) dienen. Sollte beim Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie wesentlichen baulichen Änderungen ein Nest an dem betreffenden Gebäude(-teil) vorhanden sein, besteht die Gefahr, den Verbotstatbestand des Tötens oder Verletzens nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszulösen, indem das Nest samt Gelege bzw. Küken zerstört wird oder die Alttiere störungsbedingt ihre Brut aufgeben. Ferner kann durch Abbruch- bzw. Baumaßnahmen potenziell der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten) ausgelöst werden.

Um eine mögliche Betroffenheit hinsichtlich des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern) zu bewerten, wurde die Populationsgröße auf Basis der Daten des Brutvogelatlas NRW abgeschätzt. Das Gemeindegebiet deckt sich in etwa mit den Messtischblattquadranten 2 und 4 sowie teilweise mit den Quadranten 1 und 2 des Messtischblatts (MTB) 4019 und mit Teilen der Quadranten 4 des MTB 4018 und 1 des MTB 4119. In der Summe ergibt sich überschlägig eine Population von 500 bis 1500 Revieren. Somit ist der Verlust einzelner Reviere nicht als erhebliche Störung der Lokalpopulation i. S. d. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu werten.

Dichte Sträucher und Bäume in den Gärten des Plangebiets bieten guten Sichtschutz und eignen sich daher als Neststandort für häufige und verbreitete Arten des Siedlungsbereichs. Werden diese durch Vorhaben der Nachverdichtung überplant, können im Zuge der Baufeldräumung potenzielle Gehölze, die besetzte Vogelnester aufweisen, von Rodungsmaßnahmen betroffen sein. Jungtiere in ihren Nestern oder ggf. brütende oder hudernde Elterntiere sind in ihrer Mobilität eingeschränkt und daher ggf. nicht in der Lage, vor dem Rodungsgeschehen zu flüchten. Damit kann ebenfalls der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen) ausgelöst werden. Wenn während der Brut- und Aufzuchtzeit nahe des Neststandorts anhaltende, intensive Störungen aufgrund von Lärm, Bewegung und Lichtemissionen im Rahmen von Bau- oder Abbrucharbeiten einsetzen, verlassen Elterntiere potenziell ihre Fortpflanzungsstätten. Dies hätte ggf. den Tod der Brut bzw. Nestlinge zur Folge. Auch dann würde der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgelöst.

Aufgrund der unbestimmten Lage zukünftiger möglicher Bauvorhaben sowie des ungewissen Zeitpunkts der Umsetzung konkreter Bauvorhaben wird es als nicht zielführend erachtet, im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung eine Brutvogelkartierung des gesamten Plangebiets durchzuführen. Stattdessen werden Vermeidungsmaßnahmen benannt, die ebenfalls auf Genehmigungsebene umzusetzen sind:

- Ggf. zeitliche Beschränkung von Baumaßnahmen: Wird bei der fachgutachterlichen Kontrolle eine Nutzung durch Stare festgestellt, haben die Abbruch- bzw. Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit des Stars stattzufinden. Gegebenenfalls ist vor Aufnahme der Abbruch- bzw. Bauarbeiten durch einen Fachgutachter zu bestätigen, dass die Brut- bzw. Aufzucht abgeschlossen ist.

- Ggf. Montage von Nistkästen für den Star: Werden im Rahmen der fachgutachterlichen Kontrolle Nistplätze des Stars festgestellt, so ist für jeden verlorengehenden Nistplatz Ersatz in Form eines Nistkastens zu leisten. Es ist ein Nistkasten mit der Eignung für Stare zu wählen und vor der nächsten Brutperiode im räumlichen Umfeld außerhalb von Gefahrenquellen aufzuhängen.
- Zeitliche Beschränkung von Fäll- und Rodungsmaßnahmen: Ein Töten und Verletzen gehölzbrütender, häufiger und verbreiteter Vogelarten kann mit Einhaltung der allgemeinen Schonzeit der Brutvögel i. S. d. § 39 (5) BNatSchG im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende März vermieden werden.

Die Stadt Detmold sieht die Vorgehensweise und die gewählten Methoden zur artenschutzrechtlichen Untersuchung als sachgerecht an und bewertet die Ergebnisse als belastbare Grundlage für die weitere Planung.

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Im BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird als Teil II¹⁶ der Begründung zur Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB angehängt.

Anhand der zu ermittelnden Bestandssituation im Untersuchungsgebiet konnten die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt werden. Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen untereinander zu prüfen:

- Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Fläche und Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kulturelles Erbe

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind ohne Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für die meisten Schutzgüter keine bzw. unerhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. In Bezug auf artenschutzrechtliche Belange (Schutzgut Tiere) und die bioklimatische Situation (Schutzgut Klima) besteht ohne Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Gefahr erheblicher Beeinträchtigungen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die überwiegend multifunktional als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme zu verstehen sind. Dazu gehören die Festsetzung der Dachbegrünung von Flachdächern, der Erhalt der beiden stadtbildprägenden Einzelbäume, die Begrünung der nichtüberbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen, die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarten“.

Zudem werden Hinweise u. a. zur Bauausführung gegeben, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Diese betreffen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, Baudenkmäler, Hochwasserschutz und Starkregengefahr, Bodenaushub und das Abfallwirtschaftsgesetz.

Auch nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Falle baulicher Veränderungen an den Bestandsgebäuden sind artenschutzrechtliche Konflikte mit gebäudebewohnenden Fledermäusen oder Vögeln möglich, denen mittels tiefergehenden fachgutachterlichen Untersuchungen und gegebenenfalls vorgezogenen Ersatzmaßnahmen zu begegnen ist. Der Eingriff in den Naturhaushalt wurde auf Basis der „Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) ermittelt. Der externe Kompensationsbedarf beläuft sich auf 5.097 Biotopwertpunkte. Die erforderliche Kompensation erfolgt über den städtischen Ausgleichspool in der Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 228.

Unter Berücksichtigung benannter Vermeidungs-, Minderungs- und kompensatorischer Maßnahmen verbleiben mit Ausnahme des Schutzguts Klima und des Schutzguts Wasser keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold.

Die bereits im Ausgangszustand überwiegend ungünstige bioklimatische Situation des Plangebiets kann auch durch die geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht nachhaltig verbessert werden, sodass von einem Fortbestehen der ungünstigen Situation auszugehen ist. Ferner verbleiben auch unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts im Vergleich zum unbebauten Zustand, die die geltenden Zielwerte übersteigen.

In Abwägung mit dem Belang des Bodenschutzes und der Reduzierung der Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen kommt die Stadt Detmold zu dem Ergebnis, dass an der baulichen Entwicklung der innerstädtischen Brachfläche trotz der ungünstigen bioklimatischen Situation des Plangebiets und der Beeinträchtigung des Wasserhaushalts festgehalten werden soll. Auch das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere mit Blick auf die angestrebte Dichte, wird für die Entwicklung der innerstädtischen Fläche zur Erfüllung der Planungsziele (siehe Kapitel 5) als städtebaulich verträglich bewertet. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Vergleich zum Ausgangszustand des Plangebiets durch die Festsetzung von Dachbegrünung und einer hellen Fassadengestaltung eine Verbesserung der bioklimatischen Situation erreicht werden kann, zusätzlich kann die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch die Festsetzungen im Bebauungsplan mit entsprechenden Maßnahmen ggf. abgemildert werden. Von einer Verschlechterung des Ausgangszustands durch die vorliegende Planung wird nicht ausgegangen.

15 Erschließungskosten

Die folgenden Erschließungskosten basieren auf Schätzungen. Fördermittel wurden nicht berücksichtigt.

Grunderwerb:	Weiterer Grunderwerb ist nicht erforderlich.
Schmutz- und Regenwasser:	Kanalbau ist nicht erforderlich. Die vorhandene Kanalschließung reicht aus.
Straßen- und Wegebau:	3.500.000 € (netto)

16 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 3,1 ha	~ 100,00 %
Urbanes Gebiet	ca. 0,9	~ 28,00 %
Kerngebiet	ca. 0,95	~ 32,00 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,05	~ 2,00 %
Straßenverkehrsflächen inkl. Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 1,2	~ 38,00 %

17 Bodenordnung

Alle vorhandenen und zukünftig geplanten Erschließungsflächen befinden sich in städtischem Eigentum. Das auf dem Privatgrundstück liegende Geh- und Fahrrecht (GF2) im MU3 als Bestandteil der Wegeverbindung Grabenstraße – Elias-van-Lennep-Weg – Leopoldstraße ist für diesen Nutzungszweck grundbuchlich gesichert. Die derzeitigen Brachflächen und zukünftigen potentiellen Neubauflächen (MK1 – 3, westlicher Teil des MU3) befinden sich in städtischem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Detmold, im Mai 2025

Stadt Detmold



Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold

- Umweltbericht -



Stadt Detmold

Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold

- Umweltbericht -

Projektnummer

24-1109

Bearbeitungsstand

26.05.2025

Anlagen

Karte Nr. 1: Biotoptypen im Bestand (Maßstab 1 : 1.000)

Karte Nr. 2: Biotoptypen der Planung (Maßstab 1 : 1.000)

Auftraggeber

LRD Hamburg-Bramfeld

Kleine Kirchenstr. 9

26122 Oldenburg

Verfasser



Landschaftsarchitektur Umweltplanung

Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung GbR

Engelbert-Kaempfer-Str. 8 | 33605 Bielefeld | T. 0521-557442-0

info@hoeke-landschaftsarchitektur.de

www.hoeke-landschaftsarchitektur.de

Projektbearbeitung

Julia Teckentrup

M. Sc. Biologie

Meral Saxowsky

M. Sc. Landschaftsökologie

Noah Lovis Stock

M. Sc. Ecology and Environmental Change

Dipl.-Ing. Stefan Höke

Landschaftsarchitekt | bdla

Inhaltsverzeichnis

1.0	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung der Planung	2
1.2	Ziele des Umweltschutzes	6
2.0	Untersuchungsgebiet und einschlägige Fachplanungen	10
2.1	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	10
2.2	Realnutzung	10
2.3	Fachplanungen	11
3.0	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen.....	15
3.1	Allgemeine Wirkfaktoren.....	15
3.2	Schutzgutbezogene Umweltsituation und Konfliktanalyse	16
3.3	Auswirkungen auf Natura 2000	43
3.4	Erhebliche Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen.....	43
3.5	Kumulierende Wirkungen und sonstige erhebliche Auswirkungen	44
3.6	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	44
4.0	Maßnahmen zur Abwendung erheblicher Umweltauswirkungen.....	45
4.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	45
4.2	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	49
4.3	Numerische Eingriffsbilanz	50
4.4	Überwachungsmaßnahmen	53
4.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	54
5.0	Zusammenfassung.....	56
6.0	Quellenverzeichnis	60

1.0 Einleitung

Die Stadt Detmold plant die Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“. Ziel des Vorhabens ist, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung des Quartiers am Hornschen Tor sicherzustellen.

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtzentrum von Detmold. Im Süden schließt das Gebiet mit der an die Hornsche Straße angrenzenden Bebauung ab, im Osten grenzt das Gebiet an die Leopoldstraße und im Norden an die Auguststraße. Im Westen befindet sich an das Plangebiet angrenzend eine Fußgängerzone. Das Gebiet ist auf allen Seiten von Bebauung umgeben.

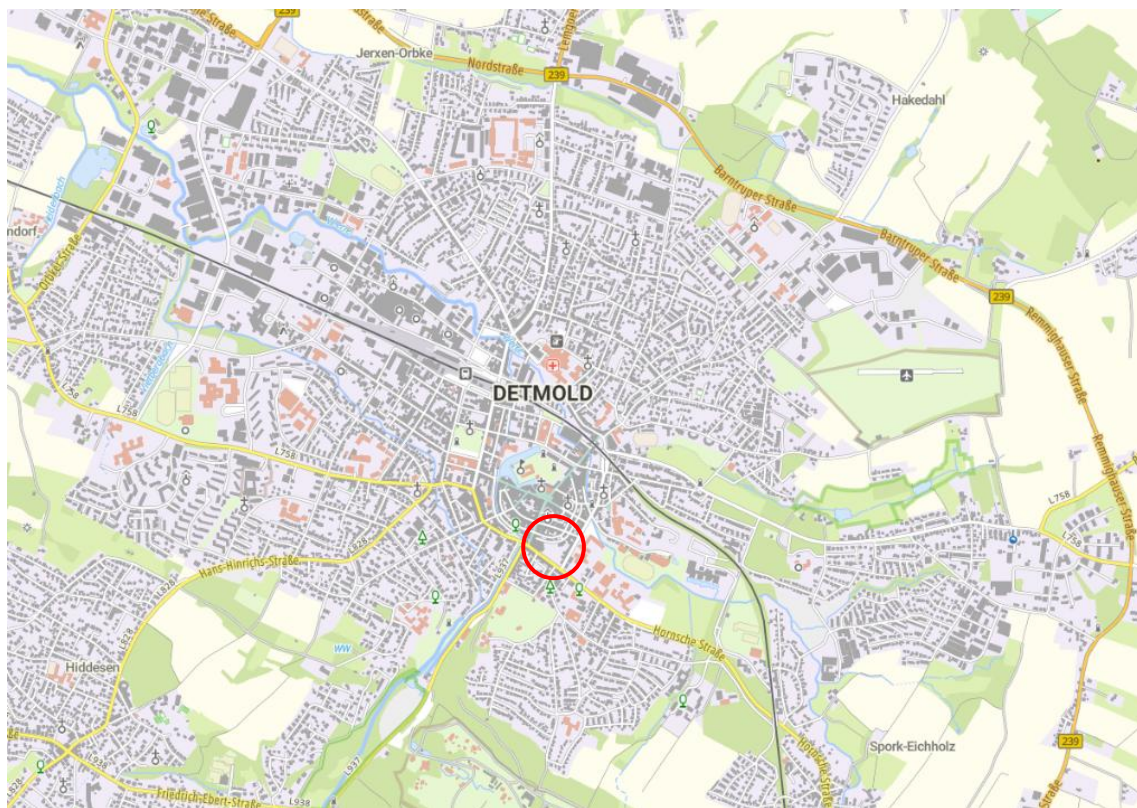


Abb. 1 Lage des Plangebiets (roter Kreis) auf Grundlage der Basemap, ohne Maßstab

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BaugB) ist für die Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden Umweltwirkungen des Vorhabens zu ermitteln und deren Schwere sowie ggf. notwendige Gegenmaßnahmen in einem Umweltbericht darzulegen. Der hiermit vorgelegte Umweltbericht ist Grundlage der behördlichen Umweltprüfung und bildet gemäß § 2a BaugB einen Teil der Planbegründung, welcher bei der Abwägung zu berücksichtigen ist.

1.1 Kurzdarstellung der Planung

Im Folgenden wird die zur Realisierung des Vorhabens entwickelte Planung in ihren Grundzügen dargestellt. Die im Plangebiet rechtskräftigen Planungen sowie planungsrelevanten Gesetze und Vorschriften werden separat in Kapitel 1.2 und 2.3 betrachtet.

1.1.1 Planungsziel und -umfang

Die Stadt Detmold plant die Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“. Das Ziel der Bereitstellung des 3,1 ha großen Plangebiets ist, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung des Quartiers am Hornschen Tor sicherzustellen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 174, 210 (tlw.), 218 und 222 (tlw.) der Flur 8, die Flurstücke 101, 103-114, 118, 119, 121, 123, 124, 156, 157, 159, 160, 161, 171, 172, 184, 185, 208-212, 216-222, 224, 226, 227, 237-239, 243, 257-259, 262-267, 271-280, 282, 285, 286, 293, 294, 297, 306 (tlw.), 327, 328, 332, 334, 335 und 339 der Flur 9 sowie die Flurstücke 509 (tlw.), 510, 511 (tlw.), 514 (tlw.) und 534 (tlw.) der Flur 6 in der Gemarkung Detmold.

1.1.2 Inhalte der Planung

Zur Reaktivierung der Einzelhandelsnutzung am Hornschen Tor wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine städtebauliche Neuordnung der innerstädtischen Brachfläche zwischen Hornsche Straße, Lange Straße und Grabenstraße planungsrechtlich vorbereitet. Um das Vorhaben in einen ganzheitlichen Bebauungsplan einzubetten, der auch etwaige Auswirkungen auf die umgebende Bebauung und Infrastruktur berücksichtigt, werden die angrenzenden Randbereiche in den Bebauungsplan aufgenommen (STADT DETMOLD 2025). Konkrete bauliche Veränderungen der Bestandsgebäude entlang der Leopoldstraße, Grabenstraße, Lange Straße und Auguststraße sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen, bauliche Erweiterungen bzw. Verdichtungen werden jedoch ermöglicht.

Im Folgenden wird das geplante Vorhaben anhand des Standes von Mai 2025 beschrieben (STADT DETMOLD 2025a).

Für die innerstädtische Brachfläche, die einer Zwischennutzung als Stellplatzanlage unterliegt, ist wesentliches Ziel die Reaktivierung der Einzelhandelsnutzung. In diesem Bereich sowie für die Bestandsbebauung entlang der Lange Straße ist eine Festsetzung als Kerngebiet (MK) mit Nutzungseinschränkungen und Gliederung in drei unterschiedliche Teilflächen (MK 1 bis 3) vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird jeweils mit 1,0, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 3,0 im MK 1 und MK 2 bzw. 4,5 im MK 3 festgesetzt. Zulässig sind bis zu viergeschossige Baukörper. Entlang der Hornsche Straße und der Lange Straße sind Baukörper mit Gesamthöhen von

maximal 154 - 156 m über NHN festgesetzt. Richtung Nordosten fallen die zulässigen Gesamthöhen auf maximal 143 - 150 m über NHN ab. Die zulässigen Dachformen sind je nach Baufenster auf Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Flachdächer begrenzt.

Für die Bestandsbebauung entlang der Leopoldsstraße, Grabenstraße und Auguststraße sieht die Aufstellung des Bebauungsplans im Wesentlichen die Sicherung der Bestandssituation mit gleichzeitiger Ermöglichung von baulichen Erweiterungen vor. Es ist eine Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) mit den Teilflächen MU 1 bis MU 5 vorgesehen.

Die Teilfläche MU 1 liegt im östlichen und nordöstlichen Plangebiet entlang der Leopoldstraße. Es ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird straßenseitig auf zwei bis drei mit einer zulässigen Gesamthöhe (GHmax.) von 151- 152 m über NHN, im rückwärtigen Grundstücksteil auf ein bis zwei (GHmax. 140 - 146 m über NHN) begrenzt. Als zulässige Dachformen sind überwiegend Satteldächer oder Krüppelwalmdächer festgesetzt. Auf rückwärtigen Grundstücksteilen werden auch Flachdächer ermöglicht.

Zwei nördlich gelegene Teilbereiche werden als MU 2 mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,5 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei bis drei, die maximal zulässige Gesamthöhe wird mit 150 m ü. NHN festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Satteldächer oder Krüppelwalmdächer. Die als MU 2 festgesetzten Nutzungen zwischen Augusta- und Grabenstraße werden gen Osten und Westen durch öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung „Quartiersgarten“) eingefasst. Nebenanlagen (z.B. Pergola, Spielgeräte etc.) sind zulässig, solange sie dem Ziel und Zweck einer Grünanlage als Quartiersgarten dienen.

Im zentralen Bereich entlang der Grabenstraße ist die Festsetzung als MU 3 mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,5 vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei bis drei, die maximal zulässige Gesamthöhe wird mit 150 m ü. NHN festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Flachdächer. Im Nordosten der Grabenstraße wird das MU 4 mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 festgesetzt. Auch hier sind ausschließlich Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Flachdächer (GHmax. 152 m über NHN) zulässig. Im Westen der Auguststraße wird das MU 5 mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 festgesetzt. Es sind zwei bis drei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 150 m über NHN zulässig.

Der aufzustellende Bebauungsplan sieht für die Hornsche, die Graben-, die August- und die Leopoldstraße eine Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche vor. Die Lange Straße wird als öffentliche Fußgängerzone und der Elias-van-Lennep-Weg als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Zudem werden öffentliche Fuß- und Radwege als Verbindungen zwischen August- und Grabenstraße sowie Graben- und Lange Straße ausgewiesen. Im Südosten des Plangebiets

werden innerhalb der Straßenverkehrsfläche bzw. des MU 1 zwei Bäume (Platane und Silber-Ahorn) zum Erhalt festgesetzt.

Im MK 1 - MK 3 sind Tiefgaragen in dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig. Darüber hinaus ist in MK 2 die Errichtung von Parkdecks zulässig. Weiterhin werden stellenweise ebenerdige Stellplatzflächen ausgewiesen, und je nach Nutzungsart differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit ebenerdiger Stellplätze, Garagen und Carports getroffen.

Es wird die vollflächige Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen (Ausnahme der Geh- und Fahrflächen sowie der Flächen für zulässige bauliche Anlagen) mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Gehölze und Stauden) festgesetzt. Zudem sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans geeignete Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern ($\leq 10^\circ$ Dachneigung) mindestens zu 75% extensiv mit niedrigwachsenden Pflanzen und einer Substratmächtigkeit von mind. 10 cm zu begrünen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich 15 denkmalgeschützte Gebäude, denkmalgeschützte Relikte der Stadtmauer und drei Bodendenkmäler. Der Bebauungsplan übernimmt diese Darstellungen nachrichtlich.

Schmutzwasser ist getrennt vom Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmenkombinationen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung dezentral auf den Grundstücken zu bewirtschaften. Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist ein Drosselabfluss von 10 l/s*ha für ein 5-jährliches Regenerereignis zu Grunde zulegen.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Es werden die Lärmpegelbereiche III - VI gemäß DIN 4109 definiert, in denen Maßnahmen des passiven Schallschutzes vor Verkehrslärm anzuwenden sind.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan weitere nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen zum Planinhalt gegeben. Diese beziehen sich bspw. auf kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, Kampfmittelbelastungen, Hochwasserschutz, Grundstückszufahrten, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Detmold, Starkregengefahr, Bodenaushub und Höhe baulicher Anlagen.

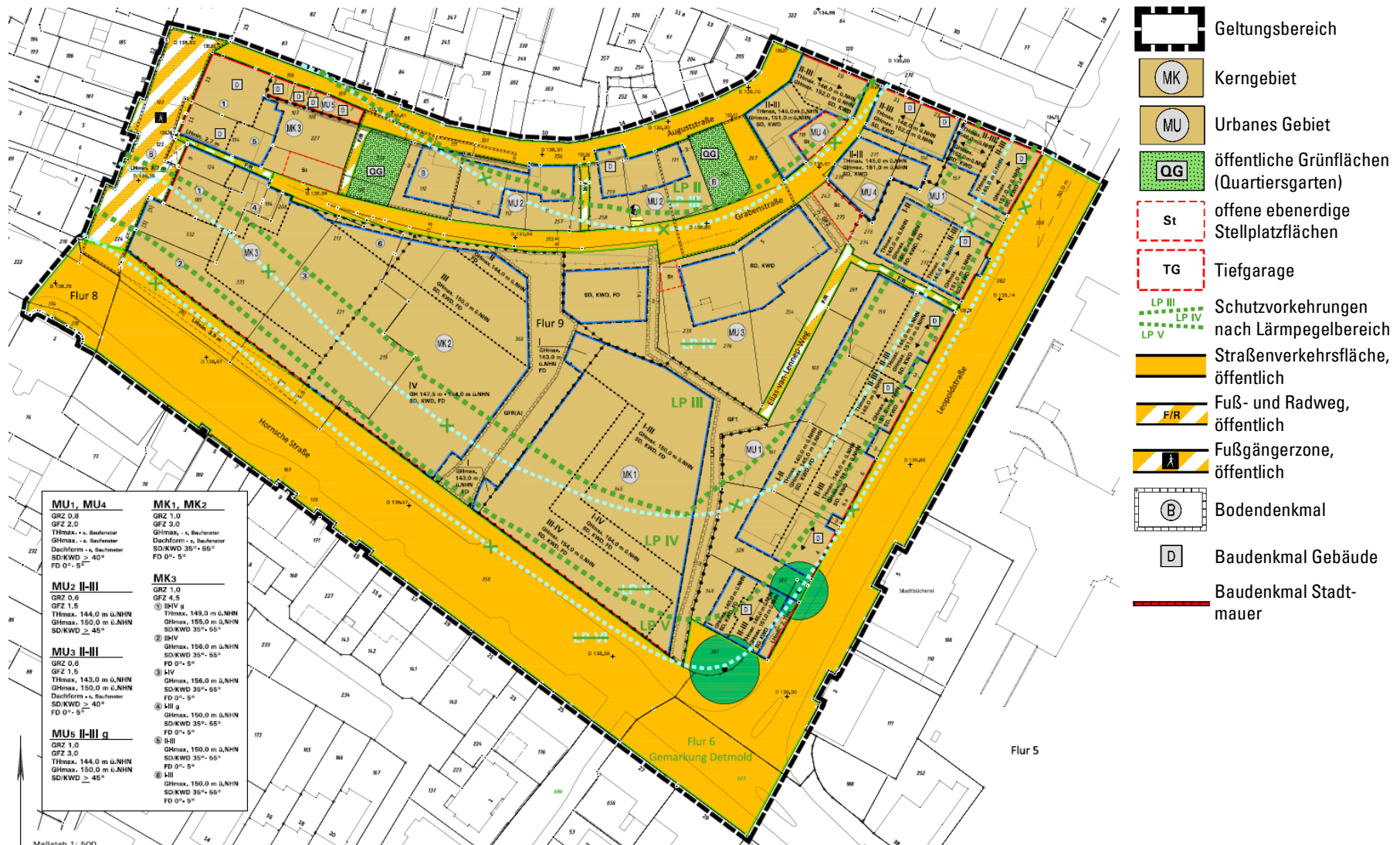


Abb. 2 Auszug aus dem Bebauungsplan 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold (Stadt Detmold 2025a).

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 In der Bauleitplanung

Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt gemäß § 1a grundlegende Vorschriften zur Berücksichtigung des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor. Demnach gilt:

- (2) mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen; zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Fläche ist die Wiedernutzbarmachung von Fläche, Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
- (3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. [...] Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- (4) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind zu berücksichtigen
- (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist mittels dem Klimawandel entgegenwirkenden Maßnahmen als auch an den Klimawandel anpassende Maßnahmen Rechnung zu tragen und in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Mit § 1a Abs. 3 BAUGB erhält auch die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Einzug in die Bauleitplanung. Die wesentlichen Ziele des Umweltschutzes nach BNatSchG ergeben sich gemäß § 1 Abs. 1 aus dem allgemeinen Grundsatz zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Mit der Aufstellung und / oder der Änderung eines Bebauungsplans und Flächennutzungsplans können Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sein. Diese Eingriffe sind nach § 13, § 14 Abs. 1, § 15 und § 18 Abs. 1 BNATSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BAUGB zu analysieren, quantifizieren und – sofern erforderlich – durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Nach den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BAUGB ist für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht vorzulegen, welcher gemäß Anlage 1 des BAUGB die folgenden Punkte beinhaltet:

- „Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans“
- „Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind“

- „Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen [...]; hierzu gehören folgende Angaben:
 - a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basissszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
 - b) Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung [...] abgeschätzt werden kann“
 - c) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind [...] insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen [...] auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben
 - d) Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder [...] ausgeglichen werden sollen, sowie [...] Überwachungsmaßnahmen
 - e) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“
- „Beschreibung [...] der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung“
- „Hinweise auf Schwierigkeiten [...] bei der Zusammenstellung der Angaben [...], zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse“
- „Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen“

Die „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung“ nimmt in Form einer „Konfliktanalyse“ einen Großteil des Umweltberichts ein. Die „Konfliktanalyse“ wird auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BAUGB schutzgutbezogen durchgeführt. Die zu betrachtenden Schutzgüter umfassen:

- | | |
|---|--------------------|
| • Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit | • Klima und Luft |
| • Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt | • Landschaft |
| • Fläche und Boden | • kulturelles Erbe |
| • Wasser | |

Darüber hinaus sind auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie eine potenzielle „Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete“ zu betrachten. Ziel der Konfliktanalyse ist es, die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erarbeiten. Dazu werden für jedes Schutzgut die relevanten Wirkungen beschrieben und die geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen benannt. Damit verbunden sind bei Bauleitplanverfahren nach Maßgabe des § 18 Abs. 1 BNATSchG auch die Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 1a, 35 BAUGB) zur sogenannten Eingriffsregelung.

Neben den Bestimmungen des BAUGB gibt das BNATSchG in § 34 Abs. 1 vor, dass Projekte auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten,

die im Einflussbereich des Vorhabens liegen, geprüft werden müssen. Die Betrachtung von Zielen des Umweltschutzes in einschlägigen Fachplänen (gemäß Anlage 1 des BAUGB) geht darüber hinaus mit der Notwendigkeit einer Betrachtung von anderen Schutzgebieten einher.

Für die Konfliktanalyse wurden die folgenden Fachgutachten ergänzend herangezogen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (HÖKE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR 2025)
- Wasserhaushaltsbilanz (RÖVER BERATENDE INGENIEURE 2024)
- Verkehrssimulation (SHP INGENIEURE 2022)
- Schalltechnische Untersuchung (TÜV NORD 2025)

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkfaktoren und vor dem Hintergrund der jeweiligen Situation der Schutzgüter bzw. des Umweltzustands im Einwirkungsbereich des Vorhabens werden abschließend die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen abgeleitet.

1.2.2 In Fachgesetzen

Neben gesetzlichen Grundlagen des Umweltberichts spezifizieren weitere Fachgesetze, Richtlinien und Normen die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes. In der nachfolgenden Tabelle sind die im Umweltbericht berücksichtigten Vorschriften sowie ihre jeweiligen Zielsetzungen dargestellt.

Tab. 1 Einschlägige Fachgesetze und andere Vorschriften mit den jeweiligen Umweltschutzzielen

Fachgesetz und Vorschriften	Ziele des Umweltschutzes
Baugesetzbuch (BAUGB)	• Wahrung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse • Schutz der natürlichen Lebensgrundlage • Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und Landschaftspflege • schonender Umgang mit Grund und Boden • Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts • Berücksichtigung des Klimawandels und Klimafolgenanpassung
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	Schutzgüter sind • Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, • Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, • Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, • kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter, • Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge Vorbeugen schädlicher Umwelteinwirkungen

Fortsetzung Tab. 1

Fachgesetz und Vorschriften	Ziele des Umweltschutzes
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen, Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (z. B. Gebietschutz, allgemeiner und besonderer Artenschutz)
Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)	Schutz besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LBodSchG)	Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Umgang mit bestehenden Bodenbeeinträchtigungen
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)	Schutz vor Lärm durch Anlagen Schutz vor Lärm durch wesentliche Änderungen an öffentlichen Straßen
Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft), Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)	Sicherung von Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (luftverunreinigende Stoffe, Gerüche)
Wasserhaushaltsgesetz (WH), Landeswassergesetz NRW (LWG)	Schutz von Gewässern als Bestandteil der Natur, des Lebensraums und der Lebensgrundlage des Menschen, Überschwemmungsschutz, Trinkwasserschutz, Heilquellenschutz ortsnahe Niederschlagswasserversickerung oder vom Schmutzwasser getrennte Einleitung in die Kanalisation,
Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)	Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Stoffen aus Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW)	Schutz und Pflege von Denkmälern (Baudenkmäler, Bodendenkmäler)

Darüber hinaus werden Informationen aus behördlichen Fachportalen genutzt, um die schutzgutbezogene Bestandssituation zu erfassen und darzustellen. Die jeweiligen Inhalte werden in dem Kapitel 3.2 zur schutzgutbezogenen Bestandssituation und Konfliktanalyse aufgeführt und lassen sich anhand der Quellenvermerke im Verzeichnis (vgl. Kap. 6.0) nachvollziehen.

2.0 Untersuchungsgebiet und einschlägige Fachplanungen

2.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet umfasst den ca. 3,1 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold. In die Betrachtung einbezogen werden angrenzende Flächen, sofern diese für die Aspekte der Umweltprüfung relevant sind.



Abb. 3 Luftbild des Untersuchungsgebiets mit Kennzeichnung des Plangebiets auf Basis des Luftbilds. Ohne Maßstab.

2.2 Realnutzung

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich der Stadt Detmold. Zentral im Plangebiet, zwischen Hornsche Straße und Grabenstraße, befindet sich eine innerstädtische Brachfläche, die nach dem Abriss eines Verwaltungsgebäudes, einer Parkpalette und der Galerie Hornsches Tor einer Zwischennutzung als Stellplatzanlage unterliegt. Die Bebauung entlang der Lange Straße im Westen ist durch Gastronomie, Dienstleistungen und Einzelhandel geprägt. Entlang der Leopoldstraße im Osten und der Graben- und Auguststraße im Norden herrscht insgesamt eine gemischte Nutzung mit gewerblicher, freiberuflicher und Wohnnutzung vor. Die Hornsche Straße im Süden, sowie die Leopoldstraße im Osten bilden Hauptverkehrsadern.

Ein großer Teil des Plangebiets ist daher zum aktuellen Zeitpunkt bereits teil- oder vollversiegelt. Dennoch dominieren insbesondere im östlichen Plangebiet großwüchsige Laubbäume die nicht bebauten Grundstücksflächen. Im Bereich zwischen der August- und der Grabenstraße befinden sich mit zwei nachbarschaftlich genutzte Quartiersgärten, diversen klein- und großkronigen Laubbäumen auf den nicht bebauten Grundstücksflächen und im Straßenraum Vegetationsbestände, die zu einer Auflockerung der Bebauung und Versiegelung beitragen.

Durch die zentrale Lage in der Innenstadt von Detmold ist auch das Umfeld des Plangebiets von gemischten Nutzungen (z.B. Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel) geprägt. Zudem befinden sich östlich der Leopoldstraße mit der Stadtbibliothek und dem Sitz der Bezirksregierung Detmold öffentliche Nutzungen. Bereits heute kommt es zu typischen Vorbelastungen, die aus der innerstädtischen Lage und Nutzungen hervorgehen. Dazu zählen bspw. verkehrsbedingte Stäube, Gase und Lärm sowie Personenbewegungen und Geräusche durch Fußgängerpräsenz.

2.3 Fachplanungen

Neben der allgemeingültigen Gesetzgebung stellen Fachplanungen auf regionaler bis lokaler Ebene ein Planungsinstrument dar, mit Hilfe derer unterschiedliche Nutzungsformen, Entwicklungs- und Erhaltungszeile im Raum geordnet, vorbereitet und abgebildet werden.

2.3.1 Regional- und Bauleitplanung

Regionalplan

Im neuen Regionalplan OWL der Bezirksregierung Detmold, welcher am 16. April 2024 wirksam geworden ist, erfolgt für das Plangebiet die Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB). Die Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich setzt sich in alle Richtungen um das Plangebiet fort. Die „Hornsche Straße“ (L 758) wird als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ gekennzeichnet (BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD 2024).

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Detmold weist den größten Teil des Plangebiets als „gemischte Bauflächen“, tlw. mit den Zweckbestimmungen „Einrichtungen für Kinder (Kindergarten)“ und „Gemeindebehörde“ aus. Lediglich der nördliche Bereich des Plangebiets wird als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen.

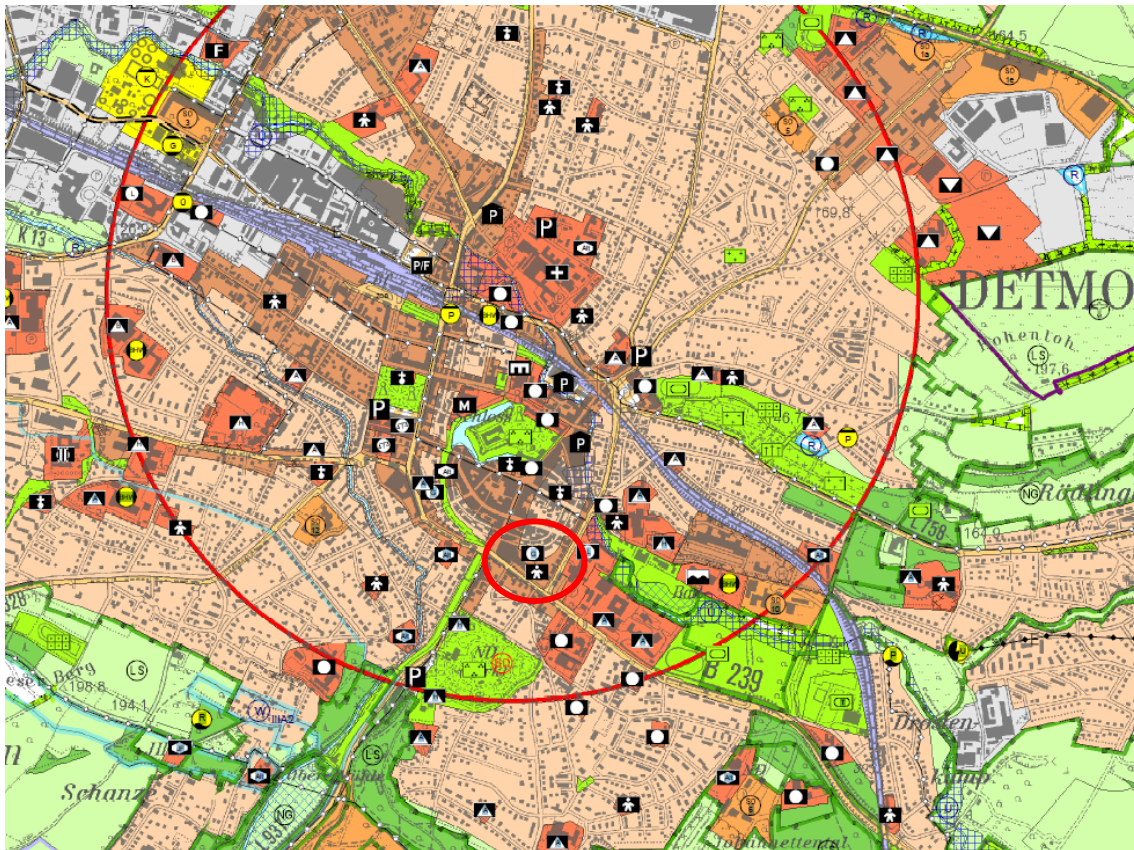


Abb. 4 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Detmold (STADT DETMOLD 2008).

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne 01-30/4, 01-30/8, 01-8 und 01-30/18a, 01-18 (STADT DETMOLD 1977, STADT DETMOLD 1981a, STADT DETMOLD 1981b).

Bebauungsplan 01-30/04

Im Bebauungsplan 01-30/04 wird ein großer Teil des Plangebiets als „Kerngebiet“ und „Gemeinbedarfsfläche“ festgesetzt, in welchem sich u.a. Verwaltungsgebäude sowie Altenwohnungen befinden. Zudem wurden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Festsetzungen von „Parkanlage“ und „Spielplatz“ getroffen. Einige Bäume sind per Festsetzung im Bestandsplan als zu erhalten gesichert, in anderen Abschnitten wurden Neupflanzungen von Bäumen festgesetzt. Verkehrsflächen wurden als „Straßen- u. Fußweg-Flächen“ und „Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsreich zu belastende Fläche“ festgesetzt (STADT DETMOLD 1977).

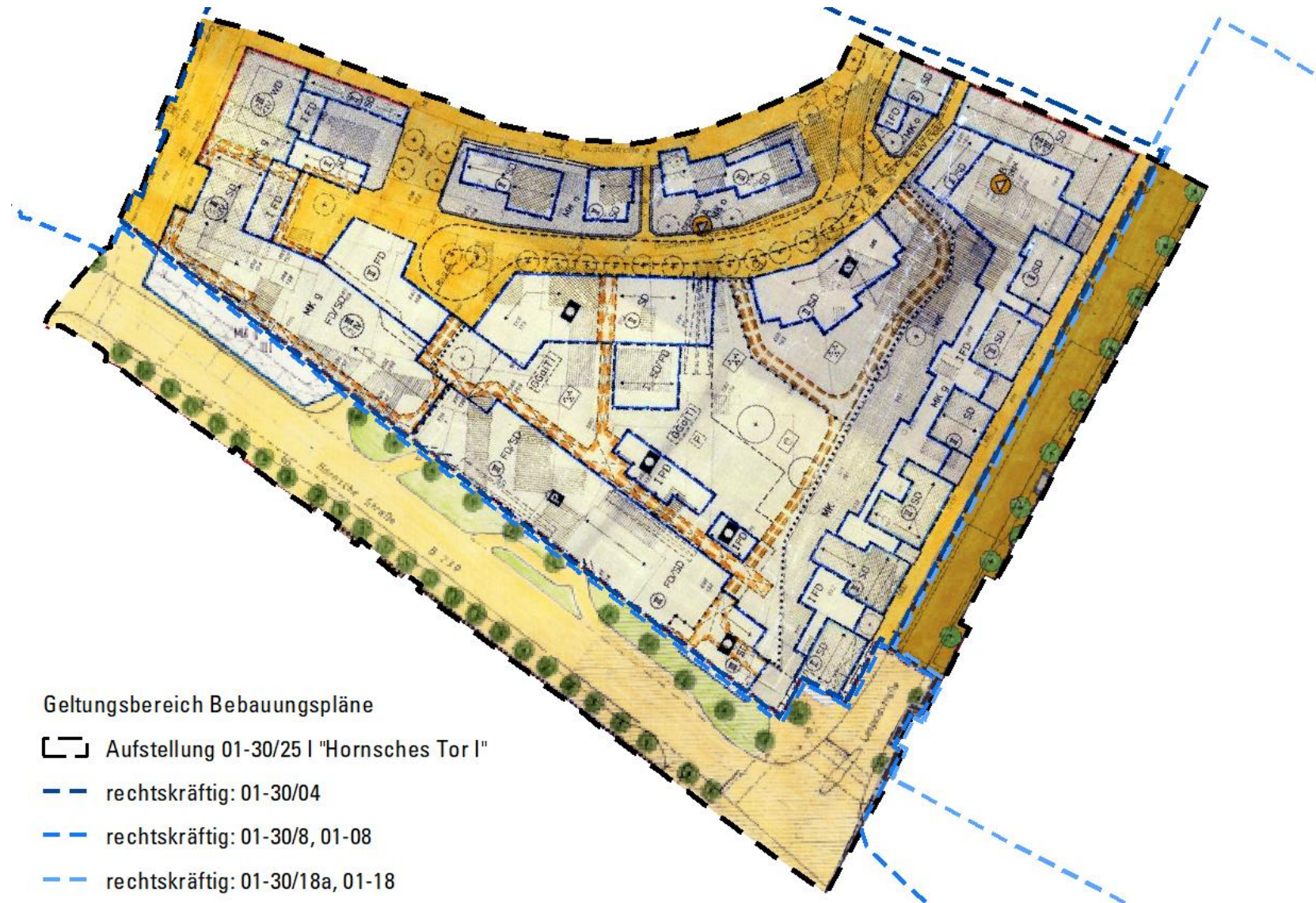


Abb. 5 Ausschnitt der rechtskräftigen Bebauungspläne (STADT DETMOLD 1977, 1981a und 1981b) und Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung.

Bebauungsplan 01-30/8, 01-08

Der Bebauungsplan 01-30/8, 01-08 schließt die Hornsche Straße, einen Teil der Leopoldstraße sowie ein Gebäude des „Kerngebiets“ ein, welche im aufzustellenden Bebauungsplan den südlichen Abschluss des Plangebiets bilden. Die Straßen sind im Bestandsplan als „Verkehrsfläche“ festgesetzt. Am nördlichen und südlichen Straßenrand bestehen Festsetzungen von Grünflächen und zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen (STADT DETMOLD 1981a).

Bebauungsplan 01-30/18a, 01-18

Im Osten des Plangebiets befindet sich die Leopoldstraße, die im Bebauungsplan 01-30/18a, 01-18 als „Verkehrsfläche“ festgesetzt wurde. Östlich der Leopoldstraße wurden anzupflanzende Bäume festgesetzt (STADT DETMOLD 1981b).

2.3.2 Naturschutzfachliche Planungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 9 „Detmold“. Aufgrund der Lage im Innenbereich bestehen für das Plangebiet aber keine Festsetzungen oder gesonderten Entwicklungsziele (KREIS LIPPE 2006).

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich die in Tabelle 2 genannten Schutzgebiete und naturschutzfachlich wertvollen Flächen. Für Natura 2000-Gebiete erfolgt eine Abfrage im Radius von 1.000 m und für Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützten Biototypen und Biotopkatasterflächen (schützenswerte Biotope) in einem Radius von 300 m um den Geltungsbereich.

Tab. 2 Übersicht der Schutzgebiete und naturschutzfachlich wertvollen Flächen im wirkungsspezifischen Umfeld des Plangebiets (LANUV 2024a)

Typ	Code	Name / Beschreibung	Lage zur Plangebiet
Biotopverbundflächen	VB-DT-LIP-4019-0006 (besondere Bedeutung)	Berlebecksystem mit angrenzenden Kuppenlagen innerhalb und südlich Detmold	30 m W
	VB-DT-LIP-4019-0007 (besondere Bedeutung)	Tal der Werre von Bad Meinberg bis Detmold	100 m NÖ
Alleen	AL-LIP-5001	Lindenallee am Friedrichstaler Kanal	50 m SW
	AL-LIP-0156	Baumhaselallee an der Schülerstraße	90 m N
Naturpark	NTP-006	Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebirge	überlagert PG

2.3.3 Wasserrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und Heilquellenschutzgebieten (MUNV NRW 2024a).

3.0 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

In Kapitel 3 wird die bestehende Umweltsituation im Plangebiet ermittelt und bewertet. Dazu werden die vorliegenden Informationen aus Datenbanken und aus der Literatur ausgewertet (Basisszenario). Das Plangebiet und dessen Umfeld wurden am 18. April 2024 begangen. Im Plangebiet sind die Biotoptypen flächendeckend erfasst worden (vgl. Kap. 3.2.3).

Durch Vergleich der Bestandssituation mit dem geplanten Vorhaben werden die von dem Vorhaben ausgehenden Umweltauswirkungen prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt (Konfliktanalyse).

Neben der schutzgutbezogenen Betrachtung von Basisszenario und Konfliktanalyse erfolgt die Betrachtung von erheblichen Umweltauswirkungen auf Natura 2000 und andere Schutzgebiete, von erheblichen nachteiligen Auswirkungen vorhabenbedingter Unfälle oder Katastrophen auf die Umweltschutzgüter sowie von kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben.

3.1 Allgemeine Wirkfaktoren

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben können sich die in der folgenden Tabelle (Tab. 3) dargestellten allgemeinen Wirkfaktoren ergeben. Ob durch diese Wirkungen eine tatsächliche Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle zu erwarten ist, wird in der schutzgutbezogenen Konfliktanalyse beurteilt.

Tab. 3 Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffene Schutzgüter
baubedingt			
Baufeldräumung und Bodenarbeiten	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des Bodenaufbaus	ggf. erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko nachhaltige Beeinträchtigung von Bodenfunktionen Veränderung der Standortverhältnisse	Tiere Boden Pflanzen
	Entfernung von krautiger Vegetation und Gehölzen	Lebensraumverlust / -degeneration ggf. erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko	Tiere, Pflanzen Tiere
Baustellenbetrieb	Akustische und stoffliche Emissionen, visuelle Störungen durch den Baubetrieb (Baustellenlärm, Bewegung der Maschinen, Beleuchtung)	temporäre Beeinträchtigung von Anwohnern temporäre Störung der Tierwelt ggf. stoffliche Einträge in die Luft, in den Boden und in das Grundwasser	Mensch Tiere Boden, Wasser, Luft

Fortsetzung Tab. 3

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffene Schutzgüter
anlagebedingt			
Gebäude (z.B. Einzelhandelsbetrieb, Hotel, Wohngebäude, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und sonstige versiegelte Flächen	Versiegelung und Teilversiegelung	ggf. nachhaltiger Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse ggf. nachhaltiger Verlust von Boden- und Klimafunktionen ggf. Veränderung des Lokalklimas durch Wärmestrahlung	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt Boden, Klima Klima, Mensch
	Ableitung von Niederschlagswasser der überbauten Flächen in die Kanalisation	ggf. geminderte Grundwasserneubildungsrate / Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses	Wasser
	Mehrgeschossige Baukörper in offener und geschlossener Bauweise	ggf. Veränderung des lokalen Luftaustauschs	Klima, Mensch
Sicherung von Einzelbäumen und „Quartiersgärten“	Erhalt von Einzelbäumen	Erhalt und Entwicklung von siedlungstypischem Lebensraum	Pflanzen, Tiere
	Festsetzung von „Quartiersgärten“ als Vegetationsflächen	Erhalt und Entwicklung von siedlungstypischem Lebensraum	Pflanzen, Tiere
betriebsbedingt			
Nutzung des Urbanen Gebiets, des Kerngebiets und der Infrastruktur	Erhöhung der Lärm-, Licht- und stofflichen Emissionen (z.B. durch Anlieger-, Liefer- und Kundenverkehr, Beleuchtung und technische Anlagen)	ggf. Beeinträchtigung / Störung	Tiere, Mensch

hinsichtlich umweltrelevanter Belange positive Auswirkungen sind grün hinterlegt

3.2 Schutzgutbezogene Umweltsituation und Konfliktanalyse

3.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Die Betrachtung des Schutzguts umfasst die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt. Die Auswirkungen beziehen sich vor allem auf Beeinträchtigungen durch Emissionen oder andere gesundheitliche Gefahren sowie auf Beeinträchtigungen von Erholungs- und Aufenthaltsfunktionen.

Basisszenario

Um die Belange der menschlichen Gesundheit zu wahren, sind Rahmenbedingungen zu schaffen, die Grenz- und Richtwerte gesundheitsschädlicher Emissionen durch bspw. Lärm und Schadstoffe berücksichtigen. Als immissionsempfindliche Orte sind insbesondere Bereiche zu betrachten, die dem Rückzug und der Erholung dienen. Ebenso sind Räume zum dauerhaften Aufenthalt, u. a. zum Nachgang der Arbeitstätigkeiten, in gewissem Maße schutzbedürftig.

Innerhalb des Plangebiets sind in erster Linie die Wohnnutzungen als immissionsempfindlich einzustufen. Auf der südlichen Seite der Hornschen Straße befindet sich ein allgemeines Wohngebiet, das als immissionsempfindlich einzustufen ist.

Schallemissionen / Schallbelastung

Mit der innerstädtischen Lage des Plangebietes und den umliegenden Nutzungen geht eine gewisse Vorbelastung durch Schallimmissionen einher. So verursacht beispielsweise der Verkehr auf den umliegenden Straßen, insbesondere der Hornschen Straße und der Leopoldstraße, eine Vorbelastung durch Lärm, die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung als Ausgangssituation (Analyse-Fall) in die Verkehrslärmprognose eingeflossen sind (TÜV NORD 2025).

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb einer militärischen Flugzone, sodass auch diesbezüglich mit gewissen Lärmimmissionen zu rechnen ist.

Schadstoffemissionen / Schadstoffbelastung

Es ist davon auszugehen, dass mit der innerstädtischen Lage des Plangebiets eine gewisse Belastung mit Schadstoffen einhergeht, die bspw. durch den Verkehr oder Kleinf Feuerungsanlagen ausgelöst werden. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb einer militärischen Flugzone, sodass auch diesbezüglich von gewissen Schadstoffimmissionen auszugehen ist. Die umliegende Bebauung wirkt sich auf den bodennahen Luftaustausch aus, sodass die lokale Durchmischung von Luftschadstoffen mit Frischluft verzögert wird. Die Bezirksregierung Detmold hat keine Überschreitungen geltender Grenzwerte innerhalb der Stadt Detmold festgestellt, sodass für Detmold kein Luftreinhalteplan erforderlich ist.

Lichtemissionen

Das Plangebiet weist aufgrund der gemischten Nutzungen (z.B. Dienstleistungen, Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen, Verkehr) eine Vorbelastung durch Licht auf.

Erholungsfunktion

Die privaten Gärten und öffentlichen Grünanlagen (Nachbarschaftsgärten) erfüllen für ihre Nutzer eine Erholungsfunktion. Zudem setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 01-30/04 im Zentrum des Plangebiets einer Gemeinbedarfsfläche überlagernd öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ fest.

Altlasten

In dem Kataster des Kreises Lippe werden zwei im Plangebiet befindliche Flurstücke aufgrund ihrer historischen Nutzung geführt. Dabei handelt es sich um die Flurstücke 221 (Flur 9), welches

ehemals Standort eines Ladenbetriebs einer Metallwarenfabrik war, und das Flurstück 334 (Flur 9), ehemals Standort einer Möbelfabrik. Es besteht jedoch für beide Flurstücke kein aktueller Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen (STADT DETMOLD 2025a).

Konfliktanalyse

Schallemissionen / Schallbelastung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Nutzungen baurechtlich vorbereitet, von denen zusätzliche Schallemissionen zu erwarten sind. Die schalltechnische Untersuchung (TÜV NORD 2025) prognostiziert sowohl die mit den geplanten Nutzungen einhergehenden Schallemissionen (Gewerbelärm) als auch den durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr induzierten Verkehrslärm. Als Berechnungs- und Beurteilungsgrundlage dienen die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Darüber hinaus werden zur Beurteilung des Verkehrslärms die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen.

Ziel der schalltechnischen Untersuchung, ist mögliche Konflikte aufzuzeigen und vorbeugende Maßnahmen zu beschreiben, um mit der Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und eine Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicherzustellen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt bezüglich des Gewerbelärms zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an fast allen Fassaden (und somit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm) tagsüber und auch nachts eingehalten werden. An der Hornschen Straße 15 und 17, die gegenüber der Hauptzufahrt liegen, werden die Immissionsrichtwerte tagsüber um bis zu 2 dB(A) überschritten. An der Grabenstraße 5 werden die Immissionsrichtwerte nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. Als Grund für die Überschreitung führt der Gutachter die LKW-Entladung und Nähe zu technischen Anlagen an. Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann jedoch durch Maßnahmen auf Genehmigungsebene (z.B. Einhausung der technischen Anlagen und Einschränkung der Betriebszeiten für LKW-Anlieferung) sichergestellt werden. Auch die nächtliche Lüftung der Innenräume über die Kippstellung der Fenster ist unter Berücksichtigung des Gewerbelärms grundsätzlich möglich, da für den Bereich der Wohnräume (besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer) die Beurteilungspegel unter Berücksichtigung zusätzlicher Maßnahmen nachts 45 dB(A) nicht überschreiten (TÜV NORD 2025).

Darüber hinaus sind keine kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten, die den Richtwert der TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten (TÜV NORD 2025).

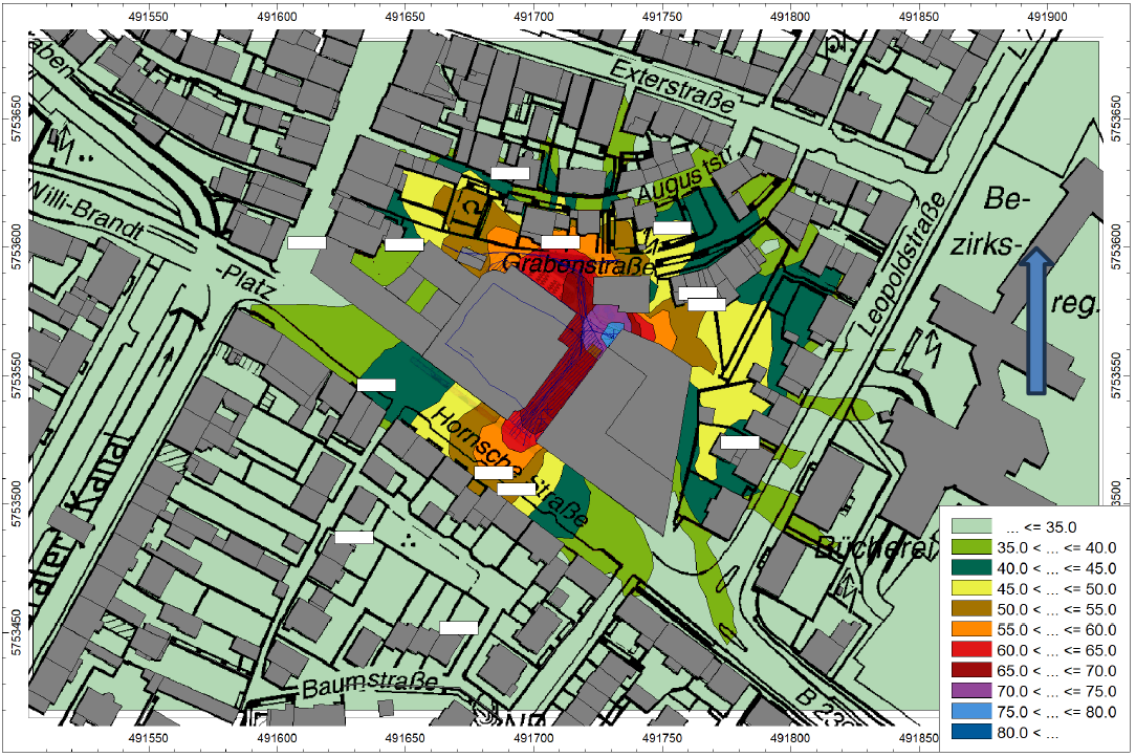


Abb. 6 Lärmpegelkarte Plangebiet, Beurteilungspegel Gewerbe - Tag (TÜV Nord 2025)



Abb. 7 Lärmpegelkarte Plangebiet, Beurteilungspegel Gewerbe - Nacht (TÜV Nord 2025)

Für Außenwohnbereiche sollte die Einhaltung eines Orientierungswertes von 64 dB(A) am Tage angestrebt werden, um gesunde Wohnverhältnisse in den für einen längeren Aufenthalt im Freien dienenden Wohnbereichen (Balkone, Terrassen) sicherzustellen. Gemäß schalltechnischer Untersuchung des Gewerbelärms können diese Orientierungswerte an allen Fassaden eingehalten werden (TÜV NORD 2025).

Insgesamt kommt der Gutachter somit zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Gewerbelärms sowohl bezüglich der Dauerschalldruckpegel als auch der Maximalpegel keine Gefahren für die Gesundheit oder erhebliche Belästigungen der Allgemeinheit und Nachbarschaft auftreten. Die Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm können bei Realisierung der Planung erfüllt werden, wenn entsprechende Lärmschutzmaßnahmen Anwendung finden.

Als Ausgangssituation (Analyse-Fall) der schalltechnischen Untersuchung des Verkehrslärms dient die bestehende Verkehrsbelastung. Datengrundlage stellen Verkehrsdaten der Stadt Detmold aus dem Jahr 2022 dar. Darauf basierend wird die künftige verkehrliche Entwicklung ohne Realisierung der Planung (Prognose-N-Fall: P-0-Fall) und mit beispielhafter Plan-Situation (Prognose Planfall: P-1-Fall) prognostiziert. Für den Prognose-Plan-Fall wurde dafür der anlagenbezogene Ziel- und Quellverkehr, die der Verkehrsgutachter (SHP INGENIEURE) auf Basis einer beispielhaften Konzeptplanung abschätzte berücksichtigt.

Die ermittelten Beurteilungspegel für den P-0-Fall überschreiten sowohl tags als auch nachts die gemäß 16. BImSchV geltenden Vorsorgegrenzwerte. Somit können selbst ohne Realisierung der Planung die geltenden Vorsorgegrenzwerte unter Berücksichtigung der prognostizierten künftigen Verkehrsentwicklung nicht eingehalten werden. Darüber hinaus überschreitet auch der P-1-Fall die geltenden Vorsorgegrenzwerte ebenfalls, jedoch nicht erstmals. Der Vergleich der Grenzwertüberschreitung zwischen dem P-0-Fall und dem P-1-Fall zeigt, dass der planinduzierte Mehrverkehr eine zusätzliche Lärmbelastung des Dauerschallpegels von maximal 1 dB(A) auslöst. Die Wahrnehmbarkeitsschwelle eines rechnerisch ermittelten Dauerschallpegels setzt das OVG NRW in seinem Urteil vom 06.04.2020 bei Pegelunterschieden von 1-2 dB an. Demgegenüber geht das OVG Lüneburg in seinem Urteil vom 25.10.2010 von einer Verdoppelung des Verkehrs und einer Verkehrslärmsteigerung von 3 dB aus, die eine Wahrnehmbarkeit der Verkehrslärmsteigerung auslösen. Das BVerwG stützt diese Einschätzung in seinem Urteil vom 13.03.2008 und stellt fest, dass Geräuschsituation von weniger als 3 dB „nach allgemeinen Erkenntnissen der Akustik vom menschlichen Ohr noch nicht oder kaum wahrgenommen werden können“. Der Fachgutachter kommt daher zu dem Schluss, dass die prognostizierten Grenzwertüberschreitungen bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen (TÜV NORD 2025).

Auch geringfügige Immissionspegelerhöhungen können unzumutbar sein, wenn die Lärmvorbelastung bereits so hoch ist, dass die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle erreicht oder überschritten ist. Diese Zumutbarkeitsschwelle wird bei dem vorliegenden Vorhaben vom Gutachter konservativ bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzt. Obwohl Lärmquellen grundsätzlich isoliert zu beurteilen sind, ist bei der Betrachtung der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle eine Summenpegelbetrachtung geboten. Aus diesem Grund wurde im Wege der energetischen Addition eine Gesamtlärbetrachtung des Verkehrs- und Gewerbelärms für den P-1-Fall durchgeführt, wobei für die beiden Schallarten die jeweils geltenden lärmtechnischen Regelwerke Anwendung fanden.

Die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle wird sowohl für den P-0-Fall als auch den P-1-Fall tagsüber und nachts stellenweise überschritten. ~~Die prognostizierten Immissionspegel und ihre geringfügigen Erhöhungen sind somit in den identifizierten Bereichen nicht zumutbar.~~ In Tabelle 4 werden die Beurteilungspegel des Verkehrslärms einschließlich Gewerbelärms für die immissionsempfindlichen Orte dargestellt, für die eine Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle ermittelt wurde. An den Immissionsorten H1, H4, H7, H8, H9, H11, H31, H33, H46, H47, H50 und H51 wird die Zumutbarkeitsschwelle im P-1-Fall tagsüber oder nachts erstmalig erreicht oder überschritten. Laut Gutachter leistet der Gewerbelärm keinen relevanten Beitrag an diesen Überschreitungen der Zumutbarkeitsschwelle.

Tab. 4 Beurteilungspegel Verkehrslärm einschließlich Gewerbelärm: P-0-Fall und P-1-Fall im Vergleich mit Immissionsgrenzwert. Auszug der Überschreitungen der Zumutbarkeitsschwelle (verändert nach TÜV Nord 2025)

ID	Bezeichnung	Beurteilungspegel P-0-Fall		Beurteilungspegel P-1-Fall		Zumutbarkeitsschwelle		Überschreitung für P-1-Fall		Überschreitung für P-0-Fall		Schwelle erreicht / überschritten	
		T	N	T	N	T	N	T	N	T	N	T	N
		dB(A)											
H01	MK3 SW	68	59	68	60	70	60	-	0	-	-	-	ja
H04	Neubau MK 1 hoch	67	59	68	60	70	60	-	0	-	-	-	ja
H07	Leopoldstr 4	69	61	70	61	70	60	0	1	-	1	ja	-
H08	Leopoldstr 6a	69	61	70	61	70	60	0	1	-	1	ja	-
H09	Leopoldstr 8	69	61	70	61	70	60	0	1	-	1	ja	-
H10	Leopoldstr 2	70	62	71	62	70	60	1	2	0	2	-	-
H11	Leopoldstr 10	69	61	70	61	70	60	0	1	-	1	ja	-
H22	Hornsche Str 1	69	61	69	61	70	60	-	1	-	1	-	-
H23	Hornsche Str 3	69	60	69	61	70	60	-	1	-	0	-	-
H24	Hornsche Str 5	69	61	69	61	70	60	-	1	-	1	-	-

H25	Hornsche Str 7	69	61	69	61	70	60	-	1	-	1	-	-
H26	Hornsche Str 9	69	61	69	61	70	60	-	1	-	1	-	-
H27	Hornsche Str 11	69	61	69	61	70	60	-	1	-	1	-	-
H28	Hornsche Str 15	69	61	69	61	70	60	-	1	-	1	-	-
H29	Hornsche Str 17	69	61	69	61	70	60	-	1	-	1	-	-
H30	Hornsche Str 21	69	61	69	61	70	60	-	1	-	1	-	-
H31	Hornsche Str 27	69	61	70	61	70	60	0	1	-	1	ja	-
H32	Hornsche Str 29	70	62	70	62	70	60	0	2	0	2	-	-
H33	Willy-Brandt-Platz 1	69	61	70	61	70	60	0	1	-	1	ja	-
H34	Lange Str 2	69	60	69	61	70	60	-	1	-	0	-	-
H35	Willy-Brandt-Platz 4	69	61	69	61	70	60	-	1	-	1	-	-
H44	Hornsche Str 19	69	61	69	61	70	60	-	1	-	1	-	-
H45	Hornsche Str 25	69	61	69	61	70	60	-	1	-	1	-	-
H46	Leopoldstr 12	69	61	70	61	70	60	0	1	-	1	ja	-
H47	Leopldstr 16	69	61	70	61	70	60	0	1	-	1	ja	-
H48	Leopldstr 5	68	60	69	60	70	60	-	0	-	0	-	-
H49	Leopoldst 3	68	60	69	60	70	60	-	0	-	0	-	-
H50	Allee 1	69	61	70	62	70	60	0	2	-	1	ja	-
H51	Neubau MK2	68	59	68	60	70	60	-	0	-	-	-	ja
H52	Leopoldst 6	69	61	69	61	70	60	-	1	-	1	-	-

Des Weiteren wurden die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm berechnet. In den Abbildungen 8 und 9 wird die ungehinderte und freie Schallausbreitung ohne hochbauliche Hindernisse für den P-1-Fall innerhalb des Plangebiets dargestellt. Die Berechnung und Darstellung erfolgt in der Höhe von 4 m über Grund, was im Einklang mit den Vorgaben der DIN 45645-1 ist. Eine schallabschirmende Wirkung der geplanten Gebäude wurde bei den Berechnungen berücksichtigt (TÜV NORD 2025).

Die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts innerhalb von Urbanen Gebieten und 63 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts innerhalb von Kerngebieten der DIN 18005 werden für die geplanten Neubauten innerhalb des Plangebietes überschritten, weshalb Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm bereits auf Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen sind.

Dabei wurde auch die Möglichkeit aktiven Schallschutzes in Form einer Lärmschutzwand erörtert. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist jedoch aus städtebaulicher Sicht aufgrund des straßen- bzw. stadtbildprägenden Charakters und in Ermangelung einer lärmindernden Funktion für die höheren Geschosse verworfen worden. Stattdessen werden Festsetzungen getroffen, die den passiven Schallschutz betreffen.

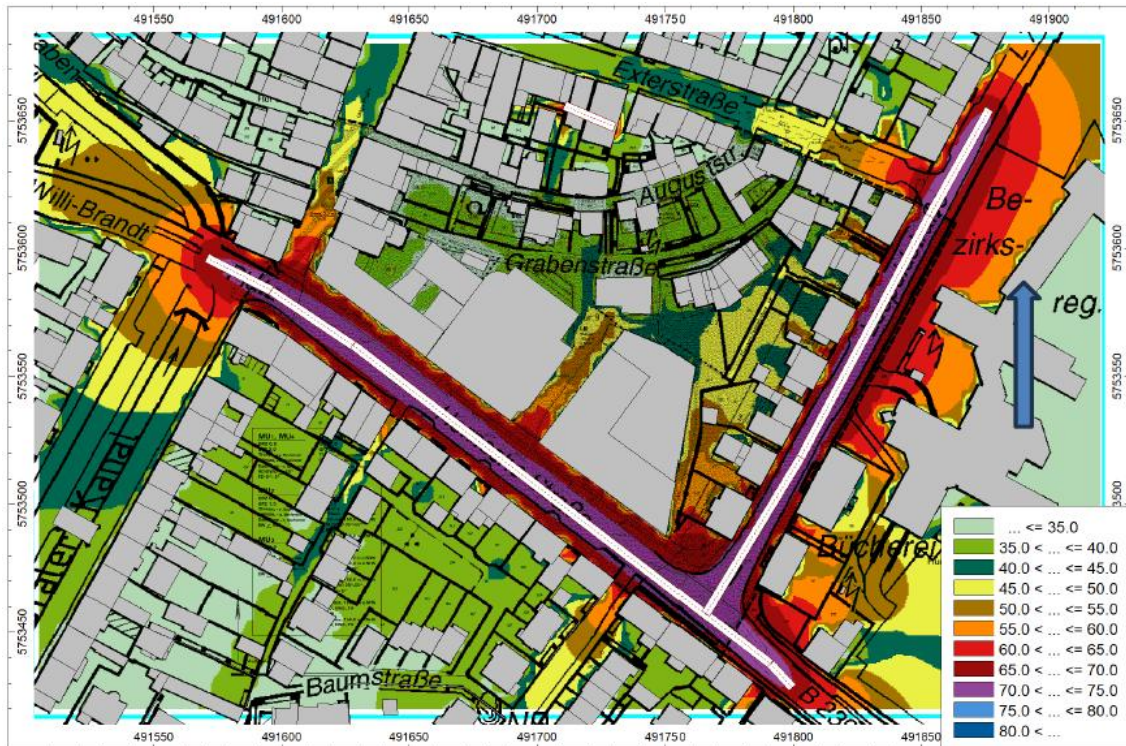


Abb. 8 Lärmpegelkarte Plangebiet, Beurteilungspegel Straßenverkehr - Tag (TÜV NORD 2025)



Abb. 9 Lärmpegelkarte Plangebiet, Beurteilungspegel Straßenverkehr - Nacht (TÜV NORD 2025)

Es wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 definiert, die sich an den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln orientieren. Demnach sind bei der Errichtung und Änderung von

Gebäuden die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 entsprechend der Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche auszubilden. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind die Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu ermitteln, sodass rechnerisch 30 dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches) bzw. 35 dB (Büroräume und Ähnliches) innerhalb der schutzbedürftigen Räume eingehalten werden. Der Bebauungsplan definiert textliche Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.1), die eine Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Genehmigungsebene sicherstellen.

Aufgrund der Überschreitungen der Zumutbarkeitsschwelle ist der Einbau von so genanntem Flüsterasphalt (Splittmastixasphalt SMA 5 oder 8) im Bereich der Hornschen Straße und der angrenzenden Straßen vorgesehen. Die zusätzliche Anlage eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Hornsche Straße / Leopoldstraße wird im Rahmen der Straßenausbauplanung geprüft. Es erfolgte eine Berechnung des Einflusses von Flüsterasphalt und des Einflusses eines Kreisverkehrs auf die Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle durch den Verkehrslärm einschließlich des Gewerbelärms. Demnach ergibt sich bereits durch den Einbau von Flüsterasphalt eine deutliche Verbesserung der Gesamtgeräuschsituation auch gegenüber der derzeitigen Situation (P-0-Fall). Eine Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle wird abgewendet und lediglich an drei Immissionspunkten (H10, H32 und H50) wird die Zumutbarkeitsschwelle erreicht.

Die zusätzliche Anlage eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Hornsche Straße / Leopoldstraße führt zu einer weiteren Pegelminderung, die jedoch hinsichtlich der Zumutbarkeitsschwelle keine weitere Verbesserung bewirkt.

Insgesamt können somit durch den Einsatz von Flüsterasphalt sowie der Anlage eines Kreisverkehrs „nicht an allen Immissionsorten im Einwirkungsbereich des Plangebietes die Zumutbarkeitsschwellen unterschritten werden“, doch verbessert sich die Geräuschsituation deutlich indem die Beurteilungspegel in dem gesamten Einwirkungsbereich ca. 1 bis 2 dB(A) niedriger (unter Berücksichtigung des Kreisverkehrs ca. 1 bis 4 dB(A) niedriger) liegen (TÜV NORD 2025).

Schadstoffemissionen / Schadstoffbelastung

Die Hornsche Straße weist aufgrund ihrer Funktion als Hauptverkehrsachse ca. 20.000 Kfz-Fahrten / 24 h auf (STADT DETMOLD 2025a). Die Verkehrssimulation (SHP INGENIEURE 2022) geht von einem neu induzierten Verkehr von 2.017 Kfz-Fahrten / 24 h aus, wodurch die verkehrliche Belastung durch die Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold geringfügig zunimmt. Damit einher geht eine Zunahme der stofflichen Emissionen durch den Kfz-Verkehr.

Aufgrund der geringen bis mäßigen Vorbelastung wird sich die Zunahme stofflicher Emissionen voraussichtlich nicht erheblich auswirken, sodass insgesamt ein unerhebliches Maß eingehalten wird.

Lichtemissionen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Nutzungen baurechtlich vorbereitet, die mit den bestehenden Nutzungen und damit einhergehenden Lichtemissionen vergleichbar sind. Es sind somit weder maßgebliche Zunahmen der Lichtemission noch Lichtemissionen, von denen bspw. aufgrund ihrer Intensität oder Periodik eine gesundheitliche Relevanz ausgeht.

Erholungsfunktion

Die Erholungsfunktion der privaten Gärten wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht nachhaltig beeinträchtigt. Auch die bereits heute als Nachbarschaftsgärten genutzten Flurstücke 266, 226 und 205, Flur 9, erfahren durch die geplante Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgärten“ eine langfristige Entwicklungsperspektive. Demgegenüber wird die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche im Zentrum des Plangebiets nicht fortgesetzt, um eine größtmögliche Ausnutzung der Fläche als Kerngebiet zu ermöglichen.

Altlasten

Von den Flurstücken 221 und 334, Flur 9, gehen nach aktuellem Kenntnisstand in Ermangelung eines Verdachts auf schädliche Bodenveränderungen keine gesundheitlichen Risiken aus.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold löst bezüglich des Schutzguts Mensch keine Beeinträchtigungen aus, die der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans entgegen stünden.

3.2.2 Schutzgut Tiere

Die Betrachtung des Schutzguts Tiere erfolgt maßgeblich auf Grundlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, in dessen Rahmen artenschutzrechtliche Belange und Auswirkungen auf planungsrelevante Arten beurteilt werden (HÖKE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR 2025). Darüber hinaus findet auf Grundlage der Lebensraumausstattung des Untersuchungsgebiets sowie der Auswertung gängiger Datenbanken eine Einschätzung bzgl. der Lebensraumeignung für solche Arten(gruppen) statt, die i.d.R. keiner artenschutzrechtlichen Prüfungspflicht unterliegen.

Basisszenario

Im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichts wurden keine gesonderten Erhebungen zum Schutzgut Tiere durchgeführt. Die Belange des Schutzguts werden im Rahmen der Bauleitplanung primär durch den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag betrachtet. Zielsetzung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist, die potenziellen Betroffenheiten von Tieren der „planungsrelevanten Arten“ i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen), Nr. 2 (erhebliche Störung) und Nr. 3 (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNATSchG bei Umsetzung der Planung zu identifizieren. Sind Betroffenheiten nicht auszuschließen, ist die Formulierung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNATSchG Teil des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Die folgenden Ausführungen basieren auf den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (HÖKE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR 2025).

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags fand am 18. April eine Ortsbegehung statt, um die im Plangebiet anstehenden Habitate zu erfassen und das Lebensraumpotenzial zu beurteilen. Darüber hinaus wurden Hinweise des Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten ausgewertet. Insgesamt erfolgte im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) eine artenschutzfachliche Beurteilung für 42 planungsrelevante Arten, darunter 29 Vogelarten, zwölf Säugetierarten und eine Amphibienart.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag bietet die innerstädtische Brachfläche keiner der ermittelten planungsrelevanten Arten einen für die Fortpflanzung oder als Ruhestätte geeigneten Lebensraum. Aufgrund fehlender Habitateignung und der bestehenden Störungen durch die Zwischennutzung als Stellplatzanlage eignet sich dieser Bereich allenfalls als nicht essenzielles Nahrungshabitat störungsunempfindlicher Arten (z.B. häufigen und verbreiteten Vogelarten).

Die Bestandsgebäude und insbesondere die von groß- und kleinkronigen Bäumen geprägten Vegetationsbestände eignen sich bedingt als Lebensraum oder Nahrungshabitat von planungsrelevanten Fledermäusen und Vögeln. So bieten die Bestandsgebäude, insbesondere mit Blick auf die teilweise historische Bausubstanz, gebäudebewohnenden Fledermäusen (Breiflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus) und Vögeln (Star) potenzielle Quartierstrukturen (z.B. Spalten und Hohlräume an der Fassade und am Dach / im Dachboden). Die Freiflächen und Vegetationsbestände dienen als Nahrungshabitate. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die innerstädtische Lage und die damit einhergehende Störungsintensität das Vorkommen störungsunempfindlicher Arten ausschließt.

Konfliktanalyse

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe I des Artenschutzfachbeitrags) wurden für einen Großteil der planungsrelevanten Arten artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNATSchG ausgeschlossen (HÖKE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR 2025). Insbesondere für die bauliche Entwicklung im Bereich der innerstädtischen Brachfläche sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Für die Bestandsgebäude, die sich vornehmlich in den geplanten Urbanen Gebieten (MU 1 - MU 4) und dem geplanten Kerngebiet MK 3 befinden, sind hingegen Nutzungen „durch gebäudebewohnende Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus und Zwergfledermaus) oder den gebäudebrütenden Star grundsätzlich möglich, weshalb im Falle zukünftiger baulicher Veränderung der Bestandsgebäude [...] eben- diese Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNATSchG betroffen sein können“ (HÖKE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR 2025).

Im Falle baulicher Veränderungen an den Bestandsgebäuden können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden, wodurch sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts „Tiere“ ergibt. Unter Berücksichtigung der Maßnahme „Artenschutz“ und ergänzender Hinweise zum Artenschutz (vgl. Kap. 4.1) kann die Beeinträchtigung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

3.2.3 Schutzgut Pflanzen

Basisszenario

Am 18. April 2024 fand eine Ortsbegehung zur Erfassung der Biotoptypen statt. Der verbalen Beschreibung der Biotoptypen folgt eine Benennung des Biotopcodes gemäß „Numerische Bewertung der Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008).

Das zentrale Plangebiet zeichnet sich durch die innerstädtische Brachfläche an der Hornschen Straße aus, die einer Zwischennutzung als Stellplatzanlage unterliegt. Auf der in Teilen asphaltierten (Biotopcode 1.1), geschotterten (1.3) oder unbefestigten (1.3) Stellplatzanlage entwickelt sich stellenweise Spontanvegetation. Mehrjährige Gehölzbestände oder naturnahe Vegetationsbestände fehlen in diesem Bereich des Plangebiets vollständig.

Die Bestandsbebauung westlich der Leopoldstraße, entlang der Graben- und Auguststraße zeichnet sich durch einen variierenden Versiegelungsgrad (1.1) aus. Die Gärten (4.4) sind zu- meist von hohen Gehölzanteilen und großkronigen Laubbäumen (z.B. Sommerlinde, Hainbuche, Rosskastanie) geprägt. Diese Gärten besitzen allein aufgrund des hohen Anteils heimischer Gehölzarten, sowie auch unter Berücksichtigung der klimatischen Ausgleichsfunktion einen mäßigen bis hohen ökologischen Wert.

Im Bereich zwischen der August- und der Grabenstraße befinden zwei nachbarschaftlich genutzte Gärten (4.3) auf öffentlichen Grundstücken, die in Ermangelung eines Baumbestandes einen geringeren ökologischen Wert im Vergleich zu den umliegenden privaten Gärten aufweisen.

Die Hornsche, Leopold-, August- und Grabenstraße sind als vollversiegelte Flächen (1.1) anzusprechen. Vereinzelt stocken straßenbegleitende Laubbäume (2.3) entlang der Verkehrsflächen (z.B. Robinie, Platane, Silber-Ahorn, Hainbuche), denen je nach Wuchsklasse ein geringer bis mäßiger ökologischer Wert zuzuordnen ist. Die Bäume sind darüber hinaus straßenbildprägend. Die Fußgängerzone der Lange Straße und die angrenzende Bestandsbebauung zeichnen sich durch eine nahezu vollständige Versiegelung aus. Die Versiegelung wird lediglich durch einen einzelnen Säulenhorn in der Fußgängerzone unterbrochen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten (vgl. Tab. 2). Westlich des Plangebiets verläuft die Biotopverbundfläche „Berlebecksystem mit angrenzenden Kuppenlagen innerhalb und südlich Detmold“ (VB-DT-LIP-4019-0006), welcher eine besondere Bedeutung u.a. zum Schutz von naturnahen Buchenwäldern als Lebensraum für Arten der Wälder und zum Erhalt und Sicherung der Wochenstuben und Winterquartiere für Fledermäuse zugeordnet wird. Der Verbundschwerpunkt liegt bei Gehölz-Grünland-Acker-Komplexen. Eine weitere Biotopverbundfläche „Tal der Werre von Bad Meinberg bis Detmold“, (VB-DT-LIP-4019-0007) beginnt etwa 100 m nordöstlich des Plangebiets. Dieser wird eine besondere Bedeutung zum Schutz und Erhalt gliedernder Elemente, wie Feldgehölze, Hecken und kleineren Waldbereichen sowie zum Schutz und Erhalt naturnaher Bachauen mit Feuchtgrünland als klimasensitive Lebensräume und Verbundachsen zugeordnet. Der Verbundschwerpunkt liegt ebenfalls bei Gehölz-Grünland-Acker-Komplexen.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne setzen innerhalb des Plangebiets insgesamt 83 Standorte zu erhaltender oder anzupflanzender Bäume fest. Insbesondere entlang der Leopold-, Graben- und Hornsche Straße sind straßenbegleitende Bäume vorgesehen. Von den definierten Standorten ist jedoch ein Großteil aktuell nicht mit Bäumen bestanden. Vor dem Hintergrund der vielfältigen Funktionen innerstädtischer Bäume (z.B. Lebensraum, bioklimatischer Ausgleich, Ortsbild) bergen die festgesetzten Baumstandorte der rechtskräftigen Bebauungspläne ein großes Potenzial, das aktuell nicht ausgeschöpft wird.

Konfliktanalyse

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage zur Weiterentwicklung des Quartiers am Hornschen Tor geschaffen und insbesondere eine Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche als multifunktionaler und frequenzbringender Schwerpunkt im Süden der Fußgängerzone angestrebt. Vor dem Hintergrund sind insbesondere im Bereich der innerstädtischen Brachfläche bauliche Veränderungen zu erwarten. Die geplante Festsetzung von Kerngebieten mit einer GRZ von 1,0 ermöglicht eine vollständige Versiegelung der derzeit als Stellplatzanlage zwischengenutzten Brachfläche. In Ermangelung hochwertiger Vegetationsbestände und des damit einhergehend geringen ökologischen Wertes der Brachfläche, ist eine bauliche Inanspruchnahme der Brachfläche nicht als Eingriff in das Schutzgut Pflanzen zu werten. Im Osten reicht die Festsetzung des Kerngebietes bis in Bereiche hinein, die mit heimischen großkronigen Laubbäumen bestanden sind und somit zumindest einen mäßigen ökologischen Wert besitzen. Der Verlust der anstehenden Gehölze stellt einen Eingriff in das Schutzgut dar.

Für die als Urbane Gebiete festgesetzten Bereiche im Osten und Norden des Plangebiets sind im Wesentlichen die Sicherung der Bestandssituation mit gleichzeitiger Ermöglichung von baulichen Erweiterungen vorgesehen. Dieser Bereich des Plangebiets zeichnet sich aufgrund seines Gehölzreichtums durch einen mäßigen ökologischen Wert aus. Durch die Begrenzung der GRZ auf 0,6 und die Pflicht zur Begrünung von nichtüberbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksfläche werden langfristig gewisse Anteile begrünter Gärten und Freiflächen sichergestellt. Eine gesonderte Festsetzung zur Sicherung der anstehenden Einzelgehölze erfolgt hingegen nicht, da die Gehölze privater Grundstücksflächen zumeist keinen ortsbildprägenden Charakter über die privaten Grundstücksflächen hinaus aufweisen.

Die beiden bereits nachbarschaftlich genutzten Quartiersgärten werden durch die Festsetzung als öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung „Quartiersgarten“) dauerhaft gesichert, sodass nicht von einem tatsächlichen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen auszugehen ist.

Entgegen den rechtskräftigen Bebauungsplänen sieht der aufzustellende Bebauungsplan die Festsetzung von lediglich zwei zu erhaltenden Gehölzen vor. Dabei handelt es sich um eine Platane im Kreuzungsbereich Hornsche Straße / Leopoldsstraße und um einen Silber-Ahorn im MU 1 an der Leopoldstraße. Die beiden Gehölze werden aufgrund ihrer Wuchsklasse, ihres Habitus und ihres straßen- bzw. ortsbildprägenden Charakters zum Erhalt festgesetzt. Ein Großteil der durch die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne zu erhaltenden bzw. anzupflanzenden Baumstandorte wird folglich mit der Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ verworfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass von den insgesamt 83 festgesetzten Baumstandorten ein Großteil derzeit nicht mit Bäumen bestanden ist. Es handelt sich somit in erster Linie um einen planerischen Wert des Schutzguts Pflanzen, der mit dem Verzicht einer Festsetzung nicht in die aktuelle Planung übertragen wird. Vorrangig sprechen die geplante

Umgestaltung der Grabenstraße auf eine Breite von 5,5 m, um die Befahrbarkeit von Ver- und Entsorgern zu gewährleisten, und die Straßenneuplanung der Hornschen Straße zur Steigerung der Leistungsfähigkeit gegen eine Festsetzung von Baumstandorten auf Bebauungsplanebene. Die Vereinbarkeit der verkehrlichen Belange mit straßenbegleitender Vegetation soll stattdessen im Rahmen der Verkehrsplanung beurteilt und berücksichtigt werden. Die Festsetzung weiterer im Plangebiet stockender Gehölze (z.B. entlang der Grabenstraße und der Langen Straße), wurde anhand der Kriterien Habitus, Prägung des Ortsbilds und Zukunftsfähigkeit des Standortes geprüft. Da jedoch keiner der geprüften Baumstandorte die Kriterien erfüllt, wurde jeweils von einer Festsetzung abgesehen.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen wird durch die Festsetzung extensiver Dachbegrünung von Flachdächern, der Pflicht zur Begrünung der nichtüberbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen, dem Erhalt von zwei Einzelbäumen und der Sicherung der öffentlichen Grünfläche (Quartiersgarten) gemindert. Insgesamt verbleibt jedoch ein tatsächlicher Eingriff in wertgebende Gehölzbestände bei Realisierung der Bebauung im MK 1 und ein erheblicher planerischer Verlust von Baumstandorten. Im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanz ist dem planerischen Verlust unter Anwendung der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ (LANUV 2008) Rechnung zu tragen (vgl. Kapitel 4.3), um den daraus resultierenden Kompensationsbedarf zu ermitteln. Mit der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen abgegolten werden, sodass keine Beeinträchtigungen verbleiben.

Aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens werden Beeinträchtigungen der in Tabelle 2 (vgl. Kapitel 2.3.2) aufgelisteten Schutzgebiete bei Umsetzung der Planung ausgeschlossen.

3.2.4 Schutzgut biologische Vielfalt

Der Begriff der biologischen Vielfalt oder Biodiversität wird als Sammelbegriff für die Vielfalt der Lebensformen auf allen Organisationsebenen – von genetischer Vielfalt innerhalb einer Art über die Artenvielfalt bis hin zur Vielfalt von Ökosystemen – verwendet. Die biologische Vielfalt ist Grundlage für artenreiche sowie hochkomplexe Ökosysteme. Durch die komplexen Wechselwirkungen zwischen den Lebensformen wirkt sich ein Verlust von Genen, Arten und Ökosystemen erheblich aus. Für den Menschen ist die Biodiversität deshalb eine der wichtigsten Grundlagen für Überleben und Lebensqualität.

Basisszenario

Die innerstädtische Brachfläche mit der Zwischennutzung als Stellplatzanlage und der Bereich rund um die Lange Straße weisen aufgrund der anthropogen überprägten Strukturen und der

Lage im Innenstadtbereich einen sehr hohen anthropogenen Störungsgrad auf, der im Zusammenspiel mit dem Mangel naturnaher Vegetationsbestände zu einer sehr geringen biologischen Vielfalt führt. Die übrigen Bereiche des Plangebiets unterliegen zwar ebenfalls einem hohen anthropogenen Störungsgrad, zeichnen sich jedoch durch hochwertige und naturnahe Vegetationsbestände aus, sodass ein gewisser Beitrag zur biologischen Vielfalt zu erwarten ist. Die Lebensraumeignung für Tiere und die Pflanzenwelt werden in den Kapiteln 3.2.2. bzw. 3.2.3. näher betrachtet.

Aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne ist eine Bebaubarkeit des Plangebiets bereits heute möglich, sodass bezüglich der biologischen Vielfalt allenfalls mit Blick auf die durch die rechtskräftigen Bebauungspläne festgesetzten Baumstandorte eine gewisse Entwicklungsperspektive besteht.

Konfliktanalyse

Die Auswirkungen der Planung auf die Biotop- und Lebensraumvielfalt werden im Kapitel 3.2.2. bzw. 3.2.3. näher ausgeführt. Bei Realisierung der Planung wird sich die Artenzusammensetzung des Plangebiets allenfalls geringfügig verändern, jedoch weiterhin von siedlungstypischen Arten geprägt sein. Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt werden nicht erwartet.

3.2.5 Schutzgüter Fläche und Boden

Gemäß der Anlage 4 des UVPG wird unter dem Schutzgut **Fläche** insbesondere der „Flächenverbrauch“ verstanden. Die Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes konkretisiert diesen als Anstieg von Siedlungs- und Verkehrsflächen und den damit einhergehenden Freiraumverlust (DIE BUNDESREGIERUNG 2021). Der Flächenverbrauch kann beispielsweise durch Maßnahmen der Innenentwicklung und des Flächenrecyclings reduziert werden. Das Schutzgut **Boden** hingegen bezieht sich insbesondere auf die natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer-, Austausch-, Filter-, Lebensraum-, Produktions-, Archivfunktion), die beispielsweise durch „Veränderung der organischen Substanz, Bodenerosion, Bodenverdichtung, Bodenversiegelung“ (Nr. 4 b der Anlage 4 zum UVPG) beeinträchtigt werden können. Aufgrund der inhaltlich-funktionalen Verbindung und Abhängigkeit der beiden Schutzgüter werden sie zusammen betrachtet.

Basisszenario

Die Bodenkarte 1:50.000 weist für den Großteil des Plangebiets eine stark lehmig-sandige Gley-Braunerde als Bodentyp aus, im Nordosten steht ein tonig-schluffiger Gley an (vgl. Abb. 6; GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN 2024). Die Gley-Braunerde zeichnet sich durch fehlende Staunässe und einen hohen Grundwasserflurabstand von 20 - 30 dm aus, wohingegen beim Gley das Grundwasser im Bereich 13 - 20 dm unter Flur ansteht. Die Verdichtungsempfindlichkeit des

Gleys ist hoch, die der Gley-Braunerde mäßig. Die Schutzwürdigkeit beider Böden ist nicht bewertet. Die anstehenden Böden sind für eine oberflächliche Versickerung (z.B. von anfallendem Niederschlagswasser) nicht geeignet (GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN 2024).

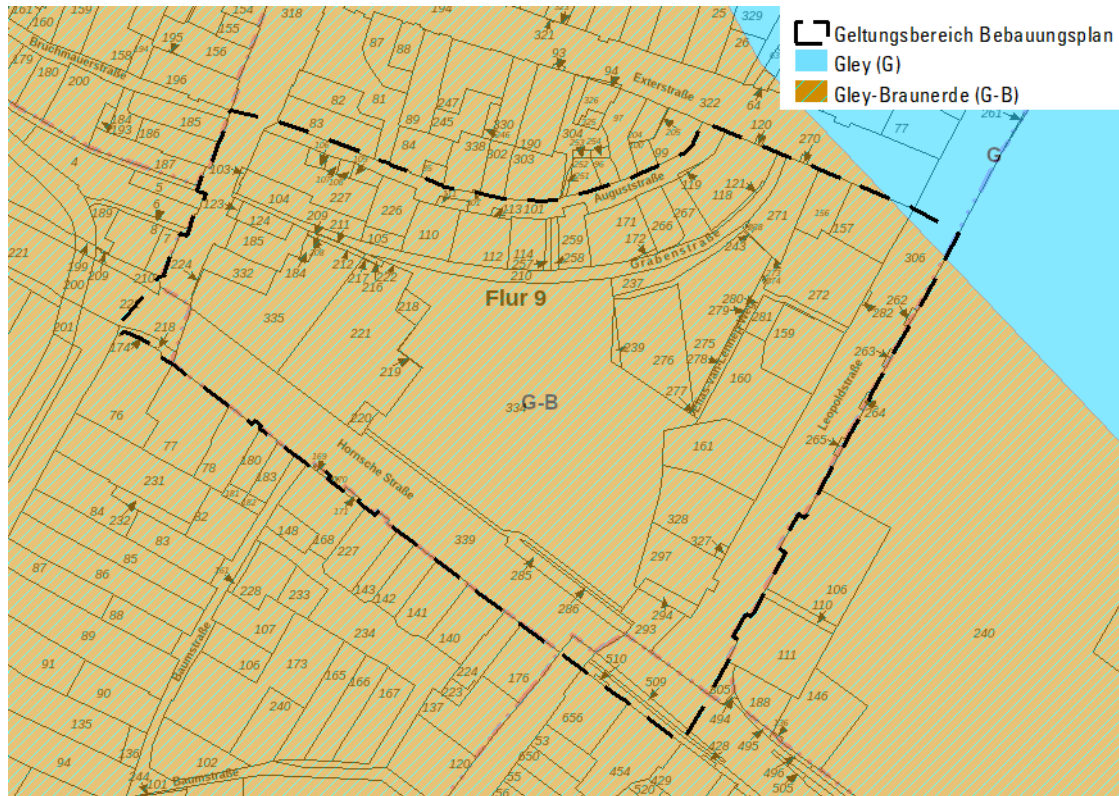


Abb. 10 Bodentypen des Plangebiets gem. Bodenkarte 1:50.000 (GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN 2024).

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsraum, sodass große Teile des Plangebiets bereits versiegelt sind und einer anthropogenen Nutzung unterliegen. Aus diesem Grund sind die natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Filter-, Puffer- und Ausgleichsmedium sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen) bereits im aktuellen Zustand eingeschränkt bzw. unterbunden.

Die Begrenzung des Freiraumverlusts und ein flächensparender Umgang gehören zu den Zielen der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung (2021). Im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes ist das Plangebiet aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der rechtskräftigen Festsetzungen den Siedlungs- und Verkehrsflächen zuzuordnen (DIE BUNDESREGIERUNG 2021).

In dem Kataster des Kreises Lippe werden aufgrund ihrer historischen Nutzung die beiden Flurstücke Flurstücke 221 und 334, Flur 9 geführt. Es besteht jedoch für beide Flurstücke kein aktueller Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen (vgl. Kapitel 3.2.1; STADT DETMOLD 2025a).

Konfliktanalyse

Die rechtskräftigen Bebauungspläne setzen für einen Großteil des Plangebiets versiegelte Fläche oder Kerngebiete ohne Begrenzung der Grundflächenzahl fest. Gemäß der den rechtskräftigen Bebauungsplänen zugrunde liegenden BAUNVO ist eine Überschreitung der GRZ durch Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige Nebenanlagen zulässig, sodass eine vollflächige Versiegelung planungsrechtlich möglich ist. Mit der geplanten Bebauungsaufstellung geht somit im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine Zunahme des Versiegelungsanteils einher.

Dennoch kommt es durch die zusätzliche Bautätigkeit zu Eingriffen in den Boden (z.B. Bodenabtrag und -auftrag, Bodenbewegung, ggf. Bodenverdichtung). Vor dem Hintergrund des Planungsziels lässt sich der Eingriff in den bereits anthropogen geprägten Boden nicht vermeiden. Eine Reduktion des Eingriffs in den Boden hätte eine Reduktion der Flächenausnutzung zur Folge und stünde somit dem Planungsziel entgegen. Dennoch gibt der aufzustellende Bebauungsplan Hinweise zum Umgang mit Bodenaushub und zum Abfallwirtschaftsgesetz, um baubedingte Beeinträchtigungen einzugrenzen. Weitergehende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lassen sich für den bereits anthropogen überprägten Boden nicht definieren. Aufgrund der Vorbelastung und unter Berücksichtigung der Plangebietsgröße ist im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen. Beeinträchtigungen des Bodens können über den multifunktionalen Ansatz der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ (LANUV 2008) berücksichtigt werden.

Die vorliegende Planung löst keinen Freiraumverlust im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes aus. Durch die vorliegende Planung werden die bestehenden Siedlungsflächen umstrukturiert und teils neuen Nutzungen zugeordnet. Dieses Vorgehen folgt dem Grundgedanken des Flächenrecyclings und des nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden, wodurch dem Freiraumverlust vorgebeugt wird. Somit ist keine Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold bedingt vor dem Hintergrund der Bestandssituation insgesamt keine bzw. unerhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Fläche“ und „Boden“.

3.2.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut umfasst die Teilschutzgüter Grundwasser und Oberflächenwasser. Es werden vorhabenbedingte Veränderungen oder Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern, Grundwasserfunktionen, des Grundwasserschutzes oder Regenwassermanagements betrachtet.

Basisszenario

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Werre-Bega-Else-Talung“. Der Grundwasserkörper umfasst etwa 123 km² und stellt einen Porengrundwasserleiter dar, welcher überwiegend aus silikatischem Gestein des Quartärs besteht. Die Durchlässigkeit wird mit „mittel bis hoch“, die Ergiebigkeit als „sehr ergiebig“ angegeben. Der mengenmäßige und der chemische Zustand werden als „gut“ bewertet (MUNV NRW 2024a). Unmittelbar südlich des Plangebiets grenzen die Grundwasserkörper „Mittellippische Triasgebiete“ und „Östlicher Teutoburger Wald“ an (MUNV NRW 2024a).

Gemäß hydrogeologischem Atlas von Deutschland (BfG 2024) beträgt die mittlere Grundwasserneubildung im Plangebiet 32 mm pro Jahr. Aufgrund der bestehenden Versiegelungen und Ableitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation ist die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebiets eingeschränkt.

Es befinden sich keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete im Plangebiet (MUNV NRW 2024a).

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich der Leopoldstraße in einer Distanz von ca. 90 m zum Plangebiet fließt die Werre aus südöstlicher in nordwestliche Richtung. Der Mühlenkanal verläuft ca. 30 m westlich des Plangebiets jenseits der Kreuzung Hornsche Straße, Paulinenstraße und Neustadt (MUNV NRW 2024a).

Hochwasser und Starkregen

Die Hochwassergefahr für das Plangebiet ist gering. So reichen die Hochwasser hoher bis mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ10 - HQ100) nicht bis in das Plangebiet hinein. Lediglich Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (> HQ500) erstrecken sich von der Werre im Nordosten kommend entlang der Leopoldstraße sowie vom Mühlenkanal im Westen kommend über die Hornsche Straße bis in das Plangebiet hinein. In den Randbereichen des Plangebiets können dann Tiefen bis zu 1 m erreicht werden (MUNV NRW 2024b). Es befinden sich somit auch keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Plangebiet (MUNV NRW 2024a).

Die Hinweiskarte Starkregengefahr (BKG 2024) unterscheidet bei Starkregenereignissen zwischen extremen Ereignissen und außergewöhnlichen Ereignissen. Ein extremes Ereignis zeichnet sich durch stündliche Niederschlagsmengen von mind. 90 mm/m² aus, wohingegen ein außergewöhnliches Ereignis eine 100-jährliche Auftrittswahrscheinlichkeit besitzt. Für einen

Großteil des Plangebiets sind weder bei einem extremen noch bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis Überflutungen zu erwarten. Bei beiden Szenarien sammelt sich das anfallende Niederschlagswasser großflächig im Straßenraum der Leopoldstraße und der Hornschen Straße und erreicht dort Überflutungstiefen von 10 bis < 50 cm. Darüber hinaus sind kleinflächig über das Plangebiet verteilt Überflutungstiefen von zumeist 10 bis < 30 cm, im Bereich einer Tiefgarageneinfahrt an der Leopoldstraße 200 bis < 400 cm (extremes Ereignis) möglich (BKG 2024).

Konfliktanalyse

Grundwasser

Das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold sieht eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über die vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanäle in der Graben-, August- und der Langen Straße vor.

Die Neubildung von Grundwasser wird durch Versiegelung grundsätzlich beeinträchtigt. Auf den versiegelten Flächen wird die Versickerung zumindest eingeschränkt oder gänzlich unterbunden, sodass der Oberflächenabfluss zunimmt und letztlich über die Kanalisation abgeleitet wird. In der Folge wird die Grundwasserneubildung reduziert. Es ist jedoch vor dem Hintergrund des guten mengenmäßigen Zustands und der mittlern bis hohen Durchlässigkeit des anstehenden Grundwasserkörpers davon auszugehen, dass dieser durch die vergleichsweise geringfügige Minderung der Grundwasserneubildungsrate nicht erheblich beeinträchtigt wird. Darüber hinaus nimmt der Versiegelungsanteil durch die Aufstellung des Bebauungsplans im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht zu, sodass bezüglich der Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers bzw. der Minderung der Grundwasserneubildung keine maßgebliche Veränderung zu erwarten ist.

Es wurde eine Wasserhaushaltsbilanz zum Bebauungsplan 01-30/25 I „Hornsches Tor“ der Stadt Detmold erstellt (RÖVER BERATENDE INGENIEURE 2024). Die Wasserhaushaltsbilanz wurde nach den Vorgaben des Merkblatt DWA-M 102-4 erstellt und hat zum Ziel, die Wasserhaushaltsgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im unbebauten Zustand mit dem Planzustand zu vergleichen. Für das vorliegende Vorhaben wurden die Wasserhaushaltsgrößen sowohl für den unbebauten Zustand, für die rechtskräftigen Bebauungspläne als auch für den aufzustellenden Bebauungsplan berechnet. Die Wasserhaushaltsbilanz kommt zu dem Ergebnis, dass die gemäß DWA-M 102-4 gewünschte maximale Abweichung um weniger als 10 %-Punkte

zum unbebauten Zustand durch die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht durchgängig erreicht werden. In Anlehnung an die Empfehlungen der Wasserhaushaltsbilanz werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen (vgl. Kap. 4.1), die den Direktabfluss mindern sowie die lokale Grundwasserneubildung und Verdunstung fördern sollen.

Mit dem Vorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine direkten Eingriffe in das Grundwasser bzw. den Grundwasserkörper verbunden. Beeinträchtigungen können sich somit nur indirekt durch einen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ergeben. Bei einem sachgerechten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen können auch Beeinträchtigungen durch baubedingte Einträge von Schadstoffen auf ein unvermeidbares Maß reduziert werden.

Insgesamt verbleiben auch unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts, die die geltenden Zielwerte übersteigen. Daraus ergibt sich eine mäßig erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts durch die Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold.

Oberflächengewässer

Durch die Planung kommt es zu keinen direkten Eingriffen in Oberflächengewässer. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen durch baubedingte Einträge von wassergefährdenden Stoffen, sind bei einem sachgerechten Umgang (s.a. Teilschutzgut Grundwasser) ebenfalls nicht zu erwarten. Es ist daher keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern erkennbar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold löst keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern aus.

Hochwasser und Starkregen

Der Hochwassergefahr niedriger Wahrscheinlichkeit und der Gefahr durch Überschwemmungen aufgrund extremer oder außergewöhnlicher Starkregenereignisse wird im Bebauungsplan mit Hinweisen begegnet. Aufgrund der niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit und eher geringen Überschwemmungstiefen sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Hochwasser bzw. Starkregen nicht geboten.

3.2.7 Schutzgüter Klima und Luft

Das Schutzgut Klima umfasst die regionale bis lokale mittlere Ausprägung der Witterung über einen längeren Zeitraum (Klima) sowie das Klima in den bodennahen Luftschichten (Mikroklima), das stark von der vorhandenen Oberflächenbeschaffenheit, Bepflanzung und Bebauung geprägt

ist. Aufgrund der engen Verbindung bzw. Abhängigkeit des Schutzguts Klima vom Schutzgut Luft werden die beiden Schutzgüter zusammen betrachtet. Eine Teilanalyse des Schutzguts Luft ist aufgrund der Auswirkungen der Luftqualität auf die menschliche Gesundheit bereits in Kap. 3.2.1 enthalten. Neben der Betrachtung der Schutzgüter Klima und Luft sind zudem durch den Klimawandel zu erwartende Umwelteinflüsse und dessen Folgen zu betrachten. Maßnahmen, die sowohl dem Klimawandel entgegenwirken als auch der Klimafolgeanpassung dienen, sind Rechnung zu tragen und im Rahmen der Abwägung ausreichend zu berücksichtigen. Als Auswirkungen des Klimawandels sind im Zuge der Bauleitplanung insbesondere eine steigende Hitzebelastung und eine damit einhergehende gesundheitliche Belastung des Menschen sowie Starkregenereignisse aufzufassen und zu beurteilen.

Basisszenario

Die Jahresmitteltemperatur im Plangebiet beträgt 11°C, die jährliche Niederschlagssumme 1.257 mm (LANUV 2024c). Der Klimaatlas NRW (LANUV 2024c) unterteilt Nordrhein-Westfalen flächendeckend in so genannte Klimatope, die räumliche Einheiten mit ähnlichen mikroklimatischen Eigenschaften beschreiben. Das Plangebiet ist demnach vier unterschiedliche Klimatopen zuzuordnen aus, die vom Vorstadt- und Stadtrand- über das Innenstadt- bis zum Gewerbe- bzw. Industrieklima reichen (vgl. Abb. 10, LANUV 2024c). Diese überwiegend städtischen Klimatope zeichnen sich durch einen hohen Versiegelungsgrad aus, was bei intensiver Sonneneinstrahlung zu einer Erhitzung führt. Die thermische Belastung am Tag wird mit einem PET-Wert (gefühlte Temperatur unter Berücksichtigung der Umgebungsbedingungen) von 35 bis 41 °C angegeben. Des Weiteren ist die nächtliche Abkühlung reduziert und der Frisch- bzw. Kaltluftaustausch mit der Umgebung eingeschränkt, sodass insgesamt für den Großteil des Plangebiets eine „ungünstige thermische Situation“ vorherrscht. Lediglich Teilbereiche im Süden weisen eine „weniger günstige thermische Situation“ auf (LANUV 2024c).

Das Umfeld des Plangebiets ist in erster Linie von einer „weniger günstige thermische Situation“ geprägt. Im Norden erstreckt sich bis zur Schülerstraße ein Bereich mit „ungünstige thermische Situation“ (LANUV 2024c).

Zu berücksichtigen ist, dass der Klimaatlas NRW zuletzt im März 2019 aktualisiert wurde. Damit bildet der Sachstand die klimatische Situation vor dem Abriss eines Verwaltungsgebäudes, einer Parkpalette und der Galerie Hornsches Tor ab, die zu der innerstädtischen Brachfläche mit der Zwischennutzung als Stellplatzanlage führten.

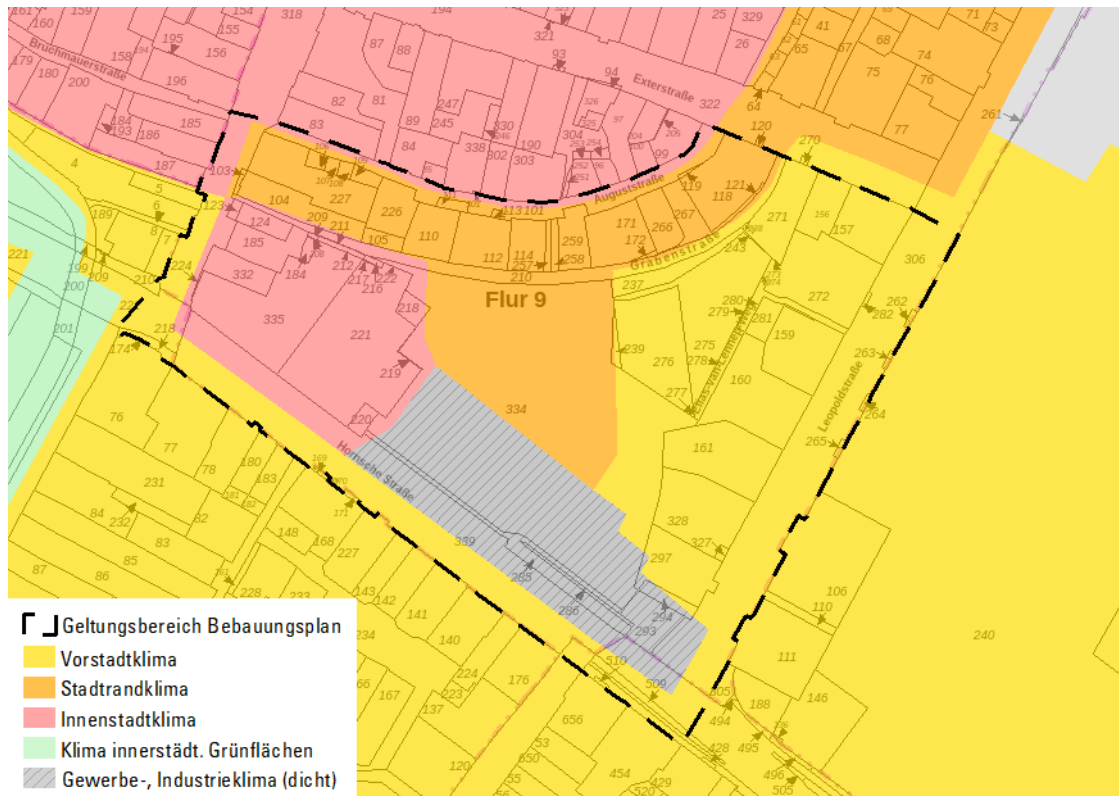


Abb. 11 Klimatopographie des Untersuchungsgebiets (verändert nach LANUV 2024c).

Durch den Abriss hat sich die bioklimatische Situation des Plangebiets leicht verändert. Es entfiel ein Teil der zu einer Erwärmung des Plangebiets beitragende Bebauung und Versiegelung. In Ermangelung vertikaler Baukörper begünstigt die Brachfläche den lokalen Luftaustausch, leistet jedoch selbst keinen Beitrag zur Frisch- und Kaltluftproduktion. So ist insgesamt weiterhin von einer weniger günstigen bis ungünstigen thermischen Situation auszugehen.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne (vgl. Kapitel 2.3.1) ermöglichen bereits heute eine großflächige Bebauung und Versiegelung des Plangebiets. Mit Ausnahme der Festsetzung von Baumstandorten und der öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“) im Zentrum des Plangebiets werden jedoch keine Festsetzungen zur Förderung oder Sicherung einer günstigen bioklimatischen Situation getroffen. Im Falle einer Ausschöpfung der geltenden Bebaubarkeit würde daher die bereits weniger günstige bis ungünstige bioklimatische Situation im Wesentlichen fortbestehen. Die festgesetzten Baumstandorten der rechtskräftigen Bebauungspläne besitzen ein hohes bioklimatisches Ausgleichspotenzial. Sollten sie realisiert werden, würde dies zu einer Verbesserung der bioklimatischen Situation beitragen. Vor dem Hintergrund besitzt das Schutzgut Klima derzeit keine bis geringe Entwicklungspotenziale.

Konfliktanalyse

Bei Realisierung der Planung wird sich die klimatische Situation im Plangebiet im Vergleich zu dem Sachstand des Klimaatlas NRW und dem tatsächlich aktuell herrschenden Bioklima allenfalls geringfügig verändern. Aufgrund der Lage in einem klimatisch weniger günstigen Umfeld mit großflächigen kalt- und frischluftproduzierenden Frei- und Grünflächen in 100 bis 200 m Distanz wird das Plangebiet weiterhin klimatisch beeinträchtigten Rahmenbedingungen unterworfen sein. Die vorgesehene großflächige Bebaubarkeit mit mehrgeschossigen Baukörpern und weitreichenden Versiegelungsmöglichkeiten wird sich zusätzlich ungünstig auf das vorherrschende Bioklima auswirken.

Es werden Maßnahmen festgesetzt, die die bioklimatischen Auswirkungen mindern. So wirken sich die getroffene Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern, positiv auf das Mikroklima aus, da die Abkühlung der Luft und die Luftzirkulation begünstigt werden. Auch der Erhalt von Einzelbäumen, die Festsetzungen zu den Quartiersgärten und die Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen fördern und sichern den Vegetationsbestand des Plangebiets und tragen damit zur lokalen Frisch- und Kaltluftproduktion sowie zu Schattenwurf und Abkühlung bei. Auch die Festsetzung zur Fassadengestaltung leistet mit der Definition eines Hellbezugswertes von 60 - 80 für die Fassaden in den Kerngebieten und Urbanen Gebieten einen Beitrag zu klimaangepasster Bauweise. Helle Oberflächenfarben vermindern aufgrund der erhöhten Albedo (Rückstrahlvermögen) die Erhitzung von Oberflächenmaterialien und können damit sowohl zu reduzierten Temperaturen im Gebäudeinneren als auch in stark versiegelten Freiräumen beitragen.

Aus den in Kapitel 3.2.3 beschriebenen Gründen wurden weitere Festsetzungen zum Erhalt bzw. der Neupflanzung von Bäumen geprüft, konnten jedoch nicht festgesetzt werden.

Insgesamt ist vor dem Hintergrund von Art und Umfang der klimawirksamen Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans davon auszugehen, dass sich die bioklimatische Situation im Vergleich zur aktuell vorherrschenden Situation unwesentlich verändern wird. Es ist weder eine nachhaltige Verbesserung noch eine Verschlechterung der bereits weniger günstigen bis ungünstigen thermischen Situation ableitbar.

Das bioklimatische Ausgleichspotenzial durch die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Baumstandorten, kann jedoch nicht durch die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans aufgefangen werden. Damit lässt der aufzustellende Bebauungsplan eine Bebaubarkeit zu, die gegenüber den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne eine ungünstigere bioklimatische Situation erwarten lässt.

Es wird somit durch die Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold eine mäßig erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima vorbereitet, das sich bereits in einer ungünstigen Situation befindet. Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen „Dachbegrünung von Flachdächern“, „Erhalt von Einzelbäumen“, „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Quartiersgarten‘“ und „Begrünung der nichtüberbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen“ (vgl. Kap. 4.1) ist perspektivisch von einer ungünstigen bioklimatischen Situation auszugehen, sodass eine mindestens mäßige Beeinträchtigung verbleibt.

3.2.8 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut umfasst sowohl die verschiedenen Landschaftsmerkmale am Eingriffsort, deren landschaftliche Zuordnung und Schutzstatus als auch den Erholungswert sowie die ästhetische Funktion des Landschaftsbilds in dessen Vielfalt, Eigenart und Schönheit gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNATSchG vor dem Hintergrund vorhabenbedingter Auswirkungen auf diese Aspekte.

Basisszenario

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage, sodass der Landschaftsplan Nr. 9 „Detmold“ keine Festsetzungen oder Entwicklungsziele definiert (KREIS LIPPE 2006). Es befinden sich ferner keine Landschaftsschutzgebiete im Umfeld der Planung. Das Plangebiet ist somit weder freien Landschaft zuzuordnen noch leistet es einen Beitrag zum Landschaftsbild.

Konfliktanalyse

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsraumes oder des Landschaftsbildes ist aufgrund der Siedlungslage und der geringen Auswirkungsreichweite (z.B. Sichtbarkeit) der Planung nicht erkennbar. Die Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold löst keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft aus.

3.2.9 Schutzgut kulturelles Erbe

Das UVPG führt das Schutzgut „kulturelles Erbe“ auf, wohingegen das BAUGB den Begriff der „Kulturgüter“ verwendet. Da es sich lediglich um terminologische und keine inhaltlichen Abweichungen handelt, wird im Folgenden der Begriff des „kulturellen Erbes“ verwendet. Nach BAUGB sind darüber hinaus Auswirkungen auf „sonstige Sachgüter“ zu beachten.

Als **kulturelles Erbe** werden gemäß Anlage 4 UVPG insbesondere „historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und [...] Kulturlandschaften“ verstanden. Der Begriff des Denkmalschutzes nach den Gesetzen der Länder spezifiziert das kulturelle

Erbe als Baudenkmäler, Bodendenkmäler, bewegliche Denkmäler oder auch Denkmäler, die Aufschluss über die erdgeschichtliche Entwicklung oder die Entwicklung tierischen und pflanzlichen Lebens geben. Darüber hinaus werden Naturdenkmäler aufgrund ihrer „wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen“ Bedeutung (§ 28 Art. 1 Satz 1 BNatSchG) im weiteren Sinne ebenfalls als kulturelles Erbe verstanden.

Demgegenüber ist der Begriff der **sonstigen Sachgüter** weder im UVPG noch in der Fachliteratur klar definiert. Bei Auswertung der Fachliteratur zeigt sich, dass das Schutzgut der Sachgüter überwiegend auf die Definition des kulturellen Erbes reduziert wird. Ein sonstiges Sachgut, welches nicht unter den Oberbegriff des kulturellen Erbes gefasst werden kann und gleichzeitig einen engen Bezug zur natürlichen Umwelt aufweist, ist in der Regel nicht festzustellen. Wirtschaftliche, gesellschaftliche oder soziale Auswirkungen des Vorhabens sind gemäß Kapitel 0.4.3 der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPVwV) nicht zu berücksichtigen. Aus diesen Gründen wird im Folgenden auf die Berücksichtigung sonstiger Sachgüter verzichtet.

Basisszenario

Innerhalb des Plangebiets befinden sich insgesamt 15 denkmalgeschützte Gebäude, ein denkmalgeschütztes Relikt der Stadtmauer entlang der Auguststraße und drei Bodendenkmäler, die Relikte der mittelalterlichen Stadtbefestigung beinhalten (STADT DETMOLD 2025a).

Die mittelalterliche Stadtbefestigung Detmolds, die im 13. Jahrhundert entstand, bestand aus einer Stadtmauer mit vorgelagerten Befestigungsanlagen (z.B. Graben und Wall). Einzelne Bereiche dieses Ensembles sind durch die eingetragenen Bodendenkmale sowie die denkmalgeschützte Stadtmauer erfasst. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich untertägig weitere Relikte dieser historischen Strukturen oder sonstige Zeugnisse der allgemeinen Ortsgeschichte befinden, für die dann unabhängig von der Eintragung in eine Denkmalliste der Schutz des § 2 Abs. 5 DSchG NRW besteht.

Die denkmalgeschützten Gebäude des Plangebietes erstrecken sich entlang der Leopoldstraße, an der Exterstraße sowie im Eckbereich der Langen Straße und der Auguststraße. Entlang der Leopoldstraße handelt es sich um Wohn- bzw. Geschäftshäuser aus dem 19. Jahrhundert, die dem (Spät-) Klassizismus zugeordnet werden (STADT DETMOLD 2025b). Zumeist sind die Gebäude zweigeschossig. Entlang der Exterstraße und der Lange Straße sind die Baudenkmäler hingegen dreigeschossig und vereinzelt aus dem 20. Jahrhundert. Die denkmalgeschützten Fachwerkhäuser in der Auguststraße stammen aus dem 17. Jahrhundert (STADT DETMOLD 2025b).

Auch im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere denkmalgeschützte Gebäude aus dem 16. bis 20. Jahrhundert.

Konfliktanalyse

Gemäß des Leitfadens zur Berücksichtigung des kulturellen Erbes in der Umweltprüfung (UVP-GESELLSCHAFT E.V. 2024) lassen sich Auswirkungen von Planungen auf Kulturgüter in drei Aspekte unterscheiden. Durch eine direkte Inanspruchnahme der materiellen Substanz von Kulturgütern sowie deren wertbestimmende Umgebung und räumlichen Bezüge können sich „substantielle Auswirkungen“ ergeben. „Sensorielle Auswirkungen“ sind zu erwarten, wenn der Erhalt der Erlebbarkeit, die Erlebnisqualität oder die Zugänglichkeit berührt werden. Im Einzelfall kann es ebenso zu „funktionellen Auswirkungen“ kommen, indem die Nutzung, die für den Erhalt eines Kulturgutes wesentlich ist, oder die Möglichkeit der wissenschaftlichen Erforschung eingeschränkt werden (UVP- GESELLSCHAFT E.V. 2024).

Die bekannten Bau- und Bodendenkmäler werden in den aufzustellenden Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen. Aufgrund der Lage innerhalb der historischen Altstadt sind weitere bisher unentdeckte kulturbedeutsame Bodenfunde jedoch nicht auszuschließen.

Beeinträchtigungen bekannter und bisher unentdeckter kulturbedeutsamer Denkmäler bzw. Funde werden mithilfe der nachrichtlichen Kennzeichnung und zusätzlicher Hinweise im Bebauungsplan (zum Umgang mit kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden sowie zum Umgang mit Baudenkmälern; vgl. Kapitel 4.1) vermieden. Direkte substantielle Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Gebäude und die historische Stadtmauer können daher ausgeschlossen werden. Auch das Risiko materieller Auswirkungen auf bekannte und bisher unentdeckte Bodendenkmäler lässt sich unter Berücksichtigung der Hinweise auf ein unvermeidbares und unerhebliches Maß reduzieren. Folglich sind auch funktionelle Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf die Bau- und Bodendenkmäler auszuschließen. Insbesondere die Möglichkeit der wissenschaftlichen Erforschung bisher unentdeckter Bodenfunde wird durch die zusätzlichen Hinweise im Bebauungsplan sichergestellt.

Die sensorielle Wahrnehmbarkeit und die räumlichen Bezüge der Baudenkmäler als Straßensembles werden durch die zurückhaltende Festsetzung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht erheblich beeinträchtigt. So wird beispielsweise entlang der Leopoldstraße (MU 1) Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil grundsätzlich ermöglicht, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse jedoch gegenüber der straßenseitigen Bebauung reduziert. Auch die Beschränkung der zulässigen Gesamthöhe orientiert sich an der bestehenden Bebauung, sodass die neue zusätzliche Bebauung die bestehenden Baudenkmäler weder baulich überprägt noch visuell dominiert. Darüber hinaus werden zusätzlich zu der Gestaltungssatzung der Stadt Detmold

Festsetzungen getroffen, die der gestalterischen Einbindung des Plangebietes insbesondere im historischen Ensemble Rechnung tragen.

Insgesamt sind von der Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold somit keine substantiellen, sensorischen oder funktionalen Auswirkungen zu erwarten, die auf eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts schließen lassen. Auf Ebene der Bauleitplanung sind daher keine weiteren Maßnahmen zum Schutz des kulturellen Erbes vorgesehen. Darüber hinaus gilt für alle Maßnahmen an den Denkmälern und im Umfeld der Denkmäler das Denkmalschutzgesetz (insbesondere § 9 Abs. 2 DSchG NRW), sodass von einer Beeinträchtigung der Baudenkmäler nicht auszugehen ist.

3.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Als Wechselwirkungen sind solche Eingriffswirkungen auf eines der zu betrachtenden Schutzgüter zu bezeichnen, die sich mittelbar auch auf andere Schutzgüter auswirken und damit zu einer Zuspitzung bzw. (außergewöhnlichen) Verschärfung der Eingriffsfolgen führen können.

Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Naturhaushalts der vorangegangenen Kapitel berücksichtigt bereits vielfältige Aspekte der funktionalen Beziehungen und Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern. Somit wird über die Schutzgutbetrachtung ein Großteil ökosystemarer Wechselwirkungen miterfasst.

Von dem vorliegenden Vorhaben werden keine Wechselwirkungen ausgelöst, die einer separaten Betrachtung bedürfen.

3.3 Auswirkungen auf Natura 2000

Im Umfeld der Planung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, sodass eine Beeinträchtigung auszuschließen ist.

Hinsichtlich der in Kapitel 2.3.2 genannten naturschutzfachlich wertvollen Flächen bzw. Objekte wird auf Kapitel 3.2.2 verwiesen.

3.4 Erhebliche Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Nach aktuellem Planungsstand ist von keinem erhöhten Risiko schwerer Unfälle oder sonstiger Katastrophen durch das Vorhaben auszugehen. Diesbezüglich werden keine Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, die Umwelt oder das kulturelle Erbe erwartet.

3.5 Kumulierende Wirkungen und sonstige erhebliche Auswirkungen

Als kumulierende Vorhaben sind solche zu werten, die aufgrund örtlicher oder zeitlicher Überschneidungen zu einer Kumulation (Anhäufung) von Umweltauswirkungen führen und dadurch im gemeinsamen Wirken die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. Im Umfeld der Planung sind keine Vorhaben bekannt, von denen eine Kumulation von Umweltauswirkungen anzunehmen ist.

Die betriebsbedingt anfallenden Abfälle werden entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen im Rahmen der öffentlichen oder betrieblichen Abfallentsorgung entsorgt. Es werden keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet.

3.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben. Die Datengrundlage war unter Berücksichtigung der hinzugezogenen Fachgutachten (s. o.) ausreichend.

4.0 Maßnahmen zur Abwendung erheblicher Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die Maßnahme des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege aufgeführt, die zur Abwendung vorhabenbedingter erheblicher Betroffenheiten von Schutzgütern oder anderen Auswirkungen vorzunehmen bzw. durchzuführen sind.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BAUGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BAUGB zu berücksichtigen. Der Bestand sowie die zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter im Plangebiet wurden in den vorangegangenen Abschnitten beschrieben. Entsprechend der rechtlichen Vorgaben zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sofern zumutbare Alternativen unter Berücksichtigung des verfolgten Eingriffszwecks gegeben sind.

Darüber hinaus sind auf Ebene der Bauleitplanung die Risiken für und Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu betrachten. In diesem Zusammenhang sind nach Anlage 1 BAUGB Maßnahmen aufzuzeigen, mit denen die festgestellten erheblichen Auswirkungen für die menschliche Gesundheit vermieden oder gemindert werden sollen (vgl. Kap. 1.2.1).

4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Festsetzungen

Es werden Festsetzungen getroffen, die überwiegend multifunktional der Vermeidung und / oder der Minderung der Eingriffsfolgen dienen (STADT DETMOLD 2025a) und im Folgenden auszugsweise genannt werden.

Artenschutz

Es werden Festsetzungen getroffen, die den artenschutzrechtlichen Belangen im Falle von Abbruchmaßnahmen, Baumfällungen und Gehölzrodungen Rechnung tragen. Neben der fachgutachterlichen Untersuchung durch eine ökologische Baubegleitung sind zeitliche Beschränkungen von Abbruch-, Fällungs- und Rodungsmaßnahmen vorgesehen. In Abhängigkeit der Untersuchungsbefunde sind funktionserhaltende Maßnahmen (Montage von Ersatzquartieren oder Nistkästen) notwendig.

Dachbegrünung von Flachdächern

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die für Dachbegrünung nutzbaren Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern ($\leq 10^\circ$ Dachneigung) dauerhaft mindestens zu 75 % der Fläche mindestens extensiv zu begrünen (niedrigwachsende Pflanzen, Substratmächtigkeit mind. 10 cm).

Aus technischen Gründen nicht nutzbare Dachfläche ist von der Pflicht abzuziehen. Ausdrücklich nicht von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, auf denen gemäß § 42a BauO NRW 2018 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu installieren und zu betreiben sind.

Erhalt von Einzelbäumen

Die festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen ist so zu erhalten, dass deren Vitalität nicht beeinträchtigt wird (vgl. DIN-Norm 18920). Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich, sofern diese nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit zwingend erforderlich sind. Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

Begrünung der nichtüberbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbaubare und die nicht überbaute Grundstücksfläche ist mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie der Flächen zulässiger baulicher Anlagen vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Gehölze und Stauden) zu begrünen.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarten“

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarten“ sind dauerhaft als extensiv gepflegte und bewirtschaftete Gartenflächen zu erhalten. Nebenanlagen, wie z.B. Sitzbänke, begrünte Pergola, Wasserspiel, Spielgeräte etc., die dem Ziel und Zweck einer Grünanlage als Quartiersgarten dienen, sind zulässig. Der dauerhafte Erhalt ist vertraglich zu sichern.

Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmenkombinationen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung dezentral auf den Grundstücken zu bewirtschaften. Die Möglichkeit zur Verringerung des Direktabflusses bei gleichzeitiger Aktivierung der Grundwasserneubildung ist nur im Zusammenhang mit den Bodenverhältnissen vor Ort und einer konkreten Objektplanung zu prüfen. Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist ein Drosselabfluss von $10 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ für ein 5-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen. Für alle gewählten Maßnahmen

(und ggf. Sammelbehältnisse) ist ein rückstausicherer Anschluss des Überlaufes an die öffentliche Abwasseranlage herzustellen.

Sollte eine Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück -gutachterlich nachgewiesen- nicht vollständig möglich sein, ist ausnahmsweise die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die Kanalisation zulässig.

Der Betreiber hat für das auf den versiegelten/teilversiegelten und unversiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser nachzuweisen, dass das Grundstück hinsichtlich seiner Verschmutzung einem Wohngebiet vergleichbar ist. Niederschlagswasser, für das der Betreiber die o.g. maximal geringe Verschmutzung nicht nachweisen kann, ist das Niederschlagswasser nach den geltenden Rechtsvorschriften vorzubehandeln.

Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen sowie vergleichbar schutzbedürftige Räume

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen sowie vergleichbar schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01, gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche III – VI nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden.

Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung zu berechnen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$

L_a

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches;

Für Büroräume und Ähnliches;

Der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a
^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel DIN 4109

Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm - Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen

Innerhalb des gesamten Plangebiets (Außenwände mit Beurteilungspegeln nachts > 45 dB(A)) ist in Wohnungen bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2018-01 die zum Schlafen dienen, und vergleichbar schutzbedürftigen Räumen, eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Ausnahmeregelung zu den Schutzvorkehrungen vor Verkehrslärm

Ausnahmen von den zuvor genannten Schutzvorkehrungen (1.24.1 und 1.24.2) können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicher zu stellen.

Hinweise und Anmerkungen zum Planinhalt

Im aufzustellenden Bebauungsplan werden folgende u.a. die Bauausführung betreffende Hinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gegeben (STADT DETMOLD 2025a):

- Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde
- Baudenkmäler
- Hochwasserschutz
- Starkregengefahr
- Bodenaushub
- Abfallwirtschaftsgesetz

zusätzliche Hinweise zur Bauausführung

Es wird auf folgende und insbesondere die Bauausführung betreffende Normen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen hingewiesen:

- DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- DIN 18300 (Erdarbeiten) und DIN 18915 (Bodenarbeiten)

4.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (HÖKE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR 2025) definiert für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen, sofern im Rahmen tiefergehender Untersuchungen die Notwendigkeit belegt wird. Die folgenden Ausführungen sind dem Artenschutzfachbeitrag entnommen (HÖKE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR 2025).

Ggf. Montage von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Wird bei der Gebäudeuntersuchung ein mäßiges oder hohes Quartierpotenzial festgestellt oder wurde eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse nachgewiesen, ist für den Verlust des Quartierpools Ersatz im Verhältnis 1:1 zu leisten. Der Ersatz hat durch Fledermauskästen zu erfolgen. Sie sind an einem Gebäude mit räumlicher Nähe zu dem Vorhaben in einer Höhe von mindestens 3 m und außerhalb des direkten Einwirkungsbereichs von Beleuchtungs- oder anderer Stör- oder Gefahrenquellen zu montieren.

Sind Quartiere mit einer nachgewiesenen Fledermausnutzung zu ersetzen, hat die Montage vor Einsetzen der Abbruch- bzw. Bauarbeiten oder spätestens vor Einsetzen der nächsten Nutzungsperiode stattzufinden. Sind Quartierpotenziale ohne Nutzungsnachweis zu ersetzen, kann die Montage auch im Folgejahr der Abbruch- bzw. Bauarbeiten erfolgen.

Ggf. Montage von Nistkästen für den Star

Werden im Rahmen der fachgutachterlichen Kontrolle Nistplätze des Stars festgestellt, so ist für jede verlorengelassenen Nistplatz Ersatz in Form eines Nistkastens zu leisten. Es ist ein Nistkasten mit der Eignung für Stare zu wählen und vor der nächsten Brutperiode im räumlichen Umfeld außerhalb von Gefahrenquellen aufzuhängen.

4.3 Numerische Eingriffsbilanz

4.3.1 Ermittlung des Eingriffs- und Planwerts

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung von der Bestands- und der Planungssituation. Grundlage für die Eingriffsbewertung ist dabei der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Ausgangszustand). Im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne werden die Festsetzungen als Ausgangszustand herangezogen. Die Berechnung des Planwerts erfolgt gemäß den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans (Planzustand).

Die Berechnung des Bestands- und des Planwerts basieren auf der folgenden Formel:

Fläche x Wertfaktor der Biotoptypen = Biotopwertpunkte

Aus der Differenz der Biotopwertpunkte von Ausgangs- und Zielzustand ergibt sich der Kompensationsbedarf.

Ausgangszustand

Zur Bestimmung des Ausgangszustands werden die rechtskräftigen Bebauungspläne 01-30/4, 01-30/8, 01-8 und 01-30/18a, 01-18 herangezogen (STADT DETMOLD 1977, STADT DETMOLD 1981a, STADT DETMOLD 1981b).

Bebauungsplan 01-30/4

Der rechtskräftige Bebauungsplan 01-30/4 trifft für den Großteil des Plangebiets eine Festsetzung als Kerngebiet, sodass diese Flächen als „Versiegelte Fläche“ (1.1) mit einem Biotopwert von 0 bewertet werden. Hierbei wird eine GRZ von 1,0 und demnach eine vollständige Versiegelung von Kerngebieten aufgrund einer nicht festgesetzten GRZ mit in die Rechnung aufgenommen. Dem Biotoptyp „Versiegelte Fläche“ (1.1) werden ebenfalls die Verkehrsflächen (Straßen- u. Fußweg-Flächen, mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Fläche) sowie ein Teil der Gemeinbedarfsfläche im Zentrum des Plangebiets zugeordnet. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

sind Festsetzungen von „Parkanlage“ und „Kinderspielplatz“ getroffen worden, die dem Biotoptyp „Grünanlage“ (4.7) zuzuordnen sind. In Ermangelung sonstiger Festsetzungen zur Begrünung der öffentlichen Grünfläche wird von einer Strukturarmut ausgegangen, sodass sie mit 3 Wertpunkten (WP) / m² in die Berechnung eingeht. Darüber hinaus wurden anzupflanzende und zu erhaltende Bäume festgesetzt, die entlang der Verkehrsflächen als „Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand“ (2.3) mit 4 WP / m² mit in die Bilanz eingehen. Zu den zentral im Plangebiet festgesetzten zu erhaltenden Bäumen macht der Bebauungsplan weder Angaben zur Baumart noch zur Wuchsklasse. Bei den noch vorhandenen Gehölzen handelt es sich zum Teil um heimische, zum Teil um nicht-heimische Gehölzarten. Zur Vereinheitlichung wird im Rahmen der Eingriffsbilanz vom Biotoptyp „Einzelbaum, nicht lebensraumtypisch“ (7.3) mit geringem bis mittleren Baumholz (BHD > 14 - 49 cm), somit 4 WP / m² ausgegangen.

Bebauungsplan 01-30/8, 01-8

Im Süden des Plangebiets wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan 01-30/8, 01-8 Teile der Hornschen Straße und Leopoldstraße als Verkehrsfläche und ein Gebäude als Kerngebiet festgesetzt, die als „Versiegelte Fläche“ (1.1) mit 0 WP / m² bewertet werden. Nördlich und südlich der Hornschen Straße werden die anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäumen sowie Grünflächen dem „Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand“ (2.3) mit 4 WP / m² zugeordnet.

Bebauungsplan 01-30/18a, 01-18

Im Osten des Plangebiets befindet sich die Leopoldstraße, die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan 01-30/18a, 01-18 als Verkehrsfläche festgesetzt wurde und als „Versiegelte Fläche“ (1.1) mit 0 WP / m² zu bewerten ist. Östlich der Leopoldstraße wurden anzupflanzende Bäume festgesetzt, die als „Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand“ (2.3) mit 4 WP / m² in die Bilanz eingehen.

Planzustand

In der Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold (STADT DETMOLD 2024) werden die Kerngebiete (MK 1, MK 2, MK 3) und die Teilfläche des urbanen Gebiets MU 5 mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt, sodass diese Flächen als „Versiegelte Fläche“ (1.1) mit 0 WP / m² bewertet werden. Diesem Biotoptyp werden ebenfalls die festgesetzten Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche, Fuß- und Radweg, Fußgängerzone) zugeordnet. Da eine Überschreitung der Grundflächen bis zu 50 % und maximal bis zu einer GRZ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BAUNVO zulässig ist, gehen die mit einer GRZ von 0,6 festgesetzten Teilflächen des urbanen Gebiets MU 2 und MU 3 zu 80 % als „Versiegelte Fläche“ (1.1) mit 0 WP / m² in die Bilanz ein. Die Teilflächen MU 1 und MU 4 werden mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt und demnach gleichwertig bewertet. Die restliche Fläche des urbanen Gebiets wird dem „Zier- und Nutzgarten mit < 50 % heimischen Gehölzen“ (4.3) zugeordnet und aufgrund des Vorkommens von Gehölzen

älter als 30 Jahren mit 3 WP / m² bewertet. Die festgesetzten „Öffentliche Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarten“ werden aufgrund der zulässigen Nebenanlagen ebenso diesem Biotoptyp zugerechnet und mit 2 WP / m² bewertet. Zu erhaltende Bäume gehen als „Einzelbaum, nicht lebensraumtypisch“ (7.3) und entsprechend des starken bis sehr starken Baumholzes (BHD ≥ 50 cm) mit 5 WP / m² in die Bilanz ein.

Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt auf Basis der Ausgangs- und Planzustandsbewertung unter Anwendung der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Die grafische Darstellung des Ausgangs- und Planzustands ist den Karten Nr. 1 „Biotoptypen im Bestand“ und Nr. 2 „Biotoptypen der Planung“ (Anlagen) zu entnehmen.

Tab. 5 Ausgangszustand zur Eingriffsermittlung für die Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold

Flächenanteile Ausgangszustand					
Festsetzung / Nutzung	Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Biotopwert	Biotoppunkte
Bebauungsplan Nr. 01-30-4					
Kerngebiet	1.1	Versiegelte Fläche	10.029	0	0
	7.3	Einzelbaum, nicht lebensraumtypisch	98	4 ¹	392
Gemeinbedarfsfläche	1.1	Versiegelte Fläche	6.276	0	0
	4.7	Grünanlage	1.229	3 ²	3.687
	7.3	Einzelbaum, nicht lebensraumtypisch	173	4 ¹	692
Verkehrsflächen	1.1	Versiegelte Fläche	4.167	0	0
	2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand	478	4	1.912
Bebauungsplan Nr. 01-30/8, 01-8					
Kerngebiet	1.1	Versiegelte Fläche	439	0	0
Verkehrsflächen	1.1	Versiegelte Fläche	4.904	0	0
	2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand	1.500	4	6.000
Bebauungsplan Nr. 01-30/18a, 01-18					
Verkehrsflächen	1.1	Versiegelte Fläche	1.630	0	0
	2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand	165	4	660
Summe Ausgangszustand			31.088		13.343

¹Aufwertung um 1 WP / m² aufgrund geringen bis mittleren Baumholzes (BHD > 14 - 49 cm)

²Abwertung um 2 WP / m² aufgrund von Strukturarmut

Tab. 6 Planzustand zur Eingriffsermittlung für die Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold

Flächenanteile Planzustand						
Festsetzung		Code (Anteil)	Biotoptyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Biotoppunkte
Kerngebiet (MK 1 - MK 4)		1.1	Versiegelte Fläche	9.551	0	0
Urbanes Gebiet	MU 1 - MU 4	1.1 (80 %)	Versiegelte Fläche	7.070	0	0
		4.3 (20 %)	Zier- und Nutzgarten mit < 50 % heimischen Gehölzen	1.767	3 ¹	5.301
	MU 5	1.1	Versiegelte Fläche	129	0	0
Verkehrsflächen		1.1	Versiegelte Fläche	11.742	0	0
öffentliche Grünfläche		4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50 % heimischen Gehölzen	400	2	800
Erhalt von Bäumen		7.3	Einzelbaum, nicht lebensraum-typisch	429	5 ²	2.145
Summe Planzustand				31.088	8.246	

¹Aufwertung um 1 WP / m² aufgrund von Gehölzen älter als 30 Jahre

²Aufwertung um 2 WP / m² aufgrund starken bis sehr starken Baumholzes (BHD ≥ 50 cm)

Der derzeitige ökologische Wert des Plangebiets beträgt 13.343 Biotopwertpunkte, nach Realisierung der Planung beträgt der ökologische Wert des Plangebiets 8.246 Biotopwertpunkte. Anhand der Differenz zwischen dem ökologischen Wert des Ausgangs- und des Planzustands ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf in Höhe von **5.097 Biotopwertpunkten**.

4.3.2 externe Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde ein Kompensationsbedarf von 5.097 Wertpunkten ermittelt. Die erforderliche Kompensation erfolgt über den städtischen Ausgleichs-pool in der Gemarkung Oberschönhausen, Flur 4, Flurstück 228. Bei der Maßnahme wurde eine Ackerfläche in eine extensive Grünlandfläche umgewandelt, was gemäß dem Bewertungsverfahren des LANUV einer Wertsteigerung von 4 Wertpunkten (Ausgangszustand 2,0 Punkte, Zielbiotopwert 6,0 Punkte) entspricht. Bei einer Flächengröße von 1275 m² ergibt sich somit eine Wertsteigerung von 5.100 Wertpunkten. Dadurch sind die Eingriffe vollständig kompensiert.

4.4 Überwachungsmaßnahmen

Gemäß Anlage 1 Nr. 3 b) BAUGB sind die geplanten Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen zu beschreiben, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen. Gemäß § 4c BAUGB obliegt die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen im Rahmen der Durchführung von Bauleitplänen den Gemeinden.

Die in Kapitel 3.0 prognostizierten Wirkungen sind unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bewerten. Es ist von einer hohen Prognosesicherheit auszugehen, sodass spezielle Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das BAUGB fordert in Anlage 1 zudem die Betrachtung von „anderweitige[n] Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“.

Die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Lage der Baufelder folgen dem Ziel einer Weiterentwicklung des Quartiers am Hornschen Tor und insbesondere einer Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche als multifunktionaler und frequenzbringender Schwerpunkt im Süden der Fußgängerzone. Die wesentlichen Gründe, die zur Wahl dieser speziellen Planung geführt haben, sind in der Begründung tiefergehend beschrieben (Stadt Detmold 2025a). Unter Berücksichtigung des räumlichen Geltungsbereichs sowie der Ziele der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine anderweitigen Planungsansätze, die die zu erwartenden Wirkungen auf die Schutzgüter effektiv mindern könnten, ohne die Ausnutzbarkeit und Gestaltungsspielräume zugunsten der städtebaulichen Ziele zu reduzieren. Insbesondere mit Blick auf das Schutzgut Klima und die bioklimatische Situation des Plangebiets sowie auf das Schutzgut Wasser und die lokalen Grundwasserneubildungsrate und Verdunstung ergeben sich keine effektiven Planungsalternativen, die nicht zu einer Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Lage und Ausdehnung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten oder zu einer verbindlichen Vorgabe von Dachformen führten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm wurde die Anwendung aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwand) erörtert. Aufgrund erheblicher Erschwernisse bei der Realisierbarkeit insbesondere auch unter Berücksichtigung der Hauptzufahrt zur Hornschen Straße und der Gebäudehöhe sowie aufgrund städtebaulicher Bedenken gegenüber des straßenbild- bzw. stadtbildprägenden Charakters wurde diese Möglichkeit, Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes zu reduzieren, verworfen. Den Belangen wird stattdessen mittels passiven Schallschutz Rechnung getragen.

Zur Verringerung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft trifft der aufzustellende Bebauungsplan Festsetzungen und gibt Hinweise (vgl. Kapitel 4.0). Vor dem Hintergrund dieser Festsetzungen verbleiben Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Wasser, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Weitergehende Festsetzungen oder alternative

Planungsansätze sind jedoch nicht geplant, da sie mit den Zielen des Bebauungsplans nicht vereinbar sind.

5.0 Zusammenfassung

Die Stadt Detmold plant die Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“. Ziel des Vorhabens ist, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung des Quartiers am Hornschen Tor sicherzustellen.

Zur Reaktivierung der Einzelhandelsnutzung am Hornschen Tor wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs zwischen Hornsche Straße, Lange Straße und Grabenstraße planungsrechtlich vorbereitet. Um das Vorhaben in einen ganzheitlichen Bebauungsplan einzubetten, der auch etwaige Auswirkungen auf die umgebende Bebauung und Infrastruktur berücksichtigt, wurden die angrenzenden Randbereiche in den Bebauungsplan aufgenommen (STADT DETMOLD 2025a).

Für das Zentrum des Plangebiets bis zur Bestandsbebauung entlang der Lange Straße ist eine Festsetzung als Kerngebiet (MK) mit Nutzungseinschränkungen und Gliederung in drei unterschiedliche Teilflächen (MK 1 bis 3) vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird jeweils mit 1,0, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 3,0 festgesetzt.

Für die Bestandsbebauung entlang der Leopoldsstraße, Grabenstraße und Auguststraße sieht die Aufstellung des Bebauungsplans im Wesentlichen die Sicherung der Bestandssituation mit gleichzeitiger Ermöglichung von baulichen Erweiterungen vor. Es ist eine Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) mit den Teilflächen MU 1 bis MU 4 vorgesehen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 begrenzt.

Anhand der zu ermittelnden Bestandssituation im Untersuchungsgebiet konnten die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt werden. Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BAUGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen untereinander zu prüfen:

- Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Fläche und Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- kulturelles Erbe

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind ohne Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs-, oder Kompensationsmaßnahmen für die meisten Schutzgüter keine bzw. unerhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. In Bezug auf Schallimmissionen (Schutzgut Mensch), artenschutzrechtliche Belange (Schutzgut Tiere) und die bioklimatische Situation (Schutzgut Klima) besteht ohne Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Gefahr erheblicher Beeinträchtigungen.

Tab. 7 Zusammenfassung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ohne Berücksichtigung von kompensatorischer, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Schutzgut		Erheblichkeit der Beeinträchtigung		
Mensch	Erholung	unerheblich		
	Immissionen	erheblich		
Tiere		unerheblich	bis	In Einzelfällen erheblich
Pflanzen		mäßig erheblich		
biologische Vielfalt		unerheblich		
Fläche		unerheblich		
Boden		unerheblich		
Wasser	Grundwasser	mäßig erheblich		
	Oberflächenwasser	unerheblich		
Klima und Luft		erheblich		
Landschaft		unerheblich		
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter		unerheblich		
Wechselwirkungen		keine		

Es werden Festsetzungen getroffen, die überwiegend multifunktional als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme zu verstehen sind:

- Dachbegrünung von Flachdächern
- Erhalt von Einzelbäumen
- Begrünung der nichtüberbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarten“
- Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser
- Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm

Zudem gibt der aufzustellende Bebauungsplan weitere Hinweise u.a. zur Bauausführung, die ebenfalls zu berücksichtigen sind:

- Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde
- Baudenkmäler
- Hochwasserschutz
- Starkregengefahr
- Bodenaushub
- Abfallwirtschaftsgesetz

Auch nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Falle baulicher Veränderungen an den Bestandsgebäuden sind artenschutzrechtliche Konflikte mit gebäudebewohnenden Fledermäusen oder Vögeln möglich, denen mittels tiefergehender fachgutachterlicher Untersuchungen und gegebenenfalls vorgezogener Ersatzmaßnahmen zu begegnen ist. Der Eingriff in den Naturhaushalt wurde auf Basis der „Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) ermittelt. Der externer Kompensationsbedarf beläuft sich auf 5.097 Biotopwertpunkte. Die erforderliche Kompensation erfolgt über den städtischen Ausgleichspool in der Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 228.

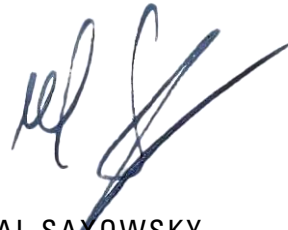
Tab. 8 **zusammengefasste Erheblichkeit der Beeinträchtigungen der Schutzgüter bei Anwendung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Schutzgut		Erheblichkeit der Beeinträchtigung
Mensch	Erholung	unerheblich
	Immissionen	unerheblich
Tiere		unerheblich
Pflanzen		unerheblich
biologische Vielfalt		unerheblich
Fläche		unerheblich
Boden		unerheblich
Wasser	Grundwasser	mäßig erheblich
	Oberflächenwasser	unerheblich
Klima und Luft		mäßig erheblich
Landschaft		unerheblich
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter		unerheblich
Wechselwirkungen		keine

Unter Berücksichtigung benannter Vermeidungs-, Minderungs- und kompensatorischer Maßnahmen verbleiben mit Ausnahme des Schutzguts Klima und des Schutzguts Wasser keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold.

Die bereits im Ausgangszustand überwiegend ungünstige bioklimatische Situation des Plangebiets kann auch durch die geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht nachhaltig verbessert werden, sodass von einem Fortbestehen der ungünstigen Situation auszugehen ist. Ferner verbleiben auch unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts im Vergleich zum unbebauten Zustand, die die

geltenden Zielwerte übersteigen. Diese Belange sind bei der Abwägung ausreichend zu berücksichtigen.



MERAL SAXOWSKY
M.Sc. Landschaftsökologie

Bielefeld, im Mai 2025

6.0 Quellenverzeichnis

BARTSCHV (2005): Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

BAUGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BBodSCHG (1998): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BBodSCHV (2021): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD (2024): REGIONALPLAN DES REGIERUNGSBEZIRKS DETMOLD- REGIONALPLAN OWL – BLATT 20
https://www.bezreg-detmold.nrw.de/system/files/media/document/file/3.32_regional-plan_owl_karten.pdf (Zugriff 13.11.2024)

BfG – BUNDESANSTALT FÜR GEWÄSSERKUNDE, Hrsg. (2024): Geoportal der BfG. <https://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/HAD/index.html?lang=de&tabs=on> (Zugriff am 27.12.2024)

BKG – BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE, Hrsg. (2024): Hinweiskarte Starkregengefahren. URL von WMS-Dienst: https://sgx.geodatenzentrum.de/wms_starkregen (Zugriff am 27.12.2024)

BImSCHG (2013): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist".

16. BImSCHV (1990): Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

39. BImSCHV (2010): Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BNATSCHG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli. 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

DIE BUNDESREGIERUNG, Hrsg. (2021): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Weiterentwicklung 2021. Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main.

DSchG NRW (2022): Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13. April 2022.

DUPRÉE ARCHITEKTEN, Hrsg. (2024): Konzeptskizze Quartier Hornsches Tor – Lageplan (Stand: 04.11.2024). Lemgo

GD NRW – GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN, Hrsg. (2024): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000. URL von WMS-Dienst: <https://www.wms.nrw.de/gd/bk050?> (Zugriff am 20.12.2024)

HÖKE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (2025): Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Bielefeld

KREIS LIPPE (2006): Landschaftsplan Nr. 9 „Detmold“ (Stand: 28.12.2006).

LANUV – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN, Hrsg. (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Stand März 2008, Recklinghausen.

LANUV – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN, Hrsg. (2024a): Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen. <http://linfos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos> (Zugriff am 15.04. und 14.11.2024)

LANUV – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN, Hrsg. (2024b): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen – Messtischblatt-Abfrage / Planungsrelevante Arten. https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/40193?kl_gehoel=1&hoehlb=1&horstb=1&saeu=1&gaert=1&gebaeu=1 (Zugriff am 12.04. u. 20.11.2024)

LANUV – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN, Hrsg. (2024c): Klimaatlas NRW. <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> (Zugriff am 22.11.2024)

LBODSCHG (2000): Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG -) vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. September 2016 (GV. NRW. S. 790)

LNATSCHG NRW (2016): Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 156)

LWG (2016): Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470).

MUNV NRW – MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN, Hrsg. (2024a): Fachinformationssystem elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in Nordrhein-Westfalen – ELWAS-WEB.
<https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml> (Zugriff am 14.11.2024)

MUNV NRW – MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN, Hrsg. (2024b): NRW Umweltdaten vor Ort (UvO).
<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de> (Zugriff am 27.12.2024)

RÖVER BERATENDE INGENIEURE (2025): Stadt Detmold Bebauungsplan 01-30/25I „Hornsches Tor I“ – Wasserhaushaltsbilanz Phase 2 (zum Entwurf). Stand: Dezember 2024. Gütersloh.

SHP INGENIEURE (2022): Detmold Verkehrssimulation Hornsche Tor. Stand: November 2022. Hannover.

STADT DETMOLD (1977): Bebauungsplan Nr. 01-30-4 (Stand: 10.6.1977). Detmold

STADT DETMOLD (1981a): Bebauungsplan Nr. 01-30/18 A u. 01-18 - N.N. (Stand: 26.07.1981). Detmold

STADT DETMOLD (1981b): Bebauungsplan Nr. 01-30/08 A u. 01-08 A „Gartenstraße“ (Stand: 26.09.1981). Detmold

STADT DETMOLD (2008): Flächennutzungsplan der Stadt Detmold (Stand 2008)

STADT DETMOLD (2025a): Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ – Begründung, Planzeichnung – Verfahrensstand: Satzung (Stand: Mai 2025). Detmold

STADT DETMOLD (2025b): Geoportal Detmold. Planen und Bauen – Denkmalschutz. Detmold.
<https://geoportal.detmold.de/130e> (Zugriff am 06.05.2025)

TA LÄRM (2017): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

TA Luft (2021): Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) vom 18. August 2021.

TÜV NORD – TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG (2025): Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 01-30/25 I „Hornsches Tor“ der Stadt Detmold vom 19. Mai 2025. Essen

UVP-GESELLSCHAFT E.V., Hrsg. (2024): Kulturelles Erbe in der Umweltprüfung - Leitfaden zur Berücksichtigung des kulturellen Erbes bei Umweltverträglichkeitsprüfungen, Strategischen Umweltprüfungen und Umweltprüfungen in der Bauleitplanung. 3. Auflage, Köln

UVPG (2021): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

UVPVwV (1995): Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 18. September 1995.

WHG (2009): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Anlagen

Karte Nr. 1: Biototypen im Bestand (Maßstab 1 : 1.000)

Karte Nr. 2: Biototypen der Planung (Maßstab 1 : 1.000)



Biotoptypen im Bestand

gemäß "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV 2008)

Symbol	Code	Beschreibung
	1.1	Versiegelte Fläche
	2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand
	4.7	Grünanlage
	7.3	Einzelbaum, nicht lebensraumtypisch

weitere Darstellungen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01-30/4
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01-30/8, 01-8
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01-30/18a, 01-18

Planverfasser



Auftraggeber

LRD Hamburg-Bramfeld
Kleine Kirschenstr. 9
26122 Oldenburg

Projekt

Aufstellung des Bebauungsplans
01-30/25 I „Hornsches Tor I“
der Stadt Detmold

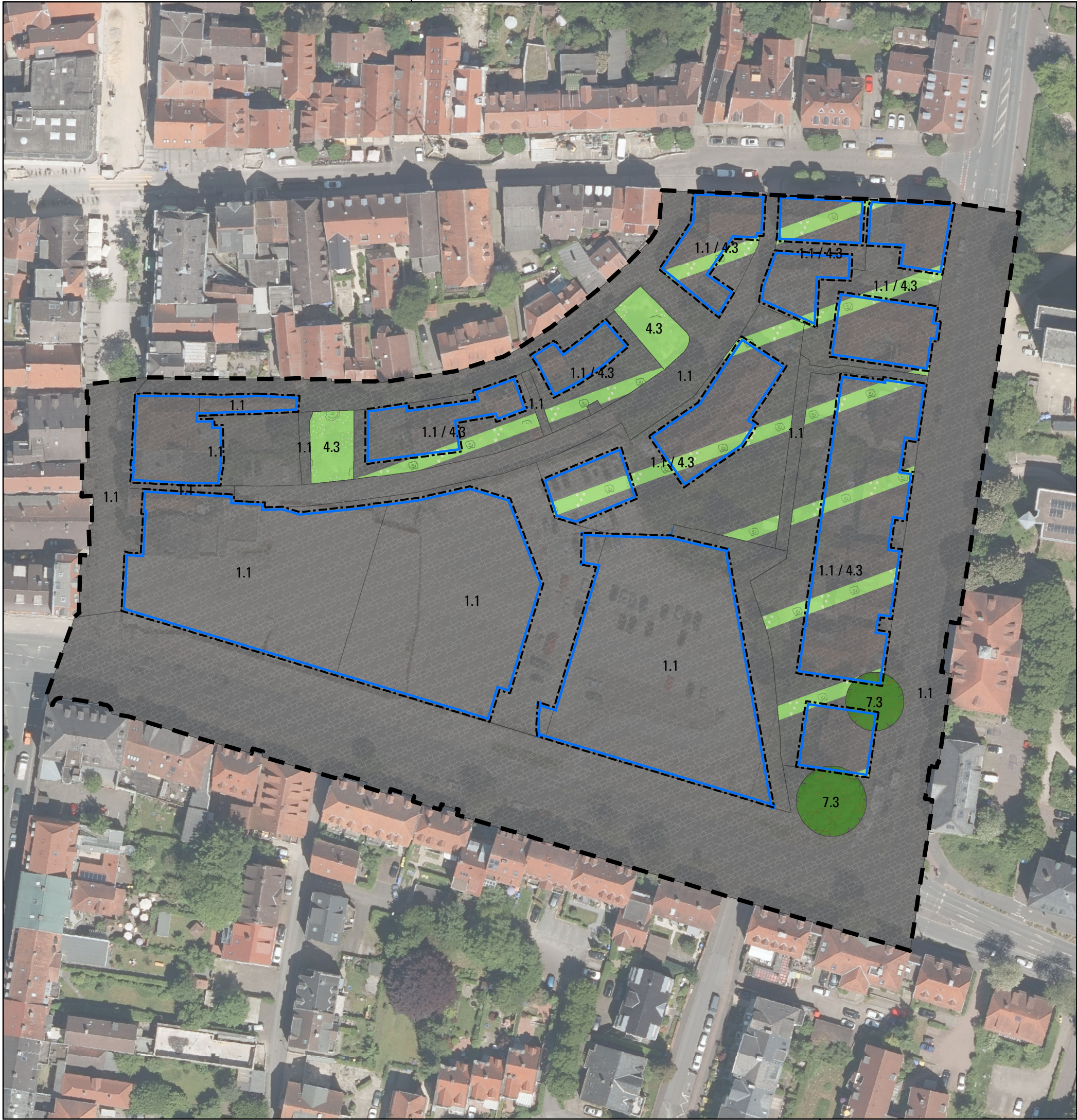
- Umweltbericht -

Plan/Karte

Karte Nr. 1: Biotoptypen im Bestand

Maßstab: 1 : 1.000
Format: DIN A3 (420 x 297)
Gez.: Stock
Datum: 30.01.2025
Projekt-Nr.: 24-1109





Biotoptypen der Planung

gemäß "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV 2008)

Symbol	Code (Anteil)	Beschreibung
	1.1	Versiegelte Fläche
	1.1 (80 %) 4.3 (20 %)	Versiegelte Fläche Zier- und Nutzgarten mit < 50 % heimischen Gehölzen
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50 % heimischen Gehölzen
	7.3	Einzelbaum, nicht lebensraumtypisch

nachrichtliche Übernahmen

Geltungsbereich des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“

Überbaubare Grundstücksfläche

Planverfasser	 HÖKE Landschaftsarchitektur Umweltplanung Engelbert-Kaempfer-Straße 8 33605 Bielefeld T (0521) 557442-0 info@hoeke-landschaftsarchitektur.de www.hoeke-landschaftsarchitektur.de
Auftraggeber	LRD Hamburg-Bramfeld Kleine Kirschenstr. 9 26122 Oldenburg
Projekt	Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold - Umweltbericht -
Plan/Karte	Karte Nr. 2: Biotoptypen der Planung Maßstab: 1 : 1.000 Format: DIN A3 (420 x 297) Gez.: Stock Datum: 30.01.2025 Projekt-Nr.: 24-1109