

Begründung

zum Bebauungsplan

01-30/26A „Röntgenstraße/Wotanstraße“
(beschleunigte) Aufstellung

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2	Verfahren	5
3	Raumordnung und Landesplanung	5
4	Flächennutzungsplan	6
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	6
6	Situationsbeschreibung	8
7	Belange des Städtebaus / Erschließung	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3	Baugestaltung	13
7.4	Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen	13
7.5	Klimaschutz / Energieeffizienz	13
7.6	Denkmalschutz	14
8	Verkehrliche Erschließung	14
8.1	Individualverkehr	14
8.2	Ruhender Verkehr	15
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	16
8.4	Rad- und Fußverkehr	16
8.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
9	Ver- und Entsorgung	17
9.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	17
9.2	Niederschlagswasserentsorgung	17
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	17
9.4	Abfallbeseitigung	18
10	Immissionsschutz	18
11	Altablagerungen und Bodenschutz	19
11.1	Kampfmittelbelastungen	19
11.2	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	19
11.3	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	19
11.4	Erhalt schutzwürdiger Böden	19
11.5	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	20
12	Umweltbelange	20
12.1	Umweltprüfung	20
12.2	Vorprüfung des Einzelfalls	20
12.3	Eingriffsregelung	23
12.5	Artenschutz	24
12.6	Bepflanzung / Gartengestaltung	24

12.7	Werre-Renaturierung „Trittstein Mühlenwiese“	24
13	Kosten	26
14	Flächenbilanz	26
15	Bodenordnung	26
Anhang	Festlegungsriß	

Begründung zum B-Plan 01-30/26A "Röntgenstraße/Wotanstraße", (beschleunigte) Aufstellung

Ortsteil: Detmold Nord
Plangebiet: Bereiche nördlich und südlich der Röntgenstraße, westlich des Klinikums Lippe-Detmold sowie nördlich und südlich der Wotanstraße, westlich des Finanzamtes

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 Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Detmold, Flur 18 und Flur 21 und hat eine Größe von rd. 4,33 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden durch die Sofienstraße und ihre westliche Verlängerung (=Fußweg Flurstück 78, Flur 18, Gemarkung Detmold) sowie durch die nördliche Grenze des Flurstücks 96, Flur 18, Gemarkung Detmold,

im Osten durch eine Linie entlang des Verwaltungs- und Eingangsgebäudes des Klinikums, der östlichen Grenze des Medicum-Grundstücks (Fl.st. 121), der östlichen Grenze der ehemaligen Parkpalette Röntgenstraße (Fl.st. 54), der östlichen Grenze des Parkplatzgrundstücks am Finanzamt (Fl.st. 229), der westlichen Grenze des Flurstücks 157 südlich der Wotanstraße,

im Süden durch die Bahntrasse,

im Westen abschnittsweise durch die Paulinenstraße, Erich-Stuckel-Weg und Lemgoer Straße.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und dem Festlegungsriß.

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll im Offenlegungsentwurf geringfügig verändert werden. Am südöstlichen Rand des Plangebietes wird das Flurstück 157, Flur 21, Gemarkung Detmold aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Dieses Flurstück südlich der Wotanstraße liegt bereits im Geltungsbereich des hier östlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes 01-30/13. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes für das Flurstück 157 (= überbaubare Flächen, Viergeschossigkeit, geschlossene Bauweise) fügen sich nahtlos an die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan 01-30/26A an, so dass keine städtebauliche Notwendigkeit für eine nochmalige Überplanung dieses Flurstücks besteht.

Beim Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 01-30/26A im Jahr 2009 war das Flurstück 157 zunächst mit in den Geltungsbereich einbezogen worden, weil es Bestandteil des Gesamtgrundstücks vom Sanitätshaus Höftmann, Wotanstraße 9 ist (= Flurstücke 157 und 158) und dort der Großteil der betrieblichen Stellplätze untergebracht ist. Nach zwischenzeitlicher Konkretisierung der Planungsziele und -inhalte für die Grundstückszeile südlich der Wotanstraße ist erkennbar, dass die Überplanung des Gesamtgrundstücks Wotanstraße 9 durch zwei Bebauungspläne (Flurstück 157 im B-Plan 01-30/13, Flurstück 158 im B-Plan 01-30/26A) keine städtebaulichen oder planungsrechtlichen Probleme aufwirft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne 01-30/7A und 01-48A „Kreiskrankenhaus“ in dem überlagernden Geltungsbereich außer Kraft gesetzt und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 01-30/26A „Röntgenstraße/Wotanstraße“ ersetzt.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom	16.12.2009
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB	02.09.2015 bis 02.10.2015
Bürgeranhörung am	15.09.2015
Entwurfsbeschluss vom	02.12.2015
Entwurfsoffenlegung und Beteiligung der TÖB	18.12.2015 bis 22.01.2016

Die geplante Neuordnung des ruhenden Verkehrs in einem bereits bebauten innerstädtischen Bereich sowie die Nachverdichtung durch Erweiterung/Ergänzung vorhandener Bausubstanz sind klassische Aufgabenfelder der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan 01-30/26A soll daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

In diesem Planungsfall ergibt sich jedoch die Notwendigkeit zur Durchführung einer sogen. „Vorprüfung des Einzelfalls“ (= überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr.2 BauGB, da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche (im Sinne des § 19 (2) BauNVO) den Schwellenwert von 20.000 m² überschreitet (Kerngebietsflächen mit GRZ 0,8 und 1,0 sowie Gemeinbedarfsfläche mit überbaubaren Flächen, Stellplatzflächen und Zufahrten ergeben eine Grundfläche von insgesamt ca. 29.400 m²). Die Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. Pkt. 12 Umweltbelange) kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Insofern darf das beschleunigte Verfahren weiter durchgeführt werden.

Aufgrund der eingangs erwähnten Bedeutung des Themas für die Öffentlichkeit und der quartiersübergreifenden Auswirkungen wurde trotz der gemäß § 13a BauGB eröffneten Möglichkeit einer eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung in diesem Fall eine umfängliche frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden und zusätzlich eine Bürgerversammlung durchgeführt (Termine s. o.). Damit wird von Seiten der Stadt und der Klinikum Lippe GmbH eine offene Informationspolitik dokumentiert und die Möglichkeit zu einer frühzeitigen Artikulierung der vielfältigen privaten und öffentlichen Belange im Rahmen eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens gegeben.

3 Raumordnung und Landesplanung

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

Zur Anpassung des Bauleitplans an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten Berichtigung des Flächennutzungsplans eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt worden. *Mit Schreiben vom 19.11.2015 teilt die Bezirksregierung Detmold mit, dass keine regionalplanerischen Bedenken gegen die Berichtigung des Flächennutzungsplanes bestehen.*

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt in dem insgesamt 4,33 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den Bereich westlich des Finanzamtes „Fläche für Gemeinbedarf – Öffentliche Verwaltungen“ und „Gemischte Bauflächen“ sowie für den Bereich nördlich und südlich der Röntgenstraße „Fläche für Gemeinbedarf – Krankenhaus“ und „Gemischte Bauflächen“ dar.

Im Rahmen des Bebauungsplanes 01-30/26A „Röntgenstraße/Wotanstraße“ wird das geplante Parkhaus auf der derzeitigen ebenerdigen Parkplatzfläche des Finanzamtes als „Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Parkhaus“ festgesetzt (derzeitige Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan: „Öffentliche Verwaltungen“).

Das westlich angrenzende Grundstück der Telekom wird im Bebauungsplan insgesamt bis zur Werre als „Kerngebiet“ festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt hier im hinteren Grundstücksbereich noch „Fläche für Gemeinbedarf – Öffentliche Verwaltungen“ dar.

Zwischen Werre und Röntgenstraße wird im Bebauungsplan die Fläche der im Zuge der Werre-Renaturierung abgerissenen Parkpalette des Klinikums als „Öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ festgesetzt (im Flächennutzungsplan derzeit „Fläche für Gemeinbedarf-Krankenhaus“).

Westlich der Auffahrt zum Haupteingang des Klinikums wird das Grundstück der Rettungswache als „Fläche für Gemeinbedarf – Gesundheitlichen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt hier noch „Gemischte Baufläche“ dar.

Das nördlich an die Rettungswache angrenzende bebaute Grundstück wird im Bebauungsplan als „Kerngebiet“ festgesetzt (derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan als „Fläche für Gemeinbedarf – Krankenhaus“).

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen, werden gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Flächennutzungsplan soll daher das geplante Parkhaus als „Fläche für Gemeinbedarf – Hoch-/Tiefgarage“, der rückwärtige Teil des Telekomgrundstücks als „Gemischte Baufläche“, die ehemalige Parkpalette an der Röntgenstraße als „Grünfläche“, das Grundstück der Rettungswache als „Fläche für Gemeinbedarf – Krankenhaus“ und das nördlich angrenzende bebaute Grundstück als „Gemischte Baufläche“ neu dargestellt werden.

Südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend stellt der Flächennutzungsplan die Bahntrasse, im Südosten Flächen für Gemeinbedarf – Öffentliche Verwaltungen, im Nordosten Flächen für Gemeinbedarf – Krankenhaus, im Norden Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen und im Westen Straßenverkehrsflächen und Gemischte Bauflächen dar.

Seit Jahren ist eine unbefriedigende Verkehrs- und Parkplatzsituation im Bereich Klinikum/Medicum mit Auswirkungen auf die umliegenden Straßen und Wohnquartiere festzustellen. Hier wird von unterschiedlichen Seiten (Klinikum, Medicum, Anwohner, Politik, Verwaltung) übereinstimmend ein Handlungsbedarf gesehen und regulierende Maßnahmen gefordert.

Die zwei wesentlichen Gründe für die Parkplatzproblematik liegen zum Einen in der unzureichenden Anzahl der vorhandenen Stellplätze (hier gibt es eine offensichtliche Diskrepanz zwischen dem rechnerischen Stellplatznachweis nach Landesbauordnung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren und dem tatsächlichen Stellplatzbedarf der unterschiedlichen Nutzungen) und zum Anderen in der uneindeutigen räumlichen Zuordnung der mehreren verstreut liegenden Stellplatzflächen zu den unterschiedlichen Funktionseinheiten.

Unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung des Klinikums mit resultierendem zusätzlichen Stellplatzbedarf (u. a. weiterer Ausbau des Standortes Detmold durch geplanten dritten Neubauflügel an der Sofienstraße und durch weitere Konzentrationsmaßnahmen in Detmold im Rahmen des Funktionsverbundes mit Lemgo) und der kurz- bis mittelfristigen städtebaulichen Planungen im Umfeld des Klinikums mit resultierendem Verlust von vorhandenen Parkmöglichkei-

ten (= Abriss der Parkpalette an der Röntgenstraße aufgrund von Baufähigkeit und der aktuellen Werre-Renaturierung im Bereich Finanzamt, Wegfall der Stellplätze auf dem ehemaligen Omni-aparkplatz an der Thusneldastraße/ Freystraße durch geplante Werre-Renaturierung in diesem Gewässerabschnitt und geplante Wohnbebauung) wird sich die Parkplatzproblematik rund um das Klinikum weiter verschärfen. Ein Ausbau der Stellplatzkapazitäten ist daher dringend geboten. Aus städtebaulichen, verkehrsplanerischen und Klinik-funktionalen Gründen sollte das Stellplatzangebot für das Klinikum/Medicum möglichst an einer Stelle räumlich konzentriert werden (= Parkhaus), der Parkhausstandort sollte möglichst nah am Haupteingang des Klinikums liegen und das Parkhaus sollte über ausreichend leistungsfähige Straßen und Knotenpunkte erschließbar sein.

Eine solche Parkhausplanung wurde von der Verwaltung in Abstimmung mit der Klinikum Lippe GmbH bereits seit dem Jahr 2009 (Aufstellungsbeschluss B-Plan) auf der Parkplatzfläche des Finanzamtes Detmold an der Wotanstraße betrieben. Aus Wirtschaftlichkeitsgründen [Höhe des vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB) geforderten Erbpachtzinses und Nutzung von 170 Stellplätzen für Finanzamtsmitarbeiter während deren Dienstzeiten] wurde diese Planung 2011/2012 jedoch angehalten und es sollten alternative Lösungsmöglichkeiten gesucht werden.

Die Klinikum Lippe GmbH hat daraufhin in Abstimmung mit der Verwaltung und der SVD die Machbarkeit einer östlichen Erweiterung des Parkhauses an der Lemgoer Straße (= Parkhaus am Klinikum) auf dem städtischen Grundstück (Flurstück 96) von einem Ingenieurbüro untersuchen lassen. Die Machbarkeitsstudie kam zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung im Grundsatz bautechnisch machbar wäre.

Aufgrund verschiedener klärungsbedürftiger planungsrechtlicher Detailfragen (z.B. Altlastenverdachtsfläche) und insbesondere aufgrund der nahe gelegenen nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung wollte die Politik dieses Planvorhaben nicht weiter verfolgen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Verhandlungen mit dem BLB und die Planungen für ein Parkhaus auf dem Finanzamtsparkplatz wieder aufzunehmen.

Nach einem langwierigen Abstimmungsprozess mit wechselnden Zuständigkeiten und Verhandlungspartnern beim BLB und Finanzministerium NRW kann die Stadt Detmold nun mit einem Erbpachtvertrag über das Grundstück verfügen. Angesichts der grundlegenden Bedeutung dieses Parkhauses für die Lösung der Stellplatzproblematik in diesem gesamten Stadtbereich und der erzielbaren Synergieeffekte mit den angrenzenden Großeinrichtungen Finanzamt, Klinikum und Medicum und aufgrund der Tatsache, dass dieser Parkhausstandort auch Entlastungseffekte für die Innenstadt bietet (= als Ersatz-Parkhaus für den kurz- bis mittelfristig anstehenden Abriss/Sanierung des Parkhauses Lustgarten und als Stellplatzangebot für innerstädtische Groß-/Sonderveranstaltungen), hat sich der Rat der Stadt Detmold am 25.06.2015 grundlegend für diesen Parkhausstandort entschieden.

Da das geplante Parkhaus nicht mit den Festsetzungen des alten rechtskräftigen Bebauungsplanes 01-30/7A „Centralhotel/nördliche Paulinenstraße“ vereinbar ist, soll ein neuer Bebauungsplan (= 01-30/26A „Röntgenstraße/Wotanstraße“) aufgestellt werden, der insgesamt die Umsetzung der folgenden Planungsziele absichern soll:

- Planungsrechtliche Absicherung des geplanten Parkhauses am Finanzamt.
- Planungsrechtliche Anpassung der Nutzungsmöglichkeiten für die (tlw. ehemaligen) Grundstücke der Telekom westlich des Parkhausgrundstücks an die tatsächlich ausgeübte Nutzung (= privat-sozialer Suchthilfeverein) sowie an die langfristigen Entwicklungsvorstellungen der Telekom (= Veräußerung für private Geschäfts-/Gewerbenutzung)
- Absicherung der vom Klinikum geplanten städtebaulichen Optimierungsmaßnahmen im Umfeld des Haupteinganges (= funktionale und gestalterische Aufwertung der bestehenden Fußwegeverbindung vom Parkhaus Klinikum zum Haupteingang des Klinikums, Anlage einer Stellplatzfläche für ca. 16 bis 20 Kurzzeitparkplätze an der Zufahrt zum Haupteingang des Klinikums oberhalb der Rettungswache).
- Festsetzung des einzelnen Wohngrundstücks Sofienstraße 70 als Kerngebiet (bisher: allge-

meines Wohngebiet) zur Arrondierung der größeren zusammenhängenden Kerngebietsflächen zwischen Röntgenstraße, Lemgoer Straße und Klinikgelände (= Gemeinbedarfsfläche) und zur Ausweitung des planungsrechtlich optional möglichen Nutzungsspektrums im Umfeld des Klinikums.

- Nachrichtliche Übernahme der bereits durch eine wasserrechtliche Genehmigung abgesicherten Renaturierungsmaßnahme der Werre „Trittstein Mühlenwiese“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Absicherung des parallel zur Werre-Renaturierung geplanten neuen Fußweges entlang der Werre (ISEK-Maßnahme 4.5.2) zwischen Einmündung Wotanstraße/Doktorweg und Erich-Stuckel-Weg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Als Folge der Werre-Renaturierung mit Abbruch der Parkpalette an der Röntgenstraße: Neuabgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Bereich und Neuordnung der privaten Stellplätze auf der Vorfläche Medicum.

In diesen kliniknahen Bereichen überplant der neue Bebauungsplan 01-30/26A auch den rechtskräftigen Bebauungsplan 01-48A „Kreiskrankenhaus“.

6 Situationsbeschreibung

Dieser überwiegend bebaute innerstädtische Bereich wird wesentlich durch die großformatigen und hohen Gebäude der drei Großeinrichtungen Finanzamt (6-geschossig), Klinikum (6-11-geschossig) und Medicum (4-geschossig + Staffelgeschoss) geprägt. Während das Finanzamt auf der nördlichen Seite der Wotanstraße als Gebäudesolitär zwischen der östlichen Grünfläche und der westlichen Parkplatzfläche wirkt, stellt sich der Bereich Klinikum/Medicum auf der Nordseite der Röntgenstraße als massiver Gebäudekomplex mit unterschiedlichen Funktionsgebäuden und nur wenigen kleineren Freiflächen dar. Die Bereiche Finanzamt (= Wotanstraße) und Klinikum (= Röntgenstraße) sind durch die Werre getrennt, deren Uferböschungen zum größten Teil beidseitig mit Gehölzen und Bäumen begrünt sind. Entlang des südlichen Ufers verläuft ein Fuß-/Radweg, der an der Einmündung Wotanstraße/Doktorweg beginnt und mit einer Brücke im Bereich des Finanzamtsgebäudes über die Werre geführt wird, bis er auf die Röntgenstraße im Bereich des Medicums mündet. Dieser Weg stellt eine wichtige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Innenstadt und Klinikum dar. Ein weiterer Fuß-/Radweg (= Erich-Stuckel-Weg) verläuft in Süd-Nord-Richtung parallel zum Mühlengraben von der Wotanstraße beginnend über eine kleine Werrebrücke bis zur Röntgenstraße.

Der Verlauf der Werre markiert auch einen Höhengraben im Gelände. Die Flächen zwischen Wotanstraße und Werre sind relativ eben und fallen nur geringfügig zur Werre hin ab (evtl. ehemaliger Auenbereich mit westlich angrenzendem Mühlengraben, der hier in die Werre mündet). Auf der Nordseite der Werre steigt das Gelände steiler an bis zur Röntgenstraße (Höhenunterschied zwischen Röntgenstraße und Finanzamtsparkplatz ca. 3,80 m) und von dort weiter bis zur Sofienstraße (Höhenunterschied ca. 12,0 m), so dass der gesamte Medicum-/Klinikum-Komplex „am Hang“ liegt.

Die Bebauung entlang der Wotanstraße besteht aus 2- bis 3-geschossigen Gebäuden mit gemischter Geschäfts- und Wohnnutzung. Auf den Grundstücken westlich des Finanzamtsparkplatzes befinden sich zwei 1- bis 2-geschossige Gebäude, wobei das vordere Gebäude an der Wotanstraße einen Suchthilfeverein beherbergt und das hintere Richtung Werre gelegene Gebäude ein reines Technik-/Funktionsgebäude der Telekom ist. Die Bebauung entlang der Paulinenstraße zeigt sich als geschlossene, 4-geschossige Bebauung mit gemischter Geschäfts- und Wohnnutzung. Die Bebauung beidseits der Röntgenstraße bis zum Medicum besteht aus 2- bis 3-geschossigen Gebäuden mit gemischter Geschäfts- und Wohnnutzung. Auf den städtischen Flächen (Flurstücke 96 und 17) zwischen dem ca. 4-geschossigen Parkhaus an der Lemgoer Straße (= Parkhaus am Klinikum) und dem Haupteingang des Klinikums befindet sich ein lockerer Baumbestand mit Fußwegen (Verbindung Parkhaus zum Haupteingang Klinikum und Verbindung Rönt-

genstraße - Sofienstraße). Nordöstlich dieser Fläche und südlich der Sofienstraße befinden sich drei 1- und 2-geschossige Wohnhäuser, wobei zwei dieser Häuser dem Klinikum gehören und für Verwaltungs- und Archivzwecke genutzt werden.

7 Belange des Städtebaus / Erschließung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der unter Punkt 5 genannten Planungsziele soll der Bebauungsplan auf den jeweils tangierten Grundstücken entsprechend passende Festsetzungen treffen, ansonsten jedoch die rechtliche Grundkonzeption der teil-überplanten rechtskräftigen Bebauungspläne beibehalten.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebietsflächen innerhalb des Plangebietes werden in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen und in Anlehnung an die Festsetzungen des alten rechtskräftigen Bebauungsplanes 01-30/7A als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Städtebauliche Zielsetzung für dieses innenstadtnahe Quartier mit Hauptverkehrsstraßen, zentralen Verwaltungseinrichtungen (Finanzamt), Klinikstandort, Parkhaus und einem Nutzungsmix aus Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gewerbe-, Gastronomiebetrieben, Arztpraxen, Sozialeinrichtungen, Wohnungen, etc. ist der Erhalt und die Weiterentwicklung dieser kerngebietstypischen Nutzungsvielfalt.

Die (ehemaligen) Telekomgrundstücke westlich des Finanzamtparkplatzes werden daher auch gemäß der unter Pkt. 5 genannten Zielsetzung als Kerngebietsfläche (MK) mit zulässiger Dreigeschossigkeit festgesetzt (bisherige Festsetzung als „Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Post“). Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird damit an die umgebenden Bereiche entlang der Wotanstraße, Paulinenstraße und Röntgenstraße angepasst. Die Telekom hat das vordere Grundstück an der Wotanstraße (Flurstück 221) bereits an einen privaten Suchthilfeverein verkauft, der seitdem das Grundstück auch für diesen sozialen Zweck nutzt. Das hintere Grundstück an der Werre (Flurstück 222) wird samt aufstehendem Technikgebäude noch von der Telekom genutzt. Die Telekom beabsichtigt jedoch, die betriebliche Nutzung mittel- bis langfristig aufzugeben und das Grundstück für private Geschäfts-/Gewerbenutzung zu veräußern. Aus planerischer Sicht fügt sich diese Zielvorstellung in die in der Umgebung vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen ein, so dass der Bebauungsplan hier entsprechend angepasst werden soll.

Das Parkhaus am Klinikum an der Lemgoer Straße wird wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Kerngebietsfläche mit zulässiger 4-Geschossigkeit festgesetzt. Es handelt sich hier um ein vorhandenes und auch zweckgebundenes Gebäude, in dem das Klinikum fast seinen kompletten rechnerischen Stellplatzbedarf nachgewiesen hat. Die Festsetzung als Kerngebiet soll dem Klinikum auch die Option offenhalten, das Parkhaus evtl. selbst zu erwerben und dabei ggf. auch eine (Teil-)Vermietung an private/gewerbliche Nutzer vornehmen zu können.

Für die östlich an dieses Parkhaus angrenzenden städtischen Flächen mit Baumbestand und Wegen wird ebenfalls die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als nicht überbaubare Kerngebietsfläche beibehalten. Diese Festsetzung bietet als planerische Langfristoption im Hinblick auf zukünftige Entwicklungsperspektiven das breiteste Nutzungsspektrum und ermöglicht auch Synergieeffekte für die langfristige Entwicklung des Klinikums. Die Festsetzung steht der jetzigen Nutzung mit Bäumen und Wegen nicht entgegen.

Mit der Intention, einen planungsrechtlichen Rahmen auch für langfristige Entwicklungsoptionen zu schaffen, wird auch das einzelne Wohngrundstück Sofienstraße 70 als Kerngebiet festgesetzt. Dieses im rechtskräftigen Bebauungsplan 01-30/7A als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzte Grundstück liegt isoliert zwischen den größeren zusammenhängenden Gemeinbedarfsflächen des Klinikums und den angrenzenden Kerngebietsflächen an Röntgen- und Lemgoer Straße und soll räumlich in diesen größeren städtebaulichen Entwicklungskontext einbezogen werden.

Die Festsetzung als Kerngebiet steht der derzeitigen Wohnnutzung planungsrechtlich nicht entgegen, da Wohnen auch im Kerngebiet zulässig ist (die entsprechende textliche Festsetzung wird unten weiter ausgeführt). Eine potentielle Minderung der für allgemeine Wohngebiete normierten Schutzansprüche durch kerngebietsbedingte geringere Abstandsflächen und höhere Lärmimmissionsrichtwerte wird in der Abwägung den o.g. langfristigen planungsrechtlichen Entwicklungsoptionen für größere zusammenhängende Kerngebiets- und Gemeinbedarfsflächen des Klinikums im Range untergeordnet. Bezüglich der geringeren Abstandsflächen im Kerngebiet (MK = 0,5 H, WA = 0,8 H) besteht für das Grundstück Sofienstraße 70 faktisch kein Veränderungsrisiko, da gemäß der jetzt geplanten B-Planfestsetzungen im Osten, Süden und Westen jeweils nur nicht überbaubare private Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und Kerngebietsflächen angrenzen. Auch die höheren Lärmimmissionsrichtwerte in einem Kerngebiet gewährleisten noch ein im rechtlichen Sinne „gesundes Wohnen“. Eine Wertminderung des Grundstücks tritt durch die Überplanung als Kerngebiet ebenfalls nicht ein. Im Gegenteil liegt der Bodenrichtwert hier für Kerngebietsgrundstücke bei 230 € und für Wohngrundstücke bei 160 €.

Innerhalb der Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
7. sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

Ausnahmsweise können gemäß § 7 (3) BauNVO zugelassen werden:

2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO :

Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf eine gewerbsmäßige sexuell orientierte Schaustellung von Personen ausgerichtet ist. Ebenfalls unzulässig sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO.

Unzulässig ist gemäß § 1 (6) BauNVO die Nutzung gemäß § 7 (3) BauNVO:

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen.

Die Festsetzung einer allgemeinen Zulässigkeit für Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss dokumentiert die Intention der Stadt Detmold, das Wohnen als wichtige, belebende innerstädtische Funktion zu erhalten und zu fördern. In dem breiten Nutzungsspektrum eines Kerngebietes soll das Wohnen hier jedoch eine eher ergänzende Funktion übernehmen, da durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf die Obergeschosse den anderen charakteristischen Kerngebietsnutzungen ein gewisser Vorrang eingeräumt wird und zwar insbesondere in der Erdgeschosszone, aber ebenfalls in den Obergeschossen, wo neben dem Wohnen auch alle anderen o.g. Kerngebietsnutzungen zulässig sind.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf eine gewerbsmäßige sexuell orientierte Schaustellung von Personen ausgerichtet ist, begründet sich durch die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Klinikum mit Kinderklinik und Medicum mit Kinderarztpraxen. Die o.g. Nutzungen/Einrichtungen sollen daher aus Pietätsgründen, aus Kinder- und Jugendschutzgründen sowie aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen

werden. In einem Kerngebiet wären sonst auch sogen. „große Vergnügungsstätten“ mit einem überregionalen Einzugsbereich zulässig, die erfahrungsgemäß ein hohes Stör- und Konfliktpotential bzgl. Anlagen- und induziertem Verkehrslärm entfalten können.

Bezogen auf die Spielautomatenstätten (Spielhallen) als Unterart der Vergnügungsstätten sollen gemäß dem im Jahr 2012 novellierten Glücksspielstaatsvertrag und dem entsprechenden Ausführungsgesetz für NRW Schutzzonen mit einem Radius von 350 m um Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe (wozu auch eine Kinderklinik zählt) berücksichtigt werden. Demnach liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer solchen Schutzzone um das Klinikum.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt hier aus verkehrlichen und allgemeinen Sicherheitserwägungen. Die angespannte verkehrliche Situation im Plangebiet mit hochfrequentierten Verkehrszielen (Klinikum, Medicum, Finanzamt) und entsprechend hohen Park-Such-Verkehren soll nicht durch zusätzliche starke Frequenzbringer weiter verschärft werden. In der Nähe des Klinikums sollen zudem Nutzungen mit einem potentiellen Brand-/Explosionsrisiko vermieden werden.

Als zentraler Planungsbestandteil des Bebauungsplanes wird für das geplante Parkhaus auf dem Finanzamtsparkplatz (Flurstück 229) eine „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus“ festgesetzt (bisherige Zweckbestimmung: „Verwaltung“). Die Festsetzung des Parkhauses als Gemeinbedarfsfläche trägt dem Umstand Rechnung, dass es sich hier nicht um ein komplett für die Öffentlichkeit nutzbares Parkhaus handelt, sondern dass im Parkhaus auch die 170 Stellplätze des jetzigen ebenerdigen Parkplatzes für die Gemeinbedarfseinrichtung Finanzamt ersetzt werden. Die zeichnerische Darstellung der überbaubaren Fläche umfasst auch die geplante Brücke über die Werre zur verkehrlichen Anbindung an die Röntgenstraße.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bauweise

In den Kerngebieten wird überwiegend eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine innerstädtische geschlossene Straßenrandbebauung zu ermöglichen.

Auf den (ehemaligen) Telekomgrundstücken bietet sich diese Festsetzung aufgrund des Zuschnittes, der Tiefe und der Gesamtgröße der Grundstücke nicht an, so dass hier eine offene Bauweise festgesetzt wird (d.h. Gebäudelängen < 50 m, Bebauung mit Grenzabstand). Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist ohnehin ein ca. 8 m breiter Grundstücksstreifen von Bebauung freizuhalten und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt, da hier vorhandene Versorgungskabel der Telekom gesichert werden müssen.

Für das Gemeinbedarfsgrundstück mit dem neuen geplanten Parkhaus wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das geplante Parkhausgebäude nutzt das Parkplatzgrundstück des Finanzamtes mit seiner funktions- und konstruktionsbedingten Grundfläche und Höhe unter Einhaltung der notwendigen Grenzabstände zum westlichen Nachbargrundstück und einem brandschutztechnischen Mindestabstand von 2,50 m zum Finanzamtsgrundstück maximal aus, um eine größtmögliche Stellplatzanzahl zu erreichen. Das Finanzamtsgrundstück (Fl.st. 230) liegt im benachbarten Bebauungsplan 01/07 I, der eine geschlossene Bauweise festsetzt und somit eine Grenzbebauung ermöglicht. Da das geplante Parkhaus als sogen. „offenes Parkhaus“ mit natürlicher Belüftung und einem entsprechenden Anteil an Fassadenöffnungen errichtet wird, muss es den brandschutztechnischen notwendigen Mindestabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze des Finanzamtes einhalten. An der rückwärtigen nördlichen Grenze des Parkhausgrundstücks soll auf dem zeichnerisch festgelegten Teilabschnitt eine Grenzbebauung zulässig sein, um eine gewisse Flexibilität für die konkrete Ausführungsplanung des Parkhauses zu ermöglichen.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen überdeckt werden darf, wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Kerngebiete sind typischerweise geprägt durch eine hohe Nutzungs- und Bebauungsdichte mit entsprechend intensiver Grundstücksausnutzung durch mehrgeschossige Bebauung, notwendige Stellplätze und nutzungsspezifische Nebenanlagen. Derartige Strukturen sind im Plangebiet und seiner Umgebung bereits vorhanden und im alten rechtskräftigen B-Plan 01-30/7A durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung abgesichert. Für die Kerngebietsflächen im Plangebiet mit festgesetzter geschlossener Bauweise wird daher eine GRZ von 1,0 und bei offener Bauweise von 0,8 festgelegt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis von zulässiger Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In Kombination mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der Größe der überbaubaren Flächen steuert die GFZ die bauliche Dichte/Baumasse auf den Grundstücken. Die hier festgesetzten Grundflächenzahlen von 2,2 und 2,0 gewährleisten eine Anpassung der baulichen Verdichtungsmöglichkeiten an die vorhandenen Umgebungsstrukturen und orientieren sich auch am rechtskräftigen B-Plan 01-30/7A.

Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Festsetzung der Vollgeschosse und der Traufhöhen geregelt. In den Kerngebietsflächen werden entlang der Hauptverkehrsstraßen Wotan-, Paulinen-, Lemgoer Straße bis zu 4 Vollgeschosse zugelassen, wobei zur städtebaulichen Akzentuierung der Eckgrundstücke in den Kreuzungsbereichen eine jeweils mindestens 3-geschossige bis maximal 4-geschossige Bebauung festgesetzt wird. Das entspricht der städtebaulichen Konzeption des alten rechtskräftigen B-Planes 01-30/7A und ist bereits in den vorhandenen 4-geschossigen Eckgebäuden umgesetzt worden.

Entlang der Röntgenstraße und für das Grundstück Sofienstraße 70 werden bis zu 3 Vollgeschosse als Übergang zum höhergeschossigen Klinikbereich festgesetzt. Bis zu 3 Vollgeschosse sollen auch auf den (ehemaligen) Telekomgrundstücken an der Wotanstraße möglich sein. Eine noch höhere Bebauung könnte in Verbindung mit den großen überbaubaren Flächen zu einer unangemessenen Baumasse und baulichen Verdichtung führen, die hier städtebaulich in direkter Nähe zum nördlich angrenzenden, aktuell aufgewerteten Grünzug der Werre nicht gewünscht ist. Eine 3-geschossige Bebauung passt sich höhenmäßig auch besser an das geplante Parkhaus auf dem Nachbargrundstück an.

Für dieses Parkhaus in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wird eine Gebäudehöhe von maximal 9,50 m über der Oberkante des Gehweges der Wotanstraße festgesetzt. Diese Höhe ergibt sich aus den vorliegenden Bauentwürfen und entspricht in etwa der Höhe einer „normalen“ 3-geschossigen Bebauung mit Flachdach oder flach geneigtem Dach.

In der Gemeinbedarfsfläche des Klinikums werden die Festsetzungen zur Geschossigkeit den vorhandenen Gebäuden angepasst und in Teilbereichen gewisse vorsorgliche „Entwicklungsoptionen in die Höhe“ vorgesehen (Teilfläche Medicum 6-geschossig, Rettungswache 3-geschossig und 2-geschossig). Die Rettungswache wird damit gleichzeitig in den städtebaulichen Entwicklungsrahmen für die nördliche Seite der Röntgenstraße eingepasst.

Baugrenzen / Stellung baulicher Anlagen

Zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Entsprechend der innerstädtischen Lage und Struktur des Gebietes soll eine geschlossene Straßenrandbebauung erreicht werden. Dabei wird auf die Festlegung von Baulinien entlang der Straßen verzichtet, da durch die Beschränkung der Bautiefe auf 16 m ein – wenn überhaupt – nur geringfügiges Zurückversetzen der Neubebauung von der Straße zu erwarten ist. Aus stadtgestalterischer Sicht wäre dies tolerierbar, da in diesem Plangebiet keine besonderen gestalterischen oder Denkmalschutzgründe ersichtlich sind, die zwingend die Vorgabe von Baulinien erfordern würden.

Das vorhandene Parkhaus an der Lemgoer Straße wird mit den Baugrenzen im Bestand abgesichert.

Die Baugrenzen für das geplante Parkhaus in der Gemeinbedarfsfläche gewährleisten eine gewisse räumliche Flexibilität für die konkrete Bauausführung.

In der Gemeinbedarfsfläche Klinikum werden die vorhandenen Gebäude mit den Baugrenzen im Bestand abgesichert, im Bereich der Rettungswache werden kleinere Entwicklungsspielräume ermöglicht.

Mit der Vorgabe für die Gebäudestellung über Längsachse und Hauptfächrichtung wird zum einen das Ziel der begleitenden Straßenrandbebauung verfolgt, zum anderen werden die Gebäude im wesentlichen Richtung Süden ausgerichtet, um eine Ausnutzung solarenergetischer Potentiale zu ermöglichen und zu fördern.

7.3 Baugestaltung

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die baugestalterischen Festsetzungen zu Dach- eindeckung, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Außenwänden und Einfriedungen verfolgen daher gemeinsam mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das Ziel, die Neubebauung stadtgestalterisch verträglich in das vorhandene bauliche Umfeld einzufügen. Dabei soll die jeweilige örtliche Situation, Straßenbild, etc. als Beurteilungsmaßstab dienen.

Aufgrund der stark sichtexponierten Lage des geplanten Parkhauses in der Gemeinbedarfsfläche ist auch eine anspruchsvolle Fassadengestaltung vorgesehen. Die individuellen Festsetzungen zur Fassadengestaltung des Parkhauses reflektieren auf ein entsprechendes Entwurfskonzept eines beauftragten externen Architekturbüros und sind als rahmensetzende Eckpunkte für die konkrete Bauplanung und –ausführung zu verstehen.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen und Warenautomaten dokumentieren einen gewissen einheitlichen städtischen Gestaltungsstandard für derartige Anlagen in innerstädtischen Bereichen und sind größtenteils an die Vorgaben der „Gestaltungssatzung der Stadt Detmold für die Kernstadt“ angelehnt.

7.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen

Aufgrund der zulässigen mehrgeschossigen Bebauung und der im Kerngebiet zulässigen Nutzungen ist auch mit einem erhöhten Stellplatzbedarf für die einzelnen Bauvorhaben zu rechnen. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen werden daher ohne räumliche Beschränkung auf der gesamten Grundstücksfläche zugelassen. Können notwendige Stellplätze auf dem Grundstück oder in zumutbarer Entfernung (per Baulast gesichert) nicht nachgewiesen werden, sind sie abzulösen. Das B-Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung der Stadt Detmold über die Ablösung von Stellplätzen“.

Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ebenfalls keine räumlichen Restriktionen vorgesehen, um die Nutzungsmöglichkeiten der ohnehin verdichteten Grundstücke nicht unnötig einzuschränken. Es werden jedoch Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen, da sie der Eigenart der hier festgesetzten Kerngebiete und der Gemeinbedarfsfläche Klinikum widersprechen und sie in aller Regel nicht dem Nutzungszweck der Baugrundstücke in diesen Gebieten dienen. Darüber hinaus bergen diese Anlagen gerade wegen der baulichen Verdichtung in Kerngebieten ein hohes Konfliktpotential in Bezug auf Nachbarschutzbelange sowie auf Lärm- und Geruchsemissionen.

7.5 Klimaschutz / Energieeffizienz

Die Stadt Detmold hat bereits 2009 Maßnahmen zur Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes beschlossen.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den

Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie (u.a. festgesetzte Ost-West-Firstrichtung).

Der § 248 BauGB (Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie) gilt für das Plangebiet ebenfalls unmittelbar.

7.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmäler sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind im Plangebiet nicht erforderlich.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Mit dem geplanten Parkhaus am Standort Finanzamt können die unter Pkt.5 „Anlass und Ziele des Bebauungsplanes“ formulierten Anforderungen an den ruhenden und fließenden Verkehr erfüllt werden.

Hier kann eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen an einer Stelle räumlich konzentriert in relativer Nähe zum Haupteingang des Klinikums (= ca. 160 m) und gleichzeitig noch innenstadtnah angeboten werden. Das Parkhaus ist über ausreichend leistungsfähige Straßen und Knotenpunkte erschließbar. Es erhält Zufahrten von der Wotanstraße im Süden und von der Röntgenstraße im Norden. Die Wotanstraße ist Bestandteil des inneren Ringes und kann die zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen. Durch Umbaumaßnahmen im vorhandenen Straßenquerschnitt wird eine Linksabbiegespur für die Einfahrt in das Parkhaus und eine zweite Abbiegemöglichkeit für die Einfahrt zu den gebäudenahen Garagen und Stellplätzen auf dem Finanzamtsgrundstück eingerichtet. Die Zufahrt von der Röntgenstraße erfolgt über die Werre mit einer Brücke für KFZ und Fußgänger. Die Röntgenstraße erhält im Jahr 2017 nach ohnehin anstehenden Kanalerneuerungsmaßnahmen eine neue Querschnittsaufteilung mit geringfügiger Straßenverbreiterung auf der Südseite, um die Ziel- und Quellverkehre aus dem Bereich Klinikum/Medicum mit den besonderen Anforderungen für Notarzt- und Rettungswagen leistungsfähig und störungsfrei abwickeln zu können. Im Rahmen der Werre-Renaturierung wird auch die alte Parkpalette an der Röntgenstraße abgerissen und eine naturnahe Uferböschung angelegt. Die Röntgenstraße soll nur noch bis zur Einmündung der neuen Parkhausbrücke als öffentliche Straße fungieren. Die anschließende (Straßen-) Fläche (= Bereich vor dem Medicum) soll dem Klinikum übereignet werden und als (private) Gemeinbedarfsfläche für Stellplätze und Zufahrt zur Notaufnahme neu geordnet und gestaltet werden. Der Bebauungsplan setzt hier die neuen Abgrenzungen für die öffentliche Verkehrsfläche, die öffentliche Grünfläche/Uferböschung und die Gemeinbedarfsfläche für gesundheitliche Zwecke fest und stellt einen unverbindlichen Planungsvorschlag für die Neuordnung der Stellplätze vor dem Medicum dar.

Der für 2018 geplante Umbau des Knotenpunktes Röntgenstraße/Lemgoer Straße soll, nach dort ebenfalls notwendigen Kanalbaumaßnahmen, zu einer Verbesserung der Kreuzungssymmetrie und der allgemeinen Verkehrsabläufe mit gleichzeitiger Steigerung der Leistungsfähigkeit führen. Der Kreuzungsumbau ist für die Erschließung des Parkhauses über die Röntgenstraße nicht zwingend erforderlich, wird sich aber durchaus positiv auf den Einmündungsbereich auswirken.

Die geplante Rechtsabbiegespur von der Paulinenstraße in die Wotanstraße ist für die Erschließung des Parkhauses ebenfalls nicht zwingend erforderlich, soll aber die Verkehrsabläufe im Knotenpunkt verbessern und damit auch die Leistungsfähigkeit des „Inneren Ringes“ steigern.

Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen in ihrer äußeren Abgrenzung fest, die innere Spuraufteilung wird lediglich nachrichtlich und unverbindlich dargestellt.

8.2 Ruhender Verkehr

Die Grundkonzeption zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs in diesem Stadtquartier soll umfassen:

- ein quantitativ umfängliches Angebot an öffentlichen Parkplätzen in dem vorhandenen Parkhaus an der Lemgoer Straße und in dem neuen Parkhaus an der Wotanstraße
- eine beschränkte Anzahl an jeweils eingangsnahen privaten Kurzzeitparkplätzen vor dem Klinikum und dem Medicum, die von diesen Einrichtungen auch entsprechend zu betreiben sind
- einen Um-/Ausbau der Röntgenstraße, der Parken am Straßenrand ausschließt und eine störungsfreie Durchfahrt für den Bus und v.a. für Rettungsfahrzeuge zur Notaufnahme des Klinikums gewährleistet
- einen Um-/Ausbau des Knotenpunktes Röntgenstr./Paulinenstr./Lemgoer Str./Lagesche Str., der die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität des Knotens erhöhen soll.

Belange des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum sind im Rahmen der nachfolgenden Straßenausbauplanung zu berücksichtigen. Für die Röntgenstraße ist diese Planung im Jahr 2017 vorgesehen.

In der Gemeinbedarfsfläche Klinikum setzt der Bebauungsplan an der Zufahrt zum Haupteingang des Klinikums oberhalb der Rettungswache eine Fläche für Stellplätze fest (bisherige Festsetzung als private Grünfläche-Parkanlage). Im Klinikum besteht ein dringender Bedarf an eingangsnahen Kurzzeitstellplätzen, die insbesondere von der Geburtsklinik für die werdenden Mütter vor der Entbindung sowie allgemein auch für den Transport von nicht mobilen Patienten durch Angehörige benötigt werden. Das Klinikum möchte hier ca. 16 – 20 Stellplätze schaffen. Es handelt sich um eine bereits befestigte Fläche, die schon lange Zeit als Lagerplatz für Baumaterialien für die Sanierung des Bettenhochhauses und aktuell als provisorischer Ersatzstellplatz für die im Abbruch befindliche Parkpalette Röntgenstraße genutzt wird.

Vor dem Medicum wird die unter Pkt. 8.1 erläuterte (ehemalige) Straßenfläche der Röntgenstraße zu privaten Kurzzeitparkplätzen für das Medicum umgestaltet und im B-Plan als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Das in der Gemeinbedarfsfläche festgesetzte neue Parkhaus neben dem Finanzamt soll das zur Verfügung stehende Grundstück flächen- und höhenmäßig maximal ausnutzen, um eine größtmögliche Stellplatzanzahl zu erreichen. Bei einer Breite von ca. 33 m und einer Länge von ca. 98 m werden in Splitt-Level-Bauweise auf insgesamt 8 Parkebenen (Ebene -1 bis Ebene 6) ca. 500 Stellplätze geschaffen. Abzüglich der 170 Stellplätze für Finanzamtsmitarbeiter während deren Dienstzeiten verbleiben somit 330 durchgängig öffentlich nutzbare Stellplätze. Die Ebene -1 wird ca. 1,40 m tief ins Gelände eingegraben, auf der Ebene 0 befindet sich die Ein-/Ausfahrt höhengleich zur Wotanstraße, so dass sich eine Gebäudehöhe (= OK Brüstung des obersten, nicht überdachten Parkdecks) von ca. 9,50 m über der OK des Gehweges der Wotanstraße ergibt. Zum Vergleich: Das Finanzamtsgebäude ist an dieser Stelle 24,60 m hoch. An beiden Stirnseiten erhält das Parkhaus Treppenhäuser. Auf der Seite zur Werre ist zusätzlich ein Aufzug vorgesehen, um die Verbindung von dem die Werre begleitenden Fußweg zur Röntgenstraße zu erleichtern. Die Brücke von der Röntgenstraße über die Werre ins Parkhaus verläuft in einer Höhe von ca. 3,40 m über diesem Fußweg und mündet auf Ebene 3 in das Parkhaus.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An das Plangebiet grenzt südlich die Bahnlinie Herford – Altenbeken an. Der Hauptbahnhof Detmold mit Busbahnhof befindet sich in ca. 200 m Entfernung südwestlich des Plangebietes. Das Gebiet ist vom Linienverlauf her durch verschiedene Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Regionalbuslinie 790 bedient die Haltestelle „Finanzamt“ an der Wotanstraße sowie „Klinikum“ an der Paulinenstraße/Einmündung Lagesche Straße. Die Stadtbuslinie 704 bedient ebenfalls die Haltestelle „Klinikum“. Die Stadtbuslinie 707 hält ebenfalls an dieser Haltestelle und fährt von dort noch weiter direkt bis zum Haupteingang des Klinikums (Haltestelle „Haupteingang Klinikum“). Weiter östlich wird das Areal des Klinikums noch von der Stadtbuslinie 703 mit den Haltestellen „Robert-Koch-Straße“ und „Marienstraße“ erschlossen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Quartier mit bedeutenden Publikumsmagneten (Klinikum, Medicum, Finanzamt). Dementsprechend gut ist auch die ÖPNV-Anbindung. An dieser vorhandenen ÖPNV-Erschließungssituation soll durch den B-Plan nichts verändert werden.

8.4 Rad- und Fußverkehr

In Verbindung mit der Renaturierungsmaßnahme soll eine neue gewässerbegleitende Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen werden. Der neue Weg beginnt an der Wotanstraße und führt auf der südlichen Seite der Werre hinter dem Finanzamt vorbei bis zum Erich-Stuckel-Weg. Den Unterbau für diese zukünftige Wegeverbindung liefert in Teilen eine für die Gewässerrenaturierung erforderliche Baustraße. Die Wegebreite beträgt 2,50 m. Entlang des Weges sind mehrere Sitzbereiche mit Bänken vorgesehen, um die Aufenthaltsqualität und die Erlebbarkeit des Wassers zu erhöhen. Durch den Abriss der alten Brücke zur Röntgenstraße ist es erforderlich, eine neue Querungshilfe anzubieten. Dies soll durch eine neue Fußgängerbrücke erfolgen, die direkt von der Wotanstraße gegenüber der Einmündung Doktorweg in den sogen. Patientengarten des Klinikums auf der nördlichen Seite der Werre führt. Dort soll der neue öffentliche Weg an den vorhandenen privaten Weg des Klinikums angeschlossen werden, um die Krankenhausbesucher in Richtung Röntgenstraße zum Haupteingang zu leiten.

Im Bereich des neu geplanten Parkhauses auf dem Parkplatz des Finanzamtes führt der Weg unter der Zufahrtsbrücke hindurch und soll durch eine besonders abgestimmte Beleuchtung attraktiv ausgeleuchtet und angstfrei nutzbar sein. Über einen Fahrstuhl im Parkhaus ist der Fußweg mit der Brücke in Richtung Röntgenstraße und Klinikum verbunden. Die neue Wegeverbindung schließt im Westen an den Erich-Stuckel-Weg an und ermöglicht den Radfahrern eine Anbindung an die Röntgenstraße, das Klinikum sowie die Kreuzung am Lemgoer Tor.

Für diese neue gewässerbegleitende Fuß-/Radwegeverbindung liegt ein Zuwendungsbescheid für eine Landesförderung in Höhe von 80% vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nur die westliche Hälfte des Wegeverlaufes. Er wird als öffentliche Verkehrsfläche Fuß-/Radweg festgesetzt.

Die Radwegführung in der Röntgenstraße bleibt der konkretisierenden Straßenausbauplanung im Jahr 2017 vorbehalten. Die vorhandenen Geh-/Radwege in der Wotanstraße werden bei den Umbaumaßnahmen zur Erschließung des neuen Parkhauses neben dem Finanzamt (= zusätzliche Linksabbiegespuren ins Parkhaus und auf das Finanzamtsgrundstück) adäquat berücksichtigt.

Die vorhandenen Wege durch die baumbestandene Fläche östlich des Parkhauses an der Lemgoer Straße werden erhalten und durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert (vgl. Pkt. 8.5).

8.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die vom Klinikum geplanten städtebaulichen Optimierungsmaßnahmen im Umfeld des Haupteinganges wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Fußgänger, Radfahrer) in direkter Linienführung zwischen dem Ausgang am Treppenhaus des Parkhauses am Klinikum und dem Treppenaufgang zum Haupteingang des Klinikums festgesetzt. In der baulichen Umsetzung darf die konkrete Trasse von der zeichnerisch festgesetzten Trasse räumlich abweichen, sofern die Erfüllung des Nutzungszweckes gewährleistet bleibt. Eine vom Klinikum optional in Erwägung gezogene Überdachung des Verbindungsweges wird über eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan

ebenfalls abgesichert. Das Klinikum möchte diese hangparallele Hauptwegeverbindung zwischen der zentralen Stellplatzeinrichtung und dem Haupteingang durch eine klar erkennbare, Angst-raum-freie Linienführung mit Witterungsschutz und Beleuchtung funktional und gestalterisch aufwerten.

Die in diesem Bereich ebenfalls vorhandene Wegeverbindung von der Röntgenstraße zur Sofienstraße soll erhalten und über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert werden.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend § 7 Absatz 5, der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Grundstücke entlang der Wotanstraße werden an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen, der für diese Zwecke ausreichend dimensioniert ist und über die Industriestraße weiter zur Zentralkläranlage führt.

Die geplante Kanalsanierungsmaßnahme in der Röntgenstraße im Jahr 2017 sieht einen Austausch des derzeitigen maroden Mischwasserkanals gegen ein Trennsystem oder ein sogen. „modifiziertes Mischsystem“ (mit Regenwasserkanal und Schmutzwasserkanal mit einem Anteil belastetem Regenwasser) vor.

Die Bebauung an der Sofienstraße ist an das dort vorhandene Trennsystem angeschlossen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt werden. Es sind in ausreichenden Abständen Hydranten vorhanden, die die für verdichtete Kerngebiete erforderlichen Löschwassermengen zur Verfügung stellen können.

9.2 Niederschlagswasserentsorgung

Entlang der Wotanstraße werden die Grundstücke auch zur Regenwasserentsorgung an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Das Niederschlagswasser des geplanten Parkhauses am Finanzamt wird über eine geeignete Vorabscheideeinrichtung auf dem Grundstück in den Mischwasserkanal der Wotanstraße weitergeleitet.

Der nach Kanalsanierung in der Röntgenstraße neue Regenwasserkanal wird in westliche Richtung zum vorhandenen Regenwasserkanal in der Freystraße und von dort in den Vorfluter Werre geleitet.

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Versiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dadurch die Abwassermenge zu verringern.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität durch die Erweiterung des Netzes der Stadtwerke Detmold GmbH versorgt werden.

In allen Straßen innerhalb des Plangebietes sowie in den randlich tangierenden Straßen sind Gasleitungen vorhanden.

Vom Blockheizkraftwerk in der Wotanstraße ausgehend verlaufen Fernwärmeleitungen zum Klinikum/Medicum (mit Unterquerung der Werre) und von dort weiter durch die Röntgenstraße bis zur Einmündung in die Lemgoer Straße. Ebenfalls verläuft eine Fernwärmeleitung in der Wotanstraße bis zur Einmündung in die Paulinenstraße.

9.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren. Der Abfall von Hinterliegergrundstücken ist an der nächstgelegenen öffentlichen Straße zur Abfuhr bereit zu stellen. Die Baugrundstücke in dem Plangebiet sind gemäß Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Detmold in Verbindung mit § 17 (1) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und §§ 5, 6 Landesabfallgesetz NRW an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen.

10 Immissionsschutz

Zur Prüfung der durch den Betrieb des geplanten Parkhauses tangierten schalltechnischen Belange ist ein Gutachten zum Schall-Immissionsschutz erstellt worden (Ing.-Büro BIWA, Gera 20.05.2015 und 1. Ergänzung 01.07.2015 sowie Nachtrag „Straßenverkehr auf öffentlichen Straßen“ vom 13.11.2015 und vom 09.02.2016). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die in der TA Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte für den Tag- und Nachtzeitraum im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nachbarschaft durch den Betrieb des Parkhauses eingehalten werden. Auch die Schallimmissionen, die durch die Nutzer des Parkhauses während des kritischen Nachtzeitraums (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) auf den öffentlichen Straßen verursacht werden, unterschreiten die in der 16. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte, so dass keine Maßnahmen organisatorischer Art zur Reduzierung der Schallimmissionen auf den öffentlichen Straßen erforderlich sind.

Hinsichtlich der Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrsaufkommens auf den öffentlichen Verkehrsflächen der Röntgenstraße ergibt sich zusätzlich zum individuellen Verkehrsaufkommen ein mittleres stündliches Zusatzaufkommen von 115 Kfz-Vorbeifahrten tags bzw. 13 Kfz-Vorbeifahrten nachts. Das aus der Parkhausnutzung resultierende Mehraufkommen an Individualverkehr hat keine relevanten Auswirkungen auf die Lärmsituation. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens bewegt sich in Anlehnung an die TA-Lärm in einem Bereich, der keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung des anlagenbezogenen Verkehrs erforderlich macht. Dieses Erkenntnis gilt ebenso auch für die Wotanstraße.

Grundlage für die Berechnungen waren die Anzahl der Stellplätze im Parkhaus, eine ca. 10%ige Belegung des Parkhauses in der lautesten Nachtstunde (~ 38 Bewegungen) (= Vorgabe der Stadt Detmold nach Auswertung der Belegungszahlen in den Parkhäusern Am Klinikum und Lustgarten), die nicht überdachten obersten Parkebenen 5 und 6, die Höhenlage der Ein-/Ausfahrt an der Wotanstraße und der Röntgenstraße, offene (= keine schalltechnisch geschlossen ausgeführten) Fassaden, Zuordnung der umliegenden schutzbedürftigen Gebäude (einschl. Medicum und Finanzamt) zur TA Lärm-Gebietskategorie „Misch-/Kerngebiet“ und des Klinikums zur Gebietskategorie „Kurgebiet“ mit entsprechend niedrigeren Immissionsrichtwerten.

Für den rechnerischen Nachweis der Einhaltung der jeweiligen Immissionsrichtwerte wird vorausgesetzt, dass die obersten Parkebenen 5 und 6 in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht genutzt werden und dass sich die Ein-/Ausfahrtbewegungen in der lautesten Nachtstunde zu 1/3 (= ca. 13 Fahrbewegungen) auf die Röntgenstraße und zu 2/3 (= ca. 25 Fahrbewegungen) auf die Wotanstraße aufteilen.

Als eine bestehende Immissionsquelle ist die Bahnlinie Herford-Altenbeken zu nennen, die auf einem Damm verläuft und südlich an das Plangebiet angrenzt. Die nahezu vollständig bebauten Grundstücke zwischen dem Bahndamm und der Wotanstraße, auf die die Bahnimmissionen einwirken, sind somit vorbelastet. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es in diesem Bereich jedoch zu keiner planbedingten Erhöhung der Lärmimmissionen des Schienenverkehrs, somit sind hier bahnbezogene Lärmschutzbelange auch nicht in die Abwägung des Bebauungsplanes einzubeziehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 06.03.2013, 4 BN 39.12).

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Kampfmittelbelastungen

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Plangebietes verzeichnet.

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

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen.

Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel: 977-535) oder Polizei (Tel: 6090) zu verständigen.

11.2 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen, die als Bodenbelastung zu kennzeichnen sind. In den Geodaten der Stadt Detmold und in der Bodenbelastungskarte des Kreises Lippe finden sich keine Informationen zu Belastungen im Plangebiet. Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen für das geplante Parkhaus auf dem Finanzamtsparkplatz (Dr. Kerth und Lampe Geo-Infometric GmbH, Detmold, Juli 2015) ist in einem Teilbereich eine Belastung des Bodens durch Kohlenwasserstoffe (aus Diesel/Heizöl) festgestellt worden. Der belastete Bereich liegt westlich des Garagengebäudes (4 Garagen) des Finanzamtes. Vor diesen Garagen befand sich früher ein Waschplatz mit Benzinabscheider, so dass die festgestellte Bodenbelastung mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Schadstoffeinträge in den Untergrund aus diesem Bereich zurückzuführen ist. Der belastete Boden ist im Zuge der Baumaßnahme Parkhaus auszukoffern (Belastung reicht bis in ca. 3 m Tiefe) und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Sanierungsmaßnahme wird zwischen der Stadt Detmold, der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe und dem Flächeneigentümer Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW abgestimmt und von der Stadt Detmold durchgeführt.

11.3 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung ist in Kerngebieten typischerweise sehr hoch (GRZ 0,8 und 1,0). Mit dem Abbruch der ehemaligen Parkpalette an der Röntgenstraße und Neugestaltung dieser Fläche als Uferböschung der Werre wird auch eine nennenswerte Entsiegelungsmaßnahme durchgeführt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes Innenstadtgebiet. Umfangreichere Neubaumöglichkeiten ergeben sich nur für das geplante Parkhaus und auf dem benachbarten Telekomgrundstück. Beide Flächen sind bereits versiegelt, so dass durch eine Neubebauung keine zusätzliche Versiegelung entsteht.

11.4 Erhalt schutzwürdiger Böden

Innerhalb des Plangebiets sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998).

11.5 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Baugebietes nicht zu erwarten.

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

12 Umweltbelange

12.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt voraussichtlich gem. § 13a BauGB die Bedingungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung ist unter dieser Voraussetzung nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

12.2 Vorprüfung des Einzelfalls

Da die im Bebauungsplan geplante zulässige Grundfläche die Größe von 20.000 m² übersteigt, muss jedoch gem. § 13a (1) Ziffer 2 BauGB eine sogen. „Vorprüfung des Einzelfalls“ durchgeführt und darin die Einschätzung erlangt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB

Ziffer	Kriterium	Bemerkung
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1	das Ausmaß in dem der B-Plan einen Rahmen im Sinne des § 14b (3) UVPG setzt;	Der von dem aufzustellenden B-Plan gesetzte Rahmen bezieht sich ausschließlich auf Regelungen nach BauGB. Vorhaben, die eine Beurteilung bzw. Genehmigung nach UVPG oder BImSchG erfordern, werden durch die Planung nicht vorbereitet. <u>Plangebiet</u> Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,33 ha <u>Grundflächen (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO)</u> Kerngebiet ca. 17.500 m². Gemeinbedarfsfläche ca. 11.900 m². Die Größe der maximal versiegelbaren Grundflächen beträgt ca. 29.400 m². Die restlichen Plangebietsflächen in einer Größe von ca. 13.900 m² bestehen aus nicht versiegelbaren Grundstücksflächen, Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen.
1.2	das Ausmaß, in dem der B-Plan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Trifft für den B-Plan nicht zu.
1.3	die Bedeutung des B-Plans für die	Nachrichtliche Übernahme der bereits durch eine was-

	Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	serrechtliche Genehmigung abgesicherten Werrerenaturierung. Grundsätzliche Sicherung eines Klinikstandortes mit den dazu gehörigen städtebaulichen Optimierungsmaßnahmen sowie dem notwendigen Parkhaus am Finanzamt. Durch die Inanspruchnahme überwiegend versiegelter Flächen wird der Bodenschutzklausel, der Nachverdichtung und sonstigen Innenentwicklung entsprochen. Der B-Plan entspricht somit den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung.
1.4	die für den B-Plan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Eine Einbeziehung relevanter umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme liegt nicht vor.
1.5	die Bedeutung des B-Plans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften:	Trifft für den B-Plan nicht zu.
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Der B-Plan dient der planungsrechtlichen Sicherung des Klinikums sowie der notwendigen Parkhäuser. Auswirkungen betreffen hauptsächlich die veränderte Aufteilung des Kerngebietes sowie die Neuordnung privater Stellplätze.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Grenzüberschreitende Auswirkungen des Vorhabens sind nicht ersichtlich. Der kumulative Charakter der einzelnen Auswirkungen im Rahmen der Nachverdichtung ist vernachlässigbar.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit z.B. bei Unfällen	Trifft für den B-Plan nicht zu.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Planung lässt keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen erwarten. Nachhaltige Auswirkungen auf das Umfeld bzw. auf das Ortsbild entstehen durch den Bau des geplanten Parkhauses am Finanzamt. Da das Gebiet bereits stark urban überformt ist, werden diese Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Mit der Planung sind keine Auswirkungen bzw. Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale verbunden. Die Intensität der Flächennutzung wird in Folge der Planung im Vergleich zur bisherigen Flächennutzung nicht wesentlich verändert. Belange des kulturellen Erbes sind nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Zudem werden keine Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte überschritten.
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 (1)	Nicht betroffen

	Nr. 8 BNatSchG;	
2.6.2	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Ziffer 2.6.1 erfasst;	Nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Ziffer 2.6.1 erfasst;	Nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG;	Nicht betroffen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG;	Nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 (4) WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG;	Der größte Bereich des geplanten Parkhauses am Finanzamt liegt in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. Da die Fläche bereits versiegelt ist und als Stellfläche genutzt wird, werden Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. Nach Abschluss der Werre-Renaturierung mit begleitendem Fußweg in Dammlage werden die gesamten Flächen südlich des Renaturierungsabschnittes „Trittstein Mühlenwiese“ überschwemmungsfrei sein (bei HQ 100 – Ereignis).
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Rechtsakten der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind;	Nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 ROG;	Durch die Sicherung und die Optimierung des Klinikstandortes, mit der notwendigen Infrastruktur, durch die Nutzung bereits urban überformter Strukturen und somit die Minimierung zusätzlicher Inanspruchnahme von Freiflächen sowie die nachrichtliche Übernahme der renaturierten Werre mit den naturnahen Uferlandstreifen als durchgängigen Grünzug im B-Plangebiet wird dem § 2 (2) Nr. 2 ROG entsprochen.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, denkmalwerte Objekte oder Bodendenkmale.

Fazit:

Die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 01-30/26A „Röntgenstraße/Wotanstraße“ kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Für das Vorhaben ergibt sich keine UVP-Pflicht. Der B-Plan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

12.3 Eingriffsregelung

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten nur in B-Plangebieten mit einer zulässigen Grundfläche von < 20.000 m² grundsätzlich alle Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei B-Plänen mit einer zulässigen Grundfläche von > 20.000 m² ist jedoch die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG anzuwenden, auch wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis gekommen ist, dass das Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden kann. Hierbei sind dann nur die Eingriffe nicht ausgleichspflichtig, die tatsächlich vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt sind oder zulässig waren.

Die in der Gemeinbedarfsfläche Klinikum oberhalb der Rettungswache geplante Fläche für Stellplätze ist im rechtskräftigen B-Plan 01-48A als private Grünfläche und tlw. als nicht überbaubare Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Daher ist für diese Fläche die Eingriffsregelung anzuwenden und eine Eingriffs–Ausgleichs–Bilanzierung vorzunehmen.

Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG:

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

Maßgeblich in der Bewertung der Auswirkungen der B-Planaufstellung ist das bestehende Planungsrecht, also die Festsetzungen in den rechtskräftigen B-Plänen 01-30/7A „Centralhotel/nördliche Paulinenstraße“ und 01-48A „Kreiskrankenhaus“, deren Geltungsbereiche durch das Plangebiet teilweise überlagert werden. Da die geplanten Festsetzungen überwiegend dem bestehenden Planungsrecht entsprechen, bezieht sich die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung lediglich auf die neu geplante Stellplatzfläche im Bereich des Klinikums nördlich der Rettungswache mit einer Größe von 610 m². Hier wird eine private Grünfläche und eine nicht überbaubare Gemeinbedarfsfläche überplant.

Die Bewertung der Biotoptypen vor dem Eingriff wird nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW durchgeführt (LANUV, 2008). Dementsprechend besitzt die überplante Fläche gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes folgende Wertigkeit:

Private Grünfläche	375 m ²	Grundwert 2	750 Punkte
Nicht überbaubare Gemeinbedarfsfläche	235 m ²	Grundwert 2	470 Punkte
		Gesamtflächenwert	1.220 Punkte

Da die Fläche gem. den Festsetzungen der B-Planaufstellung als Stellplatzfläche umgeplant wird, besitzt sie durch die Versiegelung eine Wertigkeit von 0 Punkten. Das bedeutet, dass bei einer Flächenaufwertung um 4 Punkte für den Eingriff, eine Ausgleichsfläche von ca. 305 m² benötigt wird.

Da der Eingriff im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden kann, wird die Kompensation auf der Fläche des städtischen Ausgleichsflächenpools im Ortsteil Oberschönhagen, Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 225 umgesetzt. Die Umsetzung der bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen ist durch die von der Stadt Detmold bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme gesichert.

Die Kosten für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahme werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der „Satzung der Stadt Detmold zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a – 135c BauGB vom 4. April 2003“ refinanziert.

12.5 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1) durchgeführt. Hierfür wurden die Grünfläche und die Privatgärten begutachtet und Fachinformationssysteme ausgewertet. Da der Werreabschnitt im Plangebiet zurzeit renaturiert wird, konnte eine Begutachtung in diesem Bereich nicht durchgeführt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich durch die Renaturierungsmaßnahmen, die in Abstimmung mit dem Kreis Lippe erfolgen, eine große Artenvielfalt ansiedeln wird.

Bei den durchgeführten Begehungen konnten keine „planungsrelevanten Arten“ nachgewiesen werden. Höhlenbäume wurden nicht festgestellt. Das Plangebiet ist stark urban überformt. Es ist geprägt durch das Klinikumgelände, ein Parkhaus sowie versiegelte Stellplatzflächen und Bebauung. Gliedernde und belebende Elemente sind die Werre mit den neu strukturierten und festgesetzten Uferrandbereichen sowie die baumbestandene städtische Fläche zwischen dem Parkhaus am Klinikum und dem Klinikum. Die Gärten der nur vereinzelt vorhandenen Wohnhäuser bestehen überwiegend aus Ziergärten mit Rasenflächen und Grünstrukturen.

Bei der Auswertung der Fachinformationssysteme konnte ebenfalls kein konkreter Nachweis erbracht werden, dass im Plangebiet „planungsrelevante Arten“ vorkommen. Die LANUV NRW hat über das Vorkommen planungsrelevanter Arten in der Region Messtischblätter herausgegeben. Im Messtischblatt 40193 Detmold werden für die Lebensraumtypen Gärten und Parkanlagen 11 Fledermausarten, der Kammmolch und 14 Vogelarten aufgeführt. Die meisten der aufgeführten Fledermaus- und Vogelarten befinden sich landesweit in einem günstigen Erhaltungszustand. Bei den Fledermausarten handelt es sich überwiegend um Gebäudefledermäuse, deren bevorzugte Jagdgebiete in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Waldanteil liegen. Drei Fledermausarten leben in Laubwäldern bzw. strukturreichen Parklandschaften. Die aufgeführten Vogelarten leben in struktur- und gehölzreichen Kulturlandschaften. Aufgrund der Lage und Größe der Grünflächen sowie der intensiv genutzten Grünstrukturen in den Privatgärten, haben die Freiflächen im Plangebiet keine große Bedeutung für die genannten Tierarten.

Die Auswertung des Linfos (Landschaftsinformationssystem) ergaben keine Nachweise von planungsrelevanten Tierarten in einem Radius von 300 m. Gesetzlich geschützte Biotop-, Vogelschutz- und FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die „planungsrelevante Arten“ erheblich stören, verletzen oder töten. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gemäß § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. Die Durchführung einer vertiefenden Artenschutzprüfung ist nicht notwendig.

12.6 Bepflanzung / Gartengestaltung

Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung und zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen ein Mindestmaß an Durchgrünung und Grünstrukturen in diesem überwiegend bebauten und stark verdichteten Innenstadtquartier mit Kerngebietsflächen und großformatigen Gemeinbedarfseinrichtungen gewährleisten. Dabei sind für alle Anpflanzungen standortgerechte einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

12.7 Werre-Renaturierung „Trittsstein Mühlenwiese“

Die Werre-Renaturierung Trittsstein „Mühlenwiese“ wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzung der neuen Gewässertrasse sowie der begleitenden Grünbereiche als „öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Uferrandstreifen“ nachrichtlich übernommen. Auf den Grundstücken am Nordufer der Werre, die nicht mehr von der Renaturierungsmaßnahme erfasst sind (Röntgenstraße Nr. 3 - 7, Paulinenstraße Nr. 99) wird aus gewässerökologischen

Gründen die Uferböschung sowie ein 3 m breiter Streifen ab Oberkante Böschung als „private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferrandstreifen“ festgesetzt.

Die Umweltbelange der Renaturierungsmaßnahme sind im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe ermittelt und adäquat berücksichtigt worden.

Gewässerökologie:

Für die geplante Werre-Renaturierung im Abschnitt von der Brücke Wotanstraße bis zur Westgrenze des Parkplatzes am Finanzamt liegt eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 68 WHG vom Kreis Lippe vor. Bei der Renaturierungsmaßnahme handelt es sich um den Trittstein „Mühlenwiese“, eine Umsetzungsmaßnahme des von der Stadt Detmold beschlossenen Umsetzungskonzeptes „Strahlwirkungskonzeption Werresystem und Windwehe“ zur Erreichung der Vorgaben der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Diese Maßnahme beinhaltet die Beseitigung von vorhandenen Ufermauern aus Beton, den Abbruch der an die Werre grenzenden Parkpalette an der Röntgenstraße zur Anlage einer naturnahen Uferböschung, die Aufweitung des Gewässerquerschnittes zur Schaffung von Retentionsraum und hiermit verbunden den Abbruch der vorhandenen Fußgängerbrücke sowie die ökologische Gestaltung und Aufwertung der Sohl- und Uferbereiche.

Im Rahmen einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG wurde durch den Kreis Lippe festgestellt, dass negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die Gewässerausbaumaßnahme nicht zu erwarten sind. Aus diesem Grund konnte von der Durchführung einer UVP abgesehen werden. Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wurde seitens der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe nicht für erforderlich gehalten. Die Renaturierungsmaßnahme wird zu 80% mit Fördermitteln des Landes finanziert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nur den westlichen Teilbereich der Renaturierungsmaßnahme und setzt hier die neue Gewässertrasse sowie die naturnahen Uferrandstreifen und Böschungen als öffentliche Grünfläche fest.

Gewässerhydraulik – Überschwemmungsflächen:

Neben den gewässerökologischen Zielsetzungen wird auch eine wasserwirtschaftliche Auflage der unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe erfüllt. Aus gewässerhydraulischen Gründen sollte im Bereich des Finanzamtes zusätzlicher Retentionsraum für die Werre geschaffen werden. Dies dient der Abmilderung der gestiegenen hydraulischen Belastung der Werre durch die zusätzliche Einleitung von Regenwasser aufgrund der bereits realisierten Umstellung der Kanalisation von Misch- auf Trennsystem in den Bereichen Brunnen-, Richthofen-, Siegfried-, Behringstraße, Sozialgericht, Hasselter Platz sowie Einzugsgebiet der kleinen Werre. Die durchgängige Aufweitung des Gewässerprofils und die große Retentionsfläche östlich des Finanzamtes sowie die leichte Dammlage des gewässerbegleitenden Fußweges dienen damit auch dem Hochwasserschutz in diesem Stadtbereich. Nach hydraulischen Berechnungen der Stadt Detmold wird der Wasserspiegel HQ 100 den geplanten Fußweg nicht übersteigen, so dass der gesamte Bereich zwischen Wotanstraße und Werre zukünftig überschwemmungsfrei (HQ 100) sein wird.

In den Bebauungsplan wird sowohl die Abgrenzung der Überschwemmungsflächen HQ 100 gemäß Hochwassergefahrenkarte des MUNLV NRW als auch die Abgrenzung der künftigen Überschwemmungsflächen HQ 100 nach Realisierung des Gewässerausbaus gemäß Planung der Stadt Detmold übernommen.

Zu der geplanten PKW- und Fußgängerbrücke über die Werre liegt eine genehmigungsrechtliche Einschätzung der unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe vor (Schreiben vom 26.05.2015). Die Brücke stellt aus Sicht des Kreises weder ein Abflusshindernis für ein Hochwasserereignis HQ 100 dar, noch wird dadurch die lineare Durchgängigkeit der Werre unterbrochen. Eine Genehmigung nach § 99 LWG wird daher in Aussicht gestellt.

Vermeidung einer Amtshaftung – Enthftung nach Umweltschadensrecht

Darüber hinaus ist im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden und welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind. Insofern können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gem. § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.“

13 Kosten

Die Kostenschätzung der Verwaltung für den Bau des Parkhauses beläuft sich nach derzeitigem Planungsstand auf ca. 3,8 Mio € (netto). Hierin enthalten sind auch die Kosten für die Brücke über die Werre zur Röntgenstraße sowie für die Umbaumaßnahme auf der Wotanstraße zur Herstellung der Linksabbiegespuren.

Hinzu kommt der jährliche Erbpachtzins für das Parkhausgrundstück über 50 Jahre. Die Konditionen des Erbpachtvertrages sind dem zuständigen Tiefbau- und Immobilienausschuss in einer nicht-öffentlichen Vorlage für die Sitzung am 16.06.2015 mitgeteilt worden.

Die Kosten für die Renaturierung der Werre, den begleitenden Fuß-/Radweg sowie für den Kanal- und Straßenbau in der Röntgenstraße und im Knotenpunkt Röntgen-/Paulinen-/Lemgoer Straße sind nicht ursächlich dem Bebauungsplan zuzuordnen. Sie sind in jeweils separate Haushaltsmaßnahmen eingestellt.

14 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 4,33 ha	100,00%
Kerngebietsfläche	ca. 1,96 ha	45,27%
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1,29 ha	29,79%
Öffentl. Verkehrsfläche	ca. 0,59 ha	13,63%
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,18 ha	4,16%
Private Grünfläche	ca. 0,22 ha	5,07%
Wasserfläche	ca. 0,09 ha	2,08%

15 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der notwendige Grunderwerb für den auf dem Telekomgrundstück geplanten Fuß-/Radweg entlang der Werre erfolgt auf freiwilliger Basis per Kaufvertrag. Für das Grundstück des geplanten Parkhauses neben dem Finanzamt wird ein Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt Detmold und dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW abgeschlossen. Grundstücksteilflächen für evtl. Straßenverbreiterungen werden auf freiwilliger Basis per Kaufvertrag oder durch Ausübung des Vorkaufrechts erworben.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, Februar 2016