

Begründung

zum Bebauungsplan 01-48A „Kreiskrankenhaus“,
3. (beschleunigte) Änderung

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	1
2	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	2
3	Verhältnis der Änderungsplanung zur Gesamtstrategie Gesundheitscampus Detmold 2025	3
3.1	Entwicklung Klinikum Lippe mit dem Standort Detmold	3
3.2	Bedarfsfeststellung und Alternativen	5
4	Verfahren	6
4.1	Verfahrenswahl	6
4.2	Verfahrensschritte	7
5	Raumordnung und Landesplanung	8
6	Flächennutzungsplan	8
7	Situationsbeschreibung	9
8	Bestehendes Planungsrecht	13
9	Belange des Städtebaus und der verkehrlichen Erschließung	14
9.1	Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung	15
9.2	Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung / der Bauweise / der überbaubaren Grundstücksflächen	16
9.3	Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen	18
10	Auswirkungen der Änderungsplanung	19
10.1	Belange des Denkmalschutzes	19
10.2	Belange der verkehrlichen Erschließung	20
10.2.1	Belange des Motorisierten Individualverkehrs (MIV)	20
10.2.2	Belange des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)	22
10.2.3	Belange des Fuß- und Radverkehrs	22
10.3	Belange der Ver- und Entsorgung und der Löschwasserversorgung	23
10.4	Belange des Umweltschutzes	23
10.4.1	Belange der Umweltprüfung	23
10.4.2	Belange des Artenschutzes	24
10.4.3	Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	24
10.4.4	Belange des Bodenschutzes / Altablagerungen / Kampfmittelbelastung	24
10.4.5	Belange des Immissionsschutzes	25
10.4.6	Belang Klima / Luft	26
11	Flächenbilanz	27
14	Bodenordnung	27
15	Benutzte Gutachten	27
16	Gesamtabwägung	27

Begründung zum Bebauungsplan 01-48A „Kreiskrankenhaus“, 3. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Detmold Nord
Änderungsgebiet: Südlicher Eckbereich des Klinikumgeländes, nördlich der Behringstraße, westlich der Robert-Koch-Straße, südlich des Kindergartens (Hofstraße Nr. 3) und östlich des Hauses II (ehem. KreiBsaal)

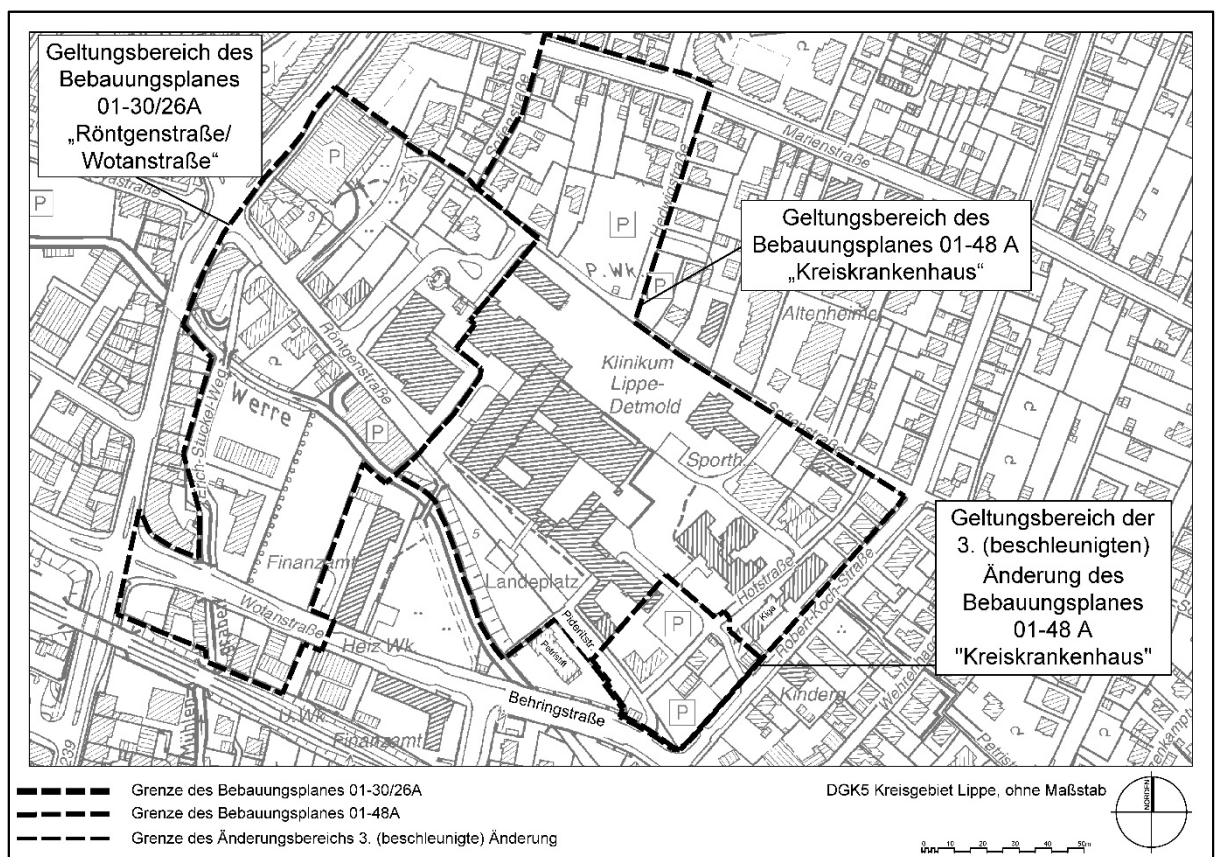
Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der 0,61 ha große räumliche Geltungsbereich der 3. (beschleunigten) Änderung des Bebauungsplanes 01-48A „Kreiskrankenhaus“ umfasst die Flurstücke 37 tlw. (Hofstraße), 84 tlw., 86, 123 tlw., 126 tlw. und 127 der Flur 18, Gemarkung Detmold.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Lage des beantragten Änderungsbereiches ist in den nachfolgenden Abbildungen umgrenzt.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich der 3. (beschleunigten) Änderung (ohne Maßstab)



Lageplan mit Geltungsbereich der 3. (beschleunigten) Änderung (ohne Maßstab)

Betroffen von der Änderung sind im Eigentum der Klinikum Lippe GmbH stehende Flurstücke einschließlich eines Teiles des Flurstückes 126 (Erbbaurecht für DRK, Kreisverband Lippe) sowie

- ein Teil der Hofstraße (Flurstück 37) sowie das Flurstück 86 im städtischen Eigentum und
- die Pideritstraße im Eigentum der Lebenshilfe Detmold e.V. Wohnstätte „Petri-Stiftung“.

2 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes 01-48A „Kreiskrankenhaus“ - 3. (beschleunigte) Änderung - ist ein mit Schreiben vom 04.06.2019 gestellter Antrag auf Änderung durch die Klinikum Lippe GmbH. Das Ziel des Antrages ist die erforderliche Schaffung des Bauplanungsrechtes zur Errichtung eines Ärztehauses mit angeschlossenem Parkbauwerk.

Diesem Ziel stehen die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 01-48A „Kreiskrankenhaus“ mit der Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Klinikum) ebenso entgegen wie die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung.

Inhalt der Änderungsplanung ist

- die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche anstelle von zurzeit im Bebauungsplan 01-48A „Kreiskrankenhaus“ festgesetzten zwei überbaubaren Grundstücksflächen beidseitig der Hofstraße,
- die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes anstelle von zurzeit im Bebauungsplan 01-48A „Kreiskrankenhaus“ festgesetzter Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Klinikum) sowie
- die Zulässigkeit von maximal fünfgeschossiger Bebauung (zzgl. zurückspringendes abschließendes Geschoss beim Ärztehaus) anstelle von zurzeit im Bebauungsplan 01-48A „Kreiskrankenhaus“ festgesetzter maximal zulässiger zwei- bis dreigeschossiger Bebauung

innerhalb des unter „1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung“ beschriebenen Geltungsbereiches.

Grund für diese Festsetzungsänderung ist die für den Standort des Klinikum Detmold erforderliche Entwicklung im Sinne eines Gesundheitszentrums. Aufgrund der Strukturen im Gesundheitswesen ist es zur Sicherstellung der gesundheitlichen Aufgaben sinnvoll, klinikbezogene Nutzungen durch medizinische Nutzungen und Funktionen außerhalb des Klinikbetriebes zu ergänzen und diese miteinander zu verzahnen. Dieses schließt neben der ärztlichen Versorgung auch Einrichtungen des gesamten Gesundheitswesens bis hin zu Fortbildung, Schulung und Prävention ein. Derzeit sind alle diesbezüglichen Kapazitäten – insbesondere auch die Kapazitäten des Ärztehauses „Medicum“ voll ausgelastet und es ist keine weitere Anbindung von Arztpraxen möglich.

Die Nutzungsergänzung des Standortes geschieht dabei unabhängig von der Inaussichtstellung einer Kooperation mit der Medizinischen Fakultät der Universität Bielefeld, kann diese aber ergänzen und steht der bisherigen klinischen Nutzung an dem Standort nicht entgegen.

Gesetzgeberische Vorgaben und aktuelle gesundheitspolitische Entwicklungen fordern und ermöglichen eine engere Kooperation zwischen ambulanten und stationären Einrichtungen. Derartige Kooperationen werden durch die räumliche Nähe der verschiedenen Leistungsanbieter im Gesundheitswesen unterstützt. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Klinikum Lippe GmbH auf der in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücksfläche ein Ärztehaus und ein dazugehöriges Parkhaus zu errichten. Durch die Anbindung niedergelassener Ärzte sowie anderer Einrichtungen aus dem Gesundheitsbereich sollen die Voraussetzungen für eine engere sektorenübergreifende Zusammenarbeit zur weiteren Verbesserung der Gesundheitsversorgung der Bevölkerung geschaffen werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Änderungsbereich heute bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt ist. Innerhalb der im Bebauungsplan 01-48A „Kreiskrankenhaus“ festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche befinden sich heute bereits Gebäude, bauliche Anlagen sowie versiegelte Flächen, die durch den Klinikbetrieb genutzt werden. Dieses betrifft das sog. Haus II ebenso wie das Gebäude der Schule für Pflegeberufe (Haus XI) und die Stellplatzanlage zwischen der Hofstraße und der Robert-Koch-Straße.

Überplant wird in dem Zusammenhang die im städtischen Eigentum befindliche Hofstraße. Die Befahrbarkeit der Hofstraße in Richtung Pideritsstraße kann aufgegeben und die Hofstraße selbst unmittelbar nördlich des Bauvorhabens in Richtung Robert-Koch-Straße verschwenkt werden. Die in der Hofstraße verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sollen ebenfalls auf Kosten des Verursachers verlegt werden.

3 Verhältnis der Änderungsplanung zur Gesamtstrategie Gesundheitscampus Detmold 2025

3.1 Entwicklung Klinikum Lippe mit dem Standort Detmold

Das Klinikum Lippe mit dem Standort Detmold befindet sich in einem Umstrukturierungs- und Modernisierungsprozess. Dieser erfordert bauliche und funktionale Erneuerungen, die auf Grundlage der ursprünglichen Zielplanung des Klinikums aus dem Jahr 2001 und des darauf abgestimmten heute noch rechtskräftigen Bebauungsplanes 01-48A „Kreiskrankenhaus“ aus dem Jahre 2003 in wesentlichen Bestandteilen nicht umsetzbar sind. Einerseits entspricht die heute bereits vorhandene bauliche Nutzung nicht mehr den in dem Bebauungsplan getroffenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, andererseits besteht bereits heute dringender Bedarf an einer horizontalen und vertikalen Erweiterung der vorhandenen Bebauung.

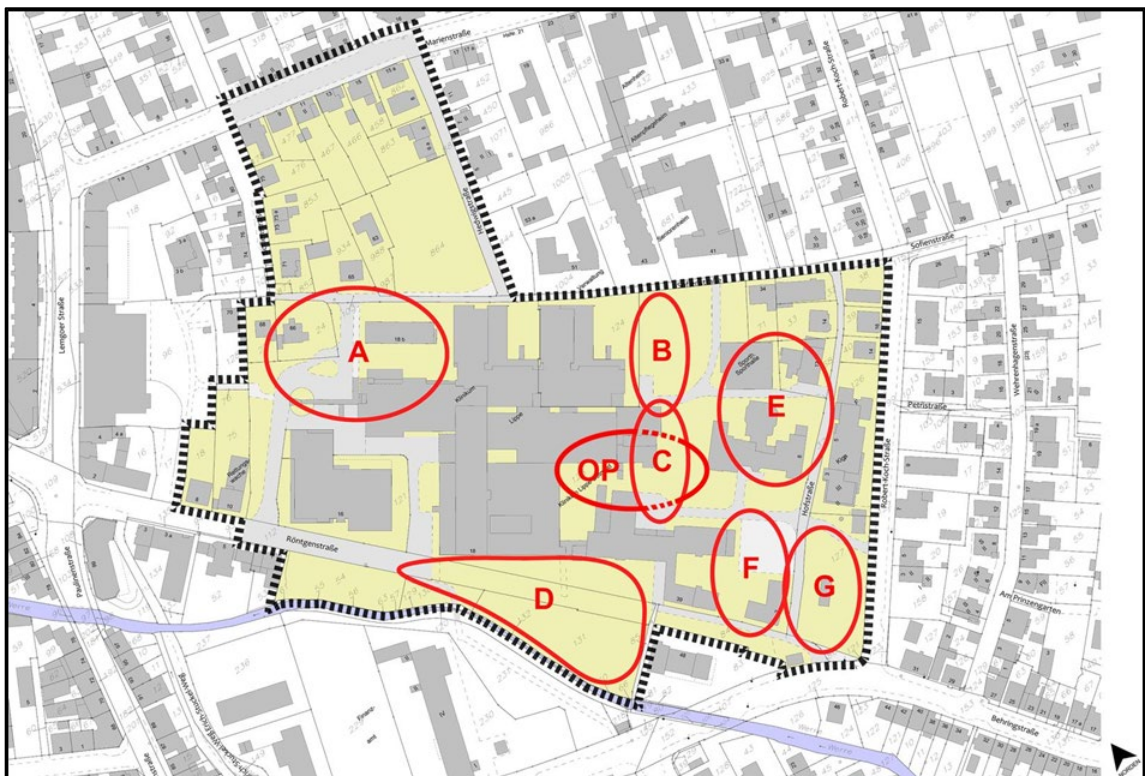
Das Klinikum ist in der Vergangenheit mit seiner Funktion und der ihm durch übergeordnete Vorgaben zugewiesenen Aufgabe im Gesundheitswesen infolge steigender Ansprüche baulich gewachsen. Aufgrund der umliegenden Verkehrswege und den angrenzenden Nutzungen ist eine Erweiterung des Klinikgeländes in die Fläche nicht möglich. Eine bauliche Erweiterung der Klinik kann somit nur durch eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen bzw. durch eine Erhöhung der baulichen Dichte erfolgen.

Für den Klinik-Standort Detmold wird zurzeit eine Gesamtstrategie Gesundheitscampus Detmold 2025 durch die Klinikum Lippe GmbH erarbeitet, die die zukünftigen funktionalen Änderungsnotwendigkeiten mit ihren stadträumlichen Wirkungen an dem Standort aufzeigen wird. Die Gesamtstrategie Gesundheitscampus Detmold 2025 wird die bauliche Zielplanung der Klinikum Lippe GmbH für die Zukunft abbilden und berücksichtigt die gestiegenen Anforderungen an die Wettbewerbsfähigkeit des Klinikums ebenso wie die Anforderungen des Gesundheitssystems an einen solchen Standort – und nicht zuletzt auch die gestiegenen

Anforderungen der Bevölkerung nach medizinischer Hochleistungsversorgung in der Stadt Detmold und dem Einzugsgebiet Kreis Lippe.

Die hier zum heutigen Zeitpunkt zu nennenden „außen sichtbar werdenden“ Planungs-Bausteine der Gesamtstrategie Gesundheitscampus Detmold 2025 sind (von A im Nordwesten bis G im Südosten):

A	Im Nordwesten: Errichtung einer Zentralen Notaufnahme an der Sofienstraße
B	Im Nordosten: Errichtung eines dritten Nordflügels an der Sofienstraße (ist derzeit bereits nach rechtskräftigem B-Plan umsetzbar)
C	Im Südosten: Errichtung eines Südflügels als Verlängerung des dritten Nordflügels nach Süden über den (in diesem Bauleitplanverfahren beantragten) erweiterten OP-Trakt hinweg
D	Im Süden: Errichtung eines Wendehammers mit Vorfahrt und eines neuen Haupteinganges im 2.UG sowie geplante Zufahrt über die Werre (Brücke) zum neuen Hauptzugang des Klinikums
E	Im Osten: Gebäude für die sog. „Medizinische Fakultät“ anstelle Haus V, Haus VI und Turnhalle
F	Im Südosten: Errichtung eines Parkhauses an der Hofstraße
G	Im Südosten: Errichtung eines Ärztehauses an der Robert-Koch-Straße



Übersicht der Lage der Planungs-Bausteine der Gesamtstrategie Gesundheitscampus Detmold 2025 (ohne Maßstab)

Der mit „OP“ gekennzeichnete Bereich ist bereits Gegenstand der Bauleitplanung gewesen (Rechtskräftige 2. (beschleunigte) Änderung OP-Bereich (östlich des Bettenhochhauses (Haus I), südöstlich der Familienklinik (2. Nordflügel) und nördlich vom Haus II (ehemaliger Kreißaal)).

Der erforderliche Bau des Ärztehauses und des zugehörigen Parkbauwerkes (Parkpalette / Parkhaus) ist unabhängig von diesen Planungs-Bausteinen bauplanungsrechtlich zu regeln. Das Erfordernis der Änderungsplanung ist unabhängig von diesen Planungs-Bausteinen gegeben. Die Dringlichkeit der Errichtung macht ein von der Gesamtstrategie Gesundheitscampus Detmold 2025 unabhängiges Bauleitplanverfahren erforderlich.

Die Gesamtstrategie Gesundheitscampus Detmold 2025 lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt baulich / räumlich wie folgt darstellen:



Gesamtstrategie Gesundheitscampus Detmold 2025 - Masterplan – Stand: März 2019 (ohne Maßstab)

3.2 Bedarfsfeststellung und Alternativen

Die Dringlichkeit der Durchführung eines unabhängigen Bauleitplanverfahrens ergibt sich aus folgenden Kriterien:

- Das Medicum als Ärztehaus ist voll ausgemietet, daher bestehen keine Möglichkeiten mehr, medizinische Versorgungsleistungen, die vor allem in direkter Zusammenarbeit mit dem Klinikum aus Sicht des Patienten wichtig sind, zu erweitern.
- Die sektorübergreifende Versorgung des Klinikums gemeinsam mit dem Ärztenetz in Lippe hat deutschlandweit Referenzcharakter. Es gibt eine steigende Notwendigkeit derartige integrierte Angebote weiter zu forcieren.
- Krankenhausplanungsrechtliche Vorgaben machen eine unmittelbare und enge Anbindung einzelner „Belegärztlicher Abteilungen“ im Klinikum Lippe auch räumlich inzwischen unumgänglich. Es

besteht ein dringender Bedarf (hohe Nachfrage), weitere Arztpraxen am Gesundheitscampus unterzubringen. Dieses auch vor dem Hintergrund um für Praxisnachfolge eine attraktive Position zu sichern – das ist die Bedingung der Möglichkeit überhaupt noch Praxisnachfolger zu finden - und so dem drohenden Versorgungsengpass ambulanter Medizin entgegenzuwirken

- durch die Entwicklung des Klinikums zur Uniklinik Detmold sind erste Erweiterungsflächen v.a. im Bereich der Konferenz – und Seminarräume erforderlich.
- Ein Baubeginn ist dadurch spätestens Ende 1. Quartal 2020 wichtig.

Für den Standort spricht die gute Erreichbarkeit mit Bus und Pkw. Zudem stehen die Bauflächen hier aufgrund des abgängigen Klinikum Haus II / Schule für Pflegeberufe Haus XI sowie der durch das Parkbauwerk zu kompensierenden Stellplatzfläche umgehend zur Verfügung. Zudem lässt sich hier beim Erreichen der funktionalen Synergien zwischen Ärztehaus und Klinik eine räumliche Zuordnung und Trennung zwischen Klinik auf der einen Seite und Ärztehaus sowie perspektivisch Medizinischer Fakultät auf der anderen Seite erreichen.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist der gewählte Bereich zur Unterbringung des Ärztehauses und des zugehörigen Parkbauwerkes (Parkpalette / Parkhaus) ohne Alternative.

4 Verfahren

4.1 Verfahrenswahl

Die Bebauungsplanänderung wird im sog. beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (vgl. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB) wird gemäß § 13a (3) Ziffer 1 BauGB abgesehen.

Damit ist auch kein Umweltbericht erforderlich.

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung, indem eine Bebauung einer zurzeit im Innenbereich gelegenen nicht-überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht wird.
- Die Planung stellt eine Nachverdichtungsmaßnahme an dem bestehenden Klinikstandort dar.
- Die Planung dient der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens (im Gesundheitswesen).

Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsbereiches liegt faktisch unter 20.000 m² (Änderungsgebiet insgesamt: 0,61 ha). Eine Betrachtung der Kumulation der Grundfläche, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, kann hier entfallen.

Der Planbereich unterlag durch die hier geltende Festsetzung von Gemeinbedarfsfläche bislang nicht den Bestimmungen und der Anwendung der BauNVO. Der Planbereich ist zudem vollständig zum Zwecke der Inanspruchnahme von bebauter und unbebauter Grundstücksfläche überplant und generiert damit bereits eine Grundfläche von >0,8.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a (1) Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

a)

die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und

b)

wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) - keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch die Bebauungsplanänderung keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit dem Bebauungsplan 01-48A „Kreiskrankenhaus“, 3. (beschleunigte) Änderung ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ärztelhaus / Parkbauwerk").

Innerhalb dieser festgesetzten Fläche ist mit dem Bebauungsinhalt keine Nutzung verbunden, die einer Genehmigung nach BImSchG bedarf und somit formal einer Notwendigkeit zur Durchführung einer Prüfung bzw. Vorprüfung des Einzelfalles nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt.

zu b) - keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem Bebauungsplan 01-48A „Kreiskrankenhaus“, 3. (beschleunigte) Änderung werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan 01-48A „Kreiskrankenhaus“, 3. (beschleunigte) Änderung kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Ziffer 7b BauGB vor.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

Hinweis:

Für die 1. Änderung wurde in 2013 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Verfahren ist aber nicht weitergeführt worden und hat sich inhaltlich z.T. auch durch den Bebauungsplan 01-30/26A „Röntgenstraße/Wotanstraße“ (= Parkhaus Finanzamt) erledigt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 01-48A hatte die Festsetzungsänderung für den Umbau und die Erweiterung des Operations-OP-Traktes über den heutigen Bestand hinaus in Richtung des heutigen Innen- / Betriebshofes zum Inhalt.

4.2 Verfahrensschritte

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes

01-48A „Kreiskrankenhaus“.....04.06.2019

Vorstellung der Planungsabsichten der Antragstellerin im Ausschuss für Stadtentwicklung und Aufstellungsbeschluss

(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB) am.....02.07.2019

Unterrichtung der Öffentlichkeit über Ziele / Zwecke / Auswirkungen der

Planung und Möglichkeit zur Äußerung (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB).....26.07. – 09.08.2019

Entwurfsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung).....18.09.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom.....03.10. – 04.11.2019

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte konnten im beschleunigten Verfahren erfolgen. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgten auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel.

5 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist das gesamte Plangebiet als Siedlungsraum dargestellt. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Hierin sind Gemeinbedarfsflächen enthalten, wie die Fläche des Klinikums.

Die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen der Raumordnung.

6 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ dar.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB wird somit formal nicht entsprochen.

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen für Einrichtungen, die der Versorgung der Allgemeinheit dienen, bspw. Schulen, Kirchen, Einrichtungen für gesundheitliche, soziale oder kulturelle Zwecke Sport- und Spielanlagen. Es handelt sich also um Flächen die einer öffentlichen Zweckbestimmung vorbehalten sind. Dazu gehören auch private Einrichtungen, die nachhaltig dem Allgemeinwohl dienen, wenn ihre Leistungen unter konkret festgelegten und kontrollierten Bedingungen von jedermann in Anspruch genommen werden können. Der Rechtsprechung folgend kann privatwirtschaftliches Gewinnstreben bei Gemeinbedarfsflächen nicht (mehr) grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird aber gefordert, dass bei Gemeinbedarfsflächen, unabhängig wer ihr Träger ist, eine »dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird« (Ernst, W., Zinkahn, W., Bielenberg, W. und M. Krautzberger (2018): Baugesetzbuch. Kommentar) und das bloße Gewinnstreben hinter die Belange der öffentlichen Aufgabenwahrnehmung zurücktritt. Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan, also über die Darstellung im FNP hinaus, hat weitreichende rechtliche Konsequenzen zur Folge. Aufgrund dieser Festsetzung steht der Gemeinde dann ein Vorkaufsrecht zu (z. B. § 24 (1) Ziffer 1 BauGB). Ferner ist allen Gemeinbedarfsflächen gemeinsam, dass zu ihrer Herrichtung und Nutzung eine Enteignung zulässig ist. Diese wesentliche Eigenschaft unterscheidet diese Art von Flächen von anderen Grundstücken.

Sondergebiete und Flächen für den Gemeinbedarf haben gemein, dass ihnen über eine Festsetzung im Bebauungsplan eine Zweckbestimmung zugewiesen wird. Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO sind dabei als solche Gebiete zu verstehen, die sich von den anderen Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein Sondergebiet bietet grundsätzlich wesentlich größere Spielräume hinsichtlich der Festsetzung einer Zweckbestimmung als eine Fläche für den Gemeinbedarf, da für Flächen für den Gemeinbedarf normierte Vorgaben bzgl. der Nutzung gelten (im Wesentlichen beschränkt auf die Begrifflichkeit »öffentliche Einrichtungen und Anlagen«). § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) hingegen stellt lediglich eine Rahmenvorschrift dar und ermächtigt den Planungsträger, »die Zweckbindung und die Art der Nutzung« festzusetzen (§ 11 (2) Satz 1 BauNVO), die dabei nicht zwingend der Allgemeinheit/dem Gemeinwohl dienen muss, aber dienen kann.

Aus diesem Grund soll innerhalb des Plangebietes mit der Zweckbestimmung Ärztehaus/ Parkbauwerk die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO erfolgen.

Entsprechend soll zukünftig eine Darstellung als Sonderbaufläche (§ 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 4 BauNVO) erfolgen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Ziffer 2 BauGB jedoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzung wird hier schon allein deshalb erfüllt, da die „gesundheitliche“ Nutzung bzw. diese Zweckbindung / -bestimmung erhalten bleibt.

Daher soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (Änderung der als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellten Flächen zu Sonderbaufläche).

Diese Anpassung im Wege der Berichtigung muss nicht parallel zum Verfahren zur 3. (beschleunigten) Änderung des Bebauungsplanes 01-48A „Kreiskrankenhaus“ erfolgen.

Die Stadt Detmold hat eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt. Nach telefonischer Auskunft der Bezirksregierung vom 27.11.2019 wurde die Anfrage bereits geprüft und die Zustimmung erteilt. Das offizielle Schreiben dazu an die Stadt Detmold wurde für die 50.KW (vor Satzungsbeschluss) zugesagt.

Hinweis:

Im Zusammenhang mit der noch zu erfolgenden Bauleitplanung zur Umsetzung der Gesamtstrategie Gesundheitscampus Detmold 2025 ist die vollständige Überplanung und Festsetzung des Standortes „Klinikum“ als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ bzw. die entsprechende Darstellung als „Sonderbaufläche“ im Flächennutzungsplan beabsichtigt. Hierin fügt sich dann die für die 3. (beschleunigte) Änderung vorgesehene Darstellung als „Sonderbaufläche“ ein.

7

Situationsbeschreibung

Das Klinikum Lippe mit dem Standort Detmold hat sich im Bereich der Inneren Medizin spezialisiert auf Herz-Kreislauf- und Magen-Darmerkrankungen. Auf operativem Gebiet wurden die "große" Bauchchirurgie (Viszeralchirurgie), die Versorgung Schwerverletzter (Traumazentrum) sowie die Urologie zu überregionalen Schwerpunkten ausgebaut.

Mit der Errichtung der Familienklinik in Detmold für die Geburtshilfe und Kinderheilkunde ist ein modernes Perinatalzentrum geschaffen worden. Über fünf Etagen und auf rund 10.500 Quadratmetern erstreckt sich die Familienklinik. Im Untergeschoss befinden sich Kreißsaal und Kinderintensivstation Wand-an-Wand.

In unmittelbarer Nähe zum Klinikum Lippe Standort Detmold befindet sich das Medicum für die ambulante medizinische Versorgung. Hier sind diverse Facharztpraxen in einem Gebäude vereint. Eine Apotheke, ein Sanitätshaus, ein ambulantes Reha-Zentrum sowie eine ambulante Pflegeeinrichtung runden das medizinische Angebot ab.

Der Änderungsbereich liegt im Wesentlichen im Bereich der Schule für Pflegeberufe im Haus XI sowie den Stellplatzflächen im westlichen Teil.

Die Zufahrt erfolgt über die „Pideritstraße“ im südlichen Teil sowie von Osten über die „Robert-Koch-Straße“, als auch nördlich über die „Hofstraße“. Diese stellt zudem eine Nord-Süd-Achse mittig durch den Änderungsbereich dar.

Im Südosten ist der Planbereich durch die „Robert-Koch-Straße“ sowie der „Behringstraße“ eingefasst und schließt sich im Westen an die grüne Freifläche des Klinikgeländes an. Das „Petrift“ (ehemalige Entbindungsstation) im Südwesten bündelt Angebote der Lebenshilfe und wird als soziales Wohnhaus genutzt.

Der Planbereich ist durch zahlreiche Hecken und Sträucher entlang der „Pideritstraße“, „Hofstraße“ und im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen im Südosten durchzogen.

Im nördlichen Bereich der „Pideritstraße“ fügt sich der untere Bereich vom Haus II des Klinikums (ehem. Kreißsaal im UG) an, in dem Sozialdienste, Beratungs- und Konferenzräume untergebracht sind.



Blick in die Pideritstraße mit der Schule für Pflegeberufe Haus XI



Blick in die Pideritstraße mit Klinikum Haus II



Blick in die Hofstraße mit der Schule für Pflegeberufe Haus XI



Blick in die Einmündung der Pideritstraße / Hofstraße in die Behringstraße



Blick von der Pideritstraße auf das Petristift



Blick von der Hofstraße in Richtung Osten auf die Stellplatzanlage

Bestehendes Planungsrecht

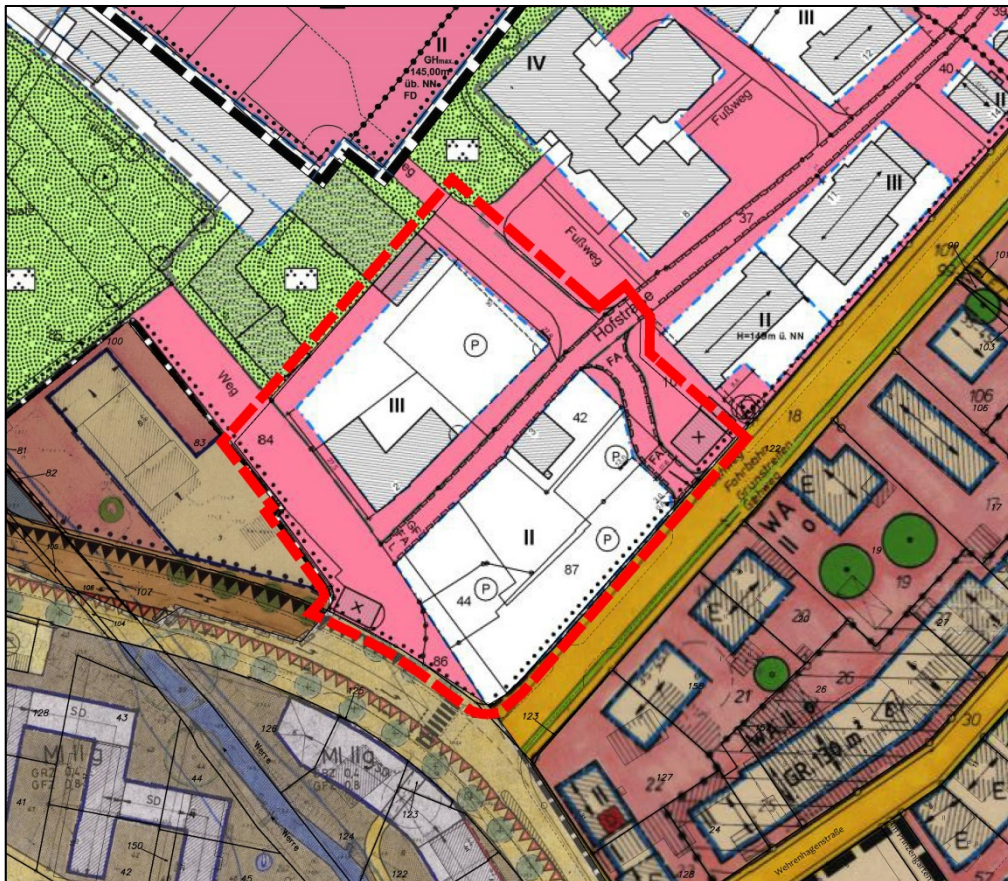
Ein Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Darstellung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist der Abbildung auf der nächsten Seite zu entnehmen.

Für den Änderungsbereich ist hinsichtlich der **Art der Nutzung** festgesetzt:

Für die vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen ist Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Klinikum) festgesetzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** getroffen:

Grundflächenzahl GRZ	Kein Maß der baulichen Nutzung bzgl. der zulässigen Grundflächenzahl festgesetzt.
Bauweise	Keine Bauweise festgesetzt.
Zahl der Vollgeschosse	Bereichsweise II und III
Höhe baulicher Anlagen	Keine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 01-48A „Kreiskrankenhaus“ mit Darstellung des Geltungsbereiches der geplanten 3. Änderung (ohne Maßstab)

Im Rahmen der baulichen Veränderung des Klinikums ist auf der Grundlage der damaligen Zielplanung (Anfang 2000er Jahre) im Bereich des Hauses II eine Neuordnung des Ver- und Entsorgungsbereiches beabsichtigt gewesen. Zu diesem Zweck sollte das Haus II abgerissen und in geänderter Form eine Neubebauung erfolgen (Überbauung der Zufahrt von der Hofstraße). Hiernach wäre eine Hofffläche entstanden, die als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wurde.

Die im Innenbereich heute befindliche Ebene mit der Urologischen Ambulanz und dem Institut für Mikrobiologie hätten innerhalb dieser Fläche langfristig aufgegeben werden sollen.

Der im Südosten danach entfallende Gebäudeflügel des Hauses II wurde zugunsten der Festsetzung einer Grünfläche (Parkanlage) zurückgenommen. Diese Planung ist nie umgesetzt worden.

9 Belange des Städtebaus und der verkehrlichen Erschließung

Das derzeitige Bebauungskonzept im Rahmen der vorliegenden Angebotsbebauungsplanung wird durch die projektbezogene Hochbauplanung an dem Standort bestimmt.

In dem Ärztehaus soll im Erdgeschoß ein Konferenzzentrum (Einrichtungen für medizinische und studentische Fort- und Weiterbildung (Seminarräume, Vortragssäle)) entstehen, das vom Klinikum und von niedergelassenen Ärzten genutzt werden soll.

Weiter ist die Zulässigkeit von

- Praxen für Ärzte, Heilpraktiker und sonstige freie Berufe im medizinischen Bereich.
- Einrichtungen für Krankengymnastik.
- Medizinische und pharmazeutische Forschungs- und Lehrinrichtungen.
- Einrichtungen für Ergotherapie, Logopädie und Ernährungsberatung.
- Sonstige Einrichtungen für gesundheitliche und medizinische Zwecke.
- Rehabilitationseinrichtungen, Einrichtungen der Palliativmedizin, Geriatrie.

geplant.

Insgesamt sind maximal 5 Geschosse an dem Standort städtebaulich vertretbar, wobei das zusätzliche abschließende Geschoss als Staffelgeschoss bzw. als gegenüber der Robert-Koch-Straße „zurückspringendes“ Geschoss (kein Vollgeschoss) ausgebildet werden kann.

Die Stellplätze des Ärztehauses werden im angrenzenden Parkbauwerk mit maximal 7 Ebenen nachgewiesen. Dabei ist eine Ebene als Tiefgarage beabsichtigt, so dass oberirdisch 6 Ebenen erforderlich und zugelassen werden. Gegenüber den 6 Geschossen des Ärztehauses wird hier bewusst eine Reduzierung der Gebäudehöhe vorgenommen und festgesetzt, um in der Höhenentwicklung in Gegenlage zu dem Gebäude des Petristiftes im Süden und der Klinikumsbebauung im Westen und Norden baulich vermittelnd zu wirken. In der geplanten Parkpalette sollen bis zu rd. 340 PKW-Stellplätze entstehen. Die Zu- und Abfahrt soll hier nach Süden zur Pideritstraße (private Grundstücksfläche) mit Anschluss an die Behringstraße erfolgen.

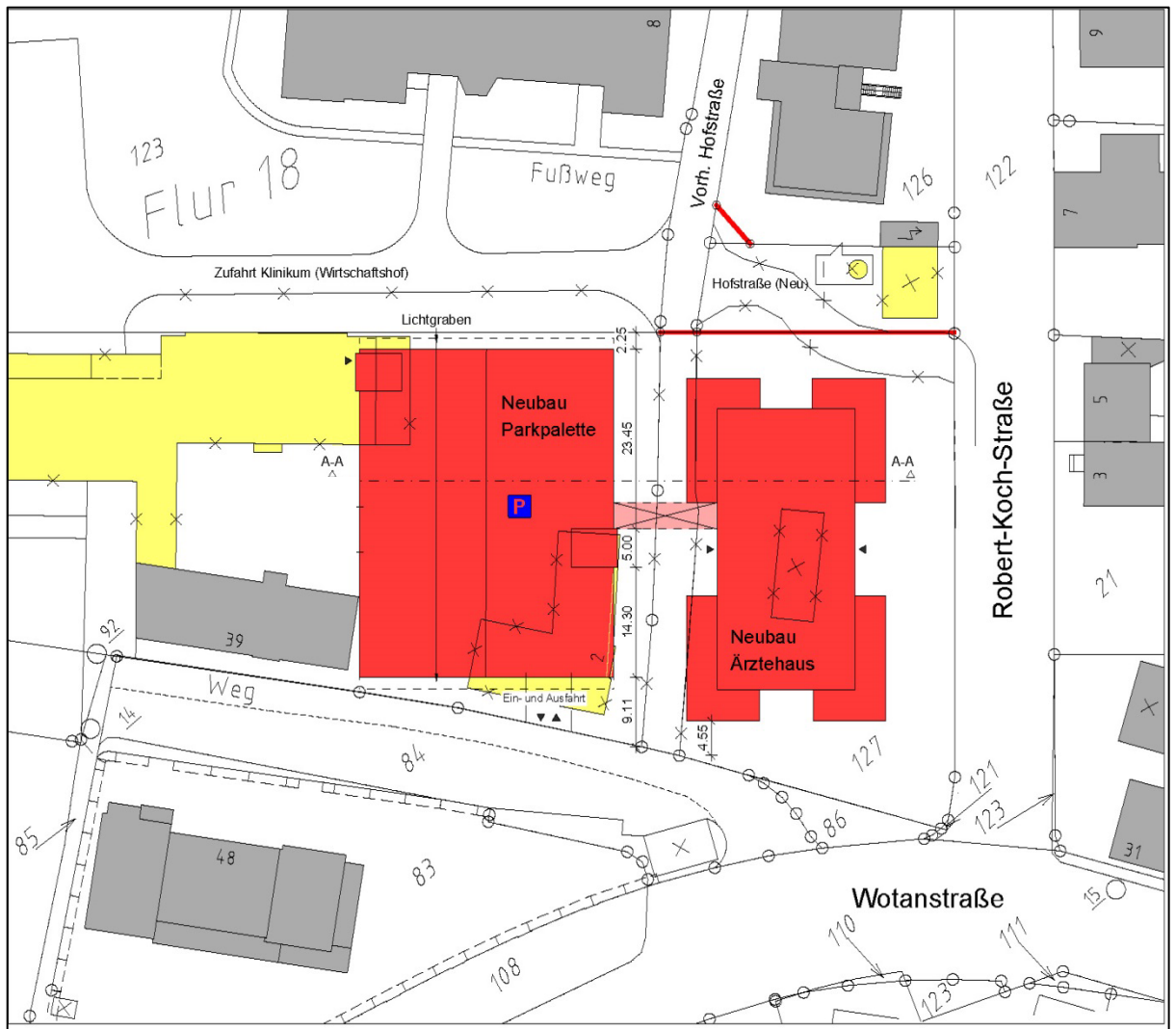
Eine Erschließung über die heutige Zufahrt von der Robert-Koch-Straße in Richtung Hofstraße / Wirtschaftshof soll nicht erfolgen. Hier sollen Begegnungs- und Querungsverkehre der Besucher mit den logistischen Wegen des Wirtschaftshofes aus Sicherheitsgründen vermieden werden. Die strikte Trennung von Wirtschaftsverkehr einerseits und Patienten- / Besucherverkehr andererseits dient der Entzerrung der Verkehre und der besseren Orientierung für die Verkehrsteilnehmer.

Überplant wird in dem Zusammenhang die im städtischen Eigentum befindliche Hofstraße. Die Befahrbarkeit der Hofstraße in Richtung Pideritstraße kann aufgegeben und die Hofstraße selbst unmittelbar nördlich des Bauvorhabens in Richtung Robert-Koch-Straße verschwenkt werden. Die in der Hofstraße verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sollen auf Kosten des Verursachers verlegt werden.

Eine neue Eckausrundung für die Hofstraße ist auf dem Flurstück 126 erforderlich und vom Klinikum entsprechend formalrechtlich abzusichern.

Die Einmündung der heute vorhandenen Zufahrt von der Robert-Koch-Straße in die Hofstraße ist hier entsprechend der neuen Führung anzupassen. Der „geschwungene“ Verlauf der Wegefläche wird infolge der Plankonzeption für das Ärztehaus und das Parkbauwerk begründet.

Die 3. (beschleunigte) Änderung bildet bei ihrer Rechtskraft auch die Grundlage für das Entwidmungsverfahren der Hofstraße innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung. Die Hofstraße ist heute innerhalb des Bebauungsplanes 01-48A bereits rechtskräftig mit privater Grundstücksfläche überplant und mit einem „Fahrrecht zugunsten der Anlieger“ belastet. Ein Fahrrecht bleibt innerhalb der privaten Grundstücksfläche im Plangebiet der 3. (beschleunigte) Änderung (Sondergebiet) weiterhin erhalten, um die Erschließung der außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke hierüber dauerhaft zu sichern.



Lageplan mit Standort des Ärztehauses / Parkpalette (ohne Maßstab)

Gelb: abzubrechende Gebäude

Rot: geplante Gebäude

9.1 Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Klinikum) festgesetzt.

Für das Gebiet erfolgt eine Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ gem. § 11 BauNVO mit der " nach § 11 (2) BauNVO.

Die Festsetzung eines Baugebietstyps nach §§ 2 - 9 BauNVO kommt aufgrund der geplanten Nutzung nicht in Betracht.

Mit der Anwendung des § 11 BauNVO wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die zulässige Art der baulichen Nutzung projektbezogen zu konkretisieren und ausschließlich auf die Nutzung für Anlagen des Klinikums und anderen Anlagen zu beziehen, die gesundheitlichen Zwecken dienen.

Dabei fügen sich die zulässigen Nutzungen in das weite Spektrum der heute vorhandenen und zukünftig beabsichtigten „Klinik-Nutzungen“ bzw. der Nutzungen an dem Gesundheitscampus ein.

Dabei soll der Nutzungskatalog aber auf folgende Festsetzung beschränkt werden, um die Auswirkungen des Standortes auf sein Umfeld (Verkehr, Immissionen) einschätzen und abwägen zu können. Eine weitere Öffnung des Nutzungskataloges wäre hier hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen nicht kalkulierbar.

Es wird festgesetzt:

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ärztehaus / Parkbauwerk" gem. § 11 (2) BauNVO

Im SO-1 sind ausschließlich zulässig:

- Praxen für Ärzte, Heilpraktiker und sonstige freie Berufe im medizinischen Bereich.
- Einrichtungen für Krankengymnastik.
- Medizinische und pharmazeutische Forschungs- und Lehrinrichtungen.
- Einrichtungen für Ergotherapie, Logopädie und Ernährungsberatung.
- Einrichtungen für medizinische und studentische Fort- und Weiterbildung (Seminarräume, Vortrags-säle).
- Sonstige Einrichtungen für gesundheitliche und medizinische Zwecke.
- Rehabilitationseinrichtungen, Einrichtungen der Palliativmedizin, Geriatrie.

Im SO-2 sind ausschließlich zulässig:

- Parkhäuser, Parkpaletten, Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten.

Die Festsetzung von zwei Sondergebieten wird bewusst getroffen.

Es soll verhindert werden, dass ein Parkbauwerk an der Robert-Koch-Straße errichtet wird und es soll mit der örtlichen Festsetzung des Parkbauwerkes die für die schalltechnische Betrachtung erforderliche verbindliche Vorgabe des Standortes getroffen werden.

Städtebaulich ist eine Situierung des Parkbauwerkes gegenüber den wohngenutzten Grundstücken an der Robert-Koch-Straße nicht zweckmäßig. Ebenso lässt sich mit der Lage des Parkbauwerkes auf die erforderlichen Zu- und Abgangswege geeignet eingehen, indem die Pideritstraße bis zur Einmündung in die Behringstraße hier eine Funktion als Aufstell- und Bewegungsfläche einnimmt.

Zudem wird die Lage des Parkbauwerkes (SO-2) durch die perspektivische Erschließung der im Rahmen der Gesamtstrategie Gesundheitscampus Detmold 2025 neu geplanten Zufahrt von Westen über die Werre (Brücke) bestimmt.

9.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung / der Bauweise / der überbaubaren Grundstücksflächen

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.

Die Grundflächenzahl im Plangebiet wird auf 0,8 festgesetzt. Diese entspricht zunächst der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Sondergebiete. Allerdings ist ggf. eine Überschreitung erforderlich, um die zweckbestimmte Nutzung innerhalb des Sondergebietes zu ermöglichen. Daher wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl bis auf 0,9 überschritten werden kann.

Der Standort soll für das Ärztehaus / Parkbauwerk genutzt werden. Die den Standort umgebenden Baugrundstücke und Verkehrsflächen begrenzen die Entwicklungsmöglichkeit der Grundstücksgröße. Da diese nicht erweiterbar ist, muss eine höhere Ausnutzung des Baugrundstückes toleriert werden. Ohne diese Toleranz wären die an dem Standort zwingend umzusetzende Größe der Gebäude, welche wiederum der notwendigen Nutzfläche an dem Standort geschuldet ist, sowie die notwendige Anzahl an Stellplätzen nicht zu realisieren und damit das Planungsziel obsolet.

Die Einhaltung der Grenze / Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 kann zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Die Festsetzung der Überschreitung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes, um einer ggf. im späteren Baugenehmigungsverfahren zu beantragenden Ausnahme nach § 31 (1) BauGB bereits zu begegnen. Bei der Ausnahme muss stets das ‚Regel-Ausnahme-Verhältnis‘ gewahrt bleiben. Das heißt die Ausnahme (hier die Überschreitung der GRZ) muss der Einzelfall bleiben und nicht die Regel. Räumliche Bezugsgröße hierfür ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. das einzelne Baugebiet.

Die BauNVO sieht im § 17 (2) die Möglichkeit vor, dass die Obergrenze der GRZ aus städtebaulichen Gründen überschritten werden kann, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort werden sichergestellt und nachteilige Wirkungen für die Umwelt aus der Erhöhung der GRZ bei vorhandener bereits baulich genutzter Fläche können vermieden werden.

Es erfolgt bzgl. einer Überschreitung der GRZ folgende Festsetzung:

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,9 kann erfolgen, wenn im gleichen Verhältnis zu der zusätzlichen Inanspruchnahme von Fläche, Flachdächer (0°-5°) extensiv begrünt werden. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und gebäudetechnische Aufbauten.

Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise „abweichende Bauweise“ festgesetzt, mit der Maßgabe,

- dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen über 50,00 m zulässig sind und
- im Nordwesten grenzständig gebaut werden darf.

Hiermit kann dem Flächenerfordernis und dem Gebäudezuschnitt der städtebaulich gewünschten Planung entsprochen werden.

Die Befugnis des Plangebers, gemäß § 22 (4) BauNVO eine Bauweise festzusetzen, die weder offen noch geschlossen ist, umfasst auch die Möglichkeit, grenzständige Gebäude vorzusehen. Hiervon wird Gebrauch gemacht und durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Nordwesten eine solche grenzständige Bebauung in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise ermöglicht.

Es ist davon auszugehen, dass die grenzständige Bebauung im Nordwesten gem. § 6 (10) BauO NRW Abstandsflächen auslöst und diese Abstandsflächen auf dem angrenzenden (verbleibenden Teil) des Flurstückes 123 nachzuweisen sind.

Auf dem angrenzenden Flurstück 123 befinden sich zurzeit Gebäude des sog. Hauses II des Klinikums. Das zugehörige Haus Nr. 39 an der Pideritstraße soll zunächst erhalten bleiben. Dort in der Fassade vorhandene Öffnungen sind bis zum Abbruch des Gebäudes zu verschließen.

Da die grenzständige Errichtung des Parkbauwerkes die Belichtung von auf den angrenzenden Flurstücken befindlichen Gebäuden nicht behindert und auch im Übrigen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Gefahren zu befürchten sind (hinreichende Belüftung etc.), ist es möglich, dass hierfür eine Genehmigung erreicht werden kann.

Die erforderlichen Abstandsflächen sowie die aus Brandschutzgründen erforderlichen Abstände sind durch Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

Gemäß § 9 (1) Ziffer 2a BauGB wird für die Sondergebiete festgesetzt, dass ein von § 6 BauONRW abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn

- mindestens eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 der Wandhöhe (H) eingehalten wird,
- die Tiefe der Abstandsfläche insgesamt mindestens 3,00 m beträgt,
- die Anforderungen an die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird und wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.

Mit der Festsetzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, innerhalb des Plangebietes die städtebauliche Konzeption von zwei separaten Baukörpern (Ärztelhaus und Parkbauwerk) ebenso zu ermöglichen wie einen zusammenhängenden Baukörper. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche soll dabei aber ein Mindestmaß der Abstände der Gebäude untereinander gewährleistet werden. Zwar sieht die BauONRW in § 6 (10) vor, dass geringere Abstandsflächen gestattet werden können, wenn sich Wände desselben Gebäudes oder Wände von Gebäuden auf demselben Grundstück gegenüber liegen. Dennoch soll die Abweichung vom Maß der Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes bereits im Bebauungsplan städtebaulich geregelt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen der planerisch gewünschten Stellung der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes. Die überbaubare Grundstücksfläche ist dabei großzügig gefasst, um innerhalb des hier vorliegenden „Angebotsbebauungsplanes“ eine Flexibilität für die Bebauung einzuräumen. Dieses geschieht auch im Bereich angrenzend zu der privaten Grundstücksfläche der Pideritstraße. Hier hält die festgesetzte

überbaubare Grundstücksfläche nicht den für Bauvorhaben erforderlichen Grenzabstand von 3,00 m ein. Die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksfläche stehen an dieser Stelle keine städtebaulichen Gründe entgegen. Das südlich gelegene Gebäude des Petristiftes (Behringstraße Nr. 48) liegt in einer Entfernung von min. 20,00 m zu dem zukünftigen Parkbauwerk. Die Möglichkeit einer Unterschreitung des Grenzabstandes und der Abstandsfläche ist auch hier im Bedarfsfall durch entsprechende Baulasten zu sichern.

9.3 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

Für den Änderungsbereich werden sowohl die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Dabei korrespondieren die Zahl der Vollgeschosse und die Höhen.

Die Höhen werden mit NN Höhen festgesetzt, wobei für das Parkbauwerk (SO-2) eine maximale Höhe von 155 m bestimmt wird. Für das Ärztehaus (SO-1) wird die maximale Höhe auf 160,00 m begrenzt, zudem ist die Möglichkeit für ein zurückspringendes Geschoss mit einer maximalen Höhe von 164,00 m berücksichtigt. Die Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten Höhen wird für untergeordnete Bauteile, gebäudetechnische Bauteile sowie Treppenhäuser und Aufzugsschächte um bis zu 2,00 m eingeräumt.

Der Zu- und Abfahrtsbereich des Parkbauwerkes an der Pideritstraße liegt bei rd. 136,00 m NN. Die südöstliche Ecke des Plangebietes liegt bei rd. 137,00 m NN. Beide Punkte sind zur Orientierungshilfe in der Planzeichnung als untere Höhenreferenzpunkte nachrichtlich eingetragen.

Die Höhen stehen im Verhältnis zu der sonstigen Bebauung innerhalb des überwiegend durch das Klinikum genutzten Bereiches nördlich der Behringstraße / westlich der Robert-Koch-Straße. Die Bebauung ist hier durch eine Großmaßstäblichkeit geprägt, die im Wesentlichen durch die Bettenhäuser im Norden besteht. Aber auch die unmittelbar angrenzende Bebauung des Hauses II im Westen sowie des Hauses VI (Institut für Pathologie / Prosektur) im Norden charakterisieren das medizinische, klinische bauliche Umfeld ebenso wie das Gebäude des Petristiftes im Süden.

Die Distanz zu dem Petristift beträgt rd. 20,00 m zu der zukünftigen Bebauung in dem Plangebiet. Die Bebauung an der Ostseite der Robert-Koch-Straße befindet sich in einer Entfernung von ebenfalls rd. 20,00 m zu der Baugrenze des SO-1-Gebietes (Ärztehaus).

Eine Beeinträchtigung dieser Bebauung durch das Volumen der geplanten Bebauung ist nicht zu erkennen. Zunächst kann davon ausgegangen werden, dass eine Verletzung der Abstandsflächenregelung nach BauO NRW nicht festzustellen sein wird und demzufolge eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots nicht vorliegt. Grundsätzlich gilt: Das Bauvorhaben kann unzumutbar sein, wenn es in Höhe und Volumen den vorhandenen Gebäuden auch nicht annähernd gleichkommt. Wenn der Baukörper aber nicht erheblich höher als die vorhandene Bebauung ist, ist das Bauvorhaben zumutbar.

Das ist selbst bei einer Fünfgeschossigkeit und einer Wandhöhe von max. 23,00 m sowie dem zurückspringenden abschließenden Geschoss und einer Wandhöhe von max. 27,00 m bei dem Ärztehaus sowie der Höhe der Nachbarbebauung der Fall.

Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot liegt nicht vor, weil eine erdrückende Wirkung nicht festgestellt werden kann. Eine erdrückende Wirkung ist u. a. anhand der Höhe des Bauvorhabens und seiner Länge sowie der Distanz in Relation zur Nachbarbebauung festzustellen.

Für die Annahme einer abriegelnden bzw. erdrückenden Wirkung der geplanten Baukörper im SO-1-Gebiet auf die Bebauung östlich der Robert-Koch-Straße besteht kein Raum.

Zwar wird das drittschützende Rücksichtnahmegebot verletzt, wenn ein Bauvorhaben ein Wohngebäude in seiner unmittelbaren Nachbarschaft "einmauert" oder "erdrückt". Eine derartige Wirkung kann ein Bauvorhaben jedoch nur dann gegenüber der Nachbarbebauung ausüben, wenn es ein "Übermaß in Höhe und Volumen" aufweist. Das ist hier nicht der Fall.

Durch die hier beachteten Vorgaben zu den Abstandsflächen werden die nachbarlichen Belange der hinreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung geschützt. Im Hinblick auf diese Belange sind die Abstandsflächenregelungen als Konkretisierung des Rücksichtnahmegebots zu verstehen. Ihre Einhaltung ist daher ein zuverlässiger Indikator dafür, dass jedenfalls diese Belange nicht beeinträchtigt werden. Nur bei Beeinträchtigung anderer Belange kommt ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme in Betracht. Nur in Extremfällen, einem "Gefühl des Eingemauertseins" - wäre ein Verstoß anzunehmen. Die relevanten Wohngrundstücke östlich der Robert-Koch-Straße sind weiterhin an drei Seiten (Norden, Osten, Süden) „offen“. Abgesehen davon ist auch aufgrund des Abstands von über 20,00 m keine abriegelnde Wirkung erkennbar. Die Gartenbereiche der Bebauung östlich der Robert-Koch-Straße werden durch das Bauvorhaben im

Änderungsgebiet nicht beeinträchtigt; die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Grundstücke ist weiterhin gewährleistet.

Eine Verschattung der Bebauung an der Ostseite der Robert-Koch-Straße wird festzustellen sein. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass diese Verschattung nicht ganzjährig bzw. ganztägig stattfindet. Nach DIN 5034-1 gilt zur Tag- und Nachtgleiche (21. März) eine Mindestbesonnungsdauer von 4 Stunden und für die Wintermonate von 1 Stunde als ausreichende Besonnung. Eine Wohnung gilt als „gut besonnt“, wenn Wohn- und Kinderzimmer im Winter 2 Stunden besonnt werden. Die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer einer Wohnung (gemäß DIN 5034-1) wird ohne weiteres für die Bebauung östlich der Robert-Koch-Straße sicherzustellen sein.

Die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude östlich der Robert-Koch-Straße kann sichergestellt werden. Dies wurde in einer Verschattungssimulation (Verschattungssimulation / Schattenwurfsimulationen (Drees & Huesmann Stadtplaner Part GmbH, Bielefeld, November 2019)) geprüft. Die Verschattungssimulation zeigt, dass nicht mit einer Beeinträchtigung der Belichtung bzw. mit einer Verschattung durch das Bauvorhaben zu rechnen ist. Die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer einer Wohnung (gemäß DIN 5034-1) wird ohne weiteres sicherzustellen sein.

Schattenwurfsimulationen wurden für

- die Ausnutzbarkeit des Plangebietes auf der Grundlage der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 01-48A „Kreiskrankenhaus“
- die Ausnutzbarkeit des Plangebietes gemäß projektiertem Ärztehaus / Parkbauwerk und
- die Ausnutzbarkeit des Plangebietes gemäß den Festsetzungen der 3. (beschleunigte) Änderung vorgenommen. Dieses für den 17. Januar, 21. März und 21. Juni, jeweils für 12.00 Uhr, 14.00 Uhr, 16.00 Uhr, 18.00 Uhr. Die Betrachtung des Vormittags kann entfallen, da die relevanten Betrachtungsorte östlich des Plangebietes liegen.

Dabei ist auf eine Darstellung der vorhandenen verbleibenden Vegetation an der Robert-Koch-Straße bzw. im Bereich der Grundstücke östlich der Robert-Koch-Straße, die zu einer Verschattung heute bereits beitragen, verzichtet worden

Den Verschattungssimulationen ist zu entnehmen, dass die o.g. Werte auch unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung problemlos erreicht werden.

Davon unbenommen ist, dass aufgrund der geplanten Bebauung eine Veränderung der Verschattungssituation gegenüber der heutigen Situation eintreten wird. Die Veränderung ist aber als für die innerörtliche Lage tolerierbar einzustufen.

Die Simulation zeigt, dass in allen der o.g. drei Fälle am 17. Januar, der Standort des Plangebietes und die darauf mögliche Bebauung keinen Einfluss auf die Verschattung der Gebäude östlich der Robert-Koch-Straße haben.

Dieses gilt auch für den 21. März bis 18.00 Uhr. Ab dann wird die Westfassade der Gebäude östlich der Robert-Koch-Straße verschattet. Dieses gilt für alle der o.g. drei Fälle.

Am 21. Juni wird diese Westfassade bei der Ausnutzbarkeit des Plangebietes auf der Grundlage der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 01-48A „Kreiskrankenhaus bis zum 1.Obergeschoss verschattet, während bei der Ausnutzbarkeit des Plangebietes gemäß projektiertem Ärztehaus / Parkbauwerk zu diesem Zeitpunkt beide Vollgeschosse bis zur Traufe verschattet werden. Zu diesem Zeitpunkt tritt z.B. bei dem Gebäude Robert-Koch-Straße 3-5 im rückwärtigen östlichen Gartenbereich bereits eine Vollverschattung durch die Eigenverschattung ein.

In einem bebauten innerstädtischen Gebiet muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.

Der Gartenbereich auf der Ostseite der Gebäude östlich der Robert-Koch-Straße wird durch das Bauvorhaben im Abstand von mehr als 20 m nicht beeinträchtigt.

10 Auswirkungen der Änderungsplanung

10.1 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes 01-48A „Kreiskrankenhaus“ sowie innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

In die „Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise“ zum Planinhalt ist ein Hinweis zum Verhalten im Falle von Bodendenkmalfunden aufgenommen.

10.2 Belange der verkehrlichen Erschließung

10.2.1 Belange des Motorisierten Individualverkehrs (MIV)

Der Nachweis der verkehrlichen Machbarkeit der ausschließlichen Zu- und Abfahrt des Parkbauwerkes nach Süden zur Pideritstraße (private Grundstücksfläche) mit Anschluss an die Behringstraße bzw. die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte ist durch das „Mobilitätskonzept Klinikum Lippe Detmold“ (SHP Ingenieure, Hannover, August 2019) erbracht worden.



Lageplan mit Geltungsbereich der 3. (beschleunigten) Änderung (ohne Maßstab) mit dem Verlauf der das Plangebiet tangierenden Straßenverkehrsflächen

Betrachtet wurde die Erschließung in diesem Planfall über den Knotenpunkt Behringstraße / Pideritstraße. Des Weiteren wurde die Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten Behringstraße / Pideritstraße, Behringstraße / Robert-Koch-Straße und Wotanstraße / Behringstraße / Doktorweg überprüft.

Durch die Leistungsfähigkeitsüberprüfung können anschließend Aussagen darüber getroffen werden, ob eine Erschließung über die Pideritstraße eine ausreichende Verkehrsqualität aufweist und ob die Gefahr einer Überstauung des vorhandenen Linksabbiegestreifens besteht. Des Weiteren wird geprüft, ob sich die Fahrzeuge am Knotenpunkt Behringstraße / Robert-Koch-Straße ggfs. bis zur Pideritstraße zurückstauen und so das Ein- oder Abbiegen verhindern.

Die Verkehrsführung am Knotenpunkt wurde dabei so vorgesehen, dass von der Behringstraße aus sowohl das Abbiegen aus südöstlicher als auch aus nordwestlicher Richtung in die Pideritstraße möglich ist. Für die Quellverkehre ist lediglich das Einbiegen von der Pideritstraße in nordwestliche Richtung der Behringstraße zulässig.

Das heute mögliche Linkseinbiegen sollte mit den erhöhten Verkehrsbelastungen nicht mehr erfolgen. Dafür sprechen die Komplexität mit dem dicht benachbarten Knotenpunkt und dem Wunsch nach einem künftig sicheren und verträglichen Verkehrsablauf.

Da es sich hierbei nicht um einen bauplanungsrechtlichen Belang, sondern um eine ordnungsbehördlich anzuordnende Maßnahme handelt, wird auf eine entsprechende Festsetzung („Ausfahrt aus der Pideritstraße in die Behringstraße nur rechtsausbiegend zulässig“) verzichtet.

Für die Verkehrsqualität an den Knotenpunkten Behringstraße / Pideritstraße und Behringstraße / Robert-Koch-Straße erfolgt für die neue Verkehrsbelastungskonstellation folgende Bewertung, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich beide Knotenpunkte eine Linksabbiegespur „teilen“.

Der Knotenpunkt Behringstraße / Pideritstraße weist in beiden Zeiträumen (Morgen/Nachmittag) gute Verkehrsqualitäten auf.

Bei den Stufen A bis D liegt ein stabiler Verkehrsablauf vor. In Stufe A werden Verkehrsteilnehmer äußerst selten von außen beeinflusst, bei Stufe D kommt es durch die hohe Verkehrsbelastung zu deutlichen Beeinträchtigungen in der Bewegungsfreiheit.

Die mittleren Wartezeiten liegen bei maximal zehn Sekunden, so dass alle Verkehrsströme mit der Verkehrsqualitätsstufe A zu bewerten sind. Auch die maximalen Rückstaulängen sind mit bis zu 12 m sehr gering (zwei Fahrzeuglängen). Die Abbiegebeziehung zwischen der Pideritstraße und der Behringstraße (Nordwest) ist vormittags minimal besser zu bewerten als nachmittags. Das liegt daran, dass der Verkehrsstrom aus dem Südosten der Behringstraße in nordwestliche Richtung nachmittags deutlich höher belastet ist als vormittags und es somit für die ein- und abbiegenden Fahrzeuge der Pideritstraße zu etwas längeren Wartezeiten kommt.

Der Knotenpunkt Behringstraße / Robert-Koch-Straße weist ähnlich gute Verkehrsqualitäten auf. Die Vorfahrtstraße Behringstraße ist in beiden Zeiträumen mit der Verkehrsqualitätsstufe A zu bewerten. In Stufe A werden Verkehrsteilnehmer äußerst selten von außen beeinflusst. Der Verkehrsstrom aus der Robert-Koch-Straße weist vormittags noch eine mittlere Wartezeit von neun Sekunden auf (Verkehrsqualitätsstufe A). Nachmittags sinkt die Verkehrsqualitätsstufe auf B, da eine mittlere Wartezeit von zwölf Sekunden vorliegt (Verkehrsqualitätsstufe B).

Da in der entscheidenden Linksabbiegespur auf der Behringstraße in die Robert-Koch-Straße auch nur eine maximale Rückstaulänge von 6 m (eine Fahrzeuglänge) zu erwarten ist, ist davon auszugehen, dass die vorhandene Linksabbiegespur für beide Knotenpunkte die Linksabbiegevorgänge leistungsfähig abwickeln kann.

Der Knotenpunkt Behringstraße / Wotanstraße / Doktorweg erreicht vormittags an den Zufahrten der Wotan- und Behringstraße die Qualitätsstufe A und an den Zufahrten aus dem Doktorweg die Verkehrsqualitätsstufe B. Die höchste Wartezeit von 25 Sekunden tritt auf den Zufahrten aus dem Doktorweg auf. Für den Fuß- und Radverkehr werden ebenfalls ausreichende Verkehrsqualitäten erreicht. Am Nachmittag erhöhen sich die Wartezeiten leicht, so dass sich die Verkehrsqualität auf dem Linksabbiegerstrom in den Doktorweg B reduziert. Mit einer Wartezeit von 31 Sekunden weisen erneut die Zufahrten aus dem Doktorweg die höchsten Wartezeiten auf. Für den Fuß- und Radverkehr wird mit den Qualitätsstufen A (südliche Querung) und D (östliche und westliche Querung) in beiden Zeiträumen eine ausreichende Verkehrsqualität erzielt. Auch die maximale Rückstaulänge von 75 m an der Zufahrt der Behringstraße reicht nicht bis zum Knotenpunkt Behringstraße / Pideritstraße hinein.

Die Machbarkeit des Anschlusses des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr über die Pideritstraße mit Anschluss an die Behringstraße / Wotanstraße / Doktorweg ist somit rechnerisch nachgewiesen worden.

Durch den zu erwartenden Anstieg an Ein- und Ausfahrten in die Pideritstraße ergeben sich Konflikte zwischen dem Radfahrenden und dem Kfz-Verkehr. Auf dem betroffenen Abschnitt der Behringstraße ist der nördliche Seitenraum für den Radverkehr in beide Fahrtrichtungen freigegeben.

Die Ausführung der Einfahrt - wie aktuell vorhanden - als Gehwegüberfahrt, bevorrechtigt die Zufußgehenden sowie die Radfahrenden im Seitenraum. Durch das Aufstellen des Verkehrszeichens 138-10 (Radfahrer) werden die Autofahrenden zusätzlich auf den kreuzenden Radverkehr aufmerksam gemacht. Die Gehwegüberfahrt sollte auf jeden Fall beibehalten werden.

Dieser Belang ist ebenso wie weitere (bauliche) Maßnahmen der Gehwegüberfahrt nicht bauplanungsrechtlich festsetzungsrelevant. Hierzu gehören auch z.B. die Ausführung von Sinus- / Rampensteinen für die Schaffung einer erhöhten Aufmerksamkeit sowie die Erweiterung der Markierung zum Schutz der Radfahrer

vergleichbar mit der Ausführung am Parkhaus „Finanzamt“. Diese Belange werden bei der tiefbautechnischen Ausführungsplanung berücksichtigt.

Für die Bauleitplanung sind zu berücksichtigen:

- Für die Anlieger und sonstige Nutzer des Gesundheitscampus werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastenden Flächen festgesetzt. Die im Süden des Plangebietes vorhandene Fahrverbindung (Pideritstraße) soll dabei weiterhin in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden und für die Zufahrt des Parkhauses ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Öffentlichkeit erhalten.
- Nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) müssen für wartepflichtige Kraftfahrer Mindestsichtfelder festgesetzt und in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Entsprechende Sichtfelder werden im Einmündungsbereich Pideritstraße / Behringstraße festgesetzt.

Im Kontext mit weiteren Entwicklungen des Klinikums sollte letztendlich ein umfassendes Mobilitätskonzept umgesetzt werden. Dazu zählt neben den Angeboten zum Öffentlichen Personennahverkehr ein kontinuierliches Bewerten einer alternativen Mobilität.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze sind vollständig innerhalb des Plangebietes unterzubringen, um umliegende innenstadtnahe Parkhäuser und -plätze nicht zu belasten. Hierfür ist im SO-2 eine entsprechende Parkpalette vorgesehen mit bis zu rd. 340 PKW-Stellplätzen. Hierbei sind auch Lademöglichkeiten für E-Autos vorgesehen, ebenso Fahrradstellplätze.

Im Kontext mit weiteren Entwicklungen des Klinikums soll ein umfassendes Mobilitätskonzept umgesetzt werden. Dazu zählt neben den Angeboten ein kontinuierliches Bewerten einer alternativen Mobilität.

10.2.2 Belange des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

An das Plangebiet grenzt südlich die Bahnlinie Herford - Altenbeken an. Der Hauptbahnhof Detmold mit Busbahnhof befindet sich südwestlich des Plangebietes. Das Gebiet ist vom Linienvverlauf her durch verschiedene Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Regionalbuslinie 790 bedient die Haltestelle „Finanzamt“ an der Wotanstraße in einer Entfernung von rd. 200 m 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“). Im Osten wird das Plangebiet von der Stadtbuslinie 703 mit den unmittelbar am Plangebiet liegenden Haltestellen „Robert-Koch-Straße“ und „Marienstraße“ erschlossen. Des Weiteren befindet sich südöstlich in einer Entfernung von rd. 320 m die Haltestelle „Hasselter Platz“, die durch die Linien 703 und 790 angefahren wird. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen in das Umfeld mit bedeutenden weiteren klinikaffinen Publikumsmagneten (Klinikum, Medicum) sowie dem Finanzamt integrierten Standort. Dementsprechend gut ist auch die ÖPNV-Anbindung. An dieser vorhandenen ÖPNV-Erschließungssituation wird sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nichts ändern.

10.2.3 Belange des Fuß- und Radverkehrs

Die vorhandenen fußläufigen und auch durch Radfahrer genutzten Wegebeziehungen bleiben erhalten. Lediglich die Verbindung der Hofstraße in Richtung Behringstraße steht zukünftig nicht mehr zur Verfügung. Die Schulwege bleiben erhalten bzw. hier ergibt sich im Netz keine Veränderung. Die Schulen sind weiter fußläufig bzw. mit dem Rad zu erreichen.

Für die Nutzer des Gesundheitscampus werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen festgesetzt. Die Pideritstraße soll dabei weiterhin in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Öffentlichkeit, also auch für Radfahrer und Fußgänger erhalten.

Im Zuge der Umsetzung des Ärztehauses wird ein Abstellplatz für 30 Fahrräder errichtet. Um den Antrittswiderstand für die Nutzung des Fahrrads gering zu halten, sind die Zugänglichkeit und die Qualität der Abstellanlagen entscheidend. Die Fahrradabstellanlagen sollten mindestens überdacht sein und eine sichere Anlehn- und Anschleißmöglichkeit bieten. Flächen für Lastenräder, Anhänger sind entsprechend zu

berücksichtigen. Einen noch höheren Komfort bieten abschließbare Fahrradabstellanlagen, so dass auch Werkzeug, Regenbekleidung, Helm etc. gelagert werden kann und der Diebstahlschutz höher liegt. Eine entsprechende Stromversorgung kann zudem dem Laden von elektrisch unterstützten Fahrrädern dienen. Die Unterbringung weiterer Fahrradstellplätze im angrenzenden Parkhaus ist zu prüfen.

Vielerorts sind Fahrradverleihsysteme im öffentlichen Raum - analog zum Carsharing gemäß internationalem Sprachgebrauch Bikesharing genannt – Bestandteil für nachhaltige urbane Mobilitätskonzepte. Kostengünstige Leiheangebote – Abonnement, Tagespauschale oder Stundenpreis – sorgen dafür, dass Bikesharing auch finanziell für die Nutzer attraktiv ist. Da das Fahrrad oftmals gerade auf kurzer Strecke schneller ist als der Pkw und eine anschließende Parkplatzsuche entfällt, bietet Bikesharing ein hohes Potenzial.

Elektrisch unterstützte Räder machen das Radfahren auch über längere, topografisch anspruchsvolle Strecken für nahezu jeden möglich. Durch den Ausbau des in Detmold vorhandenen Fahrradverleihsystems und durch die Ansiedlung einer Leihstation am Klinikum, kann ein weiteres kleines Serviceangebot geschaffen werden.

10.3 Belange der Ver- und Entsorgung und der Löschwasserversorgung

Durch die Änderungsplanung entstehen keine veränderten Anforderungen an die Kapazitäten der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Das Plangebiet war bisher an die vorhandene öffentliche Entwässerungskanalisation (Mischwasserkanal) angeschlossen. Die aktuell neu geschaffene Trennwasserkanalisation liegt in der Achse Röntgenstraße / Behringstraße. Künftige Neubauvorhaben sind demzufolge auch im Trennsystem hier anzuschließen. Mit der Änderungsplanung werden keine veränderten Ansprüche an die Kapazitäten dieser Entwässerungsleitungen geschaffen, so dass hier weiter von einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Änderungsbereiches ausgegangen wird.

Die Einschätzung, dass die Kapazitäten der Versorgungsinfrastruktur weiterhin ausreichen, gilt auch für die Bereitstellung der Löschwasserversorgung.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und die potenziellen Baugrundstücke bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren.

Durch die Änderungsplanung ergibt sich kein veränderter Löschwasserbedarf. Die Belange des Brandschutzes sind bzgl. der Zuwegungen, Aufstellflächen, Rettungswege etc. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Für die Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt.

10.4 Belange des Umweltschutzes

10.4.1 Belange der Umweltprüfung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch zu betrachten.

Hierzu ist eine „Betrachtung der Umweltbelange“ (Höke Landschaftsarchitektur und Umweltplanung, Augsut 2019) als schutzgutbezogene Konfliktanalyse erfolgt.

Das Ergebnis lautet, dass von dem Vorhaben überwiegend keine oder geringfügige Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Bezüglich der Schutzgüter Mensch (siehe: Belange des Immissionsschutzes) und Tiere (siehe: Belange des Artenschutzes) sind Maßnahmen anzuwenden, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

10.4.2 Belange des Artenschutzes

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Hierzu wurde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ (Höke Landschaftsarchitektur und Umweltplanung, Augsut 2019) erarbeitet.

Der Artenschutzfachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass unter Anwendung der im Artenschutzfachbeitrag genannten geeigneten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (gem. § 44 BNatSchG) ausgeschlossen werden kann.

Die Maßnahmen werden zur Berücksichtigung bei Fäll- und Rodungsarbeiten sowie beim Abbruch von Gebäuden festgesetzt:

- Fachgutachterliche Kontrolle aller potenziellen Fledermausquartiere der Gebäude auf Besatz und Spuren einer Nutzung; Dokumentation der Untersuchungsbefunde als Entscheidungsgrundlage für Notwendigkeit und Umfang weiterer Maßnahmen (z.B. Ersatzquartiere); Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde.
- Fachgutachterliche Besatzkontrolle potenzieller Fledermausquartiere unmittelbar vor dem Abbruch; ggf. Verschluss bis zum Abbruch; bei Besatz: ggf. Verschiebung des Abbruchs oder Verschluss nach Ausflug der Tiere nach folgender Tabelle.

<i>Zeitraum</i>	<i>phänologische Zeit</i>	<i>Maßnahme</i>
<i>Mitte November - Mitte März</i>	<i>Überwinterungsphase</i>	<i>Verschiebung der Fällung in die Aktivitätszeit</i>
<i>Mitte März - Ende April</i>	<i>Frühjährliche Schwärmphase</i>	<i>Aktivitätsphase</i> <i>Verschiebung des Verschlusses auf den Zeitraum nach Ausflug der Tiere (nach Einbruch der Dunkelheit)</i>
<i>Anfang Mai - Ende Juni</i>	<i>Wochenstubenzeit</i>	
<i>Anfang August - Mitte November</i>	<i>Herbstliche Schwärmphase</i>	

10.4.3 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Auf der Grundlage des § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

10.4.4 Belange des Bodenschutzes / Altablagerungen / Kampfmittelbelastung

Die Bodenversiegelung ist in dem Änderungsbereich bereits vorhanden. Alternative Standorte oder Flächen stehen für die beabsichtigte bauliche Nutzung nicht zur Verfügung, da die Baumaßnahme am Standort des Klinikums Detmold aus raumfunktionalen und logistischen Gründen des Klinikbetriebes eben in dem vorgesehenen Teilbereich des Klinikgeländes durchgeführt werden muss.

Das Vorhaben ist somit standortgebunden.

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Flächen, die als Bodenbelastung zu kennzeichnen sind. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

In der Bombenbelastungskarte im Geoportal der Stadt Detmold ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Änderungsgebietes verzeichnet.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte oder Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen vor. Auch bei der auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Jahr 2008 durchgeführten Errichtung des

Betriebsgebäudes des Betriebshofes (Technikzentrale-Steri) in direkter Nachbarschaft des jetzigen Änderungsgebietes sind keine Kampfmittel gefunden worden. Im Vorfeld der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum jetzigen (3.) Änderungsverfahren wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg beteiligt. Es wurde eine Luftbilddauswertung durchgeführt, wonach keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Dennoch ist es möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Daher ist im Bebauungsplan ein Hinweis enthalten, dass wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist.

10.4.5 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der für das Vorhaben (Ärztehaus / Parkbauwerk) erforderlichen Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren wurde ein „Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Errichtung eines Parkhauses und eines Ärztehauses auf dem Gelände der Klinikum Lippe GmbH in Detmold“ (AKUS GmbH, Bielefeld, August 2019) erstellt, in dem die von dem geplanten Parkhaus und Ärztehaus verursachten und auf die angrenzende Wohnnachbarschaft einwirkenden Geräusch-Immissionen entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm ermittelt und bewertet werden.

Grundlage für die Betrachtung des anlagenbezogenen Verkehrslärms sind die Verkehrszahlen aus dem „Mobilitätskonzept Klinikum Lippe Detmold“ (SHP Ingenieure, Hannover, August 2019) sowie die geplante Anzahl von rd. 340 Stellplätzen im Parkbauwerk. Aus der geplanten Flächennutzung konnte ein daraus resultierendes Verkehrsaufkommen abgeschätzt werden.

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine private Projektentwicklung. Demzufolge ist auch die schalltechnische Untersuchung für alle in diesem Zusammenhang stehenden Genehmigungsverfahren erstellt worden.

Die Beantwortung des vorbeugenden Immissionsschutzes kann somit konkret an dem geplanten Bauvorhaben ausgerichtet werden. Die schalltechnische Untersuchung ist so abgefasst, dass sie sowohl im Bauleitplanverfahren, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, als auch im daran anschließenden Genehmigungsverfahren Verwendung finden kann.

Im Bebauungsplan wird der Standort des Parkbauwerkes innerhalb des SO-2-Gebietes in seiner Lage festgesetzt, da diese die Grundlage für die schalltechnische Prognose / Grundannahme für Schallschutzmaßnahmen ebenso bildet wie die festgesetzte Lage der Zu- und Abfahrten von den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen in das Plangebiet.

Entsprechend den jeweiligen Bebauungsplänen der Stadt Detmold werden folgende Immissionsrichtwerte zu Grunde gelegt:

- Östlich der Robert-Koch-Straße – allgemeines Wohngebiet (WA): 55 / 40 dB(A) tags / nachts.
(Bebauungsplan Nr. 01-49 B)
- Südlich der Wotan-/ Behringstraße – Mischgebiet (MI): 60 / 45 dB(A) tags / nachts.
(Bebauungsplan Nr. 01-30/13)

Das Grundstück Behringstraße 48 (Wohnstätte der Petri-Stiftung Lebenshilfe Detmold) befindet sich gemäß dem Bebauungsplan Nr. 01-30/13 der Stadt Detmold auf einer Gemeinbedarfsfläche. Für Gemeinbedarfsflächen werden in der TA Lärm keine Immissionswerte genannt. Das Gebäude Behringstraße 48 befindet sich in einer mischgebietstypischen städtebaulichen Situation (Gebäude des Finanzamtes im Westen und Süd-westen, unmittelbar benachbarter ehemaligen Hubschrauberlandeplatz des Klinikums Detmold, vorhandene Parkplätze an der Hofstraße, gegenüberliegende Schule für Pflegeberufe Herford-Lippe, Mischgebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Behringstraße), so dass für dieses Gebäude die Immissionsrichtwerte analog zu Mischgebieten (60 / 45 dB(A) tags / nachts) zu Grunde gelegt werden.

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass unter Berücksichtigung der folgenden schalltechnischen Anforderungen die Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel tags und nachts eingehalten werden:

- a) Die Südwestfassade des Parkhauses wird geschlossen ausgeführt.

- b) Zudem muss an der nordwestlichen Seite die Fassade – von der südwestlichen Ecke aus gesehen - auf einer Länge von $L = 20$ m ebenfalls geschlossen ausgeführt werden; das bewertete Schalldämm-Maß sollte $R'_w \geq 20$ dB betragen.
- c) Das Untergeschoss des Parkhauses (Ebene -1) wird für Mitarbeiter des Ärztehauses reserviert. Für Mitarbeiter, die ggf. erst nach 22:00 Uhr abfahren, werden ggf. weitere Stellplätze in der Ebene 0 reserviert.
- d) Das Parkhaus darf nachts nur eingeschränkt geöffnet sein und zwar derart, dass nur Abfahrten von Mitarbeitern des Ärztehauses möglich sind. Veranstaltungen im Ärztehaus, deren Besucher im Parkhaus parken, müssen bis um 21:30 Uhr beendet werden, so dass alle Besucher vor 22:00 Uhr aus dem Parkhaus abgefahren sind.
- e) Die Schall-Leistungspegel von auf dem Dach installierten technischen Aggregaten für Lüftung / Klimatisierung / Heizen müssen in Summe einen Wert von $L_{WA} \leq 70$ dB(A) einhalten.

Als Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 (1) Ziffer 24 BauGB werden getroffen:

- Die Südwestfassade des Parkhauses ist geschlossen auszuführen, hiervon ausgenommen ist die erforderliche Zufahrt.
- Die nordwestliche Seite der Fassade – von der südwestlichen Ecke aus gesehen – ist auf einer Länge von $L = 20$ m geschlossen auszuführen. Das bewertete Schalldämm-Maß sollte $R'_w \geq 20$ dB betragen.

Bei den o.g. Punkten c) – e) handelt es sich nicht um Maßnahmen, die auf der Grundlage des § 9 (1) Ziffer 24 BauGB (Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen) bzgl. des Lärmschutzes zu regeln sind.

Die Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten und im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen und werden im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen.

Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Die Maßnahmen zum Immissionsschutz sind verhältnismäßig und erlauben eine wirtschaftliche Nutzung des Vorhabens Ärztehaus / Parkbauwerk ebenso wie einen Schutz der Nachbarschaft vor Lärmemissionen.

Die Situation bzgl. von der geplanten Zu- und Abfahrt des Parkbauwerkes ausgehender Lichtimmissionen wurde gutachterlich nicht untersucht. Die ggf. zu betrachtenden Immissionsorte auf der gegenüberliegenden Seite (Petristift, Behringstraße Nr. 48) liegen nicht in der Gegenlage der geplanten Ausfahrt. Das Petristift liegt aus Sicht der ausfahrenden Kfz rechts von der Ausfahrtspur, ausfahrende Kfz fahren somit nicht direkt auf das Haus zu.

10.4.6 Belang Klima / Luft

In der „Betrachtung der Umweltbelange“ (Höke Landschaftsarchitektur 2019) werden die lokalklimatische und lufthygienische Situation ausreichend betrachtet und auf die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens hingewiesen. Das Plangebiet weist in seiner derzeitigen Ausgestaltung (hohen Anteil an versiegelter Fläche) und aufgrund der umgebenden Bebauung eine eingeschränkte Kaltluftströmung auf. Ein Luftaustausch findet, bedingt durch die umgebende Bebauung, vorwiegend an größeren Straßen statt.

„Gemäß des Fachinformationssystems Klimaanpassung (LANUV 2019) zeichnet sich das Klima des Untersuchungsgebietes aufgrund der bestehenden Versiegelung bzw. Bebauung durch eine starke Aufwärmung am Tage sowie eine eingeschränkte nächtliche Abkühlung aus. Die Freiflächen dienen der Kalt- und Frischluftproduktion und begünstigen somit das Klima im unmittelbaren Nahbereich. Durch die bestehende Bebauung werden lokale Ost-Winde und damit einhergehend der Frisch- und Kaltluftaustausch gemindert. Insgesamt handelt es sich um eine „ungünstige thermische Situation“ (LANUV 2019). Die Schadstoffbelastung der Luft (z.B. Feinstaub, Kohlen-dioxid, Stickoxid) ist in der Stadt Detmold gering bis mäßig (MULNV 2019C). Die geplante mehr-geschossige Bebauung mit Baukörperlängen von mehr als 50 m und der damit einhergehende Vegetationsverlust wirken sich nachteilig auf das Lokalklima aus. So wird die lokale Frisch- und Kaltluftproduktion sowie die klimaregulierende Wirkung der Vegetation eingeschränkt.“

Die Baukörper vermindern bodennahen Luftaustausch und tragen dadurch zu einer starken Erhitzung am Tage und deutlich reduzierter nächtlicher Abkühlung bei. Zwar können insbesondere Parkhäuser und Parkpaletten ebenfalls eine schattenspendende und somit klimaregulierende Wirkung entfalten, jedoch tragen sie gleichzeitig zu erhöhten Schadstoffkonzentrationen bei. Insgesamt wirkt sich das Vorhaben somit nachteilig auf die lokale klimatische und lufthygienische Situation aus.

Eine relevante klimatische oder lufthygienische Fernwirkung des Vorhabens ist hingegen nicht zu erwarten.“ („Betrachtung der Umweltbelange“ (Höke Landschaftsarchitektur und Umweltplanung, August 2019)). Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan 01-48A bereits eine Bebauung des jetzigen Änderungsbereiches mit entsprechenden Auswirkungen auf das Lokalklima zulässig war / ist, so dass die zusätzlichen (negativen) Auswirkungen des aktuell geplanten Vorhabens als marginal zu bewerten sind.

Ein potenziell durch die Hanglage begünstigter Luftaustausch ist weiterhin entlang der parallel verlaufenden Robert-Koch-Straße möglich und somit für die angrenzende Bebauung gegeben. Die allgemeine Windrichtung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung dabei für die Bewertung nicht essenziell. Erheblich nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden demnach nicht erwartet. Ebenso ist nicht davon auszugehen, dass die vorhabenbedingten Wirkungen den Menschen oder dessen Gesundheit in erheblichem Maße beeinträchtigen.

11 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	6.090.46 m ²	100 %
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ärztelhaus / Parkbauwerk"	6.090.46 m ²	100 %

14 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind nicht erforderlich.

Die bisher städtisch gewidmete Fläche der Hofstraße gehen im Zuge der Planung in das Eigentum des Klinikums über, wofür entsprechende Verträge abzuschließen sind.

Eine neue Eckausrundung für die Hofstraße ist auf dem Flurstück 126 erforderlich und vom Klinikum entsprechend formalrechtlich abzusichern.

Die Nutzung der privaten Pideritstraße als Zu- / Abfahrt des geplanten Parkbauwerkes muss mit den Eigentümern und dem Klinikum vertraglich, über Grunddienstbarkeiten und Baulast gesichert werden.

15 Benutzte Gutachten

Im Rahmen der Bauleitplanung sind erstellt und genutzt bzw. bei der Abwägung berücksichtigt worden:

- „Mobilitätskonzept Klinikum Lippe Detmold“ (SHP Ingenieure, Hannover, August 2019)
- „Betrachtung der Umweltbelange“ (Höke Landschaftsarchitektur und Umweltplanung, August 2019)
- „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ (Höke Landschaftsarchitektur und Umweltplanung, August 2019)
- „Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Errichtung eines Parkhauses und eines Ärztelhauses auf dem Gelände der Klinikum Lippe GmbH in Detmold“ (AKUS GmbH, Bielefeld, August 2019)
- Verschattungssimulation / Schattenwurfsimulationen (Drees & Huesmann Stadtplaner Part GmbH, Bielefeld, November 2019)

16 Gesamtabwägung

Städtebauliches Ziel der 3. (beschleunigte) Änderung des Bebauungsplanes 01-48A „Kreiskrankenhaus“ ist die planungsrechtliche Vorbereitung des Neubaus eines Ärztelhauses mit angeschlossenen Parkbauwerk. Damit wird dem Bedarf an entsprechenden Einrichtungen im Bereich des Klinikums Lippe im Sinne der

Gesamtstrategie Gesundheitscampus Detmold 2025 entsprochen. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Art der Nutzung funktional in das Klinikums-Umfeld ein und ist als verträglich einzustufen, weil es sich auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung verträglich in die Nachbarschaft und das Umfeld einfügt. Zudem knüpft es direkt an bestehende gesundheitsbezogene Infrastrukturen an.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens u.a. unter- und miteinander abzuwägende Belange sind:

- Belange des "Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt" gemäß § 1 (6) Ziffer 7, Buchstaben a) und c) BauGB
- Belange der „Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ gemäß § 1 (6) Ziffer 8, Buchstaben a) BauGB

Die Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanung auf die Umwelt und die verschiedenen Schutzgüter betreffen das Schutzgut Mensch (Immissionsschutzes) und Tiere (Artenschutz).

Hierzu werden Maßnahmen berücksichtigt, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und der Berücksichtigung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden die Auswirkungen wirksam begrenzt. Im bisherigen Ergebnis wird die Errichtung des Ärztehauses /Parkbauwerkes in der innerörtlichen Lage und im funktionalen Zusammenhang mit den bestehenden Gesundheitsdienstleistungen an dem Standortumfeld umwelt- und nachbarverträglich eingestuft.

Stadt Detmold,
Fachbereich Stadtentwicklung
mit
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 72980
fax +49 5205 22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Detmold, im November 2019