

Begründung
zum Bebauungsplan
01-52 „Braunenbruch“
7. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan 01-52 „Braunenbruch“, 7. Änderung

Ortsteil: Detmold-Süd
Änderungsgebiet: Zwischen Gut Braunenbruch, Knochenbach, Klingenbergstraße und Bahnlinie

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 der Bebauungsplanänderung wird begrenzt

im Norden durch die Bahnlinie,
im Süden durch den Knochenbach,
im Osten durch das Flurstück 138,
und im Westen durch die Klingenbergstraße.

Der verbindliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 20.08.2008

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom 20.10.2008 bis 20.11.2008

Bürgeranhörung am 30.10.2008

Entwurfsbeschluss vom 21.01.2009

Entwurfsoffenlage vom 18.02.2009 bis 18.03.2009

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 Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 3,8 ha große Änderungsgebiet "Gewerbliche Baufläche" dar. Die im Änderungsgebiet festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dieser Darstellung. Somit ist die Bebauungsplanänderung gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet

im Norden, Osten und Westen an Gewerbegebiet
und im Süden an Fläche für die Landwirtschaft und natürliches Überschwemmungsgebiet.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 01-52 „Braunenbruch“ trifft u.a. Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Höhe baulicher Anlagen und zur Abgrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen.

Die im Änderungsgebiet ansässige Firma macht erheblichen Erweiterungsbedarf geltend. Dieser soll zum Teil im Gebiet der hier bezeichneten 7. Änderung realisiert werden. Die veranschlagten Gebäudeabmessungen, V-geschossig bei einer Höhe von ca. 20 m, stehen teilweise dem rechtskräftigen Bebauungsplan entgegen. Der hier bezeichnete Teil der Firma befindet sich südlich der Bahnlinie. Ein anderer größerer Teil der Firma befindet sich nördlich der Bahnlinie. Zur Optimierung der Arbeitsabläufe soll ein Verbindungsgang unter der Bahnlinie realisiert werden.

Da die Erweiterungsabsichten in ihrem Ausmaß die Grundzüge der Planung berühren, ist es – im Rahmen der Bestandssicherung – erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

Mit dieser Änderung wird gleichzeitig die Baugrenze nördlich der Sinalcostraße zur Klingenbergstraße hin verschoben, so dass die nicht überbaubare Fläche 6m beträgt.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Westen des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Norden, Nordosten und Westen ist durch gewerbliche Bebauung und die Bahnlinie geprägt. Im Südosten liegt das Gut Braunenbruch mit seiner als erhaltenswert eingestuften Bausubstanz, einer Parkanlage und einem Bodendenkmal. Im Süden grenzt der Knochenbach mit seinem Überschwemmungsgebiet an.

Das Änderungsgebiet selbst ist bebaut und wird momentan gewerblich genutzt. Bis auf die tiefer liegenden Überschwemmungsbereiche des Knochenbachs liegt das Änderungsgebiet nahezu gleich bleibend bei ca. 124m ü. NN.

Die bestehende Gewerbebebauung wird durch große Baumassen und mehrgeschossige Gebäudkörper geprägt. Diese nehmen schon heute visuellen Einfluss auf die östlich gelegene, denkmalwerte Bausubstanz des „Gut Braunenbruch“ und die angrenzende Parkfläche. Das auf den Parkflächen befindliche Bodendenkmal wird durch die Bebauungsplanänderung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

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

Der bestehende Bebauungsplan trägt der vorhandenen Situation durch umfangreiche textliche und zeichnerische Festsetzungen Rechnung. Zur weitestgehenden Sicherung des städtebaulichen Standards werden die textlichen Festsetzungen beibehalten und im Bereich der Änderung modifiziert.

Unter Beachtung der denkmalgeschützten Umgebung, des Überschwemmungsgebietes des Knochenbachs und des städtebaulichen Bestands soll die Bebauungsplanänderung die Belange der Wirtschaft und die Sicherung von Arbeitsplätzen vorrangig berücksichtigen.

Hierzu werden folgende Festsetzungen geändert:

- Das Maß der baulichen Nutzung
- Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen

Im einzelnen bedeutet das, dass die maximale zulässige Geschossigkeit von IV auf V angehoben wird. Hierdurch ändert sich auch die maximale Höhe der Gebäude von 16 m auf 20 m. Die Erhöhung der Nutzungsmaße ist vertretbar, da im direkten Umfeld des Änderungsgebietes bereits mehrgeschossige Gewerbebebauung vorhanden ist.

Die Schemazeichnung auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan stellt dar, wie ein verträgliches Nebeneinander zwischen dem Gut Braunenbruch und der zurzeit noch erlaubten 16,00m hohen Gewerbehallen gewährleistet werden kann. Das Prinzip der Abstufung bleibt erhalten. Das Maximalmaß der Gebäudehöhe erhöht sich allerdings auf 20 m.

Die Festsetzungen zur Begrünung der östlichen Gebäudefassaden und die Anpflanzung von Bäumen auf den nicht überbaubaren Gewerbeflächen bleiben erhalten.

8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Änderungsgebiet ist bereits heute als Gewerbegebiet ausgewiesen. Baulich wird es durch aufstehende Gebäude und Hallen genutzt. Die verbleibenden Flächen sind als private Verkehrsflächen bzw. Stellplätze größtenteils versiegelt. Grünstrukturen in Form von Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern sind außer im Randbereich zum Knochenbach nicht vorhanden. Eventuelle Beeinträchtigungen vorhandenen Baumbestandes regelt die Baumschutzsatzung. Mit der Anordnung der Baugrenzen wurde im Wesentlichen dem vorhandenen Baumbestand Rechnung getragen. Auch nach dem gültigen B-Plan könnte die zur Erweiterung der Gewerbebebauung vorgesehene Fläche bereits versiegelt werden. Somit gehen durch die Änderung des B-Plans keine über die bestehenden Möglichkeiten hinausgehenden negativen Auswirkungen auf die Naturraumpotenziale aus.

Das Landschaftsbild wird hauptsächlich durch die gewerbliche Umgebungsbebauung geprägt. Da auch im unmittelbaren und weiteren Umfeld bereits IV – V geschossige Gewerbegebäude vorhanden sind, ist die Erweiterung des Nutzungsmaßes auf eine mögliche V Geschossigkeit landschaftlich unbedenklich.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Der Individualverkehr wird über die gut ausgebaute Klingenbergstraße und die Sinalcostraße abgewickelt.

Da das Änderungsgebiet schon heute ohne verkehrliche Probleme intensiv gewerblich genutzt wird, kann auch im Rahmen der Änderung von einer problemlosen Abwicklung des auftretenden Individualverkehrs ausgegangen werden.

9.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist weiterhin ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen abzuwickeln.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Änderungsgebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinien 701 und 794 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte liegen in fußläufiger Erreichbarkeit an der Heidenoldendorfer Straße, Haltepunkt Schulzentrum und an der Klingenbergstraße, Haltepunkt Ecclesiastraße.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Änderungsgebiet ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar. Die Straßenraumgliederungen auf der Klingenbergstraße und der Heidenoldendorfer Straße sind in Verbindung mit dem vorhandenem ampelgesteuerten Knotenpunkt fuß- und radverkehrsgerecht ausgebaut.

10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Energie und Trinkwasser und der Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Änderungsgebiet selbst bereits vorhanden und ist auch nach der Änderung des Bebauungsplanes als ausreichend zu bezeichnen.

Aus dem Trinkwassernetz stehen bis zu 3.200 l/min über 2 h zur Versorgung mit Löschwasser zur Verfügung.

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

11 Emissionen des Gewerbegebietes

Die von der geplanten Nutzungserweiterung ausgehenden Emissionen lösen keinen über den im Bebauungsplan bereits getroffenen Regelungsbedarf aus.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

Im Änderungsgebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes sind keine Altablagerungen bekannt. Teile des Plangebiets sind aber als Ausschlussflächen bei der unteren Bodenschutzbehörde verzeichnet. Dies bedeutet, dass aufgrund der Vornutzung diese Flächen möglicherweise belastet sein könnten. Untersuchungen liegen nicht vor und werden durch die Bebauungsplanänderung auch nicht erforderlich, da die in Frage kommenden Flächen komplett überbaut sind und eine anderweitige Nutzung nicht beabsichtigt ist.

13 Umweltbericht gem. § 2a BauGB

13.1 Einleitung

13.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Änderungsgebiet befindet sich im Westen des Detmolder Stadtgebietes. Es wird im Norden durch die Bahnlinie Altenbeken – Herford und im Westen durch die Klingenbergstraße begrenzt. Die östliche Begrenzung bildet das Gut Braunenbruch sowie die Gebäude- und Freiflächen des Fernmeldeamtes. Die südliche Grenze bildet der Knochenbach (Gewässer Nr. 63), der in westliche Richtung fließt.

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die viel befahrene und gut ausgebaute Klingenbergstraße. Die innere Erschließung erfolgt über die Sinalcostraße.

Das Änderungsgebiet besteht aus Bebauung mit gewerblicher Nutzung. Bei den Gebäuden handelt es sich überwiegend um mehrgeschossige Gebäudekörper, die das Gebiet visuell prägen. Eine visuelle Beeinträchtigung erfährt hierdurch auch das östlich gelegene Bodendenkmal Gut Braunenbruch, mit seiner Parkanlage. Einziger naturnaher Bereich, ist der Talraum des Knochenbachs, mit seinem natürlichen Überschwemmungsgebiet. Bis auf den tiefer liegenden Überschwemmungsbereich des Knochenbachs, liegt das Gelände nahezu gleich bleibend bei ca. 124 m ü. NN.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Eine im Änderungsgebiet ansässige Firma, macht einen erheblichen Erweiterungsbedarf geltend. Da die Erweiterungsabsichten in ihrem Ausmaß die Grundzüge der Planung berühren, ist eine B-Planänderung erforderlich. Da sich ein anderer größerer Teil der Firma nördlich der Bahnlinie befindet, wird auch für das B-Plangebiet 01-53 „Gelskamp“ zeitnah ein Änderungsverfahren durchgeführt.

Um die Arbeitsabläufe zwischen beiden Gebieten zu optimieren, soll ein Verbindungsgang unter der Bahnlinie realisiert werden. Da der Verbindungsgang außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsgebietes liegt, ist diese Maßnahme nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Im Änderungsverfahren bleiben die textlichen Festsetzungen zur Sicherung des städtebaulichen Standards erhalten. Sie werden für das Änderungsgebiet lediglich modifiziert. Unter Beachtung des Bodendenkmals Gut Braunenbruch, des Knochenbachs und des Baubestandes, sollen die Belange der Wirtschaft und die Sicherung von Arbeitsplätzen vorrangig berücksichtigt werden.

Die Modifizierung sieht im Einzelnen vor, dass die maximale Geschossigkeit von IV auf V angehoben wird. Hierdurch ändert sich die maximale Gebäudehöhe von 16 m auf 20 m. Um ein verträgliches Nebeneinander zwischen dem Gut Braunenbruch, dem Knochenbach und den Gewerbegebäuden zu gewährleisten, bleibt das Prinzip der Abstufung erhalten. Die Baugrenze nördlich der Sinalcostraße wird zur Klingenbergstraße geringfügig verschoben, so dass die nicht überbaubare Fläche 6 m beträgt. Die festgesetzte GRZ von 0,8 wird nicht überschritten.

Die Festsetzungen zur Begrünung der östlichen Gebäudefassaden und die Anpflanzung von Bäumen auf den nicht überbaubaren Gewerbeflächen bleiben erhalten.

Der Knochenbach mit seinem natürlichen Überschwemmungsgebiet ist im rechtskräftigen B-Plan als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Um diesen Bereich nachhaltig in seinem Bestand zu sichern, wird er und das angrenzende Flurstück 64 gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt. Das natürliche Überschwemmungsgebiet des

Knochenbachs wird zusätzlich als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ gekennzeichnet. Eine Ergänzung von Baumpflanzungen ist aus Hochwasserschutzgründen im Überschwemmungsbereich nicht möglich.

13.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachgesetze

Durch die Erweiterung von Firmengebäuden innerhalb eines Gewerbegebietes im Innenbereich wird den Vorgaben des § 1 (2) BauGB entsprochen, der einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordert, u. a. durch Nutzung der Innenverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung

Fachplanungen

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – weist das Änderungsgebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (s. Kapitel 3).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 3,8 ha große Änderungsgebiet, bis auf den Talraum des Knochenbachs, „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der Knochenbach wird als „Gewässer“, mit einem natürlichen Überschwemmungsgebiet, ausgewiesen. Die sich anschließende Grünfläche auf dem Flurstück 64 ist „Fläche für die Landwirtschaft“. Entlang der Sinalcostraße, quer über das Firmengelände Richtung Bahndamm sind unterirdische Versorgungsleitungen eingezeichnet. Die im Änderungsgebiet festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (s. Kapitel 4).

13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in der Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

13.2.1.1 Schutzgut Mensch

Mit der B-Planänderung wird es einem ansässigen Betrieb ermöglicht, seine Gewerbebauten zu erweitern. Dabei bleiben die textlichen Festsetzungen zur Sicherung des städtebaulichen Standards erhalten. Sie werden für das Änderungsgebiet lediglich modifiziert, so dass für die Menschen keine weiteren Beeinträchtigungen entstehen. Die von der geplanten Nutzungserweiterung ausgehenden Emissionen lösen keinen über den im B-Plan bereits getroffenen Regelungsbedarf aus. Da das Änderungsgebiet schon heute ohne verkehrliche Probleme intensiv gewerblich genutzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass auch nach der B-Planänderung eine problemlose Abwicklung des Individualverkehrs stattfindet.

Bewertung

Die Modifizierung der Festsetzungen hat keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die in diesem Gewerbegebiet arbeitenden Menschen zur Folge.

13.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Änderungsgebiet ist bebaut und wird gewerblich genutzt. Die bestehende Gewerbebebauung ist geprägt durch große Baumassen und mehrgeschossige Gewerbekörper. Die Freifläche zwischen den Gewerbebauten ist versiegelt und wird als Parkplatzfläche genutzt. Die Stellplätze werden durch Grünstreifen unterteilt, die vereinzelt mit Laubbäumen wie Ahorn und Platane bestanden sind.

Südlich angrenzend befindet sich eine intensiv gepflegte Rasenfläche, an die sich der Talraum des Knochenbachs anschließt. Der Talraum ist in diesem Bereich geprägt von einem Gehölzbestand, der überwiegend aus markanten Weiden besteht, mit einem Stammumfang von ca. 1,50 m bis 2,50 m.

Östlich außerhalb des Änderungsgebietes schließt sich das Bodendenkmal Gut Braunenbruch mit seiner Parkanlage an. Der Park wird als Gehege für Rotwild genutzt und ist mit z. T. alten Laubgehölzen bestanden. Abgängige Äste und Bäume bleiben als Totholz liegen und dienen auf diese Weise vielen Tierarten als Nahrungs- und Lebensraum. Da der Park von den intensiv genutzten Gewerbeflächen umgeben ist, ist davon auszugehen, dass er von überwiegend nicht störungsanfälligen Arten genutzt wird.

Bewertung

Es ist davon auszugehen, dass der Gehölzbestand auf dem Gut Braunenbruch sowie entlang des Knochenbachs zahlreichen Insekten- und Vogelarten als Lebens-, Nahrungs- und Aufenthaltsraum dient. Er gilt als idealer Lebensraum auch gefährdeter Vogelarten wie z.B. Grünspecht (planungsrelevante Art, streng geschützt), Graureiher (planungsrelevante Art, besonders geschützt), Kleiber, Gebirgsstelze und Wasserramsel. Durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung sowie der westlich verlaufenden stark befahrenen Klingebergstraße, ist der Standort jedoch stark beeinträchtigt.

Die Erhöhung der Geschossigkeit erfolgt auf Gebäuden, die bereits gewerblich genutzt werden. Die sensiblen Bereiche des Gutes Braunenbruch sowie des Knochenbachs bleiben unberührt. Es wird gem. § 19 (3) BNatSchG kein Biotop zerstört, das von Tier- und Pflanzenarten einer streng geschützten Art genutzt wird. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 42 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

Der Knochenbach, mit seinem natürlichen Überschwemmungsbereich und dem markanten Weidenbestand, bleibt in seinem Bestand erhalten und wird gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt. Das natürliche Überschwemmungsgebiet des Knochenbachs wird zusätzlich als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ gekennzeichnet.

13.2.1.3 Schutzgut Boden

Im Änderungsgebiet hat sich aus schluffig-lehmigen Bachablagerungen ein Gley-Boden entwickelt. Er besteht aus schluffigem Lehm, der z.T. tonig, kiesig oder sandig sein kann. Die Durchlässigkeit des Gley-Bodens ist abhängig von seiner Zusammensetzung. Das Grundwasser steht in einer Tiefe von 8 bis 13 Dezimetern. Gem. der Bodenkarte (NRW, Blatt L 4118 Detmold) befindet sich das Änderungsgebiet in einem Bereich mit wechselnden Wasserverhältnissen, bei gleicher Bodeneinheit.

Im Rahmen der Sanierung von Abwasserleitungen wurde u. a. unterhalb der Bahnlinie eine Rammkernbohrung/Rammsondierung durchgeführt. Die Bohrung hat ergeben, dass zunächst ein 0,2 m bis 0,3 m dicker Mutterboden ansteht, dem eine ca. 1,00 m bis 2,00 m dicke Aufschüttung bzw. umgelagerter Boden folgen. Dem schließt sich ein ca. 1,00 m bis 2,00 m dicker Terrassenlehm an, der von Terrassensanden und -kiesen unterlagert ist. (Baugrundtechnische Stellungnahme, Erdbaulabor Schemm, 11/2008)

Im Änderungsgebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Teile des Plangebiets sind aber als Ausschlussflächen bei der unteren Bodenschutzbehörde verzeichnet. Dies bedeutet, dass aufgrund der Vornutzung diese Flächen möglicherweise belastet sein könnten. Untersuchungen liegen nicht vor und werden durch die Bebauungsplanänderung auch nicht erforderlich, da die in Frage kommenden Flächen komplett überbaut sind und eine anderweitige Nutzung nicht beabsichtigt ist.

Das Gut Braunenbruch ist in der Denkmalliste als Bodendenkmal (Nr. B061) eingetragen.

Bewertung

Aufgrund der Überformung des Bodens durch Versiegelung, Verdichtung sowie erhöhte Stoffeinträge ist davon auszugehen, dass die Schutzwürdigkeit des Bodens herabgesetzt oder aufgehoben ist. Zudem zeigen die durchgeführten Probebohrungen, dass die oberen Bodenschichten kein natürlich anstehendes Bodengefüge sind. Es sind anthropogen beeinträchtigte Aufschüttungen bzw. umgelagerter Boden, so dass nur eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vorliegt. Beeinträchtigungen während der Bauphase, sollen durch geeignete Maßnahmen so gering wie möglich gehalten werden.

Für die im Änderungsverfahren geplante Erhöhung der Geschossigkeit, finden keine weiteren Bodenversiegelungen statt. Das Bodendenkmal Gut Braunenbruch ist durch die B-Planänderung nicht betroffen.

13.2.1.4 Schutzgut Wasser

Im südlichen Teil des Änderungsgebietes haben sich aus Lockergesteinen Porengrundwasserleiter gebildet, die eine gute bis mäßige Porendurchlässigkeit besitzen. Im nördlichen Teil werden die Porengrundwasserleiter von Lockergesteinen überlagert, die keine nennenswerte Porendurchlässigkeit besitzen. Diese Grundwassernichtleiter bestehen aus Auelehmen, die sich im Auebereich der nördlich fließenden Werre gebildet haben.

Im Rahmen der Sanierung von Abwasserleitungen wurde u. a. unterhalb der Bahnlinie eine Rammkernbohrung/Rammsondierung durchgeführt. Die Bohrung bestätigte das Anstehen von Auelehm. Grundwasser wurde ab einer Tiefe von 2,8/3,2 m unter Gelände angetroffen. Es ist aber davon auszugehen, dass nach lang anhaltenden Niederschlagsperioden und auch bei länger anhaltender Hochwasserführung der nördlich fließenden Werre, mit einem Anstieg der Wasserstände zu rechnen ist.

Als Oberflächengewässer fließt entlang der südlichen Grenze der Knochenbach (Gewässer Nr. 63), ein Nebengewässer der Werre. Er verläuft in diesem Bereich leicht mäandrierend in westliche Richtung und besitzt hier ein natürliches Überschwemmungsgebiet in einer Breite von ca. 8 m bis 20 m.

Bewertung

Die Flächen im Änderungsgebiet sind überwiegend versiegelt. Die Grünflächen sowie der Talraum des Knochenbachs bleiben in ihrem Bestand erhalten. Da mit dem Änderungsverfahren keine weiteren Versiegelungen vorbereitet werden, ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser nicht gegeben.

Zur Sicherung des Knochenbachs wird er gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt. Das natürliche Überschwemmungsgebiet des Knochenbachs wird zusätzlich als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ gekennzeichnet.

13.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Klimagutachten der Stadt Detmold (GEONET, 1999) hat ermittelt, dass sich die Austauschsituation von Kaltluftströmungen im Stadtgebiet von Detmold zwei geteilt darstellt. Durch die enge Verzahnung von Freiflächen und bebauten Bereichen sowie das direkte Einwirken von Kaltluftabflüssen aus dem Teutoburger Wald, sind die Austauschverhältnisse im südlichen und östlichen Teil der Kernstadt positiv. Dagegen liegen die westlich und nördlich anschließenden Areale, in denen sich das Änderungsgebiet als kleiner Bestandteil der Gewerbeflächen befindet, außerhalb des Wirkungsbereichs der Ausgleichsströmungen. Dies hat zur Folge, dass die bebauten Gewerbeflächen die Überwärmung erhöhen und der bodennahe Luftaustausch relativ ungünstig ist.

Das Änderungsgebiet wird als Siedlungsrand mit einer mittleren Hinderniswirkung von Austauschprozessen dargestellt. Es wird als ein Siedlungsraum, mit sehr geringer lufthygienischer Belastung bezeichnet, dass an der viel befahrenen Klingenbergstraße liegt, einem mittel belasteten Straßenraum.

Die Freiflächen entlang des Knochenbachs sind als Ausgleichsräume für die Kaltluftproduktion von hoher Bedeutung.

Bewertung

Gem. den Aussagen des Klimagutachtens der Stadt Detmold, befinden sich die Gewerbeflächen unmittelbar entlang der Klingenbergstraße im Einflussbereich eines mittleren bis hoch belasteten Straßenraums. Der angrenzende Bereich wird als nur gering belastet eingestuft, so dass Minderungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden müssen. Des Weiteren befinden sich die Gewerbeflächen in einem Gebiet, in dem laut Plan Einzelemittenten, in diesem Fall ein Betonwerk an der Bielefelder Straße, mit einem erhöhten Gefährdungspotential zu lufthygienischen Beeinträchtigungen in angrenzenden immissionsempfindlichen Nutzungen führen können. Das Werk hat vor einigen Jahren die Produktion eingestellt. Das Gefährdungspotenzial ist somit aufgehoben.

Da die bestehenden Gewerbegebäude bereits eine mittlere Hinderniswirkung auf Luftaustauschprozesse besitzen, stellt die Erhöhung der Geschossigkeit der Gebäude eine weitere Beeinträchtigung des Lokalklimas dar. Das Klimagutachten empfiehlt für diese betroffenen Bereiche eine Verbesserung der Durchlässigkeit für lokale Ausgleichsströmungen und schlägt als Verbesserungsmaßnahmen die Anlage wohnungsnaher, lokal wirksamer Grünflächen, Pflanzmaßnahmen im Straßenraum sowie Maßnahmen an Bauten wie z. B. Fassadenbegrünung vor. Diesen Handlungsempfehlungen wird durch die Erhaltung der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes 01-52 „Braunenbruch“ entsprochen, die eine Begrünung der östlichen Gebädefassaden und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Vorgartenflächen zum Straßenraum vorsieht. Eine weitere Minderungsmaßnahme entsteht durch die Abstufung der Traufhöhen zum Gut Braunenbruch mit seiner Parkanlage.

Der Bereich des Knochenbachs wird als wichtiges Frisch – und Kaltluftliefergebiet freigehalten. Er wird gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt. Das natürliche Überschwemmungsgebiet des Knochenbachs wird zusätzlich als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ gekennzeichnet.

13.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Änderungsgebiet befindet sich im Westen des Detmolder Stadtgebietes. Es ist geprägt durch urbane Überformung, wie Überbauung mit mehrgeschossigen, massigen Gewerkekörpern und verkehrlichen Anlagen. Auch das direkte Umfeld ist urban geprägt. Einzige belebende Elemente, sind im Süden die Rasenfläche mit dem sich anschließenden Talraum des Knochenbachs mit seinem markanten Weidenbestand sowie außerhalb des Änderungsgebietes, östlich angrenzend, das Gut Braunenbruch mit seiner Parkanlage und altem Baumbestand.

Die Erholungsfunktion des Änderungsgebietes wird als gering eingestuft. Es dient hauptsächlich als Arbeitsstätte, ohne großes Erholungspotenzial. Der Talraum des Knochenbachs ist nicht erlebbar, da er nur schwer zugänglich ist. Auch das Gut Braunenbruch mit seiner Parkanlage ist nur eingeschränkt wahrnehmbar. Der Park ist eingezäunt und wird als Gehege für Rotwild genutzt.

Rad- und Wanderwege sind nicht vorhanden.

Bewertung

Der Eingriff erfolgt in Naturraumpotenziale von keiner hoch zu wertenden Schutzwürdigkeit. Wird das Landschaftsbild unter den Gesichtspunkten der Einzigartigkeit, Seltenheit, Unersetzbarkeit und Repräsentanz im Raum betrachtet, so lässt sich dieses Potenzial als "gering schutzbedürftig" klassifizieren.

13.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können. Sach- und Kulturgüter sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Ein wichtiges Kulturgut stellt das östlich gelegene Gut Braunenbruch mit seiner Parkanlage dar und ist seit Dezember 1995 als Bodendenkmal (Nr. B061) in die Denkmalliste eingetragen. Es handelt sich um einen mittelalterlichen Adelssitz, der Erkenntnisse über Wohn- und Baustrukturen und materielle Hinterlassenschaft des Spätmittelalters und der Frühneuzeit enthält.

Bewertung

Das Bodendenkmal Gut Braunenbruch ist von den Baumaßnahmen nicht betroffen.

13.2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Aufgrund der Vorbelastung im Änderungsgebiet durch die gewerbliche Nutzung sind die negativen Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Die geplante Erhöhung der Geschossigkeit beeinträchtigt die Potenziale der Schutzgüter vor allem während der Bauphase.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen werden durch entsprechende Festsetzungen gemindert, so dass nachhaltig keine erheblichen Belastungen entstehen. Durch die Vorbelastung werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild kleinräumig als gering eingestuft.

Die Schutzgüter Boden und Wasser erfahren keine Beeinträchtigungen. Es finden keine zusätzlichen Versiegelungen statt und der Knochenbach bleibt von den Baumaßnahmen unberührt.

Das Schutzgut Klima erfährt durch die Erhöhung der Geschossigkeit eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas. Die bereits bestehende mittlere Hinderniswirkung auf Luftaustauschprozesse wird verstärkt, was eine Erhöhung der Erwärmung zur Folge hat. Diese Beeinträchtigung soll durch Beibehaltung entsprechender grünplanerischer Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes 01-52 „Braunenbruch“ gemindert werden und entspricht den Handlungsempfehlungen des Klimagutachtens der Stadt Detmold. Der Bereich des Knochenbachs wird als wichtiges Frisch – und Kaltluftliefergebiet freigehalten.

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind im Änderungsgebiet gesamt als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

13.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

13.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Änderungsgebiet wird seit mehreren Jahren gewerblich von der dort ansässigen Firma genutzt. Die Firma will expandieren und macht einen erheblichen Erweiterungsbedarf geltend. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Erweiterungsmöglichkeiten, wird den Belangen der Wirtschaft entsprochen und die Sicherung von Arbeitsplätzen gewährleistet. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Naturschutzgüter sollen durch grünplanerische Minderungsmaßnahmen vor Ort begrenzt werden.

Mit Durchführung der B-Planänderung werden eine Gewerbenutzung und damit Arbeitsplätze dauerhaft erhalten, eine städtebaulich vertretbare Gewerbeerweiterung ermöglicht sowie der Bereich des Knochenbachs in seinem Bestand gesichert.

13.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der rechtskräftige B-Plan 01-52 „Braunenbruch“ trifft u. a. Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Abgrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, die dem Erweiterungsbedarf der ansässigen Firma nicht entsprechen. Eine dauerhafte Ansiedelung der Firma wäre gefährdet und damit auch die Sicherung von Arbeitsplätzen. Eine Nichtdurchführung der Planung, würde einer wirtschaftlichen Entwicklung des Gewerbestandes entgegenstehen. Der Talraum des Knochenbachs ist vor Beeinträchtigungen, durch heranrückende Gewerbeflächen, nicht gesichert.

13.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 21 (2) BNatSchG ist nicht erforderlich, da durch die Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan 01-52 „Braunenbruch“ Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig sind. Da der Verbindungsgang unterhalb der Bahnlinie, außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsgebietes liegt, ist diese Maßnahme nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Um den Eingriff durch die Erhöhung der Geschossigkeit vor Ort zu mindern, sind bezogen auf einzelne Schutzgüter folgende Minderungsmaßnahmen geplant:

Schutzgut Mensch

Die von der geplanten Nutzungserweiterung ausgehenden Emissionen lösen keinen über den im rechtskräftigen B-Plan bereits getroffenen Regelungsbedarf aus. Da das Änderungsgebiet schon heute ohne verkehrliche Probleme intensiv gewerblich genutzt wird, kann auch im Rahmen der Änderung von einer problemlosen Abwicklung des auftretenden Individualverkehrs ausgegangen werden.

Unvermeidbare Belastungen

Lärmbelästigungen und Schadstoffeinträge durch die viel befahrene Klingenbergstraße und dem An- und Abfahrtverkehr auf der Sinalcostraße sowie dem Gewerbebetrieb.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes kann durch folgende grünplanerische Festsetzungen erfolgen:

Bindungen für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Folgende grünplanerischen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes 01-52 „Braunenbruch“, 6. Änderung sind weiterhin gültig:

Punkt 6. Ehemaliges Rittergut Braunenbruch und unmittelbar benachbartes gewerbliches Umfeld

Punkt 9. Flächen für die Wasserwirtschaft

Punkt 11. Bindungen für Bepflanzungen

Punkt 12. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Ergänzung: Der Knochenbach mit seinem natürlichen Überschwemmungsgebiet und das Flurstück 64 sind zu sichern und zu erhalten. Sie sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festzusetzen. Das natürliche Überschwemmungsgebiet des Knochenbachs ist zusätzlich als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ zu kennzeichnen.

Unvermeidbare Belastungen

Lärmbelästigungen und Schadstoffeinträge durch die viel befahrene Klingenbergstraße und dem An- und Abfahrtverkehr auf der Sinalcostraße sowie dem Gewerbebetrieb. Beeinträchtigungen während der Bauphase.

Schutzgut Klima/Luft

Die Erhöhung der Geschossigkeit der Gewerbegebäude ist so zu gliedern, dass die Hinderniswirkung für die Luftaustauschprozesse so gering wie möglich gehalten wird. Hierfür sollten die Gebäude nur stufenweise bis zu einer max. Höhe bis zu 20 m ansteigen. Um die Durchlässigkeit für lokale Ausgleichsströmungen zu verbessern, sollten die Handlungsempfehlungen des Klimagutachtens berücksichtigt werden und Pflanzmaßnahmen im Straßenraum sowie Maßnahmen an Bauten wie z. B. Fassadenbegrünung durchgeführt werden. Behalten die grünplanerischen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes 01-52 „Braunenbruch“, 6. Änderung weiterhin Gültigkeit, wird den Handlungsempfehlungen entsprochen.

Unvermeidbare Belastungen

Veränderung des Lokalklimas sowie Beeinträchtigung des bodennahen Luftaustausches.

13.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Änderungsgebiet wird seit vielen Jahren von der ansässigen Firma als Gewerbebestandort genutzt. Es ist bis heute verkehrlich ohne Probleme erschlossen und dient vielen Menschen als stadtnaher Arbeitsplatz. Das Firmengelände dehnt sich nach Norden über die Bahnlinie aus. Zur

Optimierung der Arbeitsabläufe soll ein Verbindungsgang unter der Bahnlinie beide Standorte miteinander verbinden. Hierdurch entsteht ein großes, logistisch zusammenhängendes Areal, das in dieser Größenordnung an anderer Stelle nicht zu realisieren ist. Die Verlagerung an einen anderen Standort würde eine große Kostenbelastung und eine erhebliche Beeinträchtigung der Naturraumpotenziale bedeuten.

13.3 Zusätzliche Angaben

13.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der einzelnen Schutzgüter wurden folgende Gutachten verwendet:

- lufthygienische und immissionsökologische Belastungen: Klimagutachten für die Stadt Detmold (GEONET, 1999)
- Baugrundtechnische Stellungnahme: Sanierung der Abwasserleitung im Bereich Fa. Wortmann/Bahndamm, Klingenbergstraße/Sinalcostraße, Detmold (Erdbaulabor Schemm, November 2008)

Weitere technische Verfahren liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Sollte sich im weiteren Bauleitplanverfahren herausstellen, dass weitere tiefer gehende Untersuchungen nötig sind, werden diese Informationen im Umweltbericht berücksichtigt.

13.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da erhebliche Umweltauswirkungen mit der B-Planänderung voraussichtlich nicht entstehen, ist eine regelmäßige Überprüfung des Änderungsgebietes nicht erforderlich. Die Einhaltung der grünplanerischen Festsetzungen wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und kontrolliert. Die Sicherung und der Erhalt des Knochenbachs wird durch die Stadt Detmold, Fachbereich 5.1 - Gewässerunterhaltung - gewährleistet, die für die Unterhaltung der Fließgewässer zuständig ist.

13.3.3 Zusammenfassung

Mit der B-Planänderung 01-52 „Braunenbruch“, 7. Änderung soll dem erheblichen Erweiterungsbedarf einer ansässigen Firma entsprochen werden. Hierfür sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes modifiziert werden. Im Einzelnen bedeutet dies, eine Anhebung der Geschossigkeit von IV auf V Geschosse, wodurch sich die maximale Höhe der Gebäude von 16 m auf 20 m erhöht. Durch Beibehaltung der Abstufung soll ein verträgliches Nebeneinander mit dem, östlich angrenzenden, Bodendenkmal Gut Braunenbruch gewährleistet werden. Das Firmengelände dehnt sich nach Norden über die Bahnlinie aus. Zur Optimierung der Arbeitsabläufe soll ein Verbindungsgang unter der Bahnlinie beide Standorte miteinander verbinden. Da der Verbindungsgang außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsgebietes liegt, ist diese Maßnahme nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Erweiterung des Gewerbebetriebes stellt einen Eingriff in verschiedene Naturraumpotenziale sowie das Landschaftsbild dar. Die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, sind bereits durch die derzeitige gewerbliche Nutzung beeinflusst. Die Schutzgüter Boden und Wasser werden nicht beeinträchtigt.

Das Schutzgut Klima erfährt durch die Erhöhung der Geschossigkeit eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas. Die bereits bestehende mittlere Hinderniswirkung auf Luftaustauschprozesse wird verstärkt, was eine Erhöhung der Erwärmung zur Folge hat. Um die Hinderniswirkung für die Luftaustauschprozesse so gering wie möglich zu halten, werden die Gebäude stufenweise gegliedert. Das Klimagutachten der Stadt Detmold empfiehlt durch Pflanzmaßnahmen im Straßenraum sowie Maßnahmen an Bauten wie z. B. Fassadenbegrünung, die Durchlässigkeit für lo-

kale Ausgleichsströmungen zu verbessern. Behalten die grünplanerischen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes 01-52 „Braunenbruch“, 6. Änderung weiterhin Gültigkeit, wird den Handlungsempfehlungen entsprochen. Die Festsetzungen sehen die Freihaltung des natürlichen Überschwemmungsbereichs des Knochenbachs, Bindungen für Bepflanzungen auf den Vorgartenflächen, Begrünung der zum Gut Braunenbruch zugewandten Fassade sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und die natürliche Belassung der Gewässer vor.

Der südlich verlaufende Knochenbach mit seinem natürlichen Überschwemmungsgebiet und das Flurstück 64, werden zur Sicherung gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt. Das natürliche Überschwemmungsgebiet des Knochenbachs wird zusätzlich als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ gekennzeichnet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 21 (2) BNatSchG kommt nicht zur Anwendung, da durch die Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan 01-52 „Braunenbruch“ Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig sind.

14 Erschließungskosten

Erschließungskosten fallen durch die Planänderung nicht an.

16 Bodenordnung

Alle im Änderungsgebiet liegenden Grundstücke – bis auf die Sinalcostraße – befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, den 25.03.2009