

Begründung
zum Bebauungsplan
01-53 „Gelskamp“
11. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“, 11. Änderung

Ortsteil: Detmold Nord
Änderungsgebiet: Zwischen Klingenbergstraße, Kläranlage, Gaswerk und Eisenbahn

Verfahrensstand: Entwurfsoffenlegung

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch die Werre und die Kläranlage,
im Süden durch die Bahntrasse,
im Osten durch die Kläranlage und das Gaswerk,
und im Westen durch die Klingenbergstraße.

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

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

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 11.06.2008
Frühzeitige Beteiligung vom 17.11.2008 bis 17.12.2008
Bürgeranhörung am 03.12.2008
Entwurfsoffenlegung vom 02.04.2009 bis 04.05.2009

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 „Bereiche für gewerbliche- und industrielle Nutzungen“ (GIB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den überwiegenden Teil des 5,5 ha großen Plangebietes bereits „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

Neben den „Gewerblichen Bauflächen“ werden im Bereich des Hansaweges auch überlagernd „Verkehrsflächen“ und „geplante Verkehrsflächen“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Von daher werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen, im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert (FNP-

Änderung Nr. 9). Die Darstellung „(geplante) Verkehrsfläche“ des FNP soll auch in „Gewerbliche Bauflächen“ umgewandelt werden.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet begrenzt
im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft entlang der Werre,
im Süden durch Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Bahnverkehr“,
im Osten durch Versorgungsflächen mit den Zweckbestimmungen „Kläranlage“ und „Gaswerk“
und im Westen durch Verkehrsfläche im Bereich der Klingenbergstraße.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“ aus dem Jahr 1974 sieht für das Plangebiet bereits GI (Industriegebiet) vor. Des Weiteren hat der B-Plan in diesem Teilbereich das planerische Ziel, eine Verkehrsanbindung zwischen Klingenbergstraße und Wittekindstraße vorzubereiten. Da die Straße in Ansätzen bereits vorhanden ist, im Westen als Hansaweg und im Osten als verlängerte Industriestraße, wurde dieses Verkehrsprojekt als „Verlängerung Hansaweg“ titulierte.

Im Änderungsgebiet sind in den letzten Jahren einige Gewerbeflächen brach gefallen und haben den Eigentümer gewechselt. Der neue Eigentümer plant die Errichtung eines Logistikzentrums und beabsichtigt für dieses Vorhaben die Verlängerung des Hansaweges zu überplanen.

Neben der Überplanung der Verkehrsfläche ist es Ziel der Bebauungsplanänderung, das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Industriegebietes zu ändern, da das geplante Logistikzentrum einschließlich Hochregallager mit den bisher festgesetzten Maßen im Bebauungsplan nicht zu realisieren ist.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im „Gewerbegebiet West“ zwischen der Kernstadt Detmold und dem Ortsteil Heidenoldendorf. Das direkte Umfeld ist im Norden durch die Werre, im Süden durch den Bahndamm, im Osten durch die Kläranlage und das Gaswerk sowie im Westen durch die viel befahrene Klingenbergstraße geprägt.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend bebaut und wird vorwiegend gewerblich genutzt. Im Einmündungsbereich „Klingenbergstraße/Hansaweg“ befindet sich ein Restaurationsbetrieb (McDonald) und östlich daneben ein Getränkefachmarkt. Der Parkplatz des Restaurants liegt teilweise im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Werre.

Die bestehende Gewerbebebauung besteht aus größeren Hallen, die derzeit eine Höhe von weniger als 10 m erreichen.

Das Änderungsgebiet liegt in einer Höhe von ca. 124 m ü. NHN.

Verkehrlich wird das Plangebiet über den Hansaweg erschlossen, der in die Klingenbergstraße mündet.

Im Änderungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Die nächstgelegene Altlastenverdachtsfläche liegt an der Wittekindstraße im Bereich des Gaswerkes.

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 des rechtskräftigen B-Planes 01-53 „Gelskamp“ beibehalten. Die nachrichtlichen Übernahmen/Hinweise werden ergänzt.

Unter Beachtung des städtebaulichen Bestands und des Grünzuges der Werre soll die Bebauungsplanänderung die Belange der Wirtschaft und die Sicherung von Arbeitsplätzen vorrangig berücksichtigen.

Hierzu werden folgende Festsetzungen wie folgt geändert:

- Herausnahme der geplanten Verkehrstrasse im östlichen Planänderungsgebiet
- Reduzierung der nicht überbaubaren Flächen entlang des Hansaweges auf 5 m Breite
- Herausnahme von Flächen für Bahnanlagen zu Gunsten überbaubarer und nicht überbaubarer Flächen
- Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
- Ergänzung einer Höhenfestsetzung

Im Einzelnen bedeutet dies, dass die Verlängerung der Verkehrstrasse „Hansaweg“ entfällt. Der Hansaweg bleibt Sackgasse und wird mit einer Wendeanlage festgesetzt. Die herausgenommene Verkehrstrasse wird als „überbaubare Fläche“ ausgewiesen.

Die nicht überbaubare Fläche entlang des Hansaweges wird auf 5 m reduziert.

Die Flächen für Bahnanlagen, die im B-Plan 01-53 „Gelskamp“ außerhalb des Bahnkörpers der Strecke Herford-Altenbeken für potenzielle Erschließungsgleise von Gewerbe-/Industriebetrieben festgesetzt sind, werden als überbaubare und nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Baumassenzahl (BMZ) von bisher 5,0 gestaffelt auf bis zu 15,0 erhöht.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert und bleibt GI (Industriegebiet).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ (Grundflächenzahl) und die BMZ (Baumassenzahl) bestimmt.

Die GRZ von 0,8 bleibt unverändert, da in einem Industriegebiet eine hohe Ausnutzung der Fläche unabdingbar ist. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl wird das gesamte Baugrundstück einer wirtschaftlichen Einheit zu Grunde gelegt. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im Bebauungsplan führt nicht zu einer Berechnung der GRZ bezogen auf einzelne Grundstücksteile.

Die BMZ wird dagegen in dieser Änderung in Teilbereichen von 5,0 erhöht auf 10,0 bzw. 15,0 erhöht. Die BMZ wird gestaffelt festgesetzt, so dass entlang der Klingenbergstraße / Werre nördlich des Hansaweges 5,0 festgesetzt wird, zwischen Hansaweg und Bahndamm 10,0 und im rückwärtigen Bereich 15,0. An der östlichen Plangrenze im Bereich des Gaswerkes Richtung Wittekindstraße wird wieder die BMZ von 5,0 beibehalten.

Durch die Staffelung der BMZ wird gewährleistet, dass die großvolumigen Bauvorhaben, wie z. B. ein Hochregallager, nur in den rückwärtigen Bereichen realisiert werden können. Diese sind dort städtebaulich weniger prägend, da sie weiter entfernt, zurückverlagert von den öffentlichkeitswirksamen Hauptverkehrsachsen (Klingenbergstraße, Wittekindstraße) liegen. Des Weiteren wird die Fernwirkung der möglichen Bauvorhaben aus Richtung Süden minimiert durch die Lage unmittelbar am höher liegenden Bahndamm und aus Richtung Norden durch den dichten Baumbestand entlang der Werre.

Mit einer BMZ von 15,0 im rückwärtigen Bereich wird das Höchstmaß der BMZ laut § 17 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) von 10,0 überschritten. Diese Überschreitung wird hier zugelassen, da eine Gewerbebrache wieder neu genutzt wird und damit ressourcenschonendes Bauen ohne Inanspruchnahme neuer Freiflächen erfolgen kann. Gemäß § 17 (2) BauNVO ist die Überschreitung der BMZ an verschiedene Bedingungen geknüpft. Das Erfordernis muss z. B. aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Dies ist hier der Fall, da ein Logistikzentrum mit Hochregallager

geplant ist. Der Standort für diese Art von Vorhaben inmitten von Gewerbe- und Industrieflächen aus städtebaulicher Sicht im Vergleich zu Flächen in städtebaulichen Randlagen wesentlich unschädlicher. Zudem sollte eine Stadt in der Größenordnung von Detmold entsprechende Flächen grundsätzlich anbieten. Des Weiteren müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Wohnen ist in diesem Industriegebiet, mit der Ausnahme von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, nicht vorhanden und gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzung nicht in Frage gestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, da eine Gewerbebrache wieder genutzt wird und keine Inanspruchnahme von Freiflächen erfolgt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden berücksichtigt und fließen in die Planung ein. Sonstige öffentliche Belange, wie z. B. der Flächennutzungsplan mit der Darstellung „Gewerbliche Bauflächen“, stehen der Planung und der Überschreitung der BMZ nicht entgegen.

7.3 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen befinden sich im Bereich des Hansaweges. Der Hansaweg ist an die Klingenbergstraße unmittelbar westlich angrenzend angeschlossen.

Der Hansaweg wird als Sackgasse mit einer Wendeanlage festgesetzt. Ein Weiterbau des Hansaweges bis zur Wittekindstraße ist nicht mehr geplant. Damit entfällt eine weitere Ost-West-Achse zwischen Kernstadt und Klingenbergstraße. Da ein Weiterbau der Straße über die Klingenbergstraße hinweg Richtung Westen (Heidenoldendorf) nicht realistisch war, wäre der verkehrliche Wert einer Achse zwischen Wittekindstraße und Klingenbergstraße nur sehr eingeschränkt gewesen. Es ist daher möglich aus verkehrlicher Sicht auf diese Achse zu verzichten.

Der Verkehr verläuft parallel Richtung nördliche Klingenbergstraße überwiegend über die Straße „Am Gelskamp“ und Richtung Heidenoldendorf über die „Heidenoldendorfer Straße“. Eine Entlastung dieser Straßen, wenn diese überhaupt spürbar gewesen wäre, ist durch den Wegfall des Durchstiches Hansaweg nicht mehr möglich.

7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Leitungsrecht erfolgt zu Gunsten der Stadt Detmold. Es handelt sich dabei um einen Regenwasser- und Schmutzwasserkanal. Diese Leitungen kommen von Osten und verlaufen nach Süden in Richtung Bahndamm.

7.5 Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind Verbindungselemente zu den Verkehrsflächen (Klingenbergstraße, Hansaweg, Bahndamm) und zu nicht industriellen Nutzungen, hier die Entsorgungsanlage/Kläranlage. Die Breite der nichtüberbaubaren Fläche beträgt an der südlichen Grenze entlang des Bahndammes 6 m. Mit dieser festgesetzten Breite wird eine Störung des Bahnverkehrs vermieden. Die Unterbrechung der nicht überbaubaren Fläche am Fuße des Bahndammes zwecks Untertunnelung des Bahndammes wird in Abstimmung mit der Bahn erfolgen. In diesem Teilbereich ist zudem die Höhe des möglichen Bauwerkes reduziert worden.

Parallel zur Klingenbergstraße, zum Hansaweg und zur Kläranlage sind es einheitlich 5 m nicht überbaubare Flächen. Diese nicht überbaubare Fläche parallel zu öffentlichen Verkehrsstraßen erfolgt, wie im gesamten „Gewerbegebiet West“, zur Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes als städtebauliches Element. Die Bauflächen werden nicht unmittelbar an die Verkehrswege herangeführt, so dass ein Grünstreifen zwischen Straße und jeweiligem Betriebsgelände entsteht.

Nur in einem sehr kurzen Abschnitt im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes ist die nicht überbaubare Fläche breiter, da hier der Übergang zum B-Plan 01-53 eine veränderte Breite verlangt.

7.6 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen wird über eine Festsetzung der Höhen über NHN (Normalhöhennull) geregelt. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 124 m. Die Höhe über NHN wird adäquat zur BMZ gestaffelt. Nördlich des Hansaweges beträgt die Oberkante max. über NHN 136 m, südlich des Hansaweges 144 m, im rückwärtigen Bereich 150 m und im östlichen Teilbereich 137 m. Durch diese Staffelung wird gewährleistet, dass entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Werre potenzielle Baukörper niedriger sind (bis ca. 12 m), am Bahndamm Richtung Klingenbergstraße diese bis zu 20 m hoch sein können und im rückwärtigen Bereich bis ca. 26 m. An der östlichen Plangeietsgrenze wird die maximale Gebäudehöhe wieder auf ca. 12 m reduziert.

Diese Staffelung erfolgt adäquat zur Festsetzung der BMZ unter Punkt 7.2. Auch hier gilt, dass die städtebauliche Wirkung durch die Lage der höheren Gebäude im rückwärtigen Bereich, fernab der öffentlichkeitswirksamen Hauptverkehrsachsen (Klingenbergstraße / Wittekindstraße), reduziert wird. Zudem wird die Fernwirkung durch den Bahndamm im Süden und den Baumbestand entlang der Werre im Norden minimiert.

Parallel zum Bahndamm wird im Bereich des geplanten Verbindungstunnels eine Höhe von max. 135 m über NHN festgesetzt, so dass die bauliche Höhe hier max. ca. 10 m betragen darf.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Der Individualverkehr wird über die gut ausgebaute Klingenbergstraße abgewickelt. Der Hansaweg, der bisher als Sackgasse nach weniger als 150 m endet, wird planerisch nicht mehr verlängert. Im Hansaweg wird eine Wendeanlage angelegt. Die Anbindung des Hansaweges an die Klingenbergstraße ist zu optimieren. Es ist beabsichtigt den Einmündungsbereich Klingenbergstraße/Hansaweg, der außerhalb des Planänderungsgebietes liegt, mit einer Lichtsignalanlage auszustatten.

Der Verkehr auf der Ost-West-Achse zwischen der Kernstadt und dem Gewerbegebiet West bzw. Heidenoldendorf wird weiter über die nördlich gelegene Straße „Am Gelskamp“ und die südlich parallel verlaufende „Heidenoldendorfer Straße“ fließen (siehe auch Pkt. 7.3).

8.2 Ruhender Verkehr

Im Industriegebiet (GI) werden keine Flächen für Stellplätze/Gemeinschaftsstellplätze separat festgesetzt. Der komplette ruhende Verkehr hat inklusive des Lieferverkehrs auf den privaten Grundstücksflächen zu erfolgen.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Änderungsgebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinie 794 (Detmold-Nienhagen-Lage) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle ist an der Klingenbergstraße in unmittelbarer Nähe.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Das Änderungsgebiet ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar. Die Straßenraumgliederung auf der Klingenbergstraße sieht einen Fuß-/Radweg vor. Auch im Bereich des Hansaweges ist ein Gehweg im Straßenquerschnitt realisierbar.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend der zum Zeitpunkt der B-Plan-Änderung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen oder in Flächen mit Leitungsrecht.

Die Anlage von notwendigen Löschwasserbehältern ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit sichergestellt werden.

9.2 Niederschlagswasserentsorgung

Der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven sind unbedingt zu schützen. Versiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dadurch die Abwassermenge zu verringern.

9.3 Elektrizitätsversorgung

Das Änderungsgebiet wird durch Stromleitungen mit Elektrizität versorgt werden.

9.4 Abfallbeseitigung

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

10 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung

Für die im Änderungsgebiet verlaufenden und gekennzeichneten Trassen (Leitungen) ist in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“ der Hinweis auf die Lage der Leitungen enthalten.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb beeinträchtigen oder gefährden. Das grundsätzliche Bauverbot im Bereich des Schutzstreifens betrifft auch die Zulässigkeit von Bäumen und Sträuchern. Sofern Neuanlagen, Grundstücksveränderungen (Eigentumsverhältnisse), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Trassenbereich der Leitung oder deren Schutzstreifen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitige Abstimmungen mit den Leitungsträgern erfolgen.

11 Immissionsschutz

Die von der geplanten Nutzung (GI) ausgehenden Emissionen lösen keinen über den im Bebauungsplan bereits getroffenen Regelungsbedarf aus.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Änderungsgebiet selbst sind keine Altablagerungen bekannt. Die nächstgelegene Altablagerung befindet sich östlich des Änderungsgebietes an der Wittekindstraße im Bereich des Gaswerkes. Die Bereiche Hansaweg 1 (ehemalige Spedition) und Hansaweg 4 (ehemalige Druckerei) wurden von der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe als Ausschlussflächen verzeichnet. Die Überprüfung dieser beiden leer gezogenen Flächen hat ergeben, dass eine Nachfolgenutzung als Industriegebiet möglich ist. Die ehemalige Betriebstankstelle auf dem Grundstück Hansaweg 1 ist im Bereich des Abfüllplatzes, des Waschplatzes und des Ölabscheiders näher zu

untersuchen und gegebenenfalls zu sanieren. Eine Kennzeichnung dieser Fläche ist im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nach Rücksprache mit dem Kreis Lippe nicht erforderlich.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Das Änderungsgebiet ist weitestgehend bebaut. Es handelt sich hier teilweise um die Inanspruchnahme von gewerblichen Brachflächen, so dass durch diese Bebauungsplanänderung die Bodenversiegelung begrenzt wird.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Aussagen zum Erhalt schutzwürdiger Böden finden sich im Umweltbericht unter Punkt 13.2.1.3

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

(Inhalt: § 12 (9) BBoSchV – Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden)

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

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 Gewerbegebiet West zwischen der Kernstadt Detmold und dem Ortsteil Heidenoldendorf. Es wird im Osten durch die Kläranlage und das Gaswerk der Stadt Detmold begrenzt. Im Norden schließen sich die Filterteiche der Kläranlage an, die bis an den Auebereich der Werre (Gewässer Nr. 210) grenzen. Im Westen befindet sich die Klingenbergstraße und im Süden die Bahnlinie Altenbeken – Herford.

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die viel befahrene und gut ausgebaute Klingenbergstraße und dem Hansaweg, der das Gebiet von innen erschließt.

Das Änderungsgebiet besteht aus Bebauung mit gewerblicher Nutzung. Bei den Gewerbegebäuden handelt es sich um größere Hallen, mit einer Höhe von weniger als 10 m, die das Gebiet visuell prägen. Das Gelände liegt nahezu gleich bleibend in einer Höhe von ca. 124 m ü. NHN. Im Einmündungsbereich Klingenbergstraße/Hansaweg befindet sich ein Restaurationsbetrieb, östlich daneben ein Getränkefachmarkt.

Größere Brachflächen befinden sich im nördlichen und südöstlichen Teil des Änderungsgebietes auf den Flurstücken 146, 42, 159 und 268.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der rechtskräftige B-Plan 01-53 „Gelskamp“ aus dem Jahr 1974, setzt Industriegebiet (GI) fest und hat das planerische Ziel, eine Verkehrsanbindung zwischen der Klingenbergstraße und der Wittekindstraße vorzubereiten. Im Laufe der Jahre sind einige Gewerbeflächen brach gefallen und die Eigentümer haben gewechselt. Der neue Eigentümer plant die Errichtung eines Logistikzentrums. Hierfür wird das Vorhaben der Verkehrsanbindung überplant.

Die Verlängerung des Hansaweges entfällt. Der Hansaweg bleibt eine Sackgasse und wird mit einer Wendeanlage ergänzt. Die herausgenommene Verkehrsstrasse wird als „überbaubare Fläche“ ausgewiesen. Die nicht überbaubare Fläche entlang des Hansaweges wird auf 5 m reduziert.

sichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter, nicht statt. Die von der geplanten Nutzung 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

Mit der B-Planänderung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für die in diesem Gebiet arbeitenden Menschen verbunden.

13.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Änderungsgebiet besteht aus Bebauung mit gewerblicher Nutzung. Zwischen den Gewerbegebäuden befinden sich z. T. eingefasste Pflanzstreifen, die größtenteils nicht mehr gepflegt werden. Sie sind z. T. mit Rasen eingesät oder mit Bodendeckern (Cotoneaster) bepflanzt. Vereinzelt sind sie mit Gehölzen wie Fichten, Hainbuchen und verschiedenen Straucharten bestanden. Unterhalb des Bahndammes befindet sich eine Schotterfläche, auf der sich durch Sukzession eine ruderale Vegetation einstellt.

Größere Grünflächen befinden sich hinter einem Gewerbegebäude im nördlichen Bereich (Flurstück 146) und im südöstlichen Teil des Änderungsgebietes auf den Flurstücken 42, 159 und 268. Es handelt sich um Ruderalflächen auf denen sich neben vereinzelt Gehölzen wie Weide, Ahorn und Birke eine Hochstaudenflur aus nitrophilen Arten wie Brombeere, Rainfarn und Brennesel entwickelt hat. Zwischenzeitlich wurde die Brachfläche im Südosten für die geplante Bebauung gerodet.

Die Brachfläche im Norden (Flurstück 146) sowie die linearen Gehölzstrukturen entlang der Gebäude, bieten insbesondere der Avifauna Nist- und Ansitzmöglichkeiten. Der krautige Unterwuchs ist Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger sowie Lebensraum für Wirbellose. Da die Flächen in unmittelbarer Nähe zu den Gewerbebetrieben liegen, ist davon auszugehen, dass sie von überwiegend nicht störungsanfälligen Arten genutzt werden.

Bewertung

Entsprechend der unveränderten Festsetzung als „Industriegebiet“, übernimmt das Änderungsgebiet keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Die biologische Vielfalt ist entsprechend als artenarm einzustufen. Durch die Modifizierung der Festsetzungen 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.

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 4 bis 8 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 Terrassen-

lehm an, der von Terrassensanden und –kiesen unterlagert ist (Baugrundtechnische Stellungnahme, Erdbaulabor Schemm, 11/2008).

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.

13.2.1.4 Schutzgut Wasser

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

Die Bohrungen im Rahmen der Sanierung von Abwasserleitungen 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.

Im Änderungsgebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Im Norden hinter den Filterteichen fließt die Werre (Gewässer Nr. 210). Sie verläuft mäandrierend in westliche Richtung und wird in diesem Bereich als naturnah eingestuft. Im Westen kommt der Lauf der Werre bis ca. 27 m an die Plangebietsgrenze heran und überlagert mit ihrem natürlichen Überschwemmungsgebiet z. T. das bereits bebaute Flurstück 132.

Bewertung

Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Stoffeinträge sind aufgrund der nachrangigen Empfindlichkeit des Grundwassers und der einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Auflagen für Gewerbebetriebe nicht zu erwarten. Die nördlich des Änderungsgebietes verlaufende Werre ist von der Planung nicht betroffen. Mit der B-Planänderung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.

13.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Klimagutachten der Stadt Detmold (GEONET, 1999) weist das Änderungsgebiet als einen Siedlungsraum, mit sehr geringer lufthygienischer Belastung aus. Es liegt in einem Bereich, in dem die Kaltluftströme bis in den bebauten Bereich vordringen. Ein Bedarf an Ausgleichsströmungen besteht nicht.

Die viel befahrene Klingenbergstraße ist ein lufthygienisch mittel belasteter Straßenraum. Die Flächen bzw. die Menschen in unmittelbarer Nähe der Straße sind langfristig diesen schädlichen Einflüssen ausgesetzt. Da es sich jedoch um Gewerbe- und Industrieflächen handelt, weisen sie nur eine geringe Immissionsempfindlichkeit auf.

Bewertung

Mit der B-Planänderung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft verbunden.

13.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Änderungsgebiet und seinem Umfeld ist sehr heterogen und wird geprägt von den bestehenden gewerblichen Baukörpern und Verkehrsflächen. Im Nahbereich dominieren die Baukörper der bestehenden Gewerbebetriebe. Einzige belebende Elemente, sind die Brachfläche auf dem Flurstück 146 sowie die linearen Pflanzstreifen entlang der Gewerbebauten.

Die Erholungsfunktion des Änderungsgebietes wird als gering eingestuft. Es dient hauptsächlich als Arbeitsstätte, ohne großes Erholungspotenzial.

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 Sachgüter

Sach- und Kulturgüter sind im Änderungsgebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.

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. Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt, gehen über das bereits bestehende Maß nicht hinaus. Es liegen im Änderungsgebiet sowohl im Bestand als auch planungsrechtlich keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z. B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse als Standort von Sonderbiotopen). 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

Mit Durchführung der B-Planänderung werden eine Gewerbenutzung und damit Arbeitsplätze dauerhaft erhalten und die Belange der Wirtschaft berücksichtigt. Nachteilige Umweltauswirkungen werden gering gehalten, da eine Gewerbebrache wieder genutzt wird. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt (Bodenschutzklausel). Die nicht überbaubaren Flächen werden begrünt und gepflegt.

13.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der rechtskräftige B-Plan 01-53 „Gelskamp“ trifft u. a. Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Abgrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, die dem Erweiterungsbedarf des Eigentümers 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 Gewerbebestandes entgegenstehen. Ebenso führt die Nichtdurchführung der Planung dazu, dass die Verkehrsströme in West-Ost-Richtung weiter

über die parallelen Straße „Am Gelskamp“ und „Heidenoldendorfer Straße“ laufen. Eine Entlastung durch eine dritte Achse (verlängerter Hansaweg) in diesem Teilbereich ist nicht gegeben.

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.

Im Änderungsgebiet besteht ein rechtskräftiger B-Plan, der das Gebiet bereits als Industriegebiet mit Durchgangsstraße einschließlich zu pflanzender Bäume festsetzt. Um festzustellen, inwieweit der geplante Eingriff über den bereits erlaubten Eingriff hinausgeht, wird die Eingriffsregelung des § 21 BNatSchG angewendet und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Da der Verbindungsgang unterhalb der Bahnlinie, außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsgebietes liegt, ist diese Maßnahme nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Berechnung erfolgt nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV, 2008).

A. Ausgangszustand gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	Verkehrsfläche	3.551	0	1	0	0
1.2	Bahnfläche	1.628	1	1	1	1.628
1.1	GI (GRZ 0,8)	40.157	0	1	0	0
4.5	nicht überbaubare Fläche	9.619	2	1	2	19.238
7.4*	21 Laubbäume	420	5	0,8	4	1.680
		55.375		Gesamtflächenwert A		22.546

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 7.4 die Bäume stehen im Straßenbereich und werden beeinträchtigt durch die gewerbliche Nutzung im Umfeld und den Straßenverkehr

B. Zustand des Änderungsbietes gem. den Festsetzungen der B-Planänderung

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	Verkehrsfläche	1.800	0	1	0	0
1.1	GI (GRZ 0,8)	42.860	0	1	0	0
4.5*	nicht überbaubare Fläche	10.715	2	1	2	21.430
		55.375			Gesamtflächenwert B	21.430

Es ergibt sich folgende Gesamtflächenbilanz:

Gesamtflächenwert A	22.546 Wertpunkte
Gesamtflächenwert B	<u>21.430</u> Wertpunkte
Differenz	<u>1.116</u> Wertpunkte

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt eine Differenz von 1.116 Wertpunkten. Dies bedeutet bei einer Flächenaufwertung um 4 Wertpunkte, dass ca. 279 m² Ausgleichsfläche für Kompensationsmaßnahmen benötigt werden. Im Plangebiet selbst stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Die Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes, auf den Flächen des städtischen Ausgleichsflächenpools im Ortsteil Oberschönhagen, Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 225 durchgeführt. Die Umsetzung der bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen ist durch die von der Stadt Detmold bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme gesichert.

13.2.4 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der 11. Änderung des B-Planes 01-53 „Gelskamp“ sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden:

- Die in den Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele werden beachtet.
- Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen entstehen nicht.
- Ökologisch wertvolle Biotoptypen werden nicht beansprucht.

13.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Änderungsgebiet wird seit vielen Jahren als Gewerbestandort genutzt. Es ist bis heute verkehrlich ohne Probleme erschlossen und dient vielen Menschen als stadtnaher Arbeitsplatz. Die Gewerbeflächen dehnen sich nach Süden 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 modifizierten Festsetzungen wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und kontrolliert.

13.3.3 Zusammenfassung

Mit der B-Planänderung 01-53 „Gelskamp“, 11. Änderung soll dem Bedarf des Eigentümers entsprochen werden. Hierfür sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes modifiziert werden. Im Einzelnen bedeutet dies, die Herausnahme der geplanten Verkehrsstraße einschließlich zu pflanzender Bäume, die Reduzierung der nicht überbaubaren Flächen entlang des Hansaweges, die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Ergänzung einer Höhenfestsetzung.

Das Firmengelände dehnt sich nach Süden 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 Modifizierung der Festsetzungen 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 Klima, Boden und Wasser werden nicht nachhaltig beeinträchtigt. Es werden keine Biotop zerstört, die gem. § 19 (3) BNatSchG von Tier- und Pflanzenarten einer streng geschützten Art genutzt werden und keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 42 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

Im Änderungsgebiet besteht ein rechtskräftiger B-Plan, der das Gebiet bereits als Industriegebiet mit Durchgangsstraße einschließlich zu pflanzender Bäume festsetzt. Um festzustellen, inwieweit der geplante Eingriff über den bereits erlaubten Eingriff hinausgeht, wurde die Eingriffsregelung des § 21 BNatSchG angewendet und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Der errechnete Ausgleichsflächenbedarf von ca. 279 m² wird auf dem Ausgleichsflächenpool der Stadt Detmold im Ortsteil Oberschönhausen, Gemarkung Oberschönhausen, Flur 4, Flurstück 225 umgesetzt.

14 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten für den Ausbau des Hansaweges einschließlich Wendeanlage und Lichtsignalanlage betragen ca. 285.000 €. Die Stadt Detmold trägt davon ca. 57.000 €. Eventuelle Kosten für die Verlegung von Versorgungsleitungen sind in den vorgenannten Beträgen noch nicht enthalten.

15 Flächenbilanz

Das Änderungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5,54 ha. Das Industriegebiet nimmt über 96% (53.510 m²) und die Verkehrsfläche weniger als 4% (1.865 m²) dieser Änderungsfläche ein.

16 Bodenordnung

Alle im Änderungsgebiet liegenden Grundstücke – bis auf den Hansaweg - befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Private Flächen, die für die Errichtung der Wendeanlage erforderlich sind, wurden über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, im Februar 2009