

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	3
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	4
6	Situationsbeschreibung	4
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	6
8	Verkehr	6
8.2	Ruhender Verkehr	6
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	7
8.4	Rad- und Fußverkehr	7
9	Ver- und Entsorgung	7
9.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	7
9.2	Niederschlagswasserentsorgung	7
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	7
9.4	Abfallbeseitigung	7
10	Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung	7
11	Immissionsschutz	8
12	Altablagerungen und Bodenschutz	8
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	8
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	8
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	8
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	8
13	Umweltbelange	9
14	Erschließungskosten	9
15	Flächenbilanz	9
16	Bodenordnung / Städtebaulicher Vertrag	9

Begründung zum Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“, 13. Änderung

Ortsteil: Detmold-Nord
Änderungsgebiet: Im Bereich zwischen Hinter den Pinneichen und Wittekindstraße, nördlich Am Gelskamp und südlich Am Jahnplatz

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch die Straße Am Jahnplatz,
im Süden durch einen Teilabschnitt der Straße Am Gelskamp,
im Osten durch das Gewerbegebiet Am Gelskamp und der Wohnbebauung Am Jahnplatz,
und im Westen durch die Straße Hinter den Pinneichen und durch eine öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg.

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
- und der Begründung.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 17.09.2008

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom 19.02.2009 bis 20.03.2009

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 Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 2,3 ha große Plangebiet „allgemeine Grünfläche“ dar. Die Fläche ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und entsprechend im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Im Sinne des Entwicklungsgebotes muss die Darstellung des Flächennutzungsplans im südlichen Teilbereich mit einer Flächengröße von ca. 8,2 ha mit der Änderung der Darstellung „Allgemeine Grünfläche“ in „Gewerbliche Baufläche“ angepasst werden.

Es handelt sich hier um ein Bebauungsplanverfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, das im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebau-

ungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Daher wird kein Parallelverfahren für die Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, sondern der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 BauGB nach Abschluss der B-Planänderung angepasst. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung unter Einhaltung des Entwicklungsgebotes.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Verlauf der nördlichen Plangebietsgrenze des rechtskräftigen B-Plans 01-53 „Gelskamp“ ist eine große Außenbereichsfläche verzahnt. Diese Fläche des Flurstücks 407, Flur 35 der Gemarkung Detmold ist als Altablagerung ausgewiesen. Unter ihr liegt die alte Mülldeponie „Pinneichen“. Im Flächennutzungsplan ist diese Außenbereichsfläche als allgemeine Grünfläche dargestellt und als Fläche, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Den südlichen Teilbereich dieser bereits sanierten und renaturierten Altablagerung möchte ein mittelständisches Unternehmen, die Fa. „Liebhart's Gesunde Erzeugnisse“, als Betriebsgeländeerweiterung für die Anlage eines Parkplatzes für Betriebsangehörige nutzen und von der Stadt Detmold erwerben. Zuvor ist dafür eine Änderung des Bebauungsplans 01-53 „Gelskamp“ mit einer flächenmäßigen Plangebietserweiterung notwendig. Die Grundlage hierfür ist ein entsprechender Antrag des o. g. Unternehmers mit der Erklärung zur Übernahme der Planungskosten.

Konkret beabsichtigt das Unternehmen, die bestehenden Stellplätze für die Mitarbeiter auf dem Betriebsgelände für die Erweiterung ihrer Gewerbebauten aufzugeben und in unmittelbarer Nähe des Betriebes, auf der benachbarten ehemaligen Mülldeponie, zu ersetzen. Es ist geplant, auf dieser städtischen Fläche in einer Tiefe von etwa 50 Metern ca. 68 Stellplätze zu errichten. Diese sollen durch eine Schranke abgesperrt werden und ausschließlich nur für die Betriebsangehörigen zur Verfügung stehen. Der Betriebsparkplatz soll von der Straße Am Gelskamp erschlossen werden. Hierfür ist ein Erschließungsvertrag mit dem Antragsteller abzuschließen.

Der nördliche Teilbereich des Änderungsgebietes soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage revitalisiert werden. Eine Vernetzung mit der benachbarten Grünanlage Pinneichen im Norden ist geplant.

Mit dem Anstoß des Antrages verfolgt die B-Planänderung konkret folgende Ziele:

Revitalisierung einer Teilfläche der ehemaligen Mülldeponie als Arrondierungsfläche des benachbarten Gewerbegebietes für die Ausweisung von Stellplatzflächen,
Revitalisierung einer Teilfläche der ehemaligen Mülldeponie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Vernetzung mit der Grünanlage Pinneichen,
Förderung der Wirtschaft, insbesondere hier ihrer mittelständischen Strukturen sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
Verbesserung der Wegeverbindung zwischen den Straßen Am Gelskamp und Hinter den Pinneichen für Fußgänger und Radfahrer.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Nordwesten des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Norden ist durch die Grünanlage Pinneichen, im Süden und Osten durch Gewerbe entlang der Straße Am Gelskamp und im Westen durch Wohnbebauung entlang der Straße Hinter den Pinneichen geprägt.

Es umfasst im Südwesten eine öffentliche Grünfläche mit einem Fuß- und Radweg, im Nordwesten die Straße Hinter den Pinneichen und mit dem größten Flächenanteil die ehemalige Müllde-

ponie Pinneichen. Diese ist unbebaut und mit Gehölzen bestanden. Die Bepflanzung der ehemaligen Mülldeponie wurde 2004 durch die Stadt Detmold angelegt. Die Fläche der ehemaligen Mülldeponie ist eingezäunt und insofern nicht der Öffentlichkeit zugänglich.

Im Änderungsgebiet befinden sich keine Wohnhäuser, Denkmäler, landwirtschaftliche Hofstellen/Flächen, sowie gewerbliche Nutzungen. Im Änderungsgebiet liegt kein Gewässer. Verkehrlich wird das Änderungsgebiet von den Straßen Am Jahnplatz und über eine Wegeverbindung von der Straße Am Gelskamp erschlossen. Im Südwesten verbindet ein Fuß- und Radweg die Straße Hinter den Pinneichen mit der Straße Am Gelskamp.

Die Topografie des Änderungsgebietes ist auffallend bewegt. Von Süden nach Norden steigt das Gebiet um ca. 11 m. Unmittelbar hinter den Gewerbebauten entlang der Straße Am Gelskamp, d. h. im Bereich der südöstlichen Grenze des Änderungsgebietes liegt eine steile Böschung, mit der ein Höhenunterschied von ca. 8 m bis 9 m überwunden wird. Der Geländeverlauf auf der ehemaligen Mülldeponie flacht sich wieder mit einem Gefälle von Westen nach Osten um 2 m und von Norden nach Süden um ca. 2,5 m ab.

Die größte Teilfläche des Änderungsgebietes umfasst das Flurstück 407 der sanierten Altablagerung 4019 M 19 Pinneichen.

Die Altablagerung liegt mit einer Fläche von ca. 2,1 ha außerhalb von Landschafts- und Schutzgebieten. Von ca. 1900 bis ca. 1947 wurde auf dieser Fläche Ton abgebaut. Danach wurde die Tongrube von ca. 1945 bis ca. 1970 als sogenannte „Bürgermeisterkippe“ wieder mit Abfällen verfüllt. Das Verfüllvolumen beträgt ca. 318.000 m³. Bei den hier abgelagerten Abfällen handelt es sich um Hausmüll, Holz- und Industrieabfälle, Autos, Tierkadaver und Schlämme.

Die Stadt Detmold sanierte die Altablagerung 4019 M 19 Pinneichen von 2000 bis 2004 gemäß der Sanierungsplanung der Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH durch die Hewalo GmbH. Die Sanierungsveranlassung basierte auf einer Grundwasserbelastung im Abstrom der Altablagerung. Die Sanierung begleitete ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Sanierung von Altlasten (Büro: Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric). Die Sanierung wurde mit der Vorlage eines Abschlussberichtes im Juni 2004 abgeschlossen.

In diesem Zusammenhang sind 5 Endschächte („Bohrungen“) für die passive Entgasung der ebenfalls angelegten Gasrigolen errichtet worden. Diese stellen eine präventive Maßnahme dar und sind auch noch heute vorhanden. Im Rahmen des Bodenluftmonitorings wurden seit Beginn der Sanierung vierteljährig Bodenluftmessungen in den um die Altablagerung liegenden Bodenluftmessstellen durchgeführt. Bei der letzten Messung im Mai 2004 wurde in keiner Messstelle Methan nachgewiesen. Die Bepflanzung der sanierten Altablagerung erfolgte dann abschließend im März 2004 mit der Einzäunung des Geländes. Von der sanierten Altablagerung gehen heute keine erheblichen Gefahren mehr aus.

Es liegt eine Stellungnahme der Bezirksregierung Detmold vom 05.09.2008 in Bezug auf die geplante 13. Änderung des Bebauungsplanes 01-53 „Gelskamp“ vor:

Aufgrund von Grundwasserbelastungen im Grundwasserstrom der ehem. Hausmülldeponie Pinneichen wurden im Rahmen einer Sanierungsuntersuchung Schutz- und Sanierungsziele definiert, die in einer Sanierung von April 2000 bis März 2004 umgesetzt wurden. Hierbei war das Hauptziel den Eintrag von Oberflächenwasser zu verringern, um eine Minimierung der Sickerwassermenge zu erreichen. Gleichzeitig wurde eine passive Entgasungseinrichtung zur gezielten Ableitung der Deponiegase errichtet. Für die Sicherung dieser Schutz- und Sanierungsziele sind für die Umsetzung der B-Planänderung Nr. 13 entsprechende Auflagen für den Erhalt der Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen zu beachten.

Grundsätzlich ist das geplante Vorhaben mit aufwendigen technischen Umsetzungen in Bezug auf die Sicherung des Sanierungskörpers und demzufolge mit erhöhten Kosten - neben den ei-

gentlichen Herstellungskosten der neuen Stellplatzanlage - für den Antragsteller möglich. Nur mit aufwendiger Technik kann gewährleistet werden, dass die erstellten Sicherungssysteme für den Gaspfad (Gasrigolen) und für die Abflussmöglichkeiten von Niederschlagswasser (Drainagen/Randgraben), die in der Sanierungsphase eingebaut wurden, nicht durch das Vorhaben geschädigt werden. Diese Sicherungsfunktionen müssen dauerhaft erhalten bleiben. D. h. nach Abschluss der eigentlichen Baumaßnahmen muss die gesamte Altablagerung weiterhin über ein funktionsfähiges Sicherungssystem (Gasrigolen, Wasserdrainagesystem, Randgraben, Deckschicht, etc.) verfügen. Grundsätzlich ist ein Eingriff in den Deponiekörper nicht gestattet. Die gesamte Ausführung der Vorhabenplanung des Antragstellers ist durch eine Baubetreuung von einem Sachverständigen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu begleiten. Zudem sind sämtliche Schritte mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe abzustimmen. Hierfür hat der spätere B-Planentwurf entsprechende Festsetzungen zutreffen - in Ergänzung mit vertraglichen Sicherungsmaßnahmen mit dem Antragsteller und zukünftigen Eigentümer. Das gleiche gilt für die Sicherstellung der laufenden Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen der Altablagerung in dem zu veräußernden Teilbereich. Die Grundlage wird hierfür eine im weiteren Verfahren zu erstellende Machbarkeitsstudie zur Sicherung der sanierten Altablagerung sein. In ihr werden auch alle notwendigen baulichen Vorgaben festgelegt. Hieran besteht ein öffentliches Interesse, da unbedingt sichergestellt werden muss, dass das heute funktionsfähige Sicherungssystem der Altablagerung nicht beschädigt wird und auch intakt zukünftig unterhalten und gepflegt wird.

In dem Flurstück 112 verlaufen öffentliche Kanäle. Die Leitungstrassen, die nach Erwerb seitens des Antragstellers in der neuen privaten Zuwegung liegen, sind im späteren B-Planentwurf durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte planungsrechtlich zu sichern.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

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

Der Bebauungsplan soll folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der angrenzenden Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt,
die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
die Belange der Wirtschaft mit Förderung der Wirtschaft, insbesondere hier ihrer mittelständischen Strukturen sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

8 Verkehr

8.2 Ruhender Verkehr

Durch die Umwandlung der Grünfläche in gewerbliche Baufläche mit der zukünftigen im B-Planentwurf zeichnerischen Festsetzung: „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“, wird die Errichtung von weiteren Gewerbehochbauten ausgeschlossen. Demzufolge wird kein weiterer ruhender Verkehr durch die Planung im südlichen Teil der Altablagerung erzeugt.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Änderungsgebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinien 704 und 750 (Haltestelle Heidlandstraße) bzw. 704,750 und 790 (Haltestelle Pinneichen) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger ist in den Straßenverkehrsflächen berücksichtigt. Planungsrechtlich wird die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV somit gewährleistet.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Im Südwesten des Änderungsgebietes liegt ein Fuß- und Radweg, der die Straßen Am Gelskamp und Hinter den Pinneichen verbindet. Diesen gilt es in der weiteren Planung durch Verlegung zu erhalten. Gleichzeitig soll im Bereich der Querung der Straße Am Gelskamp die verkehrstechnische Anbindung an den weiter nach Süden verlaufenden Fuß- und Radweg verbessert werden.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Änderungsgebiet kann bei Bedarf an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend § 7 Absatz 5, der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen werden. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch und planerisch durch die Anlage einer privaten Zufahrt umsetzbar, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

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

9.2 Niederschlagswasserentsorgung

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind grundsätzlich der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen. Für den Sonderfall, dass hier eine Altablagerung revitalisiert werden soll, sind zusätzliche Maßnahmen zu treffen. Das funktionsfähige Sicherungssystem des Wasserdrainagesystems der Altablagerung muss dauerhaft erhalten bleiben und ist von der Niederschlagsentwässerung der geplanten Stellplatzanlage zu trennen. Diese ist so zu dimensionieren, dass diese auch das Oberflächenwasser bei starken Regenereignissen zurück halten kann. Es muss sichergestellt werden, dass kein Oberflächenwasser über die südlich angrenzende Böschung abfließt.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Änderungsgebiet kann von den in Randlage zum Gebiet verlaufenden 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

Weitere Leitungen, die als Trassen gekennzeichnet werden müssen, verlaufen nicht im Änderungsgebiet.

11 Immissionsschutz

Immissionen

Im Zuge des nach Rechtskraft der B-Planänderung folgenden Baugenehmigungsverfahren, ist für die geplante Nutzung des privaten Parkplatzes durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass an dem nächstgelegenen Immissionsort (Wohnbebauung) an der Straße Hinter den Pinneichen die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß TA Lärm eingehalten werden. Gegebenenfalls sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) vorzuschlagen.

Emissionen

Die von der Altablagerung und von der geplanten Nutzung ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus.

Für die benachbarten Wohngebiete ist zu gewährleisten, dass mit den Auswirkungen der geplanten zulässigen Nutzungen [Gewerbegebiet] sowie den vorhandenen Nutzungen [Grünanlage] keine unzumutbaren Beeinträchtigungen verbunden sind.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Änderungsgebiet liegt die Altablagerung 4019 M 19 "Pinneichen". Diese ist bereits im FNP als solche zeichnerisch gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung hat später auch mit der „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ im B-Planentwurf zu erfolgen. Es wird an dieser Stelle auf die vorangegangenen ausführlichen Erläuterungen zu der o. g. Altablagerung unter Punkt 6 „Situationsbeschreibung“ verwiesen.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Mit der B-Planänderung wird vorrangig die Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten Flächen ermöglicht.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Da das Änderungsgebiet eine sanierte Altablagerung flächenanteilig ganz umfasst, liegen keine schutzwürdigen Böden vor, die es zu erhalten gilt.

Der Boden im Änderungsgebiet ist geprägt durch die ehemalige Hausmülldeponie „Pinneichen“. Von ca. 1900 bis 1947 wurde hier Ton abgebaut und die Grube anschließend mit Hausmüll, Holz- und Industrieabfälle, Autos, Tierkadaver und Schlämme verfüllt. Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen (April 2000 bis März 2004) wurde eine neue Oberflächenabdichtung aufgetragen, die aus drei Funktionsschichten besteht. Eine Ausgleichsschicht mit einer Mächtigkeit bis zu 20 cm, eine mineralische Dichtungsschicht mit einer Mächtigkeit > 50 cm und einer Rekultivierungsschicht mit einer Mächtigkeit > 100 cm. Die Rekultivierungsschicht besteht aus Oberboden, auf den eine Schicht Kompostmaterial aufgetragen wurde. Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens grundsätzlich vermieden werden. In diesem Änderungsverfahren spielt die Vermeidung von nachteiligen Boden-

veränderungen eine besondere Rolle, da die Sicherungsfunktionen der sanierten Altablagerung 4019 M 19 „Pinneichen“ dauerhaft zur erhalten und ein Eingriff in den Deponiekörper nicht gestattet ist. Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen unter Punkt 6 „Situationsbeschreibung“ verwiesen.

13 Umweltbelange

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

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG.

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch die ehemalige Mülldeponie „Pinneichen“. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurde die Oberfläche im Frühjahr 2004 mit Sträuchern bepflanzt.

Aufgrund des überwiegend intensiv genutzten Umfelds ist davon auszugehen, dass besonders geschützte „planungsrelevante“ Arten, i.S.d. § 10 BNatSchG nicht vorhanden sind. Gemäß den Aussagen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ist kein gesetzlich geschütztes Biotop, kein Vogelschutzgebiet und kein FFH-Gebiet betroffen. Verbotsstatbestände des § 19 (3) BNatSchG liegen somit nicht vor. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 42 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

Um dennoch den Eingriff durch die Errichtung von Stellplätzen in der südlichen Hälfte der Altablagerung zu mindern, werden die Plätze eingegrünt und der nördliche Bereich als Parkfläche festgesetzt. Die Art der Begrünungsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

14 Erschließungskosten

Es entstehen im Änderungsgebiet keine öffentlichen Erschließungskosten. Die Kosten der neu anzulegenden privaten Erschließung übernimmt der Antragsteller.

15 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	ca.	22.880 m ²
Gewerbefläche	ca.	8.170 m ²
öffentliche Grünfläche	ca.	12.990 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca.	1.720 m ²

16 Bodenordnung / Städtebaulicher Vertrag

Alle im Änderungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind demzufolge für die Umsetzung der Planung erforderlich.

Die vom Antragsteller benötigten Flächenanteile sollen an ihn veräußert werden. Das gilt sowohl für die private Zufahrt als auch für die eigentliche Stellplatzfläche. Hieraus resultierend, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Antragsteller erforderlich. Dieser muss sowohl die neue private Erschließung der Stellplatzflächen mit gleichzeitiger Verlegung des öffentlichen Fuß- und Radweges, wie auch die Sicherung der öffentlichen Kanalleitungstrassen und die zu-

künftige Unterhaltung/Pflege des Sicherungssystem der Altablagerung auf seinen neuen Grundstücksflächen regeln.

Zudem ist dieser Vertrag durch eine Durchführungsverpflichtung seitens des Antragstellers für die Einhaltung und Umsetzung der technischen Baumaßnahmen bei der Herstellung der Stellplatzanlage auf der ehemaligen Mülldeponie zu ergänzen. Eine im weiteren Verfahren zu erstellenden Machbarkeitsstudie zur Sicherung der sanierten Altablagerung wird letztendlich diese baulichen Vorgaben festlegen. Hieran besteht ein öffentliches Interesse, da unbedingt sichergestellt werden muss, dass das heute funktionsfähige Sicherungssystem der Altablagerung nicht beschädigt wird und auch sicher zukünftig unterhalten und gepflegt wird.

Hinweis: Die Stadt Detmold bleibt auch nach einem Verkauf dieser Teilgrundstückfläche an den Antragsteller im Falle eines Schadens die Sanierungspflichtige, weil die Stadt Detmold Verursacherin der Altablagerung ist.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, den 20.01.2009