

Begründung
zum Bebauungsplan
01-53 „Gelskamp“
20. (beschleunigte) Änderung

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	4
6	Situationsbeschreibung	5
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung	6
7.3	Verkehrsflächen	6
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	6
7.6	Überbaubare und nicht überbaubare Flächen	6
7.7	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	6
7.8	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	7
7.9	Gestalterische Aussagen	8
8	Belange des Klimaschutzes	8
9	Verkehrliche Erschließung	8
9.1	Individualverkehr	8
9.2	Ruhender Verkehr	8
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	9
9.4	Rad- und Fußverkehr	9
10	Ver- und Entsorgung	9
10.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	9
10.2	Niederschlagswasserentsorgung	9
10.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	9
10.4	Abfallbeseitigung	9
12	Immissionsschutz	9
13	Altablagerungen und Bodenschutz	9
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	9
13.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	11
13.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	11
13.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	11
13.5	Kampfmittelbelastungen	11
14	Umweltbelange	11
15	Erschließungskosten	14
16	Flächenbilanz	14
17	Bodenordnung	14

Begründung zum B-Plan 01-53 "Gelskamp", 20. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Detmold Nord
Änderungsgebiet: Am Gelskamp 3 bis 7 (Gemarkung Detmold, Flur 35, Flurstücke 23, 24, 384 und 385)

Verfahrensstand: Rechtskraft

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Änderungsgebiet umfasst die folgenden Flurstücke:
Gemarkung Detmold, Flur 35, Flurstücke 23, 24, 384 und 385

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

- der zeichnerischen Abgrenzung des Änderungsgebietes,
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 10.11.2021

Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung vom 26.01.2022 bis 09.02.2022

Entwurfsoffenlegung vom 05.07.2022 bis 05.08.2022

Satzungsbeschluss am 26.10./17.11.2022

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die 20. Änderung des Bebauungsplanes 01-53 "Am Gelskamp" soll auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsgebietes liegt unter 20.000 m².
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden. Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsgebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der in benachbarten Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Bebauungsplanaufstellung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant. Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB, da die Größe der festgesetzten Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (zulässige Grundfläche im Änderungsgebiet beträgt gem. rechtskräftigem Bebauungsplan ca. 7.800 m²). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Änderungsgebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird. Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte erfolgen im sogenannten beschleunigten Verfahren.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,34 ha große Änderungsgebiet gewerbliche Baufläche dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ entspricht diesen Darstellungen. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet im Norden an eine Grünfläche sowie im Süden, im Osten und im Westen an gewerbliche Bauflächen.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Ein im Plangebiet ansässiges Unternehmen macht einen Erweiterungsbedarf geltend. Der Betrieb liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-53 „Gelskamp“ nördlich der Straße Am Gelskamp. Beabsichtigt wird an dem Hauptsitz des Unternehmens in der Gemarkung Detmold, Flur 35, auf dem ca. 1.000 m² großen Flurstück 385 einen vorhandenen Parkplatz mit einer Lagerhalle zu überbauen.

Für die flächensparende Errichtung einer Lagerhalle, die einen vorhandenen Stellplatz überbaut, ist die im Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“ festgesetzte Bauhöhe in diesem Teilbereich nicht ausreichend. Der Bebauungsplan setzt zwei Vollgeschosse als Höchstwert fest. Für jedes Geschoss ist eine Außenwandhöhe von 4,00 m zulässig, so dass derzeit eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m zulässig ist. Das geplante Vorhaben soll voraussichtlich eine Gebäudehöhe von 12 m haben. Diese Höhe entspricht der zulässigen Gebäudehöhe auf der südlich gegenüberliegenden Straßenseite. Die nördlich an das Änderungsgebiet angrenzende, mit Bäumen bestandene Grün- und Altlastfläche (Altlast Nr. 4019 IKM 15) steigt bis zu ca. 12 m an, so dass eine um ein Geschoss bzw. 4 m höhere Bebauung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen sowohl auf die Grünfläche als auch auf die Bebauung im Umfeld haben wird. Eine höhere Entwicklung ist städtebaulich auch nicht nur auf den beantragten Flurstücken 384 und 385 vertretbar, sondern auch im Bereich der

angrenzenden Flurstücke 23 und 24 (Am Gelskamp 5 und 7). Mit einer Erhöhung der Festsetzung zur Geschossigkeit auf maximal drei Vollgeschosse fügt sich in diesem Teilbereich das Vorhaben des Antragstellers städtebaulich gut ein. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist bereits, wie zuvor erwähnt, eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.

Dementsprechend ist das Ziel der Bebauungsplanänderung die festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse von zwei auf drei zu erhöhen.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Gewerbegebiet „West“ im westlichen Bereich der Kernstadt von Detmold. Der Ortsteil Jerxen-Orbke grenzt nördlich an.

Das direkte Umfeld der von der Änderung betroffenen Bereiche ist wie folgt geprägt:

Nördlich des Änderungsgebiets befindet sich eine Grünfläche mit Baumbestand auf einer Altlastfläche. Weiter nordwestlich des Änderungsgebietes befindet sich Wohnbebauung in zweigeschossiger Bauweise. Südlich der Straße „Am Gelskamp“ ist eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Westlich der Klingenbergstraße und südlich der Werre, fernab von Wohngebieten, setzt der B-Plan 01-53 eine maximal drei- bzw. viergeschossige Bauweise fest. In diesen Teilbereichen wurden in der Vergangenheit bereits für konkrete Bauvorhaben Detmolder Unternehmen die Höhen auf maximal vier bzw. fünf Geschosse geändert (14. Änderung). Hierzu wurden durch externe Gutachten die klimaökologischen Auswirkungen einer höheren Bebauung dargelegt.

Das Gelände des Änderungsgebietes fällt von Westen nach Osten ohne große Geländesprünge von ca. 132 m NHN auf 129 m NHN und ist, bis auf die auf das Flurstücke 384 + 385 (wird zurzeit als Parkplatz genutzt), bebaut.

Verkehrlich wird das Änderungsgebiet von der Straße Am Gelskamp erschlossen.

Gewässer

Südlich des Änderungsgebiets verläuft die Werre in ca. 120 m Entfernung (Luftlinie).

Wohnhäuser/Siedlungsbereiche

Die nächstgelegene Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) befindet sich nordwestlich des Änderungsgebietes (Hinter den Pinneichen) in ca. 30 m Entfernung (Luftlinie).

Landwirtschaftliche Hofstellen/Flächen

Im Änderungsgebiet selbst und angrenzend befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Gewerbliche Nutzungen

Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes befinden sich zahlreiche gewerbliche Nutzungen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Änderungsgebietes und im angrenzenden Bereich befinden sich keine Baudenkmale.

Altlasten

In einem Teilbereich (Flurstücke Teil von 23, Teil von 384 und Teil von 385) des Änderungsgebietes sowie unmittelbar nördlich angrenzend an das Änderungsgebiet befindet sich die Altablagerung Nr. 4019 IKM 15 (siehe auch Ausführungen zu Punkt 13).

Leitungstrassen

Vorhandene bzw. geplante Leitungstrassen werden durch die textliche Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

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 weitest gehenden Sicherung des städtebaulichen Standards werden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01-53 „Gelskamp“ beibehalten und ausschließlich hinsichtlich der Geschossigkeit angepasst. Die nachrichtlichen Übernahmen/Hinweise werden ergänzt.

Unter Beachtung des städtebaulichen Bestands soll die Bebauungsplanänderung die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Erhöhung der Geschossigkeit von zwei auf drei Vollgeschosse als Höchstwert vorrangig berücksichtigen.

Die Änderung der Geschossigkeit bewirkt gleichzeitig eine Änderung der Gebäudehöhe und übernimmt somit in Teilbereichen des B-Planes die Systematik bisheriger investitionsorientierter Bebauungsplanänderungen im Gewerbegebiet West. Eine Änderung der Höhen gab es bereits östlich der Klingenbergstraße im Jahr 2009 zwischen Bahndamm und Werre, im B-Plan 01-52 „Braunenbruch“ im Rahmen der 8. Änderung (Änderung bis auf max. 20 m Gebäudehöhe) sowie 2014 in drei Teilbereichen dieses Bebauungsplanes.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsgebiet beibehalten [GE (1) = Gewerbegebiet – nicht wesentlich störend].

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ (Grundflächenzahl) und die GFZ (Geschossflächenzahl) bestimmt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 zu Art und Maß der baulichen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan bildet weiterhin die Grundlage. Demnach bestimmt § 17 der BauNVO die Obergrenze.

7.3 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Änderungsgebiet verlaufen keine Geh-/Fahr- und Leitungsrechte.

7.6 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Es erfolgt keine Änderung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen.

7.7 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen wird über die neu festgesetzte Geschossigkeit in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 „Gebäudehöhen“ gemäß der 5. rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplanes geregelt. Für jedes Geschoss sind 4,00 m Außenwandhöhe zulässig, so dass bei einer Dreigeschossigkeit bis 12,00 m Gebäudehöhe zulässig sind.

7.8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Mit der BauGB-Novelle 2004 hat der Bundesgesetzgeber die Nutzung erneuerbarer Energien als städtebaulichen Belang bestimmt (s. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) und eine Rechtsgrundlage für Solarfestsetzungen eingeführt (s. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB). Mit der Klimaschutznovelle 2011 ist in dieser Rechtsgrundlage klargestellt worden, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie zulässig sind. Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien können in Baugebieten (aus städtebaulichen Gründen) verbindlich festgesetzt werden. Eine Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) kann nur unter Beachtung des Abwägungsgebotes unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit festgesetzt werden. Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b müssen sich auf die Errichtung von Gebäuden und bestimmten sonstigen baulichen Anlagen beziehen. Sie können nicht auf bereits errichtete Gebäude und deren Änderung (einschl. Nutzungsänderung) bezogen werden. Gegenstand der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die für den Einsatz der erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Ob und inwieweit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB in Betracht kommen, beurteilt sich nach den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung. Eine Solarfestsetzung dient sowohl einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als auch dem Klimaschutz und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien. Gleichwohl unterliegt eine Festsetzung nach § 1 Abs. 9 Nr. 23 b BauGB den Anforderungen des Abwägungsgebotes im Hinblick auf:

Erforderlichkeit, Durchführbarkeit, Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit.

Bezogen auf die vorliegende Planänderungssituation ist folgendes festzustellen.

Erforderlichkeit

In Nordrhein-Westfalen besteht zurzeit nur eine gesetzliche „Solarpflicht“ für öffentliche Parkplätze ab 35 Stellplätzen (Bauordnung NRW). Insofern besteht keine weitere „Erforderlichkeit“ für eine Festsetzung von PV-Anlagen für das Änderungsgebiet über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus.

Durchführbarkeit

Verpflichtende Festsetzungen dürfen nicht getroffen werden, wenn mit ihrer Verwirklichung auf Dauer aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht gerechnet werden kann. Das Änderungsgebiet ist bereits überwiegend, bis auf die Parkplatzfläche des Antragstellers, bebaut. Eine verpflichtende Solarfestsetzung würde somit überwiegend ins Leere laufen (s. auch Ausführungen oben), da diese sich nur auf ein Baugrundstück erstrecken würde. Somit würde der Antragsteller aufgrund des Zwangs zur Errichtung einer PV-Anlage schlechter gestellt werden, als alle übrigen zukünftigen Bauherren im Stadtgebiet von Detmold. Um aber trotzdem dem städtebaulichen Belang der Nutzung erneuerbarer Energien Raum einzuräumen, wird in den textlichen Festsetzungen die Errichtung von PV-Anlagen, ersatzweise die Nutzung von Solarwärme, empfohlen. Eine rechtsverbindliche Regelung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB wäre nur über ein durch den Rat der Stadt Detmold beschlossenes Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB möglich.

Geeignetheit

Die Festsetzungen müssen tatsächlich geeignet sein, den angestrebten Zweck in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien und die Energieeffizienz zu erreichen. Hierbei besteht ein Wahlrecht des Bauherren, welche Maßnahmen er zur Erreichung der Energieeffizienz beim Neubau des Gebäudes favorisiert. Eine einseitige Vorgabe, dass nur PV-Anlagen zu installieren sind, wäre nicht rechtssicher möglich. Deshalb wird eine Empfehlung zur solaren Nutzung in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Verhältnismäßigkeit

Die Festsetzungen dürfen nicht außer Verhältnis stehen zu dem angestrebten Zweck. Da die Festsetzung nach § 1 Abs. 9 Nr. 23 b BauGB nur für eine Neubebauung eines Grundstückes wirksam wäre, und für die übrigen im Änderungsgebiet bereits bebauten nicht, wäre die Verhältnismäßigkeit nicht gewahrt.

7.9 Gestalterische Aussagen

Die gestalterischen Festsetzungen bleiben durch diese Änderung unberührt.

8 Belange des Klimaschutzes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden fehlende Flächen für eine Betriebserweiterung durch Erweiterung in die Höhe kompensiert. Für die Sicherung des Standortes und der Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen werden keine neuen, bisher unbeplanten Flächen beansprucht. Die von der Änderung betroffenen Flächen sind bereits versiegelt und bebaut. Dadurch, dass keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, ergibt sich kein negativer Effekt für den Klimaschutz.

Mit der 14. Änderung des Bebauungsplanes 01-53 „Klingenbergstraße“ wurden die klimaökologischen Auswirkungen für die Erhöhung der baulichen Anlagen auf bis zu 20 m Höhe untersucht. Die Schlussfolgerung der gutachterlichen Stellungnahme der GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus Hannover vom 28.04.2014 lautet wie folgt:

„Es kann festgestellt werden, dass die Änderungsflächen direkt an eine Grünstruktur mit bioklimatisch hoher Bedeutung angrenzen. Im Hinblick auf die lokalen Luftaustauschprozesse während austauscharmer Wetterlagen wird die Aufstockung dieser Areale aber voraussichtlich keine relevante Verschlechterung der bioklimatischen Situation in anderen Siedlungsflächen zur Folge haben. Die Leitbahnfunktion kann über die verbleibenden Freiflächenanteile der Leitbahn weiter gewährleistet werden. Gegen die Aufstockung innerhalb der Änderungsflächen des Bebauungsplanes 01-53 „Gelskamp“ bestehen aus klimaökologischer Sicht keine schwerwiegenden Bedenken.“

Übertragen auf die Planungssituation für die 20. Änderung des B-Plans 01-53 (hier nur Veränderung der Gebäudehöhe von 8 m auf 12 m) lässt sich schließen, dass auch durch die Aufstockung im Änderungsgebiet keine schwerwiegenden klimaökologischen Auswirkungen zu befürchten sind. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt bereits heute teilweise eine Bebauung von bis zu drei Vollgeschosse mit einer Gesamthöhe von 12 m südlich des Änderungsgebietes und bis zu fünf Vollgeschosse mit einer Höhe von 20 m westlich des Änderungsgebietes zu.

9 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nicht. Diese ist über die unmittelbar an das Änderungsgebiet angrenzende öffentliche Verkehrsfläche „Am Gelskamp“ sichergestellt.

9.1 Individualverkehr

Der Individualverkehr wird über die gut ausgebaute Klingenbergstraße und die Wittekindstraße abgewickelt. Diese Straßen liegen außerhalb des Änderungsgebietes, aber unmittelbar angrenzend bzw. in der Nähe.

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 durch die Buslinie 750 an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Stadtwerke) angebunden. Weitere Haltestellen befinden sich im Umfeld an der Klingenbergstraße (Buslinie 794) sowie an der Lageschen Straße (Buslinien 704 und 790).

9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Änderungsgebiet ist für Radfahrer und Fußgänger bedingt gut erreichbar. An der Straße „Am Gelskamp“ ist ein kombinierter Fuß-/Radweg vorhanden, über den die Erreichbarkeit des Änderungsgebietes sicher ermöglicht wird.

10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes ist gewährleistet.

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Straße Am Gelskamp mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Änderungsgebietes.

Die Anlage von notwendigen Löschwasserbehältern ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit sichergestellt werden. Aus dem Trinkwassernetz stehen 1.600 l/min (192m³/2h) zur Verfügung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich außerdem die Detmolder Feuerwache.

10.2 Niederschlagswasserentsorgung

Der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven sind unbedingt zu schützen. Versiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dadurch die Abwassermenge zu verringern. Ein Regenwasserkanal befindet sich in der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Gelskamp“, an den alle Grundstücke angeschlossen werden können bzw. angeschlossen sind.

10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Änderungsgebiet wird durch vorhandene Stromleitungen mit Elektrizität versorgt.

10.4 Abfallbeseitigung

Das vorhandene verkehrliche Erschließungsnetz außerhalb des Änderungsgebietes erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

12 Immissionsschutz

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

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Nördlich des Änderungsgebietes befindet sich die Altablagerung Nr. 4019 IKM 15. Die Altablagerung „Pinneichen“ befindet sich auf der Fläche einer ehemaligen Tongrube, die um 1900 angelegt

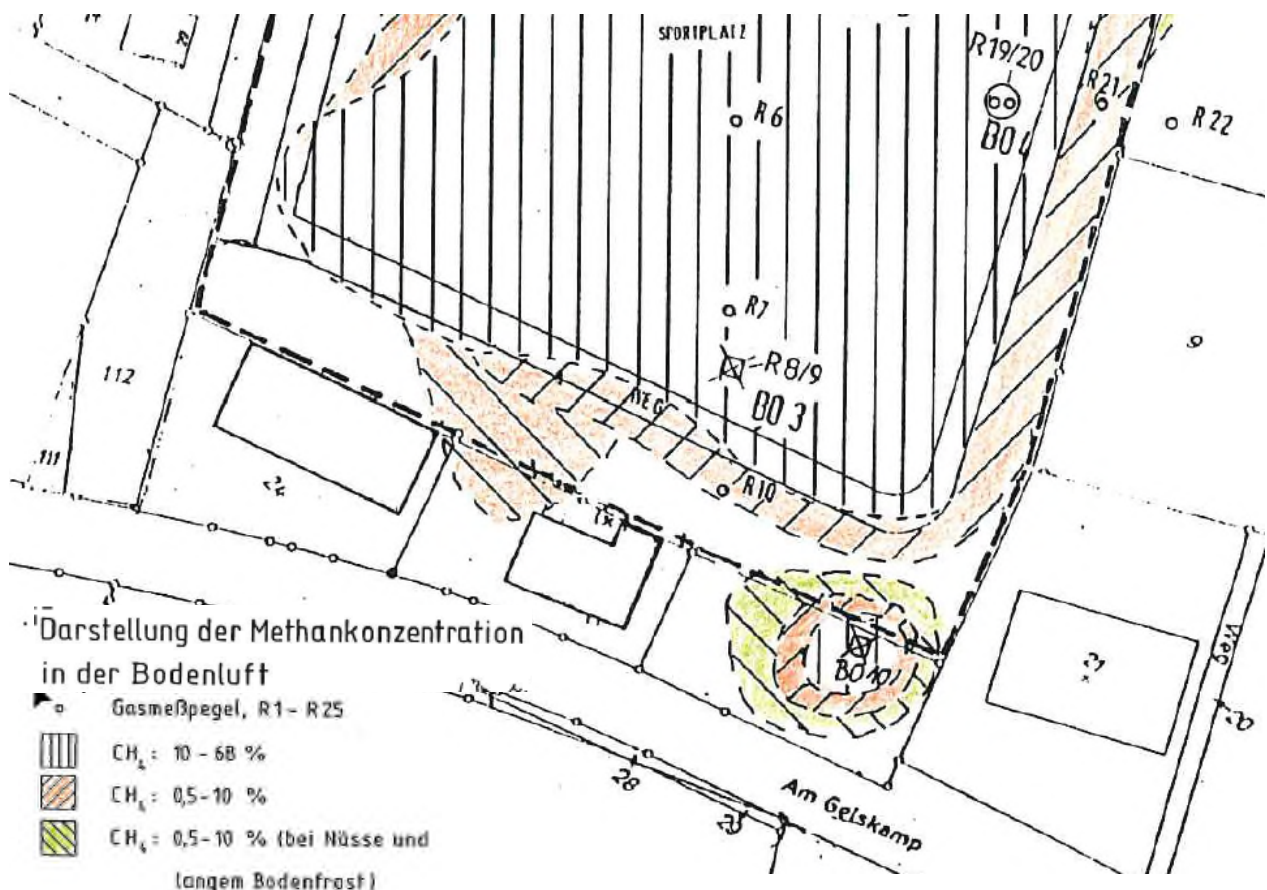
und bis 1974 betrieben wurde. Das Gelände wurde von der Stadt Detmold anschließend erworben und ab 1953 zur Verfüllung von Müll zur Verfügung gestellt. Zu den abgelagerten Abfällen zählen Hausmüll, Holz- und Industrieabfälle, Autos, Reifen, Tierkadaver, Klärschlamm, Kriegsmaterialien der Wehrmacht (zwei Panzer und Flugzeugteile) sowie Teer- und Ölfässer.

Ab 1972 wurde Boden auf den Deponiekörper aufgebracht und das Gelände als Spiel- und Bolzplatz hergerichtet, sowie die angrenzenden Grundstücke Am Gelskamp gewerblich genutzt.

1987 wurden eine Umfeldanalyse sowie eine Beprobung der Altablagerung durchgeführt. Die Umfeldanalyse hat ergeben, dass immer wieder Müllteile und Bauschutt in Form von große Betonplatten aus dem Deponiekörper austraten und die Böschung zu südlich benachbarten Grundstücken abrutschte. Eine Schadstoffbelastung der Altlast u. a. durch Blei, Quecksilber, PCB und Arsen wurde nachgewiesen.

Von 2000-2004 wurde die Altlast aufgrund einer festgestellten Grundwasserbelastung mit dem Ziel saniert, den durch den Müllkörper versickernden Niederschlagswasseranteil zu minimieren. Hierbei wurden zur Oberflächenabdichtung eine Abdeckschicht auf die Altablagerung aufgebracht sowie ein Gasdrainagesystem und eine Niederschlagswasserdrainage eingebaut. Zur Ableitung des Drainagewassers wurde ein Randgraben gezogen. Außerdem wurde die Plateaufläche des Müllkörpers bepflanzt. Von der Sanierung nicht betroffen waren die zum Gelskamp hin gelegene Böschung und der Randstreifen der ehemaligen Deponie.

Im Änderungsgebiet selbst sind das Flurstück 385 und teilweise das Flurstück 23 von der Altablagerung betroffen. Frühere Untersuchungen haben gezeigt, dass die Auffüllung auf dem Flurstück 385 bis in eine Tiefe von ca. 4 Meter reicht. Im Jahr 1986 wurden dort in einer Messstelle deutlich erhöhte Methanwerte gemessen. Grundsätzlich ist nach Aussage des Kreises Lippe, (FG Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) das Bauvorhaben des Antragstellers auf dem Flurstück 385 möglich. Da aber nicht bekannt ist, ob dort weiterhin Methan austritt, ist unter der Stellplatzfläche eine Gasdrainage einzubauen. Damit soll sichergestellt werden, dass möglicherweise anfallendes bzw. austretendes Methangas ungehindert abgeleitet werden kann. Vorhandene Messstellen im Änderungsgebiet sind zu erhalten.



Quelle: Büro für Geoanalytik im Auftrag der Stadt Detmold

13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Das Änderungsgebiet ist weitestgehend bebaut. Es handelt sich hier ausschließlich um die Inanspruchnahme von gewerblichen Bauflächen, so dass durch diese Bebauungsplanänderung die Bodenversiegelung nicht erhöht wird.

13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Innerhalb des Änderungsgebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und/oder seltene Böden vorhanden (Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, geologisches Landesamt NRW, 2004).

13.4 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 vermieden werden.

13.5 Kampfmittelbelastungen

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold (Stand 01.11.2006) ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Änderungsgebietes verzeichnet.

Im Rahmen von in der Vergangenheit durchgeführten Bauleitplanverfahren war der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Die Krieglufbildauswertung wurde durchgeführt und hat ergeben, dass keine erkennbare Belastung vorliegt (Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg vom 18.11.2013). Da die Luftbilder eventuell nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen, sind Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst. Die vorgenannte Aussage ist auch als Hinweis in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

14 Umweltbelange

Umweltprüfung

Die 20. Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Ziffer 2 BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Um-

weltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Dennoch ist zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima) ausgeschlossen werden kann.

Beurteilung der zu betrachtenden Schutzgüter:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach B-Plan Änderung
Tiere / Pflanzen	Das Änderungsgebiet ist sehr stark durch die anthropogene Nutzung vorbelastet. Nennenswerte Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass der im Randbereich zur Straße Am Gelskamp vorhandene Grünstreifen von Ubiquisten (sog. Allerweltsarten) genutzt wird. Die Empfindlichkeit gegenüber Standortveränderungen wird auf Grund der hohen Vorbelastung und der geringen bio-ökologischen Wertigkeit insgesamt als sehr gering bewertet.	Im Bereich des Änderungsgebietes besteht der rechtskräftige B-Plan 01-53 „Gelskamp“, der das Gelände als Gewerbegebiet festsetzt. Eingriffe in die vereinzelt vorhandenen Grünstrukturen sind deshalb rechtskräftig zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG ist nicht anzuwenden. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Fläche / Boden	Der Boden im Änderungsgebiet ist durch die vorhandene Versiegelung, Verdichtung und erhöhte Stoffeinträge als nicht schutzwürdig einzustufen. Natürlich anstehender Boden ist nicht vorhanden. Bei den schmalen offenen Bodenflächen im Randbereich handelt es sich um anthropogen beeinträchtigtes Schüttmaterial.	Boden ist grundsätzlich empfindlich gegenüber Versiegelung. Durch die Aufstockung der Bauhöhe wird die Errichtung einer Lagerhalle ermöglicht, ohne eine weitere Inanspruchnahme von Bodenflächen. Damit wird der Bodenschutzklausel entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Wasser	Eine besondere Relevanz des Änderungsgebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser ist nicht bekannt. Es sind keine Oberflächen-gewässer vorhanden. Die in ca. 120 m Entfernung südlich fließende Werre ist durch die Änderung nicht betroffen.	Durch die Errichtung der Lagerhalle erfährt das Grundwasser keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Versiegelung werden die Auswirkungen auf das Grundwasser insgesamt als unerheblich bewertet. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Luft / Klima	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum B-Plan 01-53 „Gelskamp“, 14. Änderung wurde in einer gutachterlichen Stellungnahme (GEO-NET, Februar 2014) die klimaökologischen Auswirkungen durch die Erhöhung der Geschossigkeit bewertet. Es wurde festgestellt, dass die im	Das Ergebnis der klimaökologischen Untersuchung hat ergeben, dass im Hinblick auf die lokalen Luftaustauschprozesse die Aufstockung von Gebäuden voraussichtlich keine relevante Verschlechterung der bioklimatischen Situation in anderen Siedlungsflächen zur Folge hat. Die Leitbahn-

	Gewerbegebiet „Gelskamp“ befindlichen Grünstrukturen (klimaaktive Grünflächen, Grünstrukturen der Knochenbach- und Werreniederung). bioklimatisch von hoher Bedeutung sind.	funktion kann über die verbleibenden Freiflächenanteile der Leitbahn weiterhin gewährleistet werden. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Landschaft	Das Änderungsgebiet hat für das Schutzgut Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.	Die Planung berührt keinen Natur- und Landschaftsraum. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Fazit: Mit der Bebauungsplanänderung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die genannten Schutzgüter erwartet.		

Eingriffsregelung

Auf der Grundlage des § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist auszuschließen, dass

- wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) als auch dass
- wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote) (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG).

Um zu prüfen, ob Verbotstatbestände vorliegen, wurde gem. der Handlungsempfehlung des Landes NRW zum Artenschutz in der Bauleitplanung im Rahmen der Umweltprüfung eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt. Hierbei wurde in einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können (ASP, Stufe 1). Gemäß § 44 (5) BNatSchG bezieht sich die Prüfung auf die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten. Für Nordrhein-Westfalen hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine naturschutzfachlich begründete Auswahl an streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten vorgegeben, die als „planungsrelevante Arten“ bei artenschutzrechtlichen Prüfungen zu betrachten sind.

Neben eigenen Begehungen wurden die Fachinformationssysteme der LANUV und des LINFOS ausgewertet. Dabei hat sich heraus gestellt, dass die versiegelte Parkplatzfläche keine Funktion als Lebensraum besitzt. Deshalb beziehen sich die weiteren Ausführungen lediglich auf die Grünstrukturen im Randbereich zur Straße Am Gelskamp. Die LANUV hat über das Vorkommen planungsrelevanter Arten in der Region Messtischblätter herausgegeben. Im Messtischblatt 40191 Detmold

werden für den Lebensraumtyp „Säume, Hochstaudenfluren“ 1 Fledermausart und 26 Vogelarten aufgeführt. Im von der LANUV geführten Biotopkataster NRW sowie im Fundortkataster ist das Änderungsgebiet nicht enthalten. Das Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt.

Fledermäuse

Bei dem Abendsegler handelt es sich um eine Waldfledermaus. Sie nutzt Baumhöhlen potenziell als Sommer- und Winterquartier. Ihr Jagdbereich befindet sich über Freiflächen, an Waldrändern sowie anderen Gehölzstrukturen. Ihr Erhaltungszustand in NRW wird als günstig eingestuft.

Vögel

Baumpieper, Bluthänfling, Feldlerche, Feldschwirl, Feldsperling, Girlitz, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Nachtigall, Neuntöter, Rauchschwalbe, Rebhuhn, Rotmilan, Schleiereule, Schwarzkehlchen, Schwarzspecht, Schleiereule, Sperber, Star, Turmfalke, Uhu, Wachtel, Waldkauz, Waldohreule und Wiesenpieper. Aufgrund der Habitatstrukturen und der geringen Flächenausdehnung stellt das Änderungsgebiet keinen essenziellen Lebens-, Nahrungs- und Jagdraum für die genannten Vogelarten dar. Erhebliche Beeinträchtigungen von Populationen sind nicht zu erwarten.

Fazit: Bei den Begehungen konnten keine der genannten planungsrelevanten Tierarten gesichtet bzw. nachgewiesen werden. Die wenig vorhandenen Grünstrukturen stellen kein essenzielles Lebens- und Nahrungshabitat dar. Zusammenfassend wird festgestellt, dass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bezogen auf potenziell betroffene planungsrelevante Artengruppen Vögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden kann.

15 Erschließungskosten

Erschließungskosten für die öffentliche Hand fallen nicht an, da sich das Änderungsgebiet ausschließlich auf private Flächen konzentriert.

16 Flächenbilanz

Die Größe des Änderungsgebietes beträgt 0,34 ha (Gewerbegebiet). An der Flächenbilanzierung ändert sich nichts, da nur die Geschossigkeit angepasst wird.

17 Bodenordnung

Die Erschließungsanlagen befinden sich außerhalb des Änderungsgebietes und sind bereits vorhanden. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, im September 2022