

## **INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG**

---

|           |                                                                                   |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Verfahren</b>                                                                  | <b>3</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Raumordnung und Landesplanung</b>                                              | <b>4</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Flächennutzungsplan</b>                                                        | <b>4</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Anlass und Ziele des Bebauungsplans</b>                                        | <b>4</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Situationsbeschreibung</b>                                                     | <b>6</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Belange des Städtebaus und der Wirtschaft</b>                                  | <b>6</b>  |
| 7.1       | Bindungen                                                                         | 7         |
| 7.2       | Art der baulichen Nutzung                                                         | 8         |
| 7.2.1     | Gewerbegebiet                                                                     | 8         |
| 7.2.2     | Allgemeines Wohngebiet                                                            | 9         |
| 7.3       | Maß der baulichen Nutzung                                                         | 9         |
| 7.4       | Gestalterische Aussagen                                                           | 10        |
| 7.5       | Gewässer                                                                          | 11        |
| 7.6       | Öffentliche Grünfläche                                                            | 11        |
| 7.7       | Denkmalschutz                                                                     | 12        |
| <b>8</b>  | <b>Verkehrliche Erschließung</b>                                                  | <b>12</b> |
| 8.1       | Individualverkehr                                                                 | 12        |
| 8.2       | Ruhender Verkehr                                                                  | 13        |
| 8.3       | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)                                            | 13        |
| 8.4       | Rad- und Fußverkehr                                                               | 14        |
| <b>9</b>  | <b>Abwasserbeseitigung</b>                                                        | <b>14</b> |
| 9.1       | Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser                                             | 14        |
| 9.2       | Regenwasserentsorgung                                                             | 14        |
| 9.3       | Elektrizitäts- und Gasversorgung                                                  | 15        |
| 9.4       | Abfallbeseitigung                                                                 | 15        |
| <b>10</b> | <b>Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrassen auf Nutzung und Bebauung</b> | <b>15</b> |
| <b>11</b> | <b>Emissionen</b>                                                                 | <b>15</b> |
| 11.1      | Emissionen des Straßenverkehrs                                                    | 16        |
| 11.2      | Emissionen des Schienenverkehrs                                                   | 18        |
| 11.3      | Emissionen des Gewerbegebietes                                                    | 18        |
| 11.4      | Festplatz                                                                         | 20        |
| 11.5      | Sonstige Emissionen                                                               | 21        |
| 11.6      | Schlussbemerkung                                                                  | 21        |
| <b>12</b> | <b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>                                            | <b>21</b> |
| 12.1      | Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung                              | 21        |

|           |                                                                                                           |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 12.2      | Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen                          | 22        |
| 12.3      | Erhalt schutzwürdiger Böden                                                                               | 22        |
| 12.4      | Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen                                                            | 22        |
| <b>13</b> | <b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB</b>                                                                      | <b>23</b> |
| 13.1      | Einleitung                                                                                                | 23        |
| 13.1.1    | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes                                                 | 23        |
| 13.1.2    | Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan | 24        |
| 13.2      | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen                                                         | 25        |
| 13.2.1    | Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)                                 | 25        |
| 13.2.1.1  | Schutzgut Mensch                                                                                          | 25        |
| 13.2.1.2  | Schutzgut Tiere und Pflanzen                                                                              | 26        |
| 13.2.1.3  | Schutzgut Boden                                                                                           | 26        |
| 13.2.1.4  | Schutzgut Wasser                                                                                          | 27        |
| 13.2.1.5  | Schutzgut Klima/Luft                                                                                      | 27        |
| 13.2.1.6  | Schutzgut Landschaft                                                                                      | 28        |
| 13.2.1.7  | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter                                                                  | 28        |
| 13.2.1.8  | Wechselwirkungen                                                                                          | 28        |
| 13.2.2    | Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes                                                                 | 29        |
| 13.2.2.1  | Entwicklung bei Durchführung der Planung                                                                  | 29        |
| 13.2.2.2  | Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung                                                             | 29        |
| 13.2.3    | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen         | 29        |
| 13.2.3.1  | Schutzgut Mensch                                                                                          | 29        |
| 13.2.3.2  | Schutzgut Tiere und Pflanzen                                                                              | 30        |
| 13.2.3.3  | Schutzgut Boden                                                                                           | 30        |
| 13.2.3.4  | Schutzgut Wasser                                                                                          | 30        |
| 13.2.3.5  | Schutzgut Klima/Luft                                                                                      | 31        |
| 13.2.3.6  | Schutzgut Landschaft                                                                                      | 31        |
| 13.2.3.7  | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter                                                                  | 31        |
| 13.2.4    | Anderweitige Planungsmöglichkeiten                                                                        | 31        |
| 13.3      | Zusätzliche Angaben                                                                                       | 31        |
| 13.3.1    | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren                               | 31        |
| 13.3.2    | Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen                             | 31        |
| 13.3.3    | Allgemeinverständliche Zusammenfassung                                                                    | 32        |
| <b>14</b> | <b>Erschließungskosten / Weitere Kosten</b>                                                               | <b>32</b> |
| <b>15</b> | <b>Flächenbilanz</b>                                                                                      | <b>34</b> |
| <b>16</b> | <b>Bodenordnung</b>                                                                                       | <b>35</b> |

## **Bebauungsplan 01-66 A / I „Arminstraße Ost“**

---

**Ortsteil:** Detmold Nord  
**Plangebiet:** Zwischen Freyastraße und Eisenbahnlinie im Bereich Kronenplatz

---

### **Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

#### 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 Freyastraße,  
im Süden durch die Eisenbahnlinie (bis zum Gleiskörper),  
im Osten durch die östliche Begrenzung des Kronenplatzes,  
und im Westen durch die Flurstücke 4 + 21, Flur 30 der Gemarkung Detmold und die Thusneldastraße.

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

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- dem Festlegungsriss,
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung einschließlich des Umweltberichts mit der Anlage 1 „Orientierende Untersuchung von Verdachtsflächen“ und der Anlage 2 „Schalltechnisches Gutachten“.

## **2 Verfahren**

|                                                                                                        |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss 01-66 vom                                                                        | 26.03.2003              |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom | 18.04.2005 – 20.05.2005 |
| Bürgeranhörung am                                                                                      | 27.04.2005              |
| Entwurfsbeschluss mit Erweiterung und Teilung des Plangebietes in 01-66 A + 01-66 B                    | 19.10.2005              |
| Offenlegung des Entwurfs 01-66 A vom                                                                   | 02.11.2005 – 02.12.2005 |
| Teilung des Plangebietes 01-66 A in 01 66 A / I + 01-66 A / II                                         | SEA 08.02.2006          |
| und Satzungsbeschluss 01-66 A / I                                                                      | Rat 23.02.2006          |

### **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 Lippe - weist das Plangebiet größtenteils als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen somit weitestgehend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 3,2 ha große Plangebiet überwiegend „gewerbliche Baufläche“ und Verkehrsfläche (Bahn) dar. 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. 3 „Arminstraße Ost“). Die landesplanerische Zustimmung liegt vor.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die Verkehrsfläche (Bahn) in öffentliche Grünfläche umgeändert. Die als gewerbliche Baufläche im Bereich des Kronenplatzes sowie südlich der Freyastraße dargestellte Fläche wird in Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und Wohnbaufläche umgeändert.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet im Norden bzw. Nordosten an gemischte Baufläche, im Süden an Verkehrsflächen (Bahnanlagen), im Osten an gemischte Bauflächen und im Westen an gewerbliche Bauflächen.

### **5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans**

Für einen Teilbereich des Plangebietes zwischen dem Kronenplatz, der Industriestraße, der Wittekindstraße und der Werre existiert ein „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 (3) BauGB. Aufstellungsziele des alten und noch rechtskräftigen einfachen B-Plans 01-66 waren, die vorhandenen Gewerbeflächen primär für Arbeitsplätze im produzierenden und handwerklichen Bereich zu sichern und Einzelhandelsnutzungen zu beschränken. Der einfache B-Plan enthält lediglich eine Ausnahmeregelung für Lebensmitteleinzelhandel als Nahversorger bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Neben diesen Zielsetzungen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen B-Plans nach §§ 34 und 35 BauGB.

Anlass der Neuaufstellung des B-Plans war der sich abzeichnende Strukturwandel im Plangebiet und in seinem Umfeld durch die Aufgabe von gewerblichen Nutzungen. Die Wahl des Geltungsbereichs orientierte sich bislang an der Vielzahl auftretender städtebaulicher Missstände und wurde aufgrund aktueller Entwicklungen (fehlende Bereitschaft zur Unterzeichnung eines Städtebaulichen Vertrages durch eine Eigentümergemeinschaft) zum Satzungsbeschluss geteilt. Hierdurch soll für den restlichen Bereich eine stadtverträgliche Nachfolgenutzung vorbereitet werden. Auf Grund der Lage in unmittelbarer Nähe zur westlichen Innenstadt besitzt diese eine hohe Attraktivität für neue Einzelhandelsstandorte. Hier gilt es zum Einen, Negative Auswirkungen auf die Einzelhandelslandschaft der Innenstadt und der Ortsteile zu vermeiden, Zum Anderen, hochwertige Lagen an der Werre freizuhalten bzw. angemessenen Nutzungen zuzuführen.

Durch das Brachfallen stadtbildprägender Gewerbeflächen und den sich vollziehenden Strukturwandel im Plangebiet besteht ein besonderes Planungserfordernis, um einem bereits einsetzenden „trading-down-Effekt“ im Plangebiet entgegen zu steuern. Dies ist umso wichtiger, als es sich bei der Industriestraße um eine Hauptverkehrsstraße mit wesentlichen Pendlerströmen handelt. Diese wichtige Verkehrsader besitzt als Verbindung zur Innenstadt und zur historischen Altstadt eine hohe städtebauliche Außenwirkung.

Es gibt ferner Flächen im Plangebiet, die gleichzeitig auch eine wichtige Funktion für die Aufwertung des Bahnhofsumfeldes wahrnehmen. Dies sind im Wesentlichen die direkt an den Kronenplatz angrenzenden Flächen und die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs. Ihre Revitalisierung hat städtebaulich erhebliche Auswirkungen. Sie sind Schlüsselgrundstücke für die Entwicklung des Plangebietes. Hier – und nur hier - ist es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, diese Flächen für die Ansiedlung eines städtebaulichen „Magnet“ vorzuhalten, von dem positive Ausstrahlungen auf das Bahnhofsumfeld und den Bereich der Brachflächen ausgehen. Hierbei ist die Situation des Einzelhandels in der Innenstadt in jedem Fall zu berücksichtigen. Es gilt, gezielt Angebotslücken zu schließen und hierdurch den betreffenden Bereich zu attraktivieren ohne jedoch die Einzelhandelstrukturen der Innenstadt zu schädigen.

Es ist auch erforderlich, das Stadtbild und die Eingangssituation unmittelbar vor den Toren der historischen Altstadt stadtgestalterisch aufzuwerten, da es sich um Flächenpotenziale mit hoher städtebaulicher Außenwirkung handelt.

Der Norden des Plangebietes ist durch eine Mischbebauung geprägt. Hier treffen Wohnen und Gewerbe in unmittelbarer Nachbarschaft aufeinander. Daraus resultieren aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen gegenseitige Beeinträchtigungen und nachbarschaftliche Konflikte. Die Belange der unterschiedlichen Nutzungen sind im Rahmen des B-Planverfahrens sachgerecht gegeneinander abzuwägen und ein verträgliches Miteinander ist planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln.

**Das Ziel des B-Plans der Revitalisierung des Bereichs zwischen der Bahnlinie und der Werre setzt sich aus folgenden Teilzielen zusammen:**

- Revitalisierung kleiner Gewerbebrachen mit Entwicklung neuer Nutzungen, wie z. B. als Wohnbau- oder als wohnverträgliche Gewerbeflächen mit Zulassung eines großen Nutzungsspektrums,
- Ausschluss von innenstadtschädlichem großflächigen Einzelhandel und Ansiedlung von innenstadtunschädlichem Einzelhandel,
- Aufwertung des Bahnhofsumfeldes mit Revitalisierung der ehemaligen Güterbahnhofsflächen als weitere neue innenstadtnahe öffentliche Grünfläche,
- Planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung der Wohnbebauung nördlich der Werre ,
- Planungsrechtliche Vorbereitung einer fußläufigen Verbindung zwischen dem Kronenplatz und dem Bahnhof in Form eines Tunneldurchstichs unter den Gleisanlagen einschließlich erforderlicher Geländemodellierung,
- Renaturierung der Werre mit der Anlage eines Grüngürtels beiderseits der Uferböschungen
- Erhaltung des Denkmals Arminstraße 11
- Aufwertung der Stadtbildqualität durch geeignete stadtgestalterische Maßnahmen,
- Erhaltung des Kronenplatzes als Großveranstaltungsfläche und öffentlichem Parkplatz,

- Entsiegelung der Brachflächen mit Durchgrünung des Plangebietes und Vernetzung der neuen Grünstrukturen durch fußläufige Verbindungen.

## 6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet ist ca. 3,2 ha groß. Das direkte Umfeld ist begrenzt: Im Norden durch Wohnbebauung entlang der Freyastraße, im Süden durch die Bahnlinie der Deutschen Bahn, den Bahndamm und den ehemaligen Güterbahnhof, im Osten durch den Kronenplatz, der wiederum an eine drei- bis viergeschossige Blockbebauung entlang der Paulinenstraße angrenzt und im Westen durch Gewerbe mit Gewerbebrachen im Bereich der Armin- und Industriestraße.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Detmolder Kernstadtgebietes unmittelbar am Rande der historischen Altstadt. Das Plangebiet selbst ist überwiegend unbebaut. Es sind nördlich der Werre Wohnstrukturen und im Nordwesten Gewerbe zu finden. Im Süden sind die zur Disposition stehenden ehemaligen Bahnflächen des Detmolder Güterverkehrs mit Bahndamm zu finden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird durch die Paulinenstraße (B239) und die Wittekindstraße sichergestellt. Die innere Erschließung übernehmen primär die Industriestraße und nachrangig auch die Arminstraße. Im östlichen Teil des Plangebiets liegt der Kronenplatz, der neben der Nutzung für Detmolder Großveranstaltungen als zentrumsnaher öffentlicher Parkplatz dient.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Parzellenstrukturen relativ heterogen strukturiert. Die Parzellengrößen sind sehr unterschiedlich. Der für eine Neubebauung vorgesehene Bereich (GE) ist im Besitz einer Eigentümergemeinschaft, so dass neue Nutzungen möglich sind. Das Villengebäude Arminstraße 11 ist in die Detmolder Denkmalliste eingetragen.

Als prägendes Gewässer verläuft nordöstlich im Plangebiet die Werre. Im gesamten Bereich der Werre reichen die privaten Grundstücke bis an den Wasserlauf heran. Sowohl nordöstlich als auch südwestlich der Werre sind dies überwiegend Gewerbegrundstücke. Die Uferbereiche sind sowohl für die Allgemeinheit als auch für die Gewässerunterhaltung nicht oder nur sehr schwer erreichbar. Naturnahe Uferstrandstreifen sind nicht vorhanden.

Die Werre ist in ihrem Querschnitt im gesamten Bereich des Plangebietes durch Einbringen von Stahlspundwänden sehr verengt, was die Hochwasserproblematik besonders verschärft.

## 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.

Unter Beachtung der besonderen innenstadtnahen Lage soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Stadtteilbezirke,
- die Belange der Baukultur, Straßen und Plätze von städtebaulicher Bedeutung, und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes.

Hierzu werden für den Entwurf folgende Bindungen für die Revitalisierung der Stadtteilstflächen entwickelt:

## 7.1 Bindungen

### Achsen

Stadtbildprägende Vorgaben sind die Erschließungsachsen der Industriestraße und der Arminstraße. Die vorhandene Bebauung mit großvolumigen Baukörpern westlich des Plangebietes, die zudem oft unmittelbar auf den Grundstücksgrenzen errichtet wurde, gilt es, die derzeit wirkenden engen Straßenfluchten städtebaulich aufzubrechen. Deshalb ist ein Abrücken neuer Bebauungen von den Straßenbegrenzungslinien vorzugeben. Dies wird durch die Vorgabe eines durchgängigen privaten Grünstreifens entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nördlich der Arminstraße bzw. östlich der Thusneldastraße umgesetzt. Durch die Vorgabe einer durchgängigen, alleenartigen Baumpflanzung mit entsprechenden Verengungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird ein positiver und aufwertender Effekt erzielt. Im Bereich der Gewerbeflächen zwischen der Arminstraße und Industriestraße wird die städtebauliche Systematik der vorhandenen Straßenrandbebauung wieder aufgenommen und durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen planungsrechtlich gesichert.

Die Werre prägt als dritte Achse raumbildend das Plangebiet. Erstmalig sichert das Gewässerkonzept beidseitig Uferrandstreifen mit einer Breite von ca. 10 m (ab OK Spundwände), um die Renaturierung des Wasserlaufs durch das Anlegen von Böschungen zu ermöglichen.

### Gliederung des Plangebietes durch Vernetzung der Achsen

Das Gesamtplangebiet 01-66A und 01-66B wird durch die Aufnahme und Weiterentwicklung vorhandener öffentlicher und privater fußläufiger Wegestrukturen zwischen der Industriestraße und der Arminstraße bis hin zur Werre gegliedert. Hieraus lässt sich eine Flächen- und Nutzflächengliederung für beide Teilplanbereiche entwickeln. Die Achsen werden nach Norden zur Werre und nach Süden zum Bahndamm als öffentliche Fuß- und Radwege auch später im Teilbebauungsplan 01-66/ B gesichert

Der vorhandene Bahndamm wird bewusst als eine notwendige bauliche Anlage in das Grünkonzept planerisch einbezogen. Durch eine landschaftsarchitektonische Bepflanzung des Bahndamms (öffentliche Grünfläche) kann dieser als ein Gestaltungselement für die stadtgestalterische Aufwertung des südlichen Straßenraumes der Industriestraße in das Grünkonzept einbezogen werden. Gleichzeitig wird das Erscheinungsbild Detmolds mit der Entwicklung des benachbarten Bahnhofareals (Fernwirkung bei Ankunft mit der Bahn in Detmold) städtebaulich optimiert.

Der Entwurf sieht ferner eine fußläufige Verbindung vom Kronenplatz zum Bahnhof in Form eines Tunneldurchstichs vor. Die genaue Lage des Tunnels ist noch festzulegen, sollte sich aber in günstiger Lage zum Kronenplatz befinden. Zur Aufwertung des Eingangsbereiches zum Tunnel sollen die vorhandenen Böschungsflächen abgegraben werden. Eine entsprechende planungsrechtliche Option hierfür ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

### **Neue öffentliche / private Erschließungen**

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet erschließen die festgesetzten Bauflächen unmittelbar entlang der öffentlichen Straßenzüge.

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, hier zu Gunsten der anliegenden Flurstücke, ist für die Erschließung des ehemaligen Güterbahnhofgeländes planungsrechtlich abgesichert. Für die Erfüllung des Nutzungszwecks darf dieses in seiner Lage von der zeichnerischen Festsetzung ebenfalls abweichen. Die zulässige Abweichung sichert die Neugestaltung des ehemaligen Güterbahnböschungsbereiches für einen Tunneldurchstich.

## **7.2 Art der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Gewerbegebiet**

Das Gewerbegebiet besitzt für die zukünftige Entwicklung des Gesamtgebietes eine entscheidende Bedeutung. Als die dem Bahnhof nächstgelegene Fläche unmittelbar am Kronenplatz, ist diese in besonderem Maße einsehbar und entfaltet von daher eine besondere städtebauliche Wirkung. Ziel ist es, auf diesen Flächen einen attraktiven Kristallisationspunkt entstehen zu lassen. Seine Aufgabe ist es, durch architektonische Qualität einen städtebaulichen Vorbildcharakter für das restliche Plangebiet einzunehmen und die Vitalisierung des Plangebietes und des westlich angrenzenden Bereiches des Bebauungsplanes 01-66 B so wie des Bahnhofsumfeldes massiv zu unterstützen. Darüber hinaus kommt ihm die Funktion zu, durch die Ansiedlung frequenzbringender Nutzungen das Bahnhofsumfeld nördlich der Bahn zu beleben. So wird das Gewerbegebiet in großem Umfang auch für Einzelhandelsstrukturen geöffnet, die als Frequenzbringer fungieren können.

Hierdurch darf es jedoch nicht zu einer Konkurrenzsituation zur Innenstadt/Fußgängerzone oder zur Versorgungsstruktur in den Ortsteilen kommen. Vielmehr sollen Fehlbedarfe gedeckt werden und ein neuer angebotsergänzender Schwerpunkt im Stadtgefüge sinnvoll platziert werden. Daher wird die „Detmolder Liste“ verbindlicher Bestandteil der Festsetzungen. Es sollen nur Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, die **nicht** den in der „Detmolder Liste“ aufgeführten Wirtschaftszweigen zuzurechnen sind.

Auch der Lebensmittelsektor, der zur Nahversorgung (bis 700 m<sup>2</sup> VK-Fläche) dient, sollte im Bereich der Thusneldastraße/Kronenplatz angesiedelt werden. Er unterstützt die desolate Nahversorgungsstruktur im Bereich der Innenstadt nördlich der Bahnlinie, zumal der vorliegende Entwurf die Stärkung der Wohnfunktion im Bereich der Arminstraße, der Thusneldastraße und der Freyastraße vorsieht.

Darüber hinaus stellen Dienstleistungen eine sinnvolle Abrundung der Einzelhandelnutzungen dar. Diese können sinnvoll ergänzt werden durch Einrichtungen des Sport- und Freizeitsektors. Auch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist im Gewerbegebiet zulässig. Hiervon sind nur Betriebe und Einrichtungen mit Vorführ- und/oder Gesellschaftsräumen, deren Zweck auf



Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgenommen. Die Festsetzung nimmt auf das „Detmolder Vergnügungsstättenkonzept Kernstadt und erweiterte Kernstadt“ Bezug (Drucksache Nr. 807 der Ratssitzung am 27.06.1996). Der Bereich der Arminstraße gehört zu den Gebieten in der erweiterten Kernstadt, in denen Vergnügungsstätten allgemein zulässig sein sollen. Es wird davon ausgegangen, dass diese hier bis auf die oben genannte Vergnügungsstättenart städtebaulich verträglich sind.

Zwingender Bestandteil dieser Gewerbegebietsfläche ist aus Lärmschutzgründen eine Tiefgarage, eine Parkpalette oder Parkplätze im Innenbereich/Innenhof der Nutzungsstruktur, erschlossen ausschließlich von der Industriestraße.

### **7.2.2 Allgemeines Wohngebiet**

Nördlich der Arminstraße, entlang der Thusneldastraße und südlich der Freyastraße setzt der Entwurf Allgemeines Wohngebiet fest.

Die Gewerbebrachflächen in diesem Bereich sollen als Allgemeine Wohngebiete revitalisiert werden. Darin eingebettet ist das Baudenkmal der ehemaligen Fabrikantenvilla Arminstraße 11. Die Wohnstrukturen entlang der Thusneldastraße werden fortgeführt. Das gleiche gilt für die südliche Freyastraße mit der Bebauung der derzeitigen Parkplatzfläche.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind viele Formen des Wohnens denkbar, wie z. B. altengerechtes Wohnen mit medizinischen Einrichtungen, Mehrgenerationswohnen unter einem Dach, behindertengerechtes Wohnen etc.. Im Sinne des Strukturwandels in diesem Bereich sieht der Nutzungskatalog neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor. Die dem Wohnen im B-Plan zugeordneten zulässigen Nutzungsarten sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfürsorge und Daseinsvorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Durch die Zulässigkeit von Gemeinbedarfsanlagen und Anlagen für sportliche Zwecke wird die Schaffung einer gewissen Infrastruktur gesichert, die nicht nur die Versorgung des Gebiets mit öffentlichen Dienstleistungen, sondern zugleich auch ein Angebot zur Gestaltung der Freizeit umfasst. Der Entwurf schließt daher gezielt eine Mischnutzung der Gebäude nicht aus - mit beispielsweise im Erdgeschoss angeordneten Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, sowie Räumen für die Berufsausübung i. S. von § 13 Bau NVO in den übrigen Geschossen. Daher werden auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bis auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die die Zweckbestimmung des Baugebietes im Sinne des Strukturwandels zum Wohnen mit Dienstleistungen unterlaufen würden, nicht ausgeschlossen.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzungen richtet sich nach den Gebietsklassifizierungen. Die verschiedenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, überbaubare Fläche, Bauweise, Geschossigkeit, Trauf- und Gebäudehöhen) sichern die zukünftigen städtebaulichen Strukturen in ihrer Kombination. Für die OK/TH - Mindest- und Maximalhöhenbegrenzung gilt allgemein, dass diese auf zurückliegende Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, keine Anwendung findet. Somit besteht in allen Baugebieten grundsätzlich die Möglichkeit der Ausbildung von Staffelgeschossen bzw. ausbaufähigen Dachgeschossen unter Berücksichtigung einer durchgehend homogenen Oberkante bzw. Traufhöhe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Einzelnen wurden folgende Regelungen getroffen:

#### WA

Die mögliche Neubebauung nördlich und südlich der Werre orientiert sich an der vorhandenen Bebauung entlang der Thusneldastraße, Freyastraße und der östlichen Arminstraße mit der Vorgabe einer zweigeschossigen offenen Bauweise. Die festgesetzte Oberkanten-/Traufhöhe als Mindest- und Maximalmaß trägt zur städtebaulichen und gestalterischen Einbindung der Neubebauung in das Umfeld bei. Eine Ausnahme bezüglich der Geschossigkeit bildet nur die mögliche Bebauung an der Arminstraße 7, welche die Option einer zwei- bis dreigeschossigen (Mindest- und Höchstmaß) offenen Bauweise bietet. Hierdurch soll ein homogener Übergang zu der gem. B-Plan 01-30/07A „Central Hotel/nördlich Paulinenstraße“ möglichen viergeschossigen Bauweise geschaffen werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe respektiert sowohl die vorhandene Höhe des Baudenkmals Arminstraße 11 als auch die Höhe der vorhandenen benachbarten Bebauung.

#### GE

Die zwingende dreigeschossige Ausnutzung der Gewerbegebietsfläche nimmt die westlich benachbarten Höhenentwicklungen auf. Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 14 m wird der Erhalt der Stadtsilhouette erzielt. Die festgesetzte OK/TH berücksichtigt ebenfalls diesen Aspekt. Die GRZ von 0,8 und die GFZ von 2,4 orientieren sich an den Maximalwerten der BauNVO für uneingeschränkte Gewerbegebiete.

### 7.4 Gestalterische Aussagen

Die gestalterischen Festsetzungen sollen dabei helfen, eine Einbindung der neuen Gebäudekörper in die Stadtstruktur zu sichern. Der B-Plan trifft gestalterische Aussagen zur Dachform und zu Dachaufbauten, Einfriedungen, Garagen, überdachte Stellplätze Nebenanlagen und Werbeanlagen.

#### WA

Durch die festgesetzten Dachformen (SD/DW) in Verbindung mit der Ausrichtung der Längsachse der Gebäude und den vorgegebenen Dachneigungen wird eine weitgehend, dem Umfeld angepasste Dachlandschaft, teilweise unter Berücksichtigung des benachbarten Bestandes, erreicht.

#### GE

Die frei wählbare Dachform (FD/GD) in Kombination mit der Dachneigung von 0°-25° bietet ausreichend Flexibilität hinsichtlich einer qualitätsvollen Architekturaussage zukünftig gesichert.

Werbeanlagen sind stadtbildprägende Gestaltungsmerkmale. Die Regelung der zulässigen Werbeanlagen sichert die Stadtbildqualität in unmittelbarer Nähe der westlichen Innenstadt.

Die neuen städtebaulichen Raumkanten orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebestand im Quartier. Die gebietstypische Errichtung der gewerblichen Gebäude direkt auf der Grundstücksgrenze wurde wieder aufgenommen. Die Raumkanten werden sowohl durch Baugrenzen und als auch durch Baulinien entlang der Erschließungen definiert. Zum Zweck der Fassadengliederung ist ein Zurückweichen von den Baulinien als eine Ausnahme in den Festsetzungen aufgenommen worden. Die Gliederung der Fassaden soll mindest. alle 20 Meter erfolgen, um lange Baukörper mit mehr als 50 Meter Länge (abweichende

Bauweise) zu gliedern. Zurückgezogene Eingangszonen und Arkadierungen sind allgemein zulässig. Hierdurch wird die Möglichkeit einer gegliederten Gestaltung und somit lebhafter Gebäudefassaden vorbereitet.

## **7.5 Gewässer**

Grundsätzlich ist anzustreben, naturferne Fließgewässer mit ihren Auen schrittweise wieder in naturnahe Ökosysteme umzuwandeln. Wo es möglich ist, sollte mit Hilfe von Uferrandstreifen eine dynamische Gewässerentwicklung eingeleitet werden. Uferrandstreifen fördern die ökologische Durchgängigkeit und sind auf Grund ihrer linearen Struktur ein wichtiges Element der Biotopvernetzung.

Durch ein Ingenieurbüro wurde 2001 ein Konzept zur naturnahen Entwicklung der Werre im gesamten Stadtgebiet Detmold (ca. 14,6 km) mit dem Ziel der Verbesserung der Gewässerstrukturgüte (Forderung der Wasserrahmenrichtlinien der Europäischen Union - WRRL -) erarbeitet. Darin sind u. a. Renaturierungen der Werreufer, Beseitigung der Sollabstürze und Schaffung von Naturerlebnisbereichen, auch für den Bebauungsplan-Bereich, beispielhaft dargestellt. Das Konzept liegt im Fachbereich 5 der Stadt Detmold vor. Es ist beabsichtigt für die Renaturierung der Werre Fördermittel aus dem „Aktionsprogramm zur naturnahen Entwicklung der Gewässer 2. Ordnung“ (Abwasserabgabe) einzusetzen.

Die Renaturierung der Werre mit der Anlage eines Grüngürtels beiderseits der Uferböschungen – teilweise mit Fuß-/Radweg – ist daher als ein wichtiges Teilziel in die B-Planneuaufstellung Arminstraße Ost und West aufgenommen worden.

Die mit der entsprechenden Festsetzung im B-Plan gesicherten Uferrandstreifen, nördlich und südlich der Werre, sollen zukünftig ebenfalls in öffentliches Eigentum ohne die Anlage eines Rad- und Fußweges übergehen. In diesem Bereich kann eine sinnvolle Anbindung an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz der Paulinenstraße bautechnisch durch die vorhandene enge Bebauung nicht hergestellt werden. Auch hier kann der Übernahmeanspruch gemäß § 40 BauGB greifen.

Die öffentlichen Uferrandstreifen im B-Plan werden in einer Breite von 10 m ab der Kante der Einspundung gesichert. Insgesamt sichert der B-Plan durch Baugrenzen beidseitig entlang der Werre eine baufreie Uferrandzone in einer Mindestgesamtbreite von 20 m, bezogen auf die Gewässerachse. Mit den getroffenen Festsetzungen kann daher der Querschnitt der Werre zukünftig durch Anlage von Bermen aufgeweitet werden. Es wird auf das DVWK-Merkblatt 244 (Uferstreifen an Fließgewässern) an dieser Stelle verwiesen. Die Uferstreifen, die öffentlich zugänglich sein sollen, sind entsprechend des vorgenannten Merkblattes zu gestalten und zu bepflanzen.

Ferner ist das gesetzlich und das natürlich festgelegte Überschwemmungsgebiet der Werre bei Planungen zu berücksichtigen. Im natürlichen Überschwemmungsgebiet schließt der B-Plan ergänzend zum gesetzlichen Überschwemmungsgebiet bestimmte Nutzungen und Einrichtungen im Sinne des Hochwasserschutzes aus. Hierzu zählen z. B. die Zulässigkeit baulicher Nebenanlagen wie auch Kompostierungsanlagen. Ebenfalls sind Pflanzmaßnahmen, die die Fließrichtung der Werre stören, nicht zulässig.

## **7.6 Öffentliche Grünfläche**

Das neue planungsrechtliche Instrument der bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB wird erstmalig angewendet. Die bisherige Nutzung der Fläche als Bahngelände wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nicht

eingeschränkt, da der Eigentümer den Zeitpunkt der Aufgabe der Nutzung selbst bestimmt. Erst nach Durchführung des förmlichen Entwurfsverfahrens durch die Deutsche Bahn soll diese Fläche als eine innenstadtnahe öffentliche Parkanlage entwickelt werden. Weiterhin ist in diesem Bereich der Tunneldurchstich vom Kronenplatz zum Bahnhof vorgesehen. Die genaue Lage des Tunnels kann aber erst nach einer noch durchzuführenden Machbarkeitsstudie festgelegt werden. Der B-Plan bereitet daher die Zulässigkeit der Anlage einer Wegeverbindung zum Bahnhof für Fußgänger und Radfahrer mit erforderlichen Geländemodellierungen vor.

## **7.7 Denkmalschutz**

Im Bebauungsplanbereich ist ein Gebäude als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen:

### Arminstraße 11 Fabrikantenvilla

Es handelt sich um einen zweigeschossigen, massiven und verputzten Villenbau, erbaut 1910/11 für den Detmolder Hofmöbelfabrikanten Ernst Hilker nach Plänen des Architekten Korf aus Detmold. Das Baudenkmal Nr. A340 wurde 1990 in die Denkmalliste der Stadt Detmold eingetragen.

Das Gebäude ist als Solitärbaukörper an drei Seiten eng mit Baulinien umgrenzt. Im rückwärtigen Bereich, abgewandt von der straßenwirksamen Fassade, erhält das Denkmal eine Erweiterungsfläche für Anbauten. Der gesamte Garten bleibt private Grünfläche. Weitere Baumöglichkeiten werden bewusst ausgeschlossen zur Erhaltung der Villa mit gärtnerisch gestaltetem Garten in historisch selbstverständlicher Umgebung.

Zur Würdigung des Solitärbaus und im Rahmen des Umgebungsschutzes werden die östlich gelegenen Bauflächen ebenfalls als Einzelbauflächen auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt. Die nördliche Raumkante des Kronenplatzes wird daher in offener Bauweise durch einzelne Kopfbauten mit einer großen Bautiefe nach Norden entwickelt.

## **8 Verkehrliche Erschließung**

### **8.1 Individualverkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über die Wittekindstraße und im Osten über die Paulinenstraße. Die Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung erfolgt im Wesentlichen durch die Industriestraße in Form von zwei lichtsignalgesteuerten Kreuzungen. Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz ist somit gewährleistet.

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Industriestraße, die Arminstraße und die Thusneldastraße. Während die Thusneldastraße im Bereich des Bebauungsplanes eine stark untergeordnete Erschließungsfunktion besitzt, kommt der Arminstraße kommt die Funktion einer internen Erschließungsstraße zu. Die Industriestraße besitzt über ihren internen Erschließungscharakter hinaus die verbindende Funktion zwischen der Wittekindstraße und der Paulinenstraße. Über sie fließt ein Großteil des Verkehrs der westlichen Stadtgebiete in Richtung Innenstadt.

Die Thusneldastraße bleibt im Bereich des Kronenplatzes unverändert bestehen, um den Verkehr der Arminstraße geordnet der Industriestraße und somit dem übergeordneten Straßennetz zuführen zu können.

Die Industriestraße muss in ihrem heutigen Ausbauzustand erhalten bleiben. Dies ist für eine (auch zukünftig notwendige) reibungslose Abwicklung des Durchgangsverkehrs unabdingbar, zumal die Funktion für den Durchgangsverkehr durch die konzeptionell angedachte Verlängerung der Industriestraße bis mindestens zur Klingenbergstraße noch verstärkt wird.

Die Arminstraße bleibt auch in ihrer heutigen Durchgängigkeit bestehen. Die Beibehaltung großflächiger gewerblicher Strukturen, die vielfach durch kleinteilige Gewerbestrukturen geprägt sind, bedarf einer Erschließung auch durch die Arminstraße. Die Arminstraße teilt sich im Gesamtkonzept des B-Plans 01-66 in zwei Bereiche, einen westlichen, gewerblich geprägten Bereich (01-66 A) und einen östlichen auch der Wohnnutzung dienenden Bereich (01-66 B). Die Gewerbegebietsnutzung wird zukünftig hauptsächlich von der Industriestraße aus erschlossen.

Auf Grund des vorhandenen breiten Straßenquerschnitts ist es möglich, die Breite der Arminstraße zu reduzieren. So soll das städtebauliche Erscheinungsbild im Plangebiet entlang der Arminstraße durch die Integration von straßenbegleitenden Grünstrukturen städtebaulich aufgewertet werden. Eine straßenbegleitende Durchgrünung des Straßenraums durch Baumpflanzungen für die Entwicklung eines Alleecharakters wird deshalb festgesetzt. Im Zuge der Ausbauplanung muss sichergestellt werden, dass ausreichender Park- und Rangierraum in der Straßenabwicklung möglich bleibt.

## **8.2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird im Plangebiet primär auf den privaten Grundstücksflächen organisiert. Dies geschieht gemäß den Festsetzungen ausschließlich auf den überbaubaren Flächen bzw. auch außerhalb dieser in Tiefgaragen. Voraussetzung ist jedoch, wenn der obere Abschluss der Tiefgaragen begrünt wird. Somit soll eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden. Darüber hinaus steht im Plangebiet der Kronenplatz dem ruhenden Verkehr zur Verfügung. Auf Grund des vorhandenen großzügigen Straßenquerschnitts der Arminstraße besteht ggf. die Möglichkeit, trotz teilweisen Rückbaus einseitig einzelne Parkbuchten als Aufstellflächen vorzuhalten. Für besonders verkehrserzeugende Nutzungen, wie z. B. die Gewerbegebietsnutzung westlich des Kronenplatzes, wird die Regelung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen oder Parkhausanlagen vorgegeben.

## **8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Haltestellen. Dennoch ist das Plangebiet durch den benachbarten Busbahnhof und Bahnhof gut an den ÖPNV angebunden. Im Rahmen der Bebauungsplanneuaufstellung soll diese Anbindung weiter verbessert werden, indem auf Höhe des Kronenplatzes ein Verbindungsdurchstich (Tunnel) erstellt werden soll. Diesem kommt eine besondere Bedeutung zu, wenn sich im Plangebiet publikumsintensive Nutzungen, wie z.B. Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten in benachbarter Lage zum Kronenplatz ansiedeln.

Eine weitere Haltestelle im Plangebiet selbst ist im Straßenraum an der Industriestraße bei auftretendem Bedarf möglich.

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

#### **8.4 Rad- und Fußverkehr**

Das Plangebiet wird über signalgesteuerte Knotenpunkte der Industriestraße mit der Wittekindstraße und der Industriestraße mit der Paulinenstraße und somit an die im Radwegenetz der Stadt Detmold vorhandenen Radwegeverbindungen angebunden. Die Industriestraße ist beidseitig mit einem Rad-/Fußweg versehen. Entlang der übrigen Straßen im Plangebiet befinden sich Fußwege. Die sichere Durchquerung des Plangebietes, die Anbindung an das Radwegenetz außerhalb des Plangebietes und die fußläufige Erreichbarkeit heutiger und ggf. zukünftiger ÖPNV-Haltepunkte ist somit für Fußgänger und Radfahrer auch heute schon gewährleistet.

### **9 Abwasserbeseitigung**

#### **9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser**

Das Plangebiet wird zurzeit von zwei parallel in der Arminstraße und in der Industriestraße verlaufenden Mischwassersammlern vom Abwasser entsorgt. Lediglich die Grundstücke, die direkt an der nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Werre liegen, leiten teilweise ihr Niederschlagswasser direkt in die Werre ein. Das in den Mischwasserkanälen gesammelte Niederschlags- und Schmutzwasser wird der Zentralkläranlage der Stadt Detmold zugeführt.

Zukünftig soll in den überplanten Bereichen, die gänzlich einer anderen Nutzung, z. B. Wohnbebauung, zugeführt werden, das Mischwassernetz in ein Trennsystem umgewandelt werden, so dass das hier anfallende Niederschlagswasser ortsnahe der Werre zugeleitet werden kann.

In den Bereichen des Plangebietes, in dem die jetzige Nutzung der Grundstücke mehr oder weniger im Bestand bleibt, wird das vorhandene Mischwassersystem weiterhin aufrechterhalten werden.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angebunden.

Die Anlage von notwendigen Löschwasserbehältern ist grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus wird die ausreichende Löschwasserversorgung durch die Stadt Detmold sichergestellt. Es wird auf die „Wasserrohrberechnung der Stadt Detmold“ vom 08.09.2005, erstellt von der RKN GmbH Rechenzentrum für Kommunale Netze, in diesem Zusammenhang verwiesen. Im gesamten Plangebiet kann der Löschwasserbedarf mit >1600 l/min Löschwasser gedeckt werden. Weitere Ersatzmengen können aus der Werre entnommen werden.

#### **9.2 Regenwasserentsorgung**

Die hydrogeologischen Bedingungen erlauben keine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist daher schadlos in den Mischwasserkanal bzw. in die Werre einzuleiten.

Allgemein gilt, dass der natürliche Wasserhaushalt und Wasserkreislauf zu schützen ist und die durch die Bebauung verursachten Eingriffe zu minimieren sind. Dieses Ziel kann auch im Bestand durch vor Ort vorgenommene kleinere Retentionsmaßnahmen, wie z. B. durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades oder durch die Verwendung versickerungsgerechter Pflasterflächen und einen hohen Anteil an Grünflächen sowie durch eine intensive Nutzung des Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken erreicht werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den Festsetzungen aufgenommen worden.

### **9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Das Plangebiet wird schon heute mit Elektrizität versorgt. Eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität, wird im westlichen Bereich des Kronenplatzes für eine vorhandene Nebenanlage festgesetzt. Ansonsten sind weitere ggf. erforderliche Transformatorenstationen innerhalb des Plangebietes ausnahmsweise zulässig. Der Standort wird nach Maßgabe des Energieversorgungsunternehmens bestimmt. Da es sich hierbei um bauliche Anlagen von max. 40 m<sup>2</sup> handelt, wird auf weitere Flächenfestsetzungen grundsätzlich für alle die der Versorgung dienenden Nebenanlagen verzichtet.

Anschlussfähige Erdgasleitungen sind in den Straßen vorhanden und können zur Versorgung des Plangebietes genutzt werden.

### **9.4 Abfallbeseitigung**

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

## **10 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrassen auf Nutzung und Bebauung**

Es liegen keine Leitungstrassen außerhalb der öffentlichen Flächen, die sich negativ auf den Nutzung und Bebauung im Plangebiet auswirken können.

## **11 Emissionen**

Ein wesentliches Ziel war es, das durch erheblichen gewerblichen Leerstand geprägte Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen. Hierbei sollte das bestehende Gewerbe planungsrechtlich abgesichert und die Gewerbebrachen neuen Nutzungen – im wesentlichen WA - zugeführt werden. Die Wahl des Geltungsbereichs orientierte sich bislang an der Vielzahl auftretender städtebaulicher Missstände und wurde aufgrund aktueller Entwicklungen zum Satzungsbeschluss geteilt. Hierdurch soll für den restlichen Bereich eine stadtverträgliche Nachfolgenutzung vorbereitet werden. (siehe hierzu Punkt 5).

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung spielt der Aspekt des Geräusch-Immissionsschutzes eine besondere Rolle. Auf die im Aufstellungsgebiet geplanten aber auch auf die außerhalb des Aufstellungsgebietes bestehenden Nutzungen wirken nach den dieser Begründung zugrunde liegenden lärmtechnischen Beurteilungen Lärmimmissionen ein. Diese werden zum einen durch den Kfz-Verkehr auf der Industrie-, Arminstraße und Paulinenstraße, zum andern durch das geplante Gewerbegebiet GE, das bestehende Gewerbegebiet und durch den gelegentlichen Festbetrieb auf dem Kronenplatz, der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Park- und Festplatz festgesetzt wird, ausgelöst.

Unterschiedliche Nutzungen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Sind Immissionskonflikte infolge gewachsener Strukturen oder sonstiger gebietlicher Verzahnung nicht zu lösen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet.

Ebenso kann bei der Beurteilung der jeweiligen Planungssituation die plangegebene Vorbelastung von Bedeutung sein. Sie ist zugunsten der Anlage dann zu berücksichtigen, wenn die unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurden.

In derartigen Fällen geht die Rechtsprechung des BVerwG und des BGH in der Übereinstimmung mit der Literatur von einer „Mittelwertbildung“ aus. Hierzu weitere Ausführungen unter den Punkten 11.1, 11.3 und 11.4.

### **11.1 Emissionen des Straßenverkehrs**

Die errechneten Immissionswerte für die vorhandene und geplante Bebauung betragen

an der Industriestraße:

#### **im Obergeschoss:**

tags:  $\leq 72 \text{ dB(A)}$

nachts:  $\leq 65 \text{ dB(A)}$

an der Arminstraße:

#### **Außenwohnflächen:**

tags:  $\leq 49 \text{ dB(A)}$

#### **im Obergeschoss:**

tags:  $\leq 62 \text{ dB(A)}$

nachts:  $\leq 55 \text{ dB(A)}$

Zur Beurteilung von Geräusch-Situationen von unbebauten Gebieten kommen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt1, zur Anwendung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch um ein vorbelastetes Gebiet mit (zum Teil) schon vorhandener Bebauung, die an den bereits bestehenden Verkehrsweg heranrückt. Aus diesem Grund werden die Mischgebietswerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV als Zumutbarkeitsschwelle für die neu ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete herangezogen. Bis hin zu diesen Mischgebietswerten ist die Belästigung noch zumutbar, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist. In dem Gewerbegebiet GE sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, daher werden hier die Grenzwerte für ein Kerngebiet angesetzt. Für Gebäudeteile des Gewerbegebietes, die nicht für Wohnzwecke genutzt werden gelten die Gewerbegebietswerte.

Folgende Werte der 16. BImSchV sind für Wohngebiete, Mischgebiete bzw. Kerngebiete und Gewerbegebiete zugrunde gelegt worden:

|          |                        |                                         |
|----------|------------------------|-----------------------------------------|
| tagsüber | (06:00 bis 22:00 Uhr): | <b>WA/MI/MK/GE</b><br>59/64/64/69 dB(A) |
|----------|------------------------|-----------------------------------------|



nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 49/54/54/59 dB(A).

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. §1 (6) BauGB.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind keine Grenzwerte für bestehende Situationen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden, wenn diese unterhalb der "enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle" liegen.

Diese Schwelle wurde für Straßenverkehrs-Geräusche definiert. Sie beträgt für Wohngebiete 70/60 dB(A) tags/nachts, für Misch- bzw. Kerngebiete 72/62 dB(A) und für Gewerbegebiete 75/65 dB(A). Allerdings müssen in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Auf eine Festsetzung von Nutzungen, die weniger schutzbedürftig sind (z. B. in Mischgebieten), wurde bewusst verzichtet, um mögliche Nutzungen, die dort zulässig wären, die aber städtebaulich unerwünscht sind, grundsätzlich auszuschließen. Hierdurch soll vermieden werden, dass weitere Lärmquellen durch Gewerbenutzungen und Verkehr in das Gebiet gelangen.

### **Maßnahmen (passive)**

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und städtebaulicher Erwägungen

- Weiterführung einer Straßenrandbebauung (teilweise mit Vorgärten) entlang der Arminstraße
- keine Ortsbildbeeinträchtigung durch Lärmschutzwälle oder -wände

sind gegen die Verkehrsgeräusche nur passive Maßnahmen an den Wohngebäuden bzw. gewerblich genutzten Gebäuden möglich.

Für Gebäudeseiten des allgemeinen Wohngebietes, die einer höheren Belastung als 59/49 dB(A) tags/nachts (= Wohngebietswerte der 16. BImSchV) ausgesetzt sind, wird passiver Schallschutz empfohlen.

Für Gebäudeseiten des Gewerbegebietes GE, die einer höheren Belastung als 64/54 dB(A) tags/nachts (= Kerngebietswerte der 16. BImSchV) ausgesetzt sind, wird passiver Schallschutz empfohlen.

Passiver Schallschutz wird bis hin zu Geräuschpegeln von 69/59 dB(A) tags/nachts (= Gewerbegebietswerte der 16. BImSchV) nur empfohlen. Bei höheren Pegeln als den letztgenannten wird Schallschutz festgesetzt.

Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WCs, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Aufenthaltsräume müssten zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden.

## 11.2 Emissionen des Schienenverkehrs

Die Beurteilung der Geräusch-Immissionen von Schienenwegen erfolgt auf der Grundlage der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV“.

Danach werden die Immissions-Grenzwerte der 16. BImSchV an den geplanten Bebauungen eingehalten.

## 11.3 Emissionen des Gewerbegebietes

Für die geplanten allgemeinen Wohngebiete ist zu gewährleisten, dass mit den Auswirkungen der geplanten zulässigen Nutzungen [Gewerbegebiet] keine unzumutbaren Beeinträchtigungen verbunden sind. Daher wurde die Akus GmbH damit beauftragt für den zum Zeitpunkt der Untersuchung aktuellen Projektzwischenstand (Vorentwurf C) die vorhandenen Gewerbe- bzw. Industriebetriebe zu analysieren und auf der reduzierten Sondergebietsfläche eine Nutzung als Freizeiteinrichtung z. B. Diskothek o.ä. anzusetzen. Diese Nutzung hat allerdings zur Folge, dass der Kronenplatz als Parkplatz im funktionalen Zusammenhang mit der Freizeiteinrichtung zu sehen ist. Nachts sind daher die von dem Parkplatz ausgehenden Emissionen der Sondergebietsnutzung zu zurechnen.

Die Analyse der vorhandenen Gewerbe- bzw. Industriebetriebe ergab, dass ein Teil dieser Betriebe – gemessen an dem GE-Potenzial – lärmarm ist. Für diese Fälle wurden nicht die niedrigeren, derzeit vorhandenen Emissionspegel, sondern diejenigen, die das GE-Potenzial umfassen, in Ansatz gebracht. Dort, wo durch den betrieblichen Bestand emissionsseitig das typische GE-Potenzial überschritten wird, wurden die vor Ort vorhandenen Pegel berücksichtigt. Es wurde für die gewerblich genutzten Flächen Emissionspegel in Ansatz gebracht, die das schalltechnische Potenzial des Gebietes repräsentieren. Dabei geht dieser Ansatz bei den bestehenden Betrieben über das derzeit ausgeschöpfte Potenzial hinaus z. B. durch Berücksichtigung von GE-typischer Nachtnutzung bei derzeit reinen Tagbetrieben. In Einzelfällen wurde von dieser Systematik abgewichen; dieses geschah bei Betrieben mit höherem Emissionspotenzial z. B. Schrottsortierbetrieb.

Das Ergebnis der schalltechnischen Berechnung hat für den Teilbereich 01-66A ergeben, dass die geplante Sondergebietsnutzung bedingt durch die Nutzung des Kronenplatzes als Parkplatz für eine Freizeitanlage nicht realisiert werden kann. Dadurch ist die Grundlage für eine Festsetzung einer Sondergebietsfläche lärmtechnisch nicht mehr gegeben. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist jedoch möglich. Daraufhin wurde das schalltechnische Gutachten dahingehend modifiziert, dass für die Gewerbegebietsfläche emissionsseitig ein typisches GE-Potenzial in Ansatz gebracht wurde und der Kronenplatz als öffentlicher Parkplatz beim Straßenverkehrslärm Berücksichtigung findet.

Damit ergeben sich für die allgemeinen Wohngebiete folgende Immissionswerte

### **im Obergeschoss:**

tags:  $\leq 60 \text{ dB(A)}$

nachts:  $\leq 45 \text{ dB(A)}$

Für die Beurteilung der Geräusch-Immissionen des vorhandenen und geplanten Gewerbegebietes kommt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm zur Anwendung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch, wie auch schon unter Punkt 11.1 ausgeführt, um ein vorbelastetes Gebiet, dass an das bereits bestehenden Gewerbe heranrückt. Für die heranrückende Wohnbebauung gilt, da sie diesen Konfliktfall erstmalig schafft, das Gebot der Rücksichtnahme. Soweit Immissionen nicht verringert werden können, muss die „heranrückende“ Wohnbebauung nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hinnehmen. Aus diesem Grund werden die Mischgebietswerte der TA-Lärm als Zumutbarkeitsschwelle für die neu ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete herangezogen. Bis hin zu diesen Mischgebietswerten ist die Belästigung noch zumutbar, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist.

Folgende Werte der TA-Lärm sind für allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete zugrunde gelegt worden:

|          |                        | <b>WAMI</b>  |
|----------|------------------------|--------------|
| tagsüber | (06:00 bis 22:00 Uhr): | 55/60 dB(A)  |
| nachts   | (22:00 bis 06:00 Uhr): | 40/45 dB(A). |

### **Maßnahmen**

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist die Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels für das Gewerbegebiet GE sinnvoll. Als immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel ist der ermittelte Schallleistungspegel pro Quadratmeter der Gesamtbetriebsfläche zu verstehen. Der ermittelte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel wird für die Tages- und Nachtzeit so ausgelegt, dass die vorgegebenen Immissionsrichtwerte laut TA-Lärm an den betrachteten Immissionsorten nicht überschritten werden.

### **Betrachtete Immissionsorte**

Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit ist das östlich der Thusneldastraße gelegene, vorhandene Wohngebiet.

Für die Beurteilung der Immissionen, die von der zulässigen Nutzung GE auf die vorhandenen Gebäude einwirken, ist die dem Plangebiet nächstgelegene Gebäudeseite maßgeblich.

Mit dem Hinweis auf die maßgeblichen Immissionsorte soll erreicht werden, dass die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht zur Beurteilung der Lärmimmissionen innerhalb des Gewerbegebietes herangezogen werden. Hier sind nur die Maßgaben der TA-Lärm erheblich.

In dem mit GE bezeichneten Baugebiet sind zulässig:

Betriebe und Anlagen, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ( $L_{WA}$ ) nicht überschreiten:

GE  $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)} / \text{qm tagsüber}$

$L_{WA} = 45 \text{ dB(A)} / \text{qm nachts}$

(Berechnungsgrundlage ist DIN ISO 9613, Teil 2, 10/99, VDI 2571, 08/76 und VDI 2720, Blatt 1, 03/97)

Bei Einhaltung der vorgenannten Festsetzungen ist gewährleistet, dass durch die planungsrechtlich zulässige Nutzung im Plangebiet die vorgegebenen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm eingehalten werden und dementsprechend keine unzumutbaren Störungen oder Belästigungen für die Bewohner der nordöstlich gelegenen Wohngebiete entstehen.

#### **11.4 Festplatz**

Die Satzung der Stadt Detmold über die Durchführung des Wochenmarktes, der Frühjahrskirmes, des Bruchmarktes, der Zwetschkirmes und der Andreasmesse in der jeweils gültigen Fassung regelt die Jahrmärkte und Volksfeste. Volks- und Gemeindefeste und ähnliche Veranstaltungen gehören zu den herkömmlichen, allgemein akzeptierten Formen gemeindlichen und städtischen Lebens, die oftmals in der Nähe zur Wohnbebauung durchgeführt werden.

1. Durch den gelegentlichen Festbetrieb auf dem Kronenplatz, wird das nördlich des Kronenplatzes festgesetzte allgemeine Wohngebiet beeinträchtigt. Die Beurteilung der Lärmbelastung auf das Gebiet hängt stark von der Häufigkeit und Intensität der Nutzung ab. Die Rechtslage bestimmt sich nach § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz. Danach muss der Festplatz so betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, soweit sie nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, verhindert werden und, soweit sie nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind, auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Die Freizeitlärmrichtlinie dient dabei als Orientierungsrahmen, sie lässt Raum für die Berücksichtigung der besonderen Seltenheit oder auch der herausragenden Besonderheit einer Veranstaltung. Danach kann eine Überschreitung der Orientierungswerte insbesondere dann in Betracht kommen, wenn die Höchstzahl der seltenen Ereignisse (10 pro Jahr) deutlich unterschritten wird. Was die tageszeitliche Dauer der Veranstaltungen betrifft, so ist auf das Schlafbedürfnis von Schulkindern und Arbeitnehmern besondere Rücksicht zu nehmen, so dass die Nächte die einem Werktag vorausgehen anders zu beurteilen sind, als die Nächte auf den Samstag, den Sonntag oder einen Feiertag. Es werden die vorbelasteten Wohnbauflächen gemäß § 9 (5) Nr. 1 kenntlich gemacht. Damit soll herausgestellt werden, dass die zukünftigen Bewohner in den vorbelasteten Bereichen zur Duldung der Vorbelastung gleichermaßen verpflichtet sind wie die bereits im Umfeld Ansässigen.
2. Für die außerhalb des Aufstellungsgebietes bestehenden Nutzungen gilt, dass bei der Beurteilung, ob eine Lärmeinwirkung als wesentlich anzusehen ist, nicht unberücksichtigt bleiben kann, ob es sich um ein sehr seltenes Ereignis (Andreasmesse) handelt, das weitgehend das einzige in der Umgebung bleibt. In einem solchen Fall können auch Lärmimmissionen, die die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie überschreiten, ausnahmsweise noch unwesentlich sein. Der Kronenplatz als Festplatz ist von besonderer kommunaler und kultureller, historischer Bedeutung. Daher dient die Festsetzung des Kronenplatzes als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Park- und Festplatz der Erhaltung als Großveranstaltungsfläche und öffentlicher Parkplatz. Durch die getroffene Festsetzung, werden die außerhalb des Aufstellungsgebietes bestehenden Nutzungen, nicht mehr beeinträchtigt als zuvor.

Unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Ausführungen, beeinträchtigen sich die Nutzungen gegenseitig im zulässigen zumutbaren Umfang.

## **11.5 Sonstige Emissionen**

Der Abstandserlass definiert Betriebstypen, die im Regelfall einem bestimmten Emissionsverhalten entsprechen. Durch die Anwendung des Abstandserlasses in dem GE werden somit auch unverträgliche Auswirkungen auf Wohnnutzung aus den Bereichen Staub, Abgas und Erschütterungen ausgeschlossen.

## **11.6 Schlussbemerkung**

Von der geplanten Nutzung (WA) gehen keine Emissionen aus, die einen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen auslösen.

Durch die Neuauflistung des Bebauungsplanes wird kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Lärmbelastung verschlechtert sich nicht.

Bei den Gebäuden, die den Straßenverkehrs- und Festplatzimmissionen ausgesetzt sind, handelt es sich zum Teil um vorhandene Bebauung. Die neu festgesetzten Bauflächen der allgemeinen Wohngebiete sowie des Gewerbegebietes GE sind vorbelastet.

Für die an das bestehende Gewerbe heranrückende Wohnbebauung gilt, da sie diesen Konfliktfall erstmalig schafft, das Gebot der Rücksichtnahme. Soweit Immissionen nicht verringert werden können, muss die „heranrückende“ Wohnbebauung nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hinnehmen. Die neu festgesetzten Bauflächen der allgemeinen Wohngebiete sind somit vorbelastet.

Nutzungen, die in einem WA-Gebiet auch zulässig sind aber gemäß TA-Lärm bzw. 16. BImSchV höhere Schutzansprüche haben, wie z. B. Pflegeheime, müssen sich in dem WA durch besondere Maßnahmen selbst schützen.

Im Plan wird auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen. Nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB sind die vom Verkehrs-, Gewerbe- und Festplatzlärm vorbelasteten Bereiche kenntlich gemacht. Dies dient der Unterrichtung der vom B-Plan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich. Damit soll herausgestellt werden, dass die zukünftigen Nutzer in den vorbelasteten Bereichen zur Duldung der Vorbelastung gleichermaßen verpflichtet sind wie die bereits Ansässigen.

Den Belangen des Immissionsschutzes ist somit im umfassenden Maße Rechnung getragen. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen werden unter Würdigung des verkehrlichen und gewerblichen Bestands, sowie des Kronenplatzes als Festplatz durch die Festsetzungen des B-Plans gesichert.

Die gesamten Lärmschutzgutachten können beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

## **12 Altablagerungen und Bodenschutz**

### **12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung**

Im Plangebiet selbst bzw. im direkten Einwirkungsbereich auf das Plangebiet sind Altablagerungen bekannt. Daher wurden im Plangebiet selbst und teilweise auch schon außerhalb des Plangebietes umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Als Grundlage für die durchgeführten Untersuchungen wurden von den zuständigen Stellen der Stadt Detmold und des Kreises Lippe historische Recherchen

durchgeführt, um Altlastenverdachtsflächen zu selektieren und grob den weiteren Untersuchungsumfang bestimmen zu können. Ein Altlastengutachten liegt der Stadt vor.

Die aus der Untersuchung hervorgehenden belasteten Flächen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet:

- **Bereich der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage):**  
Bei der gekennzeichneten Fläche im Bereich des Bahngeländes (ehemaliger Schrottplatz) ist die vorhandene Auffüllung erheblich mit Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoffen belastet.
- **Parkplatz westlich des Kronenplatzes:**  
Bei der gekennzeichneten Fläche (Flurstück 6) handelt es sich um ein ehemaliges Tankstellengelände. Die Böden sind hier erheblich mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet.

Die gekennzeichneten Bodenbelastungsflächen werden im Bebauungsplan näher konkretisiert. Über die Kennzeichnung im Bebauungsplan verknüpft mit bedingten Festsetzungen wird der fachgerechte Umgang mit der Altlastenproblematik im Bebauungsplanverfahren sichergestellt (siehe Textliche Festsetzungen unter Punkt 1.24.4).

Ebenfalls wurde ein Hinweis „Bodenbelastungen“ für den Fall aufgenommen, wenn bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie Gerüche, Verfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, dass der Kreis Lippe „Untere Abfallbehörde“ sofort zu informieren ist.

## **12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei Planfeststellungsverfahren und Plangenehmigungen haben die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Die hier vorliegende Planung mit der Zielsetzung der Gewerbebrachenrevitalisierung entspricht diesem Grundsatz.

## **12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden**

Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht bekannt. Die noch vorhandenen Freiflächen im Verlauf der Werre werden durch die Planung weitestgehend gesichert.

## **12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen**

Durch die vorhandene fast 100%ige Versiegelung des Plangebietes werden durch die Brachflächenrevitalisierung nachteilige Bodenveränderungen nicht bzw. nicht nennenswert auftreten.

Hinsichtlich der Verwertung von unbelastetem Bodenaushub gemäß § 4a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Lippe vom 18.11.2002 ist ein Hinweis unter den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

## **13 Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

### **13.1 Einleitung**

#### **13.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

##### **Angaben zum Standort**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Norden des Detmolder Kernstadtgebietes, am Rande der historischen Altstadt. Es wird im Norden durch die Freyastraße, im Süden durch die Bahnanlage, im Osten durch die Straße am Kronenplatz und im Westen durch Gewerbe mit Gewerbebrachen im Bereich der Armin- und Industriestraße begrenzt.

Das Plangebiet ist geprägt durch verschiedenartige Bauflächen und die Werre, die das Plangebiet in nordöstlicher Richtung quert. Vereinzelt sind Gewerbeflächen vorhanden. Ein großer Teil ist brach gefallen. Hierzu zählt auch das ehemalige Bahngelände des Detmolder Güterverkehrs mit Bahndamm, dass sich im südlichen Teil befindet. Ein weiterer markanter Punkt ist der Kronenplatz im Südosten des Plangebietes. Neben der Nutzung für Detmolder Großveranstaltungen dient er als zentrumsnaher öffentlicher Parkplatz.

Erschlossen wird das Gebiet durch zwei Hauptverkehrsadern, die Arminstraße und die Industriestraße, die parallel in nordöstliche Richtung verlaufen.

Ein weiteres prägendes Element ist die Werre. Sie verläuft z. T. durch Geländeaufschüttungen tief eingeschnitten in nordöstlicher Richtung. Im gesamten Bereich des Plangebietes reichen versiegelte Flächen bzw. Gewerbeflächen bis an den Wasserlauf heran. Hierdurch und durch den stark eingeschnittenen Wasserlauf, sind die Uferbereiche nur schwer erreichbar. Naturnahe Uferrandstreifen sind nicht vorhanden. Die Werre ist in ihrem Querschnitt im gesamten Bereich des Plangebietes durch Kanalisierung sehr verengt, was die Hochwasserproblematik besonders verschärft.

##### **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Hauptziel des B-Planes ist die Revitalisierung des Bereichs zwischen der Bahnlinie und der Werre. Um dies zu realisieren, ist die Umsetzung verschiedener Teilziele erforderlich. Die Festsetzung Gewerbegebiet südlich der Arminstraße dient der Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung im Plangebiet. Nördlich der Arminstraße, entlang der Thusneldastraße und südlich der Freyastraße setzt der Entwurf Allgemeines Wohngebiet fest. Die Gewerbebrachen in diesem Bereich sollen als Allgemeines Wohngebiet revitalisiert werden. Zur Durchgrünung des Gebietes werden die Erschließungsachsen, Industriestraße und Arminstraße, durchgängig einseitig mit Bäumen bepflanzt. Die Werre wird renaturiert. Ein Gewässerkonzept sichert die beidseitigen Uferrandstreifen in einer Breite von ca. 10 m.

##### **Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 32.445 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilen:

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 7.193 m <sup>2</sup> |
| Gewerbegebiet          | 4.227 m <sup>2</sup> |
| Straßenverkehrsfläche  | 7.380 m <sup>2</sup> |
| Park/Festplatz         | 5.524 m <sup>2</sup> |

|                                                 |                      |
|-------------------------------------------------|----------------------|
| Fläche für Natur und<br>Landschaft, inkl. Werre | 2.636 m <sup>2</sup> |
| Öffentliche Grünfläche                          | 5.485 m <sup>2</sup> |

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst 19.451 m<sup>2</sup>. Durch die Festsetzungen des B-Planes können ca. 5.413 m<sup>2</sup> dauerhaft versiegelt werden.

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

#### **Fachgesetze**

Für einen Teilbereich des Plangebietes zwischen dem Kronenplatz, der Industriestraße, der Wittekindstraße und der Werre existiert ein „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 (3) BauGB. Ziele dieses Planes waren, die vorhandenen Gewerbeflächen primär für Arbeitsplätze im produzierenden und handwerklichen Bereich zu sichern und Einzelhandelsnutzungen zu beschränken. Anlass der Neuaufstellung des B-Plans war der sich abzeichnende Strukturwandel durch die Aufgabe von gewerblichen Nutzungen und die dadurch immer größer werdenden Brachflächen. Ziel des neuen B-Planes ist die Revitalisierung des Bereichs zwischen der Bahnlinie und der Werre sowie Sicherung eines unbebauten Uferbereiches. Die Revitalisierung entspricht der Anforderung des § 1a (2) BauGB „mit Grund und Boden sparsam umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.“

Gem. dem BBodSchG und entsprechend dem RdErl des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren „ (14.03.2005) sind bei Vorliegen von Hinweisen oder Anhaltspunkten über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen Nachforschungen durchzuführen. Von der Stadt Detmold und dem Kreis Lippe durchgeführte historische Recherchen haben gezeigt, dass sich im Plangebiet selbst bzw. im direkten Einwirkungsbereich auf das Plangebiet Altlastenverdachtsflächen befinden. Auf dieser Basis wurde im September 2005 vom Büro Dr. Kerth + Lampe eine orientierende Untersuchung durchgeführt, die bei fast allen Verdachtsflächen eine Belastung bestätigt und weitere detailliertere Untersuchungen empfiehlt.

Das innerstädtische Plangebiet wird von Immissionen aus den Gewerbebetrieben und dem Straßen- und Schienenverkehr belastet. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die Verkehrslärmschutzverordnung (BlmSchV) setzt Immissionsrichtwerte bzw. -grenzwerte fest, bei deren Überschreitung Maßnahmen erforderlich werden. Zwei im Jahr 2005 erstellte schalltechnische Gutachten haben ermittelt, dass es im Plangebiet einige immissionsschutzrechtliche Konfliktpunkte gibt, die jedoch durch geeignete Maßnahmen bewältigt werden können.

Die gering vorhandenen Grünstrukturen bieten nur wenig Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Pflanzen. Durch Renaturierungsmaßnahmen der Werre, Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sowie Baumpflanzmaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum, wird dem § 2 (1) BNatSchG entsprochen „Tiere und



Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

## **Fachplanungen**

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Lippe - weist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (s. Kapitel 3).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar. Die Fläche des Bahngeländes ist als Verkehrsfläche (Bahn) dargestellt. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die den Festsetzungen des B-Planes entgegenstehen, werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert (s. Kapitel 4).

## **13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **13.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)**

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

#### **13.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Das Umfeld sowie das Plangebiet selbst sind geprägt durch Wohnbebauung, Gewerbeflächen, Bahnanlagen und den z. T. stark befahrenen Verbindungsstraßen. Lärmimmissionen gehen hauptsächlich von den Gewerbeflächen, dem Straßenverkehr und dem Schienenverkehr aus. Um zu gewährleisten, dass mit den verschiedenen zulässigen Nutzungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen verbunden sind, wurde im August 2005 vom Büro AKUS ein schalltechnisches Gutachten zum Gewerbelärm sowie eine schalltechnische Stellungnahme im September 2005 vom Fachbereich 6, Städtebaulicher Schallschutz der Stadt Detmold zum Verkehrslärm erstellt. Die Gutachten empfehlen die ermittelten immissionsschutzrechtlichen Konfliktpunkte durch entsprechende Festsetzungen zu beheben.

Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr liegen vor. Dort wo die Grenzwerte im Bereich des WA überschritten werden, müssen passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Beeinträchtigungen durch Emissionen des Schienenverkehrs werden nicht erwartet (s. Kapitel 11).

## **Bewertung**

Der Mensch erfährt durch die Neugliederung des Plangebietes keine weiteren unzumutbaren Beeinträchtigungen, wenn die erforderlichen Festsetzungen der baulichen Nutzung und passive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

### **13.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum und ist komplett anthropogen beeinflusst. Auf den Gewerbeflächen und Gewerbebrachen sind keine nennenswerten Grünstrukturen vorhanden. Auch im Bereich der Werre hat sich durch die bis an den Wasserlauf heranreichenden Grundstücke und die Kanalisierung, keine nennenswerte Vegetation entwickeln können. Die ehemaligen Bahnflächen im Süden sind seit Jahren brach gefallen. Hier hat sich eine Ruderalvegetation aus krautigen und strauchartigen Pflanzen entwickelt, die Lebensraum für einige wenige Tierarten, wie z.B. Singvögel bietet.

Faunistische Kartierungen liegen zum Plangebiet nicht vor. Das Biotopkataster der LÖBF trifft keine Aussage über ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten. Auf Grund der Vorbelastung ist davon auszugehen, dass der Untersuchungsraum hauptsächlich von Ubiquisten, d.h. Arten ohne speziellen Lebensraumanspruch, genutzt wird.

## **Bewertung**

Das Plangebiet bietet nur geringen Lebensraum für einige wenige Tier- und Pflanzenarten. Die Ruderalflächen im Bereich des Bahngeländes können als Biotop für Singvögel bewertet werden. Insgesamt beleben sie optisch die sehr stark anthropogen überformten Flächen und beeinflussen damit das Wohlbefinden des Menschen.

Um eine ökologische Aufwertung des Gebietes zu erreichen ist geplant, den Bereich der Werre zu renaturieren, eine öffentliche Grünfläche festzusetzen und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Baumpflanzungen vorzunehmen.

### **13.2.1.3 Schutzgut Boden**

Im südlichen Teil des Plangebietes hat sich aus Tonsteinen der Bodentyp Gley-Braunerde entwickelt. Es handelt sich um einen lehmigen Sandboden mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit und mittlerem landwirtschaftlichen Ertrag. Der Bereich nördlich der Arminstraße ist geprägt durch schluffig-lehmige Bachablagerungen. Hier steht der Bodentyp Gley an. Es handelt sich um einen schluffigen Leimboden mit geringer Wasserdurchlässigkeit und mittlerem landwirtschaftlichen Ertrag.

Von der Stadt Detmold und dem Kreis Lippe durchgeführte historische Recherchen haben gezeigt, dass sich im Plangebiet selbst bzw. im direkten Einwirkungsbereich auf das Plangebiet Altlastenverdachtsflächen befinden. Auf dieser Basis wurde im September 2005 vom Büro Dr. Kerth + Lampe an vier verschiedenen Standorten eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Für die Grundstücke Parkplatz zwischen Industrie- und Arminstraße, östlicher Teil des ehemaligen Omnia-Geländes und Bahngelände mit ehemaligen Schrottplatz wurde der

Bodenbelastungsverdacht bestätigt. Für diese Grundstücke werden weitere detailliertere Untersuchungen empfohlen. Die Untersuchung des Geländes der ehemaligen Holzverarbeitung zwischen Freya- und Thusneldastraße ergab keine Hinweise auf Bodenbelastungen.

### **Bewertung**

Gegenüber dem derzeitigen Zustand sollen im Plangebiet u. a. brachgefallene Gewerbeflächen entsiegelt und beseitigt sowie Grünstrukturen, vor allem im Bereich der Werre, angelegt werden. Durch diese Maßnahmen werden voraussichtlich weniger Flächen versiegelt als bereits derzeit der Fall ist. Das Schutzgut Boden wird somit nicht erheblich durch die Planung beeinflusst. In Teilbereichen findet sogar eine Aufwertung statt.

#### **13.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als gering einzustufen. Als Oberflächengewässer quert die Werre das Plangebiet. Durch ein Ingenieurbüro wurde 2001 ein Konzept zur naturnahen Entwicklung der Werre im gesamten Stadtgebiet Detmold (ca. 14,6 km) mit dem Ziel der Verbesserung der Gewässerstrukturgüte erarbeitet. Darin sind u. a. Renaturierungen der Werreufer, Beseitigung der Sollabstürze und Schaffung von Naturerlebnisbereichen, beispielhaft dargestellt. Im Plangebiet wird der Bereich der Werre durch die Festsetzung von Baugrenzen mit einer baufreien Uferrandzone in einer Mindestgesamtbreite von 20 m, bezogen auf die Gewässerachse, von jeglicher Bebauung frei gehalten. Der Bereich wird renaturiert und naturnah begrünt, was eine Aufwertung des Gewässers bedeutet.

Die Beseitigung der anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer erfolgt durch die stadteigenen Kanäle des Mischwassersystems bzw. der Oberflächenwässer in die Werre.

### **Bewertung**

Durch die Entsiegelung von Teilflächen und im Bereich der Werre kann die Grundwasserneubildung erhalten bzw. im geringen Maße gesteigert werden. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten bzw. neu geschaffen werden. Das Schutzgut Wasser wird somit durch die Planung nicht weiter beeinflusst und kann in einigen Bereichen sogar verbessert werden.

#### **13.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft**

Durch die stark befahrenen Erschließungsstraßen sowohl im als auch außerhalb des Plangebietes wird die Luftqualität negativ beeinflusst. Das Klimagutachten (GEONET, 1999) weist das Plangebiet als Siedlungsraum aus, mit sehr geringen bis geringen Immissionsbelastungen sowie sehr geringer lufthygienischer Belastung.

### **Bewertung**

Eine Beeinflussung der Luftqualität ist im geringem Maße vorhanden. Bis zu einem gewissen Grad kann die Beeinträchtigung durch die geplante Begrünung im Bereich der Werre und der öffentlichen Verkehrsflächen ausgeglichen werden. Das Schutzgut Klima/Luft wird somit nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

#### 13.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des B-Planes ist vollständig anthropogen beeinflusst. Lediglich im Bereich der Bahnanlage sind Grünstrukturen vorhanden, die das Landschaftsbild beleben. Durch die Renaturierung der Werre mit der Anlage eines Grüngürtels, wird das Landschaftsbild belebt und erlebbarer gemacht.

##### Bewertung

Durch die geplanten Maßnahmen erfährt das Landschaftsbild eine Aufwertung. Die Renaturierung der Werre und die Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen machen das Plangebiet wieder erlebbar und erhöhen die Strukturvielfalt.

#### 13.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können. Im Plangebiet befindet sich ein Objekt, dass in die Denkmalliste der Stadt Detmold eingetragen ist. Es handelt sich um einen zweigeschossigen Villenbau (Baudenkmal Nr. A340) in der Arminstraße 11. Das Gebäude stammt aus dem 20. Jahrhundert und wurde 1990 in die Denkmalliste der Stadt Detmold eingetragen.

##### Bewertung

Durch Festsetzungen im B-Plan soll sichergestellt werden, dass das Baudenkmal erhalten bleibt und durch evtl. neu entstehende Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Unter Berücksichtigung dieser Punkte erfährt das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine erhebliche Beeinflussung.

#### 13.2.1.8 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend bebauten Innenbereich nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen sind gering und die Situation wird in bestimmten Bereichen wie z.B. Werre, Bahngelände, öffentlicher Verkehrsraum sogar verbessert.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Beeinträchtigung beurteilt:

| Schutzgut          | Beurteilung der Umweltauswirkungen                                                                                                                                                                                                                                                                   | Beeinträchtigungsintensität |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Mensch             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastung, insbesondere Verkehrslärm</li><li>• Immissionsbelastungen durch Gewerbe</li><li>• Immissionsbelastungen durch gelegentlichen Festbetrieb auf dem Kronenplatz</li><li>• Neugliederung des Erholungsraumes</li></ul> | gering                      |
| Pflanzen und Tiere | <ul style="list-style-type: none"><li>• Verlust von Teillebensräumen auf den Brachflächen</li><li>• Veränderung und Neuschaffung von Lebens- und Nahrungsräumen –Gebäude, Gärten, Grünzüge</li></ul>                                                                                                 | keine - gering              |
| Boden              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Teilweise Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung)</li></ul>                                                                                                                                                                     | teilweise keine, teilweise  |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                  |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweise Entsiegelung und Schaffung neuer Lebens- und Nahrungsräume</li> <li>• Beseitigung der Bodenbelastungsverdachtsflächen durch geeignete Maßnahmen</li> </ul>                                                                                  | kleinräumig gering bis hoch – nicht ausgleichbar |
| Wasser                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhter Oberflächenabfluss durch Flächenbefestigung und Überbauung</li> <li>• Beschleunigung des Wasserabflusses</li> <li>• Verbesserung der Oberflächen-/Grundwassersituation durch teilweise Entsiegelung sowie Renaturierung der Werre</li> </ul> | keine - gering                                   |
| Klima/Luft            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung der lufthygienischen Situation durch Verkehrsaufkommen und Gewerbe</li> </ul>                                                                                                                                                             | gering                                           |
| Landschaft            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung</li> </ul>                                                                                                                                                                         | gering                                           |
| Kultur- und Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>                                                                                                                                                                                              | keine                                            |
| Wechselwirkungen      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes</li> </ul>                                                                                                                                                                        | keine                                            |

### 13.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

#### 13.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Planungen kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten bleiben und in einigen Bereichen sogar verbessert werden. Insbesondere besteht bei der Verwirklichung der Planungen die Möglichkeit, das Gebiet den dort wohnenden und arbeitenden Menschen erlebbarer zu machen und durch die Anlage neuer Strukturen den Erholungswert zu steigern.

#### 13.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung würde die Entstehung von Gewerbebrachen weiter voranschreiten. Durch das Brachfallen großer stadtbildprägender Gewerbeflächen, würde das Gebiet immer mehr „verwahrlosen“ und Neuansiedlungen verhindern. Die städtebauliche Außenwirkung in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt wäre negativ.

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

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gem. § 19 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Hierfür stehen einige Maßnahmen zur Verfügung, die z. T. zur Übernahme als Festsetzungen im B-Plan vorgeschlagen werden.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen in bestimmten Teilbereichen folgende Anforderungen:

#### 13.2.3.1 Schutzgut Mensch

Berücksichtigung der Lärmemissionen aus baulichen Nutzungen und angrenzenden Verkehrsnutzungen. Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen.

#### Unvermeidbare Belastungen

Lärmbelastigungen durch das Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen, durch Gewerbenutzung und den gelegentlichen Festbetrieb auf dem Kronenplatz.

#### **13.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

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

##### Bepflanzung der Vorgärten und Stellplatzflächen

Vorgärten zwischen öffentlichem Straßenraum und Gebäude sind zu mindestens 50 % gärtnerisch zu gestalten

Für je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze, ist ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Standort ist dabei so zu wählen, dass die Baumkrone über den Stellplätzen liegt. Es sind Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm, mit Ballen zu verwenden. Zwischen den Stellplatzflächen und sonstigen Verkehrsflächen sowie überbaubaren Flächen z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Fahrgassen, Fuß-Radwege etc. ist jeweils ein mindestens 1 Meter breiter Pflanzstreifen vorzusehen.

##### Erhalt und Anlage von Grünstrukturen

Erhalt und Entwicklung von Grünstrukturen auf der öffentlichen Grünfläche. Anlage einer durchgängigen, einseitigen Baumpflanzung mit entsprechenden Verengungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

##### Renaturierung der Werre

Der Verlauf der Werre ist im gesamten Plangebiet auf einer Gesamtbreite von mind. 20 m gem. Gewässerkonzept zu renaturieren. Bei durchzuführenden Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Ufergehölze zu verwenden.

#### **Unvermeidbare Belastungen**

Z. T. Vernichtung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch Umstrukturierung.

#### **13.2.3.3 Schutzgut Boden**

Bodenversiegelung stellt einen Eingriff dar, der gem. § 19 BNatSchG ausgeglichen werden muss. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen nicht, da bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen der vorhandene Versiegelungsgrad verringert wird. Die Beeinträchtigungen durch die Bodenbelastungsflächen sollen durch geeignete Maßnahmen verringert bzw. beseitigt werden.

#### **Unvermeidbare Belastungen**

In Teilbereichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung.

#### **13.2.3.4 Schutzgut Wasser**

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der B-Plan durch die Renaturierung der Werre und Entsiegelungen eingehen.

#### **Unvermeidbare Belastungen**

Keine

#### **13.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft**

Es liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen vor. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **Unvermeidbare Belastungen**

Veränderung der lufthygienischen Situation durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Gewerbe.

#### **13.2.3.6 Schutzgut Landschaft**

Es liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen vor. Im Gegenteil durch die Renaturierung der Werre, der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und die Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen erfährt das Landschaftsbild eine Aufwertung. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **13.2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet wird das Denkmal geschützte Gebäude nicht beeinträchtigt.

#### **13.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan lauten für das Plangebiet "gewerbliche Baufläche und Verkehrsfläche". Dies entspricht im Wesentlichen den Planungen. Durch die beabsichtigte Aufwertung von bereits bestehenden Gewerbeflächen sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

### **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)
- schalltechnische Belastungen, Gewerbe: Schalltechnisches Gutachten (AKUS, 2005)
- schalltechnische Belastungen, Verkehr: Schalltechnische Stellungnahme (Stadt Detmold, 2005)
- Bodenbelastungsflächen: Orientierende Untersuchung von Verdachtsflächen im Rahmen des B-Planverfahrens 01-66 (Dr. Kerth + Lampe, 2005)

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**

Das schalltechnische Gutachten hat ermittelt, dass bei Einhaltung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts keine unzumutbaren Störungen oder Belästigungen durch das Gewerbegebiet entstehen. Die Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Satzung der Stadt Detmold über die Durchführung des Wochenmarktes, der Frühjahrskirmes, des Bruchmarktes, der Zwetschkirmes und der Andreasmesse in der jeweils gültigen Fassung, regelt den gelegentlichen Festbetrieb auf dem Kronenplatz. Die Einhaltung dieser Satzung obliegt der Stadt Detmold.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm bereits vorbelastet. Die Grenzwerte der BImSchV sind keine Grenzwerte für bestehende Situationen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden, wenn diese unterhalb der „enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle“ liegen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und städtebaulichen Erwägungen sind passive Maßnahmen an den Gebäuden notwendig. Dort, wo sie festgesetzt sind, sind die Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Sofern erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen der Baugenehmigung vorliegen oder vermutet werden, sollten geeignete Maßnahmen zur Überwachung in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren vorgesehen werden. Die Ergebnisse der Gutachten werden durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen berücksichtigt.

### **13.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet umfasst einen Abschnitt eines bereits bebauten Stadtteils mit einer hohen städtebaulichen Dichte durch Gewerbenutzung sowie Gewerbebrachen. Insbesondere durch Emissionen der noch vorhandenen gewerblichen Nutzung und durch die Lärmbelastung der innerhalb des Plangebietes und umgebenden z. T. stark befahrenen Straßen, wird das Gebiet beeinträchtigt. Mit der Neuaufstellung des B-Planes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Stadtbildqualität durch geeignete stadt- und grünplanerische Maßnahmen aufzuwerten und die Attraktivität zu steigern.

Bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB entstehen. Das Plangebiet wird neu strukturiert, Flächen z. T. entsiegelt, die Werre renaturiert, öffentliche Verkehrsflächen begrünt und das Bahnhofsgelände aufgewertet. Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen sollen durch Neugliederung der Bauflächen und passive Lärmschutzmaßnahmen verringert werden.

## **14 Erschließungskosten / Weitere Kosten**

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist vorhanden. Für die Erschließung entstehen keine weiteren öffentlichen Kosten.

Für die geplanten stadtstrukturverbessernden Maßnahmen und für die Renaturierung der Werre entstehen in der weiteren Umsetzung der B-Planung weitere öffentliche Kosten.

Die öffentlichen Kosten sind zu differenzieren:

- in haushaltstechnisch planbare und steuerbare Kosten für die Stadt Detmold und
- in nicht haushaltstechnisch planbare und steuerbare Kosten für die Stadt Detmold.

### Grundsätzliches:

Zum derzeitigen Zeitpunkt können die durch die Planung letztendlich entstehenden Kosten nur geschätzt werden und nicht abschließend genau beziffert werden.



Die aus der Planung resultierenden Kosten hinsichtlich der anzusetzenden Bodenpreise für die Übernahme der festgesetzten öffentlichen Flächen im B-Plan wurden bisher nicht von einem externen öffentlich bestellten Sachverständigen abschließend ermittelt. Sie resultieren aus internen Kostenschätzungen des Bereichs „Immobilienmanagement bzw. beruhen auf einem extern vergebenen Planungsschaden-Gutachten der Kanzlei Wolter ∞ Hoppenberg.

Die Sanierungskosten für die Altlasten können ebenfalls erst abschließend beziffert werden, wenn diese durch entsprechende Sanierungsgutachten ermittelt wurden.

Die Herstellungskosten der stadtstrukturverbessernden Maßnahmen bzw. der Renaturierungsmaßnahme wurden von den zuständigen Fachstellen der Stadt Detmold geschätzt.

Der tatsächliche Umfang der nicht haushaltstechnisch planbaren und steuerbaren Kosten wird abschließend ggf. erst durch Rechtssprechung zu ermitteln sein, wenn keine Einigungen auf freiwilliger Basis zu erzielen sind.

### **Haushaltstechnisch planbare und steuerbare Kosten für die Stadt Detmold:**

#### **1. Baumpflanzungen**

Die Kosten der Anlage der Baumreihen im öffentlichen Raum der Industriestraße, Arminstraße und im Bereich des Kronenplatzes werden auf 4.000 Euro je Bauminzel geschätzt. Die einzelnen Baumpflanzungen werden mit 200 Euro/Baum kalkuliert.

- 18 festgesetzte Bäume x 4.200 Euro/Baum = 75.600 Euro

#### **2. Renaturierungsmaßnahme Werre**

Die Kosten für die eigentliche Renaturierungsmaßnahme der Werre inklusive Freilegungsmaßnahmen (ohne Abriss des Gebäudes Arminstraße 11a) werden auf ca. 200.000 Euro geschätzt. Ggf. können öffentliche Fördermittel in Höhe von 40 % bis 80 % hierfür in Anspruch genommen werden.

#### **3. Tunneldurchstich**

Für die genaue Lage und den Bau des Tunneldurchstichs vom Kronenplatz zum Bahnhof ist eine Machbarkeitsstudie erforderlich. In dieser können erst die Herstellungskosten kalkulatorisch ermittelt werden.

### **Nicht haushaltstechnisch planbare und steuerbare Kosten für die Stadt Detmold:**

#### **1. Zukünftige öffentliche Uferrandflächen**

Hinsichtlich der Festsetzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Verlaufs der Werre (zukünftig öffentliche Uferrandflächen) sind mögliche Übernahmeansprüche seitens der Eigentümer der betroffenen Teilflächen nicht auszuschließen. Die mögliche Höhe kann derzeit nicht abschließend beziffert werden. Eine Wertermittlung für die benötigten öffentlichen Flächen, erstellt durch einen öffentlich rechtlich bestellten Wertgutachter, liegt bisher nicht vor. Die geschätzten Kosten basieren auf internen Ermittlungen des Bereichs „Immobilienmanagement“ bzw. auf externe Ermittlungen im Rahmen des vom Fachbereich Stadtentwicklung in Auftrag gegebenen Planungsschaden-Gutachtens der Kanzlei Wolter ∞ Hoppenberg.

Somit könnten Kosten in Höhe von ca. 52.000 Euro bis ca. 56.000 Euro möglicher Weise entstehen, soweit keine Einigungen auf freiwilliger Basis zu erzielen sind.

#### **2. Bahnflächen**

##### **2.1. Übernahmeanspruch hinsichtlich der bedingten Festsetzung**

Das Risiko, einem Übernahmeanspruch der Eigentümerin der Bahnflächen ausgesetzt zu werden, wird nach Auffassung der Verwaltung als gering eingestuft.

Bei fremdnützigen Festsetzungen besteht ein Übernahmeanspruch des betroffenen Eigentümers, soweit ihm ein Vermögensnachteil entsteht, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplanes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten.

Das Grundstück unterliegt derzeit dem Fachplanungsrecht nach dem Allgemeinen Eisenbahrecht (AEG). Aus der Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ergibt sich, dass es für Eisenbahnanlagen vorgesehen ist. Aus § 38 Abs. 1 BauGB ergibt sich, dass das Grundstück solange der Planungshoheit der Gemeinde entzogen ist, wie die eisenbahnrechtliche Widmung fortbesteht (vgl. BVerwG, Urt. v. 16.12.1988 – 4 C 48.86 -; BRS 49 Nr. 3). Diesem Umstand wird Rechnung getragen, indem die Festsetzung „Grünfläche“ unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Fläche entwidmet wird, steht. Eine Freistellung (Entwidmung) ist nach § 23 Abs. 1 AEG möglich, wenn kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist. Aus dem Umstand, dass das Fachplanungsrecht vorrangig ist, ergibt sich aber dass nicht die Festsetzung des Bebauungsplanes, sondern die Freistellung aus dem Fachplanungsrecht ursächlich für eine Aufhebung der bisherigen Nutzungsmöglichkeit ist. Solange eine solche Entwidmung nicht erfolgt ist, entfaltet der Bebauungsplan keine rechtliche Wirkung. Insoweit entstehen durch die Festsetzung „Grünfläche“ auch unmittelbar keine Vermögensnachteile.

Wegen der fachplanerischen Widmung kann die Eigentümerin die Fläche ohnehin im Rahmen der Zweckbestimmung nutzen. Eisenbahnfremde Nutzungen wären nur möglich gewesen, wenn sie der Zweckbestimmung nicht widersprochen hätten (BVerwG, Urt. v. 16.12.1988 – 4 C 48.86 -; BRS 49 Nr. 3). Die Entwidmung würde zeigen, dass eine derzeit rechtlich mögliche Nutzung der Fläche für die Eigentümerin nicht, und zwar langfristig nicht, in Betracht kam.

Anzumerken ist aber, dass zu dieser Problematik noch keine Rechtsprechung bekannt ist, zumal die Möglichkeit der bedingten Festsetzungen erst seit 2004 besteht und zuvor eine Überplanung (noch) gewidmeter Flächen so nicht möglich war. Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass ein Zivilgericht im Streitfall unter wertender Betrachtung davon ausgeht, dass ein Übernahmeanspruch anzunehmen ist.

## 2.2. Altlast

Auf dem Bahngelände befindet sich eine Altlast, verursacht durch einen ehemaligen Schrottplatz. Die Sanierungskosten können hier auch erst nach detaillierten Untersuchungen abschließend ermittelt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt schätzt der Altlastengutachter das Sanierungsvolumen auf ca. 150.000 Euro. Dieser Betrag kann aber auch niedriger oder höher ausfallen. Im Falle eines Übernahmeanspruchs ist jedenfalls die vorhandene Altlast bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Bahnfläche zu Lasten der Eigentümerin in Ansatz zu bringen.

## **15 Flächenbilanz**

|                                                |               |          |
|------------------------------------------------|---------------|----------|
| Plangebiet                                     | ca. 32.445 m² | 100,0 %  |
| Allgemeines Wohngebiet                         | ca. 7.193 m²  | 22,2 %   |
| Gewerbegebietsfläche                           | ca. 4.227 m²  | ~ 13,3 % |
| Öffentliche Grünfläche Bahn                    | ca. 5.485 m²  | ~ 16,8 % |
| Fläche für Natur u. Landschaft,<br>incl. Werre | ca. 2.636 m²  | 8,2 %    |

|                            |     |                      |   |        |
|----------------------------|-----|----------------------|---|--------|
| Verkehrsfläche             | ca. | 7.380 m <sup>2</sup> | ~ | 22,6 % |
| Verkehrsfläche Kronenplatz | ca. | 5.395 m <sup>2</sup> | ~ | 16,5 % |
| Versorgung                 | ca. | 129 m <sup>2</sup>   | ~ | 0,4 %  |

## 16 **Bodenordnung**

Die für die öffentliche Erschließung erforderlichen Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen für die nicht in städtischem Eigentum befindlichen Flächen, wie z. B. die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) bzw. die öffentlichen Uferrandstreifen, sollen grundsätzlich auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Sollte dies nicht immer möglich sein, sollen die abgestuften Instrumente des Baugesetzbuches, wie z. B. die Ausübung des Vorkaufsrechtes eingesetzt werden (Siehe auch Punkt 14 der Begründung).

Stadt Detmold  
 Fachbereich Stadtentwicklung  
 Detmold, 13.01.2006