

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

ZUM

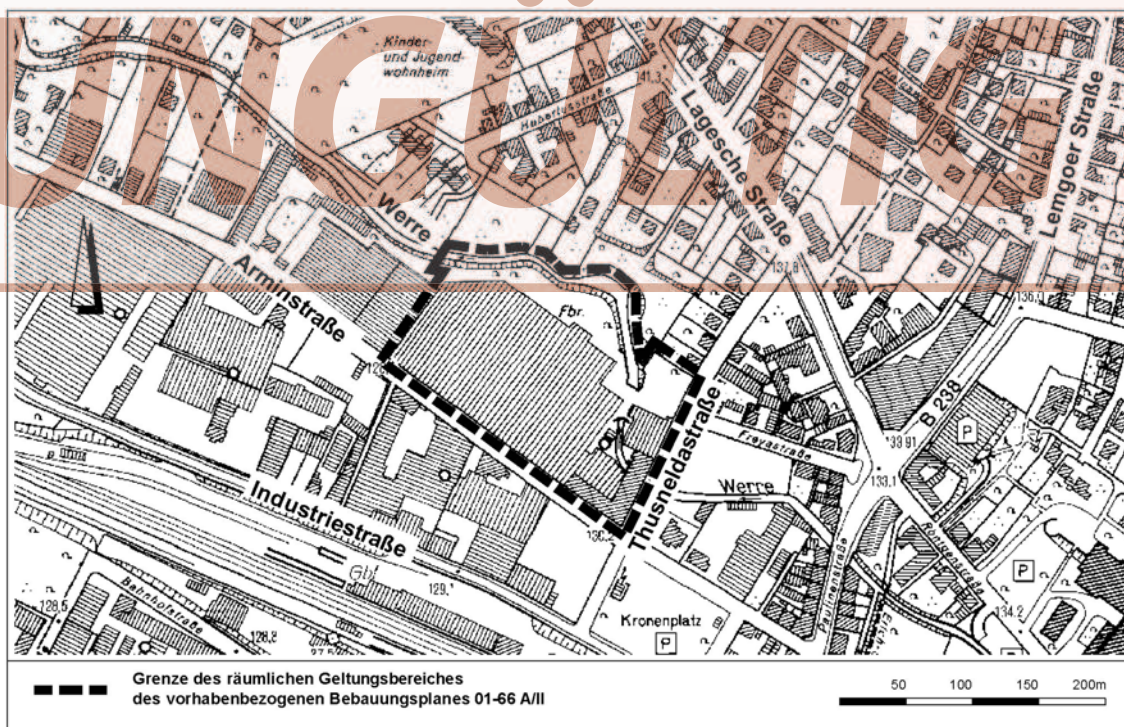
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

NR. 01-66 A/II

„ARMINSTRASSE OST“

STADT DETMOLD

OT. DETMOLD-NORD



Stand: 18.09.2008

Fassung: Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
ASKAN LAUTERBACH
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

UMWELTBERICHT: DIPL.- ING. UMWELTSICHERUNG
ULRIKE SEYDEL-BERGMANN

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
HASTENBECKER WEG 2
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 40 20 14
FAX.: 05151 / 40 20 10

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

TEIL I: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	4
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	4
1.2	Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse.....	5
1.3	Bestehende Bebauungspläne, Verfahren.....	5
1.4	Raumordnung und Landesplanung	6
1.5	Flächennutzungsplan	6
2.	VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES.....	7
3.	PLANUNGSKONZEPT.....	8
3.1	Nutzungsstruktur	8
3.2	Verkehrerschließung.....	10
3.3	Natur und Landschaft	11
4.	INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	11
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	14
4.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze.....	15
4.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	16
4.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
4.7	Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft	19
	4.7.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen	19
	4.7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	19
	4.7.3 Pflanzmaßnahmen	20
4.8	Gestalterische Festsetzungen	20
5.	VER- UND ENTSORGUNG	21
6.	NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN	22
7.	ALTLASTEN, BODENDENKMÄLER	29
8.	FLÄCHENBILANZ	31
9.	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	31
9.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	31
9.2	Kosten, Finanzierung.....	32

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Detmold-Nord, nordwestlich der Kernstadt. Aufgrund der zentralen Lage besitzt das Plangebiet eine hohe Attraktivität und ist damit für die Ansiedlung verschiedener Nutzungsformen geeignet.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Werre, im Osten durch die Thusnel-dastraße und im Süden durch die Arminstraße. Im Westen grenzt das Plangebiet an bestehende gewerblichen Bauflächen direkt an.

Die Nähere Umgebung des Plangebietes wird im Norden und Osten durch Wohnbauflächen bzw. Gemischte Bauflächen und im Süden und Westen durch gewerbliche Bauflächen geprägt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches geht aus der Planzeichnung hervor.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,65 ha.

Der verbindliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht gemäß § 9 (8) BauGB zukünftig aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- dem Festlegungsriss,
- den textlichen Festsetzungen,
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1)
- der Begründung einschließlich des Umweltberichts
- Anlage 2: „Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01-66 A/II „Arminstraße-Ost“, aufgestellt: Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 19.05.2008
- Anlage 3: „Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum vB-Plan Nr. 01-66 A/II „Arminstraße Ost“ (Omnia-Gelände) in Detmold“, aufgestellt: NZO GmbH, Landschaftsplanung – Bewertung – Dokumentation, Bielefeld, September 2008

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Gewerbebrache dar. Auf dem Gelände stehen noch die Betriebsgebäude und baulichen Anlagen der ehemaligen Omnia-Werke. Dementsprechend weist das Plangebiet derzeit einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Die Werre durchfließt das Plangebiet von Ost nach West. Im östlichen Bereich wurde die Werre teilweise durch die Omnia-Werke überbaut und das Flussbett kanalisiert. Im Norden begrenzt die Werre das Betriebsgrundstück der ehem. Omnia-Werke. In diesem Bereich fließt die Werre in einem relativ naturnahen Flussbett. Die Uferböschungen sind hier durch einen dichten Bewuchs gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist insgesamt relativ ebenerdig. Allerdings ist der Uferbereich der Werre durch teilweise steile Uferböschungen bzw. mehrere Meter hohe Betonwände gekennzeichnet.

1.3 Bestehende Bebauungspläne, Verfahren

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 01-66 gemäß § 30 (3) Baugesetzbuch (BauGB). Mit der Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplanes sollten die bestehenden Gewerbeflächen insbesondere für Arbeitsplätze im produzierenden und handwerklichen Bereich gesichert und eine Einzelhandelsnutzung beschränkt werden. Dementsprechend ist zum Schutz der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt bisher nur Lebensmitteleinzelhandel als Nahversorger bis 700 m² Verkaufsfläche im Plangebiet zulässig. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes nach §§ 34 und 35 BauGB.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass das vorliegende Plangebiet einen Teilbereich des im Entwurfsstadium befindlichen Bebauungsplanes Nr. 01-66 A „Arminstraße Ost“ darstellt.

Für diesen Bebauungsplan wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom	26.03.2003
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	18.04.2005 – 20.05.2005
Bürgeranhörung am	27.04.2005
Entwurfsbeschluss mit Erweiterung und Teilung des Plangebietes	19.10.2005
Offenlegung des Entwurfs vom	02.11.2005 – 02.12.2005

Plangebietsteilung 01-66A in 01-66 A/I
und 01-66 A/II

08.02.2006

Aufgrund des Beschlusses zur Teilung des Plangebietes wird die hier überplante Fläche aus dem räumlichen Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes Nr. 01-66 A herausgelöst und separat als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01-66 A/II „Arminstraße Ost“ weitergeführt.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01-66 A/II wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Entwurfsbeschluss

11.06.2008

Offenlegung des Entwurfs, einschl.

Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange vom

27.06.2008 – 28.07.2008

Satzungsbeschluss:

06.11.2008

1.4 Raumordnung und Landesplanung

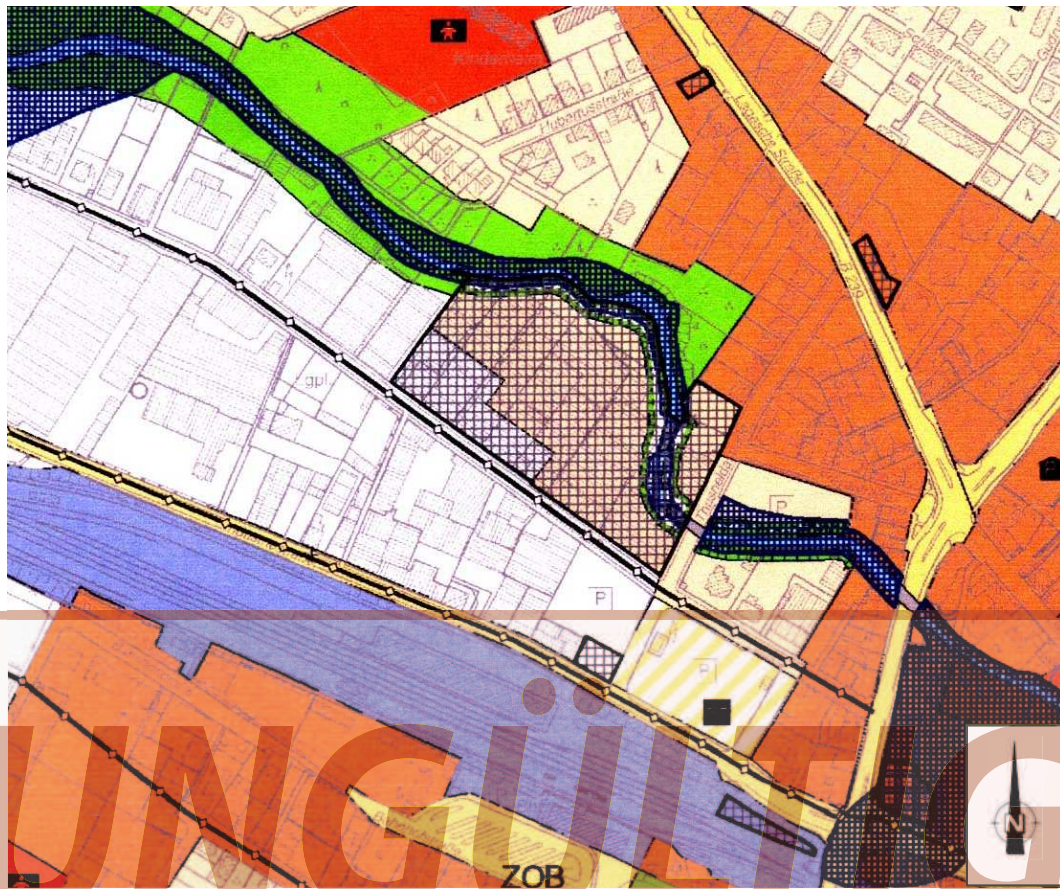
Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Lippe – weist das Plangebiet größtenteils als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus.

1.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt das südwestliche Plangebiet als Gewerbliche Baufläche und den übrigen Bereich als Wohnbaufläche dar (s.u.).

Die Gebietsausweisungen des vorliegenden Bebauungsplanes weichen geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da die Konzeption des Flächennutzungsplanes hierdurch jedoch nicht in Frage gestellt wird, wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB ausreichend Rechnung getragen.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Maßstab 1:5.000)



2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Aufgrund des sich derzeit vollziehenden Strukturwandels im Bereich der Möbelindustrie, welcher durch die Aufgabe von Gewerbestandorten gekennzeichnet ist, entstand im Plangebiet die Gewerbebrache der Omniawerke, welche zur Zeit lediglich temporären Nachnutzungen unterliegt. Diese Situation stellt insbesondere auch aufgrund der zentralen Lage und aufgrund des sich im Plangebiet abzeichnenden „trading-down Effekts“ einen städtebaulichen Missstand dar. Mit dem rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan ist der sich abzeichnende Strukturwandel planungsrechtlich nicht zu bewältigen. Aus diesem Grund soll mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache planungsrechtlich vorbereitet werden.

Das Ziel des B-Plans der Revitalisierung des Planbereichs setzt sich aus folgenden Teilzielen zusammen:

- Revitalisierung der Gewerbebrache 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
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auch der Wasserwirtschaft; Entsiegelung der Brachflächen und Reduzierung der Neuversiegelung auf ein notwendiges Maß, Umsetzung einer qualifizierten Freiflächengestaltung und Vernetzung der neuen Grünstrukturen
- Renaturierung der Werre im Planbereich mit Anlage eines Grüngürtels
 - Sicherung der notwendigen Erschließungsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufes
 - Integration eines öffentlichen Fuß- und Radweges an der Werre für die erstmalige Erlebbarkeit dieses Teilbereiches als einer der wenigen in Detmold vorhandenen Wasserläufe
 - Berücksichtigung des Immissionsschutzes durch Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen und aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen
- Aufwertung der Stadtbildqualität durch geeignete stadtgestalterische Maßnahmen

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungsstruktur

Das städtebauliche Konzept geht aus dem als Anlage 1 beigefügten „Vorhaben und Erschließungsplan“ hervor. Es sieht im Südwesten des Plangebietes eine gewerbliche Nutzung vor. In diesem Bereich soll ein Lebensmittel - Nahversorger und wohnverträgliche Dienstleitungen angesiedelt werden. Das übrige Plangebiet soll mit unterschiedlichen Wohnformen nachgenutzt werden. Neben dem Geschosswohnungsbau ist eine Pflegeeinrichtung und eine Einrichtung zum Betreuten Wohnen vorgesehen.

Bzgl. der Baustruktur sieht das städtebauliche Konzept entlang der Arminstraße eine verdichtete Bebauung vor, die im rückwärtigen Bereich in eine aufgelockerte Bebauung übergeht. Die verdichtete Baustruktur entlang der Arminstraße ist notwendig, um die rückwärtigen Bereiche des Plangebietes vor den Schallemissionen der Arminstraße und der südlich angrenzenden Gewerbegebiete zu schützen.

Konkret entstehen in den Allgemeinen Wohngebieten südlich der Werre 4 Wohnhäuser mit jeweils 8 Wohnungen, also insgesamt ca. 32 Wohnungen angelegt für jeweils 2 – 3 Personen. Im Pflegeheim an der Arminstraße sind ca. 80 Pflegeplätze vorgesehen und in der Anlage für betreutes Wohnen entstehen ca. 33 Plätze. An der Thusneldastraße (östlich der Werre) sind weiterhin 3 Grundstücke für Wohnhäuser mit jeweils 1-2 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Grundlagen der Planung sind in einem Verpflichtungsvertrag zwischen der Stadt Detmold und der Kontur Bau Vision GmbH, Hameln (Vorhabenträgerin), Stand 05.07.2007, festgelegt. Zu dem Vorhaben und der beabsichtigten Nutzung wird dort folgendes festgelegt:

- *Die Freilegung der o.g. Grundstücke, d.h. den Abbruch aller Gebäude, Fundamente und Uferbefestigungen mit Entsiegelung des Geländes und der ordnungsgemäßen Entsorgung des entsprechenden Abbruchmaterials sowie die erforderlichen Altlastensanierungen auf eigene Kosten durchzuführen, wobei das Gelände mit einer ca. 30 cm dicken Tragschicht aus sauberen Recyclingmaterial planiert wird.*
- *Die Herrichtung der Uferböschungen nach rechtskräftigem Abschluss des zur Offenlegung der Werre erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens auf eigenen Kosten durchzuführen, ohne Begrünungsmaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen.*
- *Neubau zweier zwingend II-geschossigen Einzelhäuser entlang der Thusneldastraße für zulässige Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet,*
- *Neubau einer zwingend III-geschossigen Pflegeeinrichtung mit ca. 82 Betten,*
- *Neubau einer II – bis III-geschossigen Wohnanlage Betreutes Wohnen mit ca. 33 Wohnungen,*
- *Neubau von vier Geschosswohnungsbauten als Stadthäuser, davon drei Gebäude zur Werre orientiert zwingend II-geschossig und ein Gebäude zulässig III-geschossig,*
- *Neubau eines Gebäudes für die Unterbringung von sonstigen Gewerbebetrieben, soweit sie hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in einem Mischgebiet*

nach § 6 BauNVO zulässig wären für Gewerbebetriebe aller Art, als Geschäftshaus bzw. Büro- und Verwaltungsgebäude, für Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit eines der Versorgung des Gebietes dienenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche, als zwingender Lärmschutz für die angrenzend geplante Wohnnutzung (Nachweis ist im Verfahren zu führen),

- *Herstellung der inneren verkehrsmäßigen und versorgungstechnischen Erschließung des Plangebietes mittels Privatstraßen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit,*
- *Herstellung aller Anlagen des ruhenden Verkehrs für den durch die Baumaßnahmen erforderlichen Stellplatznachweis.*

... Es ist sicherzustellen, dass die gewerblichen Nutzungen vom Baufortschritt her vorab, oder mindestens gleichzeitig zu den Wohnnutzungen erfolgen sollen.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein separates Wasserrechtsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz mit der Zielsetzung durchgeführt, die Renaturierung der Werre, welche sich nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet, planungsrechtlich abzusichern. Ziel dieser Renaturierung ist die Schaffung eines naturnahen, ökologisch intakten Gewässerabschnittes im hier überplanten Bereich. Damit bildet die Werre in diesem Bereich zukünftig eine durchgehende Grünzone mit einem integrierten Fuß- und Radweg.

3.2 Verkehrserschließung

Die externe Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Arminstraße, die im Süden des Plangebietes verläuft. Die interne Erschließung wird durch private Erschließungsflächen gesichert. Das östliche Plangebiet - jenseits der Werre - wird über die Thusneldastraße erschlossen.

Damit die Werre erlebbar wird, ist im Bereich der Maßnahmenflächen (Grünzone) ein Fuß- und Radweg geplant, der im östlichen Bereich die Werre kreuzt und auf die Thusneldastraße bzw. Freyastraße mündet. Dieser Weg muss Zwecks Unterhaltung der Werre von einem Kraftfahrzeug zu befahren sein.

3.3 Natur und Landschaft

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden. Die fachgerechte Behandlung der umweltschützenden Belange wird ausführlich im Rahmen des Umweltberichtes abgearbeitet.

4. INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll sowohl Wohnnutzungen als auch gewerblichen (Nach-)Nutzungen zugeführt werden. Um hier eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen sicherstellen zu können, wird jedoch nur eine eingeschränkte Gewerbenutzung zugelassen. Dementsprechend sind im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete (WA) und Gewerbegebiete (GE) wie folgt festgesetzt.

Die **Allgemeinen Wohngebiete** sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Dennoch ist aufgrund der zentralen Lage des Standortes eine Nutzungsmischung denkbar (Geschosswohnungsbau, Betreutes Wohnen, Pflegeeinrichtung). Aus diesem Grund sind - mit Ausnahme von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, nicht störenden Handwerksbetrieben und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben - alle allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Neben den verschiedenen Wohnformen sollten im Plangebiet in erster Linie Nutzungen angesiedelt werden, die eine Ergänzung zur Wohnnutzung darstellen und damit in einem gewissen Umfang die soziale Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes bilden.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Handwerks- oder Gewerbebetriebe stellen in diesem Zusammenhang keine angestrebte Nutzungsergänzung dar und sind deshalb in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. Zudem verursachen Tankstellen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, welches wiederum zu erhöhten Immissionsbelastungen im Plangebiet führen würde.

Um in den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können, ist die Zulässigkeit der Wohnbebauungen an das Eintreten folgende Bedingungen geknüpft:

- die bisher ausgeübten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind aufzugeben,
- es ist eine fachgerechte Bodensanierung durchzuführen, so dass eine gesundheitliche Unbedenklichkeit für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt werden kann,
- im südwestlichen sowie nordwestlichen Randbereich des Plangebietes (entlang der Arminstraße, Baugebiete GE₁ – GE₃ sowie WA₄) sind Schallschutzbebauungen zu erstellen.

Die vorgenannten bedingten Festsetzungen (Bodensanierung, Schallschutzbebauung) werden in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung gesondert begründet.

Die festgesetzten **Gewerbegebiete** sind ausschließlich für gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die hinsichtlich Ihres Störgrades auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Den betreffenden Flächen werden außerdem eingeschränkte Emissionskontingente zugewiesen (siehe auch Kap. 4.6). Mit den vorgenannten Einschränkungen kann ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sichergestellt werden.

Um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Detmolder Innenstadt zu vermeiden, wird zusätzlich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten begrenzt. So ist dort lediglich ein Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels zur Versorgung des Gebietes zulässig. Die Verkaufsfläche darf dabei maximal 800 m² betragen. Darüber hinaus ist Einzelhandel nur in direktem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig. Die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung muss dabei der Geschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet sein.

Nutzungen durch Tankstellen, Vergnügungsstätten, Lagerhäuser oder Lagerplätze entsprechen nicht der hier verfolgten städtebaulichen Konzeption. Zudem würden sie gegebenenfalls hohe Verkehrsaufkommen auslösen und damit zu erhöhten Immissionsbelastungen in den Allgemeinen Wohngebieten führen. Aus den vorgenannten Gründen sind die angesprochenen Nutzungsarten in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

Zusätzlich sind auch Wohnungen, die gemäß BauNVO in Gewerbegebieten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig

wären, im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus Schallschutzgründen ebenfalls ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden die **Allgemeinen Wohngebiete** in WA 1 bis WA 5 gegliedert.

In den **WA 1, 2 und 5** wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei und die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 0,4 bzw. max. 0,8 festgesetzt.

Mit der Begrenzung der Vollgeschosse und der GFZ wird das städtebauliche Ziel verfolgt, im rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine aufgelockerte städtebauliche Struktur zu schaffen. Damit wird insbesondere auf den nördlich angrenzend geplanten Werre - Grünzug Rücksicht genommen. Zudem fügt sich eine zweigeschossige Bebauung harmonisch in die umgebende städtebauliche Struktur ein. Die festgesetzte GRZ orientiert sich hingegen an der gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Hierdurch soll dennoch auch eine wirtschaftliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden.

In dem an der Arminstraße gelegenen **WA 4** und dem nördlich angrenzenden **WA 3** wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwingend drei und die GRZ bzw. GFZ auf max. 0,4 bzw. 1,2 festgesetzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, insbesondere entlang der Arminstraße eine verdichtete Baustruktur zu schaffen. Damit kann gewährleistet werden, dass der rückwärtige Bereich des Plangebietes gegenüber den Schallemissionen der Arminstraße und der südlich angrenzenden Gewerbegebiete abgeschirmt wird. Zudem soll mit einer verdichteten Baustruktur entlang der Arminstraße ein städtebaulich gefasster Straßenraum entstehen. Die festgesetzte GRZ bzw. GFZ orientiert sich gem. § 17 BauNVO an den max. zulässigen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete.

Die **Gewerbegebiete** werden bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung in GE 1 sowie GE 2 / GE 3 gegliedert. Im **GE 1** wird ein Vollgeschoss festgesetzt und die Gebäudehöhe auf 9,00 - 10,00 eingegrenzt. Die GRZ bzw. GFZ betragen hier max. 0,8 bzw. 1,2.

Im **GE 2** und **GE 3** (entlang der Arminstraße) wird die Anzahl der Vollgeschosse aus Schallschutzgründen auf zwingend zwei und die Gebäudehöhe auf 9,00 – 10,50 m festgesetzt. Die GRZ und die GFZ betragen hier 0,8 bzw. 1,6.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann eine für Gewerbegebiete zweckentsprechende Bebauung realisiert werden. Die verdichtete Baustruktur sorgt auch in diesem Bereich für eine Abschirmung des rückwärtigen Plangebietes gegenüber den Schallemissionen. Zudem wird auch in diesem Bereich durch die verdichtete Bauform wiederum ein städtebaulich gefasster Straßenraum gewährleistet.

Da die Begrenzung der Vollgeschosse nicht ausreicht um die Gebäudehöhen wirkungsvoll zu begrenzen werden im gesamten Plangebiet zusätzlich die Trauf- und Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen durch geeignete, gestaffelte Mindest- und Höchstmaße festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass sich die geplanten Gebäude einerseits harmonisch in die städtebauliche Umgebung einfügen und zum anderen eine ausreichende Bauflexibilität gewährleisten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den WA 1 bis WA 4 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der differenziert ausgewiesenen überbaubaren Flächen können damit die angestrebten Bebauungen durch Geschosswohnungsbau, betreutem Wohnen und Pflegeeinrichtung realisiert werden.

Im WA 5 entlang der Thusneldastraße ist die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird hier - in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – eine Eingliederung der entstehenden Neubebauung in die vorhandene, aufgelockerte städtebauliche Struktur erreicht.

In den Gewerbegebieten wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wird in Verbindung mit den Festsetzungen zur Lärmschutzbebauung eine lückenlose Bebauung erzielt, die eine entsprechende Schallabschirmung für die rückwärtigen Wohnbebauungen sicherstellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gebildet. Sie sind aufgrund der genaueren Kenntnisse zur geplanten Bebauung eng ausgelegt.

Baulinien werden entlang der Arminstraße und entlang der Thusneldastraße festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass die Straßenräume städtebaulich gefasst werden.

Zum Zweck der Fassadengliederung kann ausnahmsweise auf einer Länge von insgesamt nicht mehr als einem Drittel der entsprechenden Gebäudeabmessungen ein Zurückweichen von den festgesetzten Baulinien zugelassen werden. Zurückgezogene Eingangszonen und Arkadierungen sind allgemein zulässig.

4.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Um im Plangebiet eine gewisse optische Transparenz sicherstellen zu können, sind Stellplätze nur innerhalb der speziell hierfür vorgesehenen Stellplatzflächen zulässig. Eine Ausnahme hierzu stellt lediglich das WA 5 dar, wo nicht überdachte und überdachte Stellplätze zusätzlich auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Zur Sicherung einer hohen Gestaltungsqualität ist für die teilweise zulässigen Überdachungen eine einheitliche Bauweise und Baugestaltung vorgegeben, die – ergänzend zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – im Durchführungsvertrag weiter zu regeln ist.

Während die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen allgemein zugelassen werden, sind die sonstigen Nebenanlagen – ebenfalls aus Gründen der angestrebten optischen Transparenz – auf den nicht überbaubaren Flächen ebenfalls grundsätzlich unzulässig. Eine Ausnahme hierzu bilden ausschließlich die rückwärtigen Flächen der WA 2, 3 und 4, da die hier vorgesehenen Nutzungen (Altenpflege, betreutes Wohnen) Flächen für diverse spezifische Nebenanlagen erfordern.

Begründung zur Anzahl geplanter Stellplätze im GE 1/GE 2 (Fläche Nahversorger):

Für den geplanten Nahversorger im GE 1 / GE 2 ist gemäß regionalem Konsens 1 Stellplatz je 15 m² Verkaufsfläche nachzuweisen. Bei einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800 m² ergibt sich somit ein Bedarf von höchstens rd. 53 Stellplätzen. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind hiervon abweichend jedoch 75 Stellplätze vorgesehen.

Dieses begründet sich städtebaulich wie folgt:

Der Standort des Nahversorgers an der Arminstraße ist insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zu den nördlich gelegenen Wohngebieten richtig gewählt. Durch die Neuansiedlung kann damit grundsätzlich ein ausreichendes Einzugsgebiet für eine

wohnungsnahe Versorgung mit nicht innenstadtschädlichen Gütern des periodischen Bedarfes abgedeckt werden.

Aufgrund der Zerschneidungseffekte der zwischen Nahversorger und nördlichen Wohngebieten verlaufenden Werre ist jedoch davon auszugehen, dass ein erhöhter Anteil der in der Nachbarschaft wohnenden Kunden dennoch mit einem Kraftfahrzeug anfahren wird, da der tatsächlich zurückzulegende Weg deutlich über der direkten Entfernung („Luftlinie“) liegt.

Da für diesen entstehenden zusätzlichen Bedarf nicht öffentliche Parkplätze in Anspruch zu nehmen sind und im Übrigen auf der Arminstraße auch weiterhin ein leichter und sicherer Verkehrsablauf sichergestellt werden soll, ist die Stellplatzanzahl auf dem Anlagengrundstück selbst entsprechend anzupassen gewesen.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die ausgewiesenen Geh- und Fahrrechte sollen grundsätzlich – neben der reinen Erschließungsfunktion – auch das städtebauliche Ziel sichern, für die Öffentlichkeit eine Durchgängigkeit zur Werre anzubieten. Nach Durchführung der geplanten Renaturierung der Werre incl. Wegeführung kann damit eine Erlebbarkeit des Gewässers angeboten werden, die für die Allgemeinheit im Planbereich bisher nicht besteht.

Im Einzelnen:

Die Fläche GFL 1 ist zur Erschließung des Plangebietes und zur Sicherung einer Zuwegung zur Werre mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Diese Fläche hat eine Breite von 5,50 m. Damit ist sie ausreichend dimensioniert, um eine verkehrsgerechte Ausgestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen.

Die Fläche GF 2 ist mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Gewässerunterhaltung zu belasten. Diese ist für Personal und Fahrzeuge zur Unterhaltung der Werre vorgesehen.

Generell dürfen die Geh-, Fahr und/oder Leitungsrechte in ihrer Lage von der Festsetzung räumlich abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes möglich bleibt.

4.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.6.1 Bodenschutz - Sanierung der mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden

Im Plangebiet selbst beziehungsweise in direktem 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.

Im Vorfeld beziehungsweise im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurden zwei konkretisierende Altlastengutachten erstellt (siehe auch Kap. 6). Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurde das vorliegende Plangebiet als mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche gekennzeichnet. Durch diese Kennzeichnung wird im Zusammenhang mit der bedingten Festsetzung zur Altlastensanierung (textl. Festsetzungen 1.1.4 und 1.6.1) ein fachgerechter Umgang mit der Altlastenproblematik im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren sichergestellt. Entscheidend ist hierbei, dass die Bodenablagerungen - vor der Aufnahme von Folgenutzungen gemäß vorliegendem vorhabenbezogenen Bebauungsplan - auf Grundlage der einschlägigen Vorschriften fachgerecht zu sanieren sind. Die Sanierungsmaßnahmen sind dabei an den Schutzbedürftigkeiten der zulässigen Folgenutzungen auszurichten (Wohnen, Gartennutzung, Kinderspiel im Freien, etc.).

Die erforderlichen Sanierungsarbeiten sind in einem der Stadt Detmold und dem Kreis Lippe als zuständiger Bodenschutzbehörde vorzulegenden Sanierungsplan darzulegen, durch einen Sachverständigen vorzubereiten und zu begleiten.

4.6.2 Schallschutz

Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, das durch erheblichen gewerblichen Leerstand geprägte Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen. Hierbei soll das benachbarte, bestehende Gewerbe in seinem Bestand und in seinen Nutzungsrechten jedoch nicht eingeschränkt werden. Vielmehr werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan geeignete Festsetzungen getroffen, die ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sicherstellen.

Schallschutzbebauung

Da das Plangebiet derzeit durch die Schallemissionen der Arminstraße und durch die südlich bzw. westlich angrenzenden Gewerbegebiete als schalltechnisch vorbelastet anzusehen ist (s. auch Kap. 6), dienen die im WA 4 sowie in die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 zu erstellenden Gebäude als Abschirmung der rückwärtigen, schutzbedürftigen Wohnbereiche des Plangebietes. Dabei ist die rechtzeitige Erstellung und dauerhafte Erhaltung dieser „Schallschutzbebauung“ durch eine entsprechende bedingte Festsetzung gesichert.

Emissionskontingente

Wie bereits oben angesprochen, sind zur Sicherung eines konfliktfreien Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten Emissionskontingente gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt. Dabei entspricht die Höhe der zugewiesenen Emissionskontingente von 55 dB(A)/m² am Tag und 40 dB(A)/m² in der Nacht in etwa dem üblicherweise einem Mischgebiet zugesprochenen Geräuschniveau. Insofern sind im Plangebiet besonders geräuschintensive Betriebe (insbesondere auch mit Nachtbetrieb) nicht genehmigungsfähig.

Passiver Schallschutz

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Erwägungen

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

sind gegen die verbleibenden Verkehrsgeräusche und Gewerbe Geräusche weitere Schallschutzmaßnahmen (d.h. über die oben genannten hinausgehende) nur in passiver Form möglich (sog. „baulicher Schallschutz“). Die einzelnen baulichen Schallschutzmaßnahmen sind im Zuge der Objektplanungen auf der Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu dimensionieren und nachzuweisen, wobei sich die genaueren Anforderungen aus dem anliegenden Schalltechnischen Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01-66 A/II „Arminstraße-Ost“ ergeben (s. auch Kap. 6).

4.7 Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Zur Umsetzung der unter 3.3 beschriebenen Zielsetzungen werden die folgend beschriebenen Maßnahmen festgesetzt bzw. empfohlen.

4.7.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Bei allen Baumaßnahmen sollte der Eingriff in Natur und Landschaft auf das notwendige Mindestmaß beschränkt bleiben (Vermeidungsgrundsatz). Deshalb sollten die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen soweit wie möglich beachtet werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Inanspruchnahme einer innerstädtischen Gewerbebrache wird der Eingriff in höherwertige Biotope im Außenbereich vermieden. Zudem wird mit der Umsetzung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Versiegelung im Plangebiet gegenüber dem Ist-Zustand verringert. In diesem Zusammenhang wird die bislang durch die Omnia-Werke teils massiv verbaute Werre im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes renaturiert.

Im Zuge der Planung können ca. 18 einheimische Bäume im Böschungsbereich der Werre erhalten bleiben. Zum Erhalt der Bäume sind während der Baumaßnahmen entsprechende Vorkehrungen zu treffen (Schutz der Stämme während der Baggararbeiten, Handschachtungen im Bereich der Wurzeln).

4.7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Bauleitplanung wird ein Wasserrechtsverfahren mit dem Ziel durchgeführt, die angestrebte Renaturierung der Werre im Planbereich rechtlich abzusichern. Die fachlichen Grundlagen hierfür werden in separaten Planunterlagen erarbeitet.

Die Renaturierungsmaßnahme erfolgt ausschließlich innerhalb der hier festgesetzten Maßnahmenfläche.

Grundsätzliche Beschreibung der Maßnahme (Detaillierte Planungen erfolgen im Wasserrechtsverfahren):

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind sämtliche vorhandenen Befestigungen und Überbauungen zu entfernen. Das Gewässerprofil ist durchgängig naturgemäß herzustellen. Innerhalb der südlichen Böschung sind ca. 18 standortheimische Laubbäume zu erhalten. Ein Fuß- und Radweg in 3 m Breite ist in die Maßnahmenfläche zu integrieren. Die entstehenden Freiflächen sind mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation bzw. als extensive Rasenflächen anzulegen.

4.7.3 Pflanzmaßnahmen

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes ist für jeweils 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum auf gleichem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein besonderes Gestaltungsziel ist es dabei, im Zuge der Arminstraße durch die dort auch zeichnerisch fixierten Baumpflanzungen (siehe Planzeichnung) einen gewissen Alleecharakter zu erreichen.

Detaillierte Angaben zu den durchzuführenden Pflanzmaßnahmen gehen aus einem separaten Pflanzplan hervor, der Bestandteil des Durchführungsvertrages ist.

4.8 Gestalterische Festsetzungen

Die im Rahmen der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen erlassenen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Struktur unterstützen und diesbezügliche Fehlentwicklungen vermeiden.

In diesem Sinn erfolgen aus städtebaulichen Gründen Vorgaben zu den

- Dächern,
- Fassaden,
- Einfriedungen, sowie
- Vorgärten.

Die Dächer der Gebäude sind als stark stadtbildprägend anzusehen. Dachformen und Dachneigungen, die erheblich von der vorzufindenden Dachlandschaft abweichen, sollten dementsprechend vermieden werden. Aus diesem Grund wird im Plangebiet als Dachform das Walmdach mit Neigungen von 20°-25° festgesetzt. Aufgrund der Tatsache, dass östlich und nordöstlich des Plangebietes in erster Linie Wohngebäude mit Sattel- und Walmdächern angrenzen, werden im Bereich der Flurstücke 19 und 20 (an der Thusneldastraße) ebenfalls Sattel- bzw. Walmdächer mit Dachneigungen von 38°-45° festgesetzt.

Als Farbgebungen der Dacheindeckungen sind im Planbereich Grau bis Anthrazit anzusehen. Aus diesem Grund sind entsprechende farbliche Vorgaben einzuhalten, wobei jedoch Solarelemente, Dachfenster und begrünte Dächer ausgenommen sind.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind generell unzulässig, da diese im Verbund mit den zugelassenen Bauhöhen städtebaulich nicht vertretbare massive Erscheinungsformen verursachen könnten.

Zur Vermeidung von langen monotonen Fassaden sind aus städtebaulichen Gründen Fassadengliederungen festgesetzt. Hierdurch soll in gewisser Weise eine gestalterisch befriedigende Fassadenarchitektur zumindest angeregt werden.

Um im Baugebiet eine gewisse optische Transparenz zu sichern, sind Einfriedungen nur in vertretbaren Ausformungen zulässig.

Da die von der allgemeinen Öffentlichkeit einsehbaren Vorgärten (d.h. in den Bereichen der öffentlichen Straßenräume) eine besondere stadtgestalterische Relevanz innehaben, sind diese Flächen zur Vermeidung defizitärer Bereiche zu mindestens 80 % gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Weitergehende Gestaltungsvorgaben werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01-66 A/II „Arminstraße Ost“ geregelt.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit **Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz** ist gewährleistet, da das Plangebiet in einem erschlossenen Gewerbegebiet liegt.

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit **Löschwasser** wird durch die Stadt Detmold sichergestellt. In diesem Zusammenhang wird auf die „Wasserrohrberechnung der Stadt Detmold“ vom 08.09.2005 verwiesen, erstellt von der RKN GmbH für Kommunale Netze. Der Löschwasserbedarf kann im gesamten Plangebiet mit >1.600 l/min gedeckt werden. Zudem können weitere Ersatzmengen aus der Werre entnommen werden.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden **Schmutz- und Niederschlagswassers** erfolgt über einen Mischwasserkanal in der Arminstraße zur zentralen Kläranlage der Stadt Detmold. Geplant ist die Umstellung der Abwasserentsorgung hin zu einem Trennsystem. Damit wäre zukünftig die Möglichkeit gegeben das unverschmutzte Niederschlagswasser ortsnahe in die Werre einzuleiten. Aufgrund der hydrologischen Bedingungen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich.

6. NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN

Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigt worden.

Immissionen - Schallschutz

Das Plangebiet ist sowohl durch den auf der Arminstraße zu verzeichnenden Straßenverkehr als auch durch die bestehenden Gewerbegebiete schalltechnisch vorbelastet. Zudem ist südlich des Plangebietes, jenseits der Arminstraße, ein neues Gewerbegebiet geplant, welches zukünftig schalltechnisch auf das Plangebiet einwirken wird. Als weitere Immissionsquelle ist der Kronenplatz zu nennen, der südwestlich des Plangebietes liegt und als öffentlicher Parkplatz bzw. für Großveranstaltungen genutzt wird.

Zur Beurteilung der örtlichen Immissionsbelastungen wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-66 A folgende schalltechnische Untersuchungen erarbeitet:

- *Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 01-66 „Arminstraße“ der Stadt Detmold*, aufgestellt: AKUS GmbH, Akustik und Schalltechnik, Bielefeld 17.08.2005
- *„Ergänzende schalltechnischen Berechnungen zum Gutachten der AKUS GmbH“*, aufgestellt: AKUS GmbH, Akustik und Schalltechnik, Bielefeld 20.09.2005
- *„Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-66 „Arminstraße“ in Detmold“*, aufgestellt: Fachbereich Stadtentwicklung, Stadt Detmold, September 2005

In den Gutachten der *AKUS GmbH* wurden die gewerblichen Emissionen beurteilt, während in der Untersuchung der Stadt Detmold die Geräusche der umliegenden Straßen, des Kronenplatzes (als öffentlicher Parkplatz) und der südlich verlaufende Schienenstrecke bewertet wurden.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein weiteres, auf die hiesige Planung abgestelltes Schalltechnisches Gutachten erstellt (aufgestellt: Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 10.05.2008). Im Folgenden werden die wesentlichen Schlussfolgerungen des Gutachtens wiedergegeben:

Auszug aus Schalltechnischem Gutachten, Planungsbüro Lauterbach, (19.05.2008):

Die Immissionsberechnungen wurden für die geplanten Wohnbebauungen seiten- und geschossweise als sog. Einzelpunktberechnungen durchgeführt. Zusätzlich sind auch flächendeckende Rasterlärmkarten erstellt worden, die die Schallausbreitung für unterschiedliche Situationen darstellen. Hierbei wurde eine Höhenlage von 2 m über Gelände und der Zeitbereich Tag gewählt, so dass auch repräsentative Aussagen zu den sog. Außenbereichsnutzungen (Garten, Terrassen, etc.) möglich sind.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01-66A/II sind Lärmschutzbauungen entlang der Arminstraße vorgesehen (Längen jeweils mindestens 76 m, Höhen mind. 9 bzw. 14 m). Da diese als sog. „bedingte Festsetzung“ zwingend zeitlich vor den schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu realisieren sind, wurden die hieraus entstehenden Schallabschirmungen bei den Immissionsberechnungen berücksichtigt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen zeigen folgende Ergebnisse:

I. Gewerbegeräusche Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung

Der Tabelle 1 ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der erhöhten Richtwerte für Mischgebiete (siehe hierzu S. 9, „Schutzbedürftigkeit der untersuchten Objekte“) keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Dieses gilt gleichermaßen für die Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung. Es sei hier nochmals darauf hingewiesen,

dass die berechneten Beurteilungspegel tatsächlich nur dann auftreten werden, wenn alle Schallkontingente der vorhandenen und geplanten Gewerbenutzungen vollständig ausgeschöpft werden.

Bei einem Vergleich der Beurteilungspegel „Vorbelastung“ und „Zusatzbelastung“ (siehe Differenzenspalten 10/11 in Tabelle 1) wird deutlich, dass die künftig im Plangebiet zu erwartende Geräuschsituation durch die Vorbelastung wesentlich mitbestimmt wird.

Die auf den Freiflächen der Grundstücke (Außenwohnbereiche) zu erwartenden Geräuschsituationen gehen aus den Lärmkarten 2.1 – 2.3 hervor. Hier zeigt sich, dass insbesondere im Bereich westlich und südlich des geplanten Wohngebäudes 01 eine aktive Lärmschutzmaßnahme erforderlich erscheint, um die Freiflächen südlich des Gebäudes vor den Schallemissionen des geplanten Nahversorgers (Stellplatzfläche) zu schützen.

Bei den detaillierten Berechnungen zum Anlagenlärm des Nahversorgers ist deshalb eine entsprechende Lärmschutzwand (Höhe: 2,00 m über Stellplatzniveau) berücksichtigt worden (s.u.).

II. Anlagengeräusche Nahversorger - mit Lärmschutzwand, Nachweis zur Einhaltung des Planwerte gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (s. auch Tabelle 2 und Lärmkarte 3)

Die Berechnungsergebnisse der konkreten anlagenbezogenen Betrachtung des geplanten Nahversorgers sollen bereits zum jetzigen Planstand (Bauleitplanung) aufzeigen, dass das geplante Vorhaben genehmigungsfähig sein wird. Eine Konkretisierung der Beurteilung unter Berücksichtigung der genauen Objektplanung (einschl. weiterer Angaben zu den Schallquellen, Betriebszeiten etc.) ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

Die Ergebnistabelle 2 enthält eine Gegenüberstellung der zu erwartenden Beurteilungspegel aus den Gewerbegeräuschen („Anlagenlärm“) des Nahversorgers mit den Planwerte, die sich aus der Geräuschkontingentierung ergeben („Flächenschall“). Dabei ist bei der Berechnung des Anlagenlärms bereits eine Lärmschutzwand entlang der geplanten nördlichen Grundstücksgrenze des Nahversorgers (s. Lärmkarte 3) berück-

sichtigt worden. Die Gegenüberstellung erfolgt gemäß DIN 45691 für eine ausreichende Zahl von geeigneten Immissionsorten im Nahbereich des geplanten Nahversorgers.

Aus den Spalten 8/9 der Tabelle 2 geht hervor, dass lediglich an der Westseite (1. und 2. OG) des nächstgelegenen Wohngebäudes 01 Überschreitungen des Planwertes auftreten. Eine Erhöhung der Planwerte scheidet hier jedoch aus, da in diesem Fall die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nicht mehr einzuhalten wären.

Da zum weiteren Schutz der betroffenen Obergeschosse am Gebäude 01 eine Erhöhung der vorgesehenen Lärmschutzwand nicht zielführend ist, sollte zur Vermeidung von Konflikten an den ausgewiesenen Immissionsorten auf die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen verzichtet werden. Eine Entsprechende Vorgehensweise wurde mit dem Vorhabenträger, der Kontur Bau Vision GmbH, Hameln, besprochen.

UNGÜLTIG

III. Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen (s. auch Tabelle 3 und Lärmkarte 4)

Die Berechnungen zum Verkehrslärm haben ergeben, dass – unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmschutzbebauungen – keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind.

Nutzungen, die höhere Schutzansprüche haben, als die hier zu Grunde gelegten Mischgebiete (z.B. die an der Arminstraße geplante Pflegeeinrichtung), müssen sich durch besondere Maßnahmen selbst schützen. Diese Maßnahmen sind im weiteren Verfahren im Einzelnen festzulegen.

Schalltechnische Beurteilung, Vorschläge zur Bauleitplanung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01-66 A/II „Arminstraße Ost“ sind die bereits oben angesprochenen Lärmschutzbebauungen sowie die in den geplanten Gewerbegebieten vorgesehenen Geräuschkontingente gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ rechtsverbindlich festzusetzen.

Die Lärmschutzbebauungen sind zeitlich vor den geplanten schutzbe-

dürftigen Wohnbebauungen wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten:

- Im Gewerbegebiet (Gebäude Nahversorger und südöstlich angrenzender Gewerbebau): durchgehende schalldichte Bebauung mit Giebeln bzw. einer verbindenden Lärmschutzwand entsprechend den in den Lärmkarten grün dargestellten Linien in einer Ausbauhöhe von mindestens 9 m.
- Im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Arminstraße (geplante Pflegeeinrichtung): durchgehende schalldichte Bebauung entsprechend des in den Lärmkarten dargestellten Gebäudes in einer Ausbauhöhe von mindestens 14 m.

Hinsichtlich des für die geplante Pflegeeinrichtung angezeigten passiven Schallschutzes wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ verwiesen. Gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 sind in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“, dem bei Verkehrslärm 3 dB(A) hinzuzurechnen sind, „Lärmpegelbereiche“ festzulegen.

Aus den Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Außenbauteile (hier insbesondere Außenwände, Fenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen), die bei den einzelnen Hochbauplanungen zu berücksichtigen sind.

Im weiteren Verfahren ist zwischen Vorhabenträger, der Stadt Detmold und dem Kreis Lippe abzustimmen, ob für die o.g. baulichen Schallschutzmaßnahmen der geplanten Pflegeeinrichtung

1. ausreichend schalldämmende Außenbauteile (Wände, ggf. feststehende Fensterelemente, etc.) und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Zwangsbelüftungen) zur Anwendung kommen können, oder
2. ggf. vorgehängte Schallschutzfassaden auszuführen sind.

Festplatz (Kronenplatz)

Die Satzung der Stadt Detmold über die Durchführung des Wochenmarktes, der Frühjahrskirmes, des Buchmarktes, der Zwetschgenkirmes und der Andreasmesse in der jeweils gültigen Fassung regelt die Jahrmärkte und Volksfeste. Volks- und Gemeinde-

festen 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 dem 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 Besonderheiten 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 Nächte auf den Samstag, den Sonntag oder einen Feiertag. Es werden die vorbelasteten Wohnbauflächen gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB 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.

Schlussbemerkung

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

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

Die neu festgesetzten Bauflächen der allgemeinen Wohngebiete, die den Straßenverkehrs- und Festplatzimmissionen ausgesetzt sind, 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 Festsetzung des B-Plans gesichert.

Das gesamte Lärmschutzgutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

7. ALTlasten, Bodendenkmäler

Altlasten

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-66 wurde ein Bodengutachten erarbeitet. Dem Bodengutachten „Orientierende Untersuchung von Verdachtsflächen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens 01-66 „Gewerbeflächenrevitalisierung Industriestraße / Arminstraße / Wittekindstraße“ in Detmold, aufgestellt von Dr. Kerth + Lampe, Detmold September 2005, sind folgende Ergebnisse zu entnehmen:

Im Zusammenhang mit dem Bau des Omnia-Werkes wurde der Niederungsbereich der Werre um einen Meter künstlich aufgefüllt. Zur Untersuchung des Bodens wurden im Bereich der Verdachtsfläche zwei Kleinrammbohrungen abgeteuft. In diesen Bodenproben wurde ein Blei-Gehalt von 290 mg/kg festgestellt. Der Prüfwert nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für die Nutzung als Kinderspielfläche wird somit überschritten. Zudem liegen Hinweise auf Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vor.

Bei den Vor-Ort-Bodenluftmessungen wurde bei einer gerätetechnischen Nachweisgrenze von 0,1 Vol.-% kein Methan nachgewiesen. Auch die organischen Spurengase lagen unter der Nachweisgrenze.

Zur weiteren Sachverhaltsaufklärung empfiehlt das Gutachten eine flächig differenzierte Beprobung und Untersuchung des Auffüllmaterials.

Aus diesem Grund wurde mit dem Bodengutachten „Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung) für das Omnia-Gelände, Werk 1, innerhalb des Bebauungsplanes 01-66A „Arminstraße Ost“, aufgestellt von Denker Umwelt, Bielefeld Juli 2006, ein weiteres Gutachten erarbeitet.

Folgende Ergebnisse können dem Gutachten entnommen werden:

Die Untersuchung erfolgte über ein Bohrpunktraster von 24 Kleinrammbohrungen unter Berücksichtigung der ehemaligen sowie der geplanten Nutzungen. 21 Bohrlöcher wurden zu provisorischen Bodenluftpegeln ausgebaut. Zudem wurden die nördlich des Lacklagers befindlichen Grundwassermessstellen beprobt. Unter den Hallen wurden flächendeckend Auffüllungen von ca. 1,20 m (Halle 1) bis 3,0 m (Halle 6) erbohrt.

Zur Beurteilung des allgemeinen Schadstoffpotenzials der Auffüllungen wurden insgesamt 5 Mischproben (MP1 - MP5) hergestellt. Darüber hinaus wurden 4 Boden-Einzelproben untersucht. Insbesondere die abfalltechnisch untersuchte Bodenmischprobe MP3 aus Halle 3 enthielt mit 75,3 mg/kg deutlich erhöhte PAK-Gehalte und einen mit 640 mg/kg deutlich erhöhten Bleigehalt. Zudem ist der Kupfergehalt mit 120

mg/kg geringfügig erhöht. Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete sind bei diesem Material nicht auszuschließen. In Abhängigkeit von den konkreten Nachnutzungen könnte hier ein Bodenaustausch oder eine technische Sicherungsmaßnahme (Einbau eines Geotextils als Sperrschicht und Abdeckung mit unbelasteten Boden) erforderlich sein.

Besonders zu berücksichtigen ist die in der Mitte der Halle 6 angesetzte Bohrung KRB 23. In einer Tiefe zwischen 1,90 m und 3,0 m wurde eine Lage mit Teerkork angetroffen, die nicht durchteuft werden konnte. Die entnommene Einzelprobe enthielt 59.400 mg/kg PAK.

Bei der Nachbeprobung des Grundwassers im vermuteten Grundwasserabstrom des Lacklagers wurden keine Schadstoffe nachgewiesen.

Die Ergebnisse der Bodenluftproben ergaben keine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser durch leichtflüchtige organische Kohlenwasserstoffe.

Bezüglich der Gebäude weist das Gutachten darauf hin, dass aufgrund der teilweise verwendeten Baumaterialien mit erhöhten PAK-Gehalten zu rechnen ist. Insbesondere wird auf den erhöhten PAK-Gehalt von 7.610 mg/kg in der Teerschicht im Maschinenkeller der Halle 1 hingewiesen. Diese Schicht sollte vor dem Rückbau abgetrennt und als Sonderabfall entsorgt werden. Gleiches gilt für die produktionsbedingten Lackschichten im Spritzraum des Hauptgebäudes, im Lacklager und an der Lackierstraße der Halle 2.

Das Gutachten weist darauf hin, dass der Rückbau und die Erdarbeiten unter fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden sollten.

Bezogen auf das Bebauungsplanverfahren ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass die im Plangebiet festgesetzten Nutzungen erst dann zulässig sind, wenn der Boden im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes saniert wurde. Dieses ist durch eine „bedingte Festsetzung“ gemäß § 9 (2) BauGB rechtlich bindend gesichert.

Denkmalschutz

Baudendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Es wird jedoch auf das Baudenkmal Arminstraße 11 hingewiesen, für das der Umgebungsschutz gemäß Denkmalschutzgesetz zu beachten ist.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen, Verfärbungen in der natürli-

chen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, so ist die Entdeckung der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen; die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG). Größere Bodeneingriffe sind 3 Monate, kleinere 1 Monat vor Baubeginn zu melden.

8. FLÄCHENBILANZ

Bruttofläche:	26.531m² = 2,65ha = 100%
Nettobauland:	19.314m² = 1,93ha 73 %
davon	
Allgemeines Wohngebiet:	13.163m² = 1,32ha = 50 %
Gewerbegebiet:	6.151m² = 0,62ha 23 %
Planstraße „A“	909m² = 0,09ha 3 %
Fuß- und Radweg	112m² = 0,01ha 0,5 %
Fußweg	112m² = 0,01ha 0,5 %
Maßnahmenfläche	4.448m² = 0,44ha 17 %
Wasserfläche (Werre)	1.636m² = 0,16ha 6 %

9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung der Flurstücke (Bildung von Baugrundstücken) ist durch privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

9.2 Kosten, Finanzierung

In Folge der vorliegenden Planung entstehen keine von der Stadt Detmold zu tragenden Erschließungskosten, da diese vom Vorhabenträger zu tragen sind.

Für die Renaturierung der Werre fallen Kosten an, die insgesamt bzw. anteilig von der Stadt Detmold zu tragen sind und entsprechend der vorgesehenen zeitlichen Umsetzung in den Haushalt der Stadt Detmold einzustellen sind. Die Höhe dieser Kosten ist im Zuge der wasserwirtschaftlichen Fachplanung zu ermitteln.

Zur Realisierung der Renaturierung der Werre (Zeit und Umfang) sind zu gegebener Zeit weitergehende Beschlüsse der politischen Gremien erforderlich.

TEIL II: UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. EINLEITUNG	34
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele	34
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung	35
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	37
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	37
2.1.1 Schutzgut Mensch	37
2.1.2 Schutzgut Tiere	38
2.1.3 Schutzgut Pflanzen	40
2.1.4 Schutzgut Boden	40
2.1.5 Schutzgut Wasser	41
2.1.6 Schutzgut Klima	42
2.1.7 Schutzgut Landschaft	43
2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	43
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes	44
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	44
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	45
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	48
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	48
3.2 Umweltmonitoring	48
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	49

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01-66 A/II Arminstraße Ost liegt im westlichen Norden des Detmolder Kernstadtgebietes, am Rande der historischen Altstadt. Es wird im Süden durch die Arminstraße, im Osten durch die Thusneldastraße, im Norden durch die Werre und im Westen durch das Flurstück 264, Flur 35 begrenzt. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung sowie der Übersichtskarte (siehe Deckblatt) ersichtlich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,7 ha.

Das Planungsgebiet umfasst eine innerstädtische Industriebrache und einen Abschnitt der Werre. Die Werre ist in diesem Bereich stark eingeschnitten, bzw. in Teilbereichen überbaut.

Hauptziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Revitalisierung der Industriebrache. Das städtebauliche Konzept sieht im Südwesten des Plangebietes eine gewerbliche Nutzung vor; in diesem Bereich soll u.a. ein Discountmarkt angesiedelt werden. Das übrige Plangebiet soll mit unterschiedlichen Wohnformen nachgenutzt werden. Neben dem Geschosswohnungsbau ist eine Pflegeeinrichtung und eine Einrichtung zum Betreuten Wohnen vorgesehen.

Ein weiteres Ziel der Gesamtplanung ist die Renaturierung der Werre. Dazu wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt. Die Renaturierung der Werre wird in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren gem. §31 Wasserhaushaltsgesetz rechtlich abgesichert (Plangenehmigung). Ziel ist hier die Entwicklung eines naturnahen, erlebaren Gewässerabschnittes. Hierfür wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens entlang der Werre ein mindestens 10 m breiter Streifen als Maßnahmenfläche bereitgestellt. Dieser Streifen ist im Osten des Gebietes beidseitig, im weiteren Verlauf der Werre entlang des Südufers vorgesehen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung

Fachgesetze

Für das anstehende Aufstellungsverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), i.d.F. vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 09.12.2006 sowie das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG) i.d.F. vom 05.07.2007 (in Kraft getreten) beachtlich.

Durch die Revitalisierung einer Industriebrache innerhalb eines bebauten Bereiches in zentraler Lage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in §1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Fachplanungen

Folgende relevante Fachplanungen liegen für das Plangebiet vor:

- Gebietsentwicklungsplan, Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Bielefeld, 2004
- Flächennutzungsplan der Stadt Detmold

Im Zuge bzw. im Vorfeld der Bearbeitung wurden erstellt:

- Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung) für das Omnia-Gelände, Werk 1, innerhalb des Bebauungsplans 01-66 A „Arminstraße Ost“ in 32756 Detmold, Denker Umwelt, Bielefeld, 31.07.2006
- Orientierende Untersuchung von Verdachtsflächen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens 01-66 „Gewerbeflächenrevitalisierung Industriestraße / Arminstraße / Wittestraße“ in Detmold, Dr. Kerth+Lampe, Detmold, September 2005
Stellungnahme im Hinblick auf die geänderten Plangebietsgrenzen, Dr. Kerth+Lampe, Detmold, Oktober 2005
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 01-66 „Arminstraße“ der Stadt Detmold, AKUS GmbH Akustik und Schalltechnik, Bielefeld, 17.08.2005

- Ergänzende schalltechnische Berechnungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 01-66 „Arminstraße“ der Stadt Detmold, Bielefeld, 20.09.2005 Ergänzende schalltechnische Stellungnahme zum Gutachten der AKUS GmbH im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-66 „Arminstraße“ in Detmold, Dipl. – Ing. Annette Mischke-Gees, Fachbereich Stadtentwicklung, Städtebau / Stadtplanung, Detmold, 09.01.2006
- Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-66 „Arminstraße“ in Detmold, Dipl. – Ing. Annette Mischke-Gees, Fachbereich Stadtentwicklung, Städtebau / Stadtplanung, Detmold, 12.09.2005
- Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01-66 A/II „Arminstraße Ost“ in Detmold, Planungsbüro Lauterbach, 19.05.2008
- „Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum vB-Plan Nr. 01-66 A/II „Arminstraße Ost“ (Omnia-Gelände) in Detmold“, aufgestellt: NZO GmbH, Landschaftsplanung – Bewertung – Dokumentation, Bielefeld, September 2008

Im Gebietsentwicklungsplan ist das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) zugeordnet. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet „gewerbliche Baufläche“ bzw. „Wohnbaufläche“ dar.

Im Landschaftsplan der Stadt Detmold wird für das innerörtlich gelegene Plangebiet keine Aussage getroffen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines nach Naturschutzgesetz ausgewiesenen Schutzgebietes und weist keine geschützten Biotopie auf (Kreis Lippe: „Schutzgebiete im Kreis Lippe“ und „Geschützte Biotopie nach § 62 LSG“).

Grundaussage der o.g. Fachgutachten

1. Die vorhandenen Gewerbebauten sind zu entfernen.
2. Eine komplette Bodensanierung hat zu erfolgen.
3. Im Zuge der erneuten Bebauung sind zunächst die Gewerbebauten bzw. eine geplante Pflegeeinrichtung entlang der Arminstraße zu errichten. Diese übernehmen dann den Schallschutz für die rückwärtig geplante Wohnbebauung.

So sind negative Auswirkungen auf die umliegende und die geplante Nutzung zu vermeiden.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Derzeit handelt es sich um ein Gebiet mit Schwerpunkt „Gewerbenutzung“. Das gesamte Gelände wird von einem Gewerbebetrieb eingenommen. Das Gelände wird von Produktions- und Lagerhallen dominiert. Nördlich wird der Bebauungsplan von der Werre begrenzt. Jenseits der Werre beginnt ein Gebiet mit Einzelhäusern und Gärten. Südlich grenzt die Arminstraße an. Der südlich und östlich angrenzende Bereich wird von Wohn- und Mischbebauung in relativ dichter Bebauung dominiert.

Von den durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes potenziell ausgehenden Wirkungen sind darüber hinaus keine weiteren Wohnbebauungen betroffen.

Bewertung

Das Gebiet hat derzeit keine Bedeutung für die umliegende Wohnbevölkerung.

Die Auswirkungen der Geräuschentwicklungen auf die geplante Wohnbebauung wurde in einem speziellen Gutachten untersucht (Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01-66 A/II „Arminstraße Ost“ in Detmold, Planungsbüro Lauterbach, 2008).

Um schalltechnisch vertretbare Verhältnisse im Bereich der geplanten Wohngebäude zu gewährleisten und immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass die Bebauung entlang der Arminstraße vor Errichtung der Wohngebäude zu erfolgen hat. Die Gebäude dienen dem Schallschutz der rückwärtigen Bebauung. Zusätzlich werden Emissionskontingente festgesetzt um die Auswirkungen auf die Wohnbebauung zu begrenzen. Weiterhin sind bauliche Vorkehrungen (passiver Schallschutz) an entsprechenden Gebäudeseiten vorgesehen.

Weitere Lärm- und Staubemissionen entstehen während der Bauphase. Diese sind je-

doch nur vorübergehend und sind deshalb nicht als nachhaltige Störung des Schutzgutes Mensch anzusehen. Durch die Schaffung einer Wegeverbindung entlang der Werre und Begrünungs- bzw. Renaturierungsmaßnahmen kommt es zu positiven Aspekten für die Anwohner. Insgesamt kommt es durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu einer Aufwertung des Gebietes im Hinblick auf das Schutzgut Mensch.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere wurde eine spezielle Untersuchung zu den im Plangebiet tatsächlich bzw. potenziell möglichen Fledermausvorkommen vorgenommen. Diese vorliegende „Artenschutzrechtliche Stellungnahme“ der NZO GmbH ist bereits unter 1.2 „Fachplanungen“ zitiert und liegt der Begründung als Anlage 3 bei. Zur inhaltlichen Auseinandersetzung mit der Fledermausthematik wird hier deshalb auf die genannte Stellungnahme verwiesen, die detaillierte Angaben enthält.

Ergänzend ist zum Schutzgut Tiere folgendes auszuführen:

Gebäude

Bei den vorherrschenden Gebäude handelt es sich durchweg um neuzeitliche Industriebauten ohne Nischen, Mauervorsprünge etc.. Sie bieten deshalb keinen Lebensraum für die heimische Tierwelt.

Altbäume

Im Untersuchungsraum haben die am Gewässer vorkommenden Gehölze eine besondere Bedeutung als Tierlebensraum. Innerhalb des Plangebietes sind mehrere dominante Altbäume überwiegend einheimischer Arten vorhanden. Derartige Bestände bieten zahlreichen Kleintieren Nahrung und Deckung. Zahlreiche Insektenarten leben vollständig oder zumindest teilweise auf derartigen Bäumen. Für die Avifauna stellen derartige Gehölzbestände wichtige Nistmöglichkeiten sowie Nahrungsreservoir, Ansitz- und Singwarte dar. Die linienhaften Gehölzbestände an der Werre dienen in Richtung Westen zudem als Ausbreitungslinien. Da aber das intensiv genutzte Gewerbegebiet direkt angrenzt, sind voraussichtlich überwiegend nicht störungsanfällige Arten zu erwarten. Die Kombination der Biotope Fließgewässer, alter Baumbestand und Gebäude ist günstig für jagende Fledermäuse. Bei einer Kontrolle an der Werre im Bereich des Omnia – Geländes konnten am Abend des 09.05.2008 innerhalb einer Stunde 8 Fledermausbeobachtungen gemacht werden. Darunter 5 x Zwergfledermäuse und eine Wasserfledermaus. Zwei Tiere konnten nicht genau identifiziert werden.

Werre

Die Werre begrenzt im Norden den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es handelt sich um ein Gewässer mit hohem ökologischen Potential für alle gewässertypischen Tierarten. Zu nennen wäre im Bereich der Avifauna z.B. die Wasserramsel, bei den Fischen die Bachforelle und ein großer Artenreichtum im Bereich der Kleinlebewesen. Tatsächlich handelt es sich hier aber um ein reines Stadtgewässer mit umfangreichen Vorbelastungen. Als gravierendste Vorbelastung für die Fauna ist hier der umfangreiche Überbau im Bereich der Arminstraße und damit die mangelnde Durchgängigkeit für wandernde Tierarten zu nennen.

Insgesamt hat das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen keine nennenswerte Bedeutung für die Fauna. Eine Nutzung des Gebietes als Lebensraum von seltenen oder geschützten Tierarten erscheint unwahrscheinlich.

Bewertung

Die geplante Nutzungsänderung greift nicht in Tierlebensräume ein. Umfangreiche Gehölzverluste, die auch für die Tierwelt größere Bedeutung hätten, sind nicht zu befürchten. Die ökologische Wertigkeit der Werre wird durch die Renaturierung gesteigert.

Im Bereich der Werre können im Rahmen der Renaturierung einige bedeutsame Altbäume erhalten werden. Die Bestände am Nordufer bleiben komplett unangetastet. Insgesamt wird die Werre und ihre Randbereiche für die Fauna deutlich aufgewertet. Der momentan vorhandene Grünzug wird deutlich verbreitert und verlängert. Die Situation für jagende Fledermäuse und auch für die Avifauna wird sich nach Beendigung der Bauarbeiten verbessern. Um die Fledermauspopulation zu schützen und zu erhalten sind die in der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen zwingend zu beachten (siehe auch Textliche Festsetzungen / Hinweise, Pkt. 3.9). Zusätzlich würde auch eine Holzbretterverschalung an einer Gebäude - Südfassade oder das Aufhängen von 10 – 15 Fledermauskästen der Erhaltung und dem Schutz der vorhandenen Population dienen.

Die langfristigen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere hängen im Wesentlichen von der Ausgestaltung der entstehenden Freiflächen ab. Im parallel erstellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Anpflanzung zusätzlicher standortheimischer Gehölze festgesetzt. Diese werden dann zur Aufwertung des Gebietes auch aus tierökologischer Sicht beitragen.

Mittelfristig ist insgesamt von einer Verbesserung der Lebensbedingungen für die einheimische Fauna auszugehen.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird von intensiv genutzten Bereichen einerseits und Gehölzstrukturen entlang der Werre andererseits geprägt. Zu nennen wären Ahorn, Weiden, Eschen, Robinie, Pappel, Kastanie. Zusätzlich ist die Nordböschung des Gewässers zum Teil von Efeu berankt. In einigen Bereichen am Gewässer ist mit dem Japanischem Staudenknöterich (*Reynoutria japonica*) eine eingewanderte, nicht heimische Pflanzenart (Neophyt) vorhanden.

Hinweise auf seltene oder geschützte Pflanzen oder Biotope sind nicht bekannt.

Bewertung

Durch die Planung wird in keine floristisch wertvollen Bereiche eingegriffen.

2.1.4 Schutzgut Boden

Der gesamte Planbereich liegt im Naturraum 364. „Lipper Bergland“ bzw. der Untereinheit 364.30 „Werre-Hügelland“. Natürlicherweise kommen im Gewässerverlauf und auf dem südlich angrenzenden Gelände „Typischer Gley“ vor. Es handelt sich hier um schluffigen Lehm, zum Teil humos, der aus Bachablagerungen entstanden ist. Nördlich des Gewässers schließen sich „Typische Braunerden“, stellenweise pseudovergleyt aus Löss an. Es liegen keine schutzwürdigen Böden vor („Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1 : 50 000“, Geologischer Dienst NRW 2004). Die natürlichen Bodenverhältnisse sind hier jedoch kaum mehr anzutreffen. Besonders im Bereich des ehemaligen Omnia-Geländes kann von großflächigen Auffüllungen und Überbau ausgegangen werden.

Die intensive Nutzung des Bodens ist durch die daraus resultierende Überprägung als Vorbelastung des Schutzgutes Boden zu sehen. Dennoch ist die Empfindlichkeit gegenüber zusätzlichen Versiegelungen als hoch anzusehen, da hiermit ein Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen einhergeht.

Bewertung

Für das Schutzgut Boden ist vor allem eine ggfs. mögliche Zunahme der Versiegelung relevant, da hierdurch alle natürlichen Funktionen verloren gehen. Die gemäß vorliegender Planung künftig maximal zulässige Bodenversiegelung geht aus der folgenden Tabelle hervor.

Tabelle 1: Gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan mögliche maximale Bodenversiegelung (Planung)

Flächennutzung	Größe in m ²	Grundflächenzahl	maximale Versiegelung in m ²
Grundstück F1 Pflege + Betr. Wohnen	6.239	0,4 + 50 % mögliche Überschreitung	3.743
Grundstück F2 Gewerbe	1.477	0,8	1.182
Grundstücke F3 – F5 Wohnen	3.654	0,4 + 50 % mögliche Überschreitung	2.192
Grundstück F6 SB-Markt	4.674	0,8	3.739
Grundstücke F7 – F10 Wohnen	3.270	0,4 + 50 % mögliche Überschreitung	1.962
Planstraße	909		909
Fußweg	112		112
Fuß- und Radweg	112		112
Gesamt			13.951

Durch die derzeit vorhandenen Gebäude und Befestigungen sind im Bestand insgesamt 24.494 m² versiegelt. Diese Zahl ist der künftig möglichen Versiegelung von 13.951 m² (s.o.) gegenüberzustellen. Insgesamt kommt es demnach zu einer Abnahme der Versiegelung um ca. 10.543 m² (24.494 m² – 13.951 m² (s.o.)) - inklusive Erschließung -.

Die geplante Nutzungsänderung führt somit zu einer Abnahme der Bodenversiegelung und damit zu positiven Effekten für das Schutzgut Boden.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines wasserrechtlich geschützten Ge-

bietet. Aufgrund der umfangreichen vorhandenen Versiegelungen ist hier von keiner nennenswerten Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Die intensive Nutzung bzw. die bereits umfangreich vorhandene Versiegelung im Plangebiet kann durch die Überformung der natürlichen Verhältnisse hinsichtlich des Schutzgutes Wasser als Vorbelastung angesehen werden.

Oberflächengewässer:

Von der Planung ist die Werre betroffen.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist die Versiegelung als erheblicher Eingriff zu bewerten. Durch die Abnahme der Versiegelung kommt es zu vermindertem oberflächigen Abfluss und einer Zunahme der Grundwasserneubildung. Die hydrogeologischen Bedingungen erlauben keine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Vorgesehen ist eine Ableitung des anfallenden, unbelastenden Regenwassers in die Werre. Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführte Renaturierung der Werre und die Abnahme der Gesamtversiegelung führen zu positiven Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser.

2.1.6 Schutzgut Klima

Das Detmolder Stadtgebiet gehört klimatisch gesehen zum Weserbergland mit maritimen Einfluss. In den meisten Jahren dominieren westliche Windströmungen, die maritime Luft herantransportieren, während lang anhaltende östliche Winde verbunden mit kontinentalen Luftmassen nur selten auftreten.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage innerhalb der Innenstadt von Detmold. Dementsprechend ist das Klima als „Stadtklima“ zu bezeichnen. Das Stadtklima zeichnet sich durch eine starke Veränderung aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland aus. Es kommt zur Bildung einer Wärmeinsel.

Die bereits umfangreiche Versiegelung und die zum Teil hohen Gebäude sind hier als Vorbelastung zu nennen. Dem gegenüber steht eine Durchgrünung des Gebietes entlang der Werre. Diese trägt zu einer Aufwertung des Bioklimas bei. Die vorhandenen Großbäume an der Werre üben zudem eine gewisse Filterwirkung im Hinblick auf Staub- und Russpartikel in der Luft aus. Zusätzlich produzieren sie Sauerstoff. Da es sich aber nur um einen linienhaften und nicht um einen großflächigen Bestand handelt

ist der Effekt für das weitere Umland nicht spürbar. Die Großbäume, die an Bebauungen oder versiegelte Flächen angrenzen, sorgen durch Beschattung im Sommer für eine Reduzierung der Aufheizung und ein angenehmeres Mikroklima. Die klimatische Ausgleichsfunktion für angrenzende Gebiete ist nicht relevant.

Bewertung

Für die Entwicklung des Kleinklimas sind großflächige Versiegelungen und regelbildende Gebäudeanordnungen nachteilig.

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Abnahme der Versiegelung (s. unter 2.1.4). Es entstehen – im Gegensatz zum vorhandenen Zustand - Freiflächen und Gärten. Der Baumbestand entlang des Gewässers bleibt zum Teil erhalten bzw. wird weiter ergänzt. Innerhalb des Plangebietes sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine umfangreiche Durchgrünung vor. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist vollständig anthropogen beeinflusst. Es handelt sich um einen ausgesprochenen Innenstadtstandort, Bezüge zur freien Landschaft sind nicht vorhanden.

Bewertung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind hier nicht relevant.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter „Kultur- und sonstige Sachgüter“ sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Plangebiet sind derzeit zweckgemäße, reine Industriebauten vorhanden. Denkmalschutzwürdige Gebäude sind nicht betroffen.

Südöstlich des Plangebietes (Arminstraße 11) befindet sich eine denkmalgeschützte Villa (Baudenkmal Nr. A340). Dieses Gebäude bleibt durch die Auswirkungen der Planung unbeeinflusst.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Abnahme der Versiegelung zu einer Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen. Daraus resultieren auch positive Folgen für das Schutzgut Wasser, wie Zunahme der Speicherung von Niederschlagswasser und Abnahme des oberflächigen Abflusses.

Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes durch bereits vorhandene umfangreiche Versiegelungen sind die negativen Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-gebiet nicht zu erwarten.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird sich voraussichtlich ein hochwertiges Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnangeboten bis hin zu Nahversorgungs- und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen sowie gewerblicher Nutzung entwickeln. Es entstehen ca. 32 Wohnungen (je für etwa 2-3 Personen) in 4 Häusern in den Allgemeinen Wohngebieten, ca. 80 Pflegeplätze und ca. 33 Plätze für betreutes Wohnen. An der Thusneldastraße (östlich der Werre) sind weiterhin 3 Grundstücke für Wohnhäuser mit jeweils 1-2 Wohneinheiten vorgesehen (bezogen auf den Vorhaben- und Erschließungsplan). Die alten Gebäude werden abgerissen. Es werden überwiegend Wohngebäude in verschiedenen Größen sowie einige Geschäftshäuser mit Gärten und Grünflächen entstehen. Mit der Realisierung der Festsetzungen wird nach Einwachsen der Pflanzmaßnahmen und Gestaltung der Gärten ein durchgrünter Gesamteindruck entstehen. Gegenüber dem Bestand werden ca. 10.543 m² Boden entsiegelt und die im Plangebiet vorhandenen Altablagerungen beseitigt.

Im Rahmen der Gesamtplanung wird die Werre in diesem Abschnitt renaturiert. Dazu

werden sämtliche vorhandenen Befestigungen entfernt und ein naturnahes Gewässerprofil hergestellt. Es werden ergänzende Anpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen durchgeführt. Entlang der Werre wird ein Fuß- und Radweg geführt. Die Werre soll erlebbar sein.

Die ökologische Gesamtsituation wird sich verbessern. Wesentliche Gründe dafür sind:

- die Renaturierung der Werre,
- die Sanierung der Altlasten,
- die Abnahme der Versiegelung,
- die Zunahme der Durchgrünung.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ein Verzicht auf die Durchführung der Planung würde ggf. ein Fortbestehen der innerstädtischen Brache nach sich ziehen. Über einen längeren Zeitraum wäre damit zu rechnen, dass die Gebäude aufgrund fehlender Unterhaltungsarbeiten degenerieren und schließlich sogar einstürzen könnten. Damit käme es im Planbereich zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Stadtbildes. Die notwendigen Wohnbau- und Gewerbeflächen müssten dann an anderer Stelle – ggfs. unter Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen - ausgewiesen werden.

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

Vermeidung

Durch die Standortwahl des Baugebietes in einem Innenstadtbereich werden schwerwiegende Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. Es werden keine hochwertigen Tierlebensräume oder Pflanzenstandorte in Anspruch genommen.

Durch die Errichtung der Schallschutzbebauung entlang der Arminstraße vor Errichtung der Wohngebäude können sonst mögliche schalltechnische Konflikte vermieden werden (siehe Textliche Festsetzung 1.1.3).

Minimierung

Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den Stellplatzflächen und die Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich der Maßnahmenfläche führen zu einer Einbindung des Gebietes in das Stadtbild und damit zu einer Verringerung des Eingriffes.

Im Zuge der Planung können ca. 18 einheimische Bäume im Böschungsbereich der Werre erhalten bleiben (s.u.). Zum Erhalt der Bäume sind während der Baumaßnahmen entsprechende Vorkehrungen zu treffen (Schutz der Stämme während der Baggarbeiten, Handschachtungen im Bereich der Wurzeln).

Ausgleich

Im Rahmen dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanung entfallen keine hochwertigen Biotope. Im Gegenteil: Durch die Renaturierung der Werre erfolgt eine ökologische Aufwertung. Zusätzlich wird auch die Bodenversiegelung im gesamten Plangebiet verringert.

Aus den vorgenannten Positiveffekten ergibt sich, dass durch die vorliegende Bauleitplanung kein Kompensationsbedarf gemäß Eingriffsregelung abgeleitet werden kann. Dennoch ist eine stadtbildgerechte Eingrünung zur Wiederherstellung des Stadtbildes unerlässlich. Dabei wird das Ziel verfolgt, ein lebenswertes Quartier mit einer hohen Wohnqualität zu schaffen. Dazu gehört eine Durchgrünung zur Schaffung günstiger bioklimatischer Verhältnisse und Aufwertung des Stadtbildes. Die Pflanzungen übernehmen neben ökologischen Funktionen auch gestalterische und wichtige städtebauliche Aufgaben.

Um dieses Ziel zu erreichen, sind folgende Maßnahmen geplant:

Stellplatzbepflanzung

Für jeweils 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum innerhalb auf gleichem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Art ist aus nachfolgender Liste auszuwählen und einheitlich für eine Stellplatzanlage festzulegen.

Geeignet sind folgende Arten:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Die Pflanzung hat als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang, mit Ballen zu erfolgen.

Die Pflanzungen sind durch die Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme auf gleichem Grundstück durchzuführen.

Gestaltung der Maßnahmenfläche

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche sind sämtliche vorhandenen Befesti-

gungen und Überbauungen zu entfernen. Das Gewässerprofil ist naturgemäß herzustellen. Innerhalb der südlichen Böschung sind ca. 18 standortheimische Laubbäume zu erhalten. Ein Fuß- und Radweg in 3 m Breite ist in die Maßnahmenfläche zu integrieren. Die entstehenden Freiflächen sind mit standortheimischen Gehölzen bzw. als extensive Rasenflächen anzulegen.

Direkt in die Böschung bis zur Mittelwasserlinie sollen Arten des Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald (Stellario-Alnetum) gepflanzt werden.

Geeignet sind folgende Arten:

<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-Erle)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)
<i>Prunus padus</i>	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
<i>Salix alba</i>	(Silber-Weide)
<i>Salix triandra</i>	(Mandel-Weide)
<i>Salix viminalis</i>	(Korb-Weide)
<i>Salix fragilis</i>	(Bruch-Weide)
<i>Salix aurita</i>	(Öhrchen-Weide)
<i>Salix cinerea</i>	(Grau-Weide)
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	(Feld-Ulme)

Für die daran anschließenden, nicht im unmittelbaren Gewässereinfluss liegenden Bereiche sind vermehrt Bäume und Sträucher des Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum) zu pflanzen.

Geeignet sind folgende Arten:

<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)
<i>Hedera helix</i>	(Efeu)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)

In den völlig neu gestalteten Bereichen im Osten sollten Bepflanzungen mit Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) als Ballen oder Rhizompflanzung im Bereich der Mittelwasserlinie stattfinden. Durch die intensive Bewurzelung kann eine Abschwemmung der hier neu eingebrachten Substrate verhindert werden.

Im Bereich des Abflussprofils sind keine Sträucher zu pflanzen.

Am 09.05.2008 wurden bei einer Begehung der Werre im Bereich des Omnia-Geländes innerhalb einer Stunde 8 Fledermausbeobachtungen gemacht (s. Schutzgut Tiere). Um die Population zu schützen ist eine Holzbretterverschalung an einer Gebäude-Südseite

oder das Aufhängen von 10 – 15 Fledermauskästen vorgesehen. Zur Abwendung der Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG sind außerdem folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Die Baumaßnahmen sind grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Da die Arten dämmerungs- und nachtaktiv sind, sind die Bauarbeiten auf die Tagesstunden (abends bis zu Dämmerung, morgens nach Beginn der Dämmerung) zu beschränken.
- Der Abriss der Gebäude, die Offenlegung der Werre und die Beseitigung der Ufermauern sind außerhalb der Fortpflanzungszeit in den Monaten Oktober bis März durchzuführen. Vor dem Abriss sind die potenziellen Lebensstätten von erfahrenen Fachleuten auf überwinternde Fledermäuse zu kontrollieren und die Tiere ggf. umzusiedeln.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Überplanung dieses Bereiches handelt es sich um eine einmalige standortgebundene Gelegenheit. Es bestehen keine vergleichbaren Planungsmöglichkeiten im Stadtgebiet.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der einzelnen Schutzgüter wurde auf die unter Punkt 1.2 aufgeführten Fachgutachten sowie auf mehrfache Geländebegehungen mit Kartierung des vorhandenen Bewuchses im Sommer/Herbst 2007 zurückgegriffen.

Die vorhandenen Gutachten zur Beurteilung der schalltechnischen Situation (s. Punkt 1.2) waren in ihrem Detaillierungsgrad für diese vorliegende konkrete Planung nicht ausreichend. Darum wurde vom Büro Lauterbach ein weiteres Schalltechnisches Gutachten bezogen auf die konkrete Fragestellung erstellt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

3.2 Umweltmonitoring

Die auf den Stellplatzflächen festgesetzten Baumpflanzungen werden jeweils 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme und nach weiteren 3 Jahren kontrolliert.

Die Gestaltung der Maßnahmenfläche wird nach Beendigung der Renaturierung der Werre kontrolliert.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume in der Böschung der Werre auf eventuelle Beschädigungen zu prüfen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01-66 A/II „Arminstraße Ost“ wird die ~~Bebauung einer Industriebrache~~ vorbereitet. Ziel ist es, weiteres Wohnbauland sowie Flächen für Gewerbenutzung im zentralen Bereich von Detmold bereitzustellen. Im Umweltbericht wurde die geplante Bebauung aus Umweltgesichtspunkten betrachtet und festgestellt, dass die ökologische Situation insgesamt verbessert wird. Der Umfang der geplanten Versiegelung liegt ca. 10.543 m² unter der vorhandenen Versiegelung. Dadurch kommt es besonders für die Schutzgüter Boden und Wasser zu einer Aufwertung.

Durch die geplante Renaturierung der Werre wird ein ökologischer Missstand (der vorhandene umfangreiche Überbau der Werre, unnatürliche Uferbefestigungen, ein unnatürliches Gewässerprofil usw.) beseitigt. Es entsteht ein ökologisch wertvoller Gewässerabschnitt, der von der Bevölkerung durch den vorgesehenen Fuß- und Radweg erlebbar sein wird.

Zur Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes sind umfangreiche Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Bei der Umsetzung der geplanten Maßnahme, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB entstehen.