

STADT DETMOLD

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

Nr. 01-70-A „Bau- und Gartenmarkt - Hohenloh“ mit integriertem Umweltbericht / Grünordnungsplan

Ortsteil:

Detmold Nord, Hohenloh

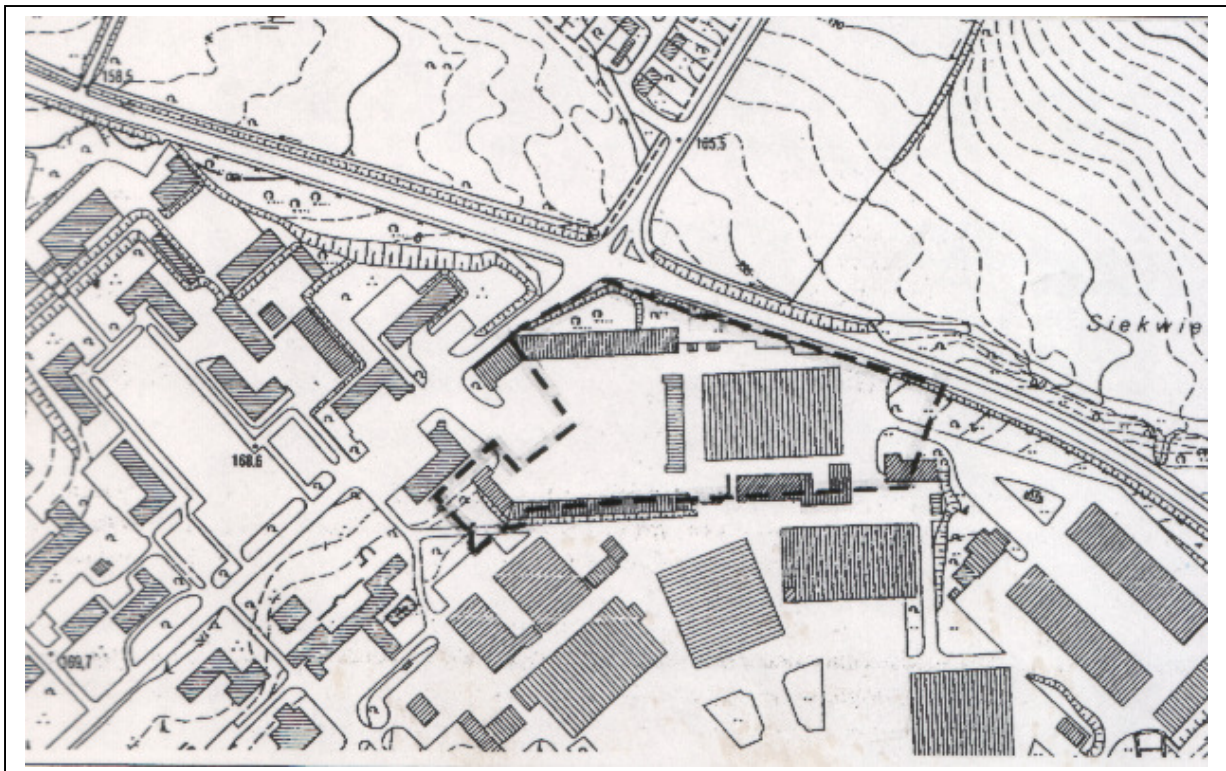
Plangebiet

Südlich der „Barntruper Straße“ (K 90 - Nordring) östlich der Richthofenstraße und nördlich des Charles-Lindbergh-Ringes auf dem Flurstücke 39 (teilweise) und 41 (teilweise) der Flur 14, Gemarkung Detmold.

Begründung:

Broschüre für die Genehmigung. ge-
mäss Ratsbeschluss vom
14.03.2002

erstellt: Februar 2002



**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 01-70- A
„Bau- und Gartenmarkt Hohenloh“
mit integriertem Umweltbericht
/ Grünordnungsplan**

Auftraggeber:

Industriebau
Johann Hoff
Bahnhofstraße 36
48599 Gronau

Auftragnehmer:

Langenberg + Stiegele
Landschaftsarchitekten und Ingenieure
Gutenbergstr. 5
34127 Kassel
Tel.: 0561 - 890 54 58
Fax:: 0561 - 890 50 37
E-Mail: Langenberg@LS-Kassel.de

Projektleitung:

Dipl. Ing. B. Langenberg

Mitarbeit:

Cand. Ing. Ch. Gerhold
Jens Redemann

Koordination:

Herr Behnke
Tel.: 0 52 31 - 977 - 410
Fax: 0 52 31- 977 - 699
E-Mail: H.Behnke@Detmold.de

Inhaltsverzeichnis:

Seite

1.	<u>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	6
2.	<u>VERFAHREN</u>	6
3.	<u>RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG</u>	6
4.	<u>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</u>	7
5.	<u>ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEAUUNGSPLANES</u>	8
5.1	<u>ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM EINZELHANDELS- ERLASS NW</u>	9
6.	<u>SITUATIONSBSCHREIBUNG</u>	9
6.1	<u>GEBÄUDESUBSTANZ - DENKMALSCHUTZ</u>	10
7.	<u>BELANGE DES STÄDTEBAUS</u>	10
7.1	<u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	12
7.2	<u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	12
7.3	<u>BAUWEISE</u>	16
7.4	<u>BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</u>	16
7.4.1	<u>Werbeanlagen</u>	16
7.4.2	<u>Fassadengestaltung</u>	17
7.4.3	<u>Einfriedungen</u>	17
8.	<u>UMWELTBERICHT / GRÜNORDNUNGSPLANUNG</u>	18
8.1	<u>RECHTLICHE SITUATION</u>	18
8.1.1	<u>Grünordnungsplan</u>	18
8.1.2	<u>Die UVP und der Umweltbericht gem. § 2a BauBG</u>	18
8.1.3	<u>Verknüpfung von Bebauungsplan, Umweltbericht, Grünordnungsplan und UVP</u>	20
8.2	<u>KENNTNISLÜCKEN</u>	20
8.3	<u>BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES</u>	21
8.3.1	<u>Naturräumliche Gliederung</u>	21
8.3.2	<u>Geologie, Boden</u>	21
8.3.3	<u>Wasser</u>	21
8.3.4	<u>Klima</u>	22
8.3.5	<u>Potentielle natürliche Vegetation</u>	22
8.3.6	<u>Schutzwürdige Objekte, Kultur- und Sachgüter</u>	23
8.4	<u>BESTANDSAUFNAHME DER NATÜRLICHEN POTENTIALE</u>	23
8.5	<u>BESCHREIBUNG DER BIOTOPE IM EINGRIFFSBEREICH</u>	25
8.6	<u>KONFLIKTE - KONFLIKTMINDERUNG</u>	28
8.7	<u>EINGRIFFSBILANZIERUNG</u>	30
8.7.1	<u>Ausgangszustand des Untersuchungsraumes</u>	30
8.7.2	<u>Zustand des Untersuchungsraumes Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01-70-A</u>	32
8.8	<u>ERLÄUTERUNG DES KOMPENSATIONS- FLÄCHENUMFANGES</u>	34
8.9	<u>MAßNAHMEN ZUR MINIMIERUNG DER EINGRIFFSINTENSITÄT</u>	35
8.10	<u>AUSGLEICHSSMAßNAHMEN</u>	36
9.	<u>VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG</u>	45
9.1	<u>MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR</u>	45
9.2	<u>RUHENDER VERKEHR / STELLPLATZBEDARF</u>	45
9.3	<u>ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)</u>	46
10.	<u>VER- UND ENTSORGUNG</u>	46
10.1	<u>WASSER-, GAS- UND STROMVERSORGUNG</u>	46
10.2	<u>ABWASSERBESEITIGUNG</u>	47
10.2.1	<u>Schmutzwasser</u>	47
10.2.2	<u>Niederschlagswasser</u>	47
10.3	<u>ABFALLBESEITIGUNG</u>	48
11.	<u>EMISSIONEN</u>	48
12.	<u>ALTLASTEN</u>	48
12.1	<u>BODENVERUNREINIGUNGEN</u>	48
12.2	<u>KAMPFMITTEL</u>	49
13.	<u>ERSCHLIESSUNGSKOSTEN</u>	49
14.	<u>FLÄCHENBILANZ</u>	49
15.	<u>BODENORDNUNG</u>	50

Kartenübersicht im Text:

Plan Nr. 1	Bebauungsplan Nr. 01-70-A „Bau- und Gartenmarkt Hohenloh“	i.O. M 1 : 1.000
Plan Nr. 2	Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes (Biotoptypen)	i.O. M 1 : 1.000
Plan Nr. 3	Grünordnung	i.O. M 1 : 1.000
Plan Nr. 3a	Übersichtsplan Ausgleichsmaßnahme V	i.O. M 1 : 5.000

Kartenübersicht im Anhang:

Plan Nr. 4	Übersichtsplan zu den Pflanzschemata	i.O. M 1 : 1.000
Plan Nr. 4-I	Pflanzschema I	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-II	Pflanzschema II	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-III	Pflanzschema III	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-IV	Pflanzschema IV	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-V	Pflanzschema V	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-VI	Pflanzschema VI	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-VII	Pflanzschema VII	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-VIII	Pflanzschema VIII	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-IX	Pflanzschema IX	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-X	Pflanzschema X	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-XI	Pflanzschema XI	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-XII	Pflanzschema XII	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-XIII	Pflanzschema XIII	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-XIV	Pflanzschema XIV	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-XV	Pflanzschema XV	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-XVI	Pflanzschema XVI	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-XVII	Pflanzschema XVII	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-XVIII	Pflanzschema XVIII	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-XIX	Pflanzschema XIX	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-XX	Pflanzschema XX	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-XXI	Pflanzschema XXI	i.O. M 1 : 100
Plan Nr. 4-XXI	Pflanzschema XXII	i.O. M 1 : 100

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 2,94 ha große Fläche, gelegen im nordöstlichen, technischen Bereich der ehemaligen militärischen Liegenschaft Fliegerhorst Hobart-Barraks im Stadtteil Detmold Hohenloh.

- | | |
|-----------|---|
| Im Norden | wird das Plangebiet durch die Böschung zum Nordring hin begrenzt, welcher nicht in den Geltungsbereich des Plangebietes einbezogen wird. |
| Südlich | wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Straße „Charles-Lindbergh-Ring“ begrenzt, welche sich zur Zeit der Planaufstellung im Bau befindet. Entlang des südlichen Bereiches Charles-Lindbergh-Ring sind gewerbliche Flächen vorhanden; diese wiederum schließen an den ehemaligen Hubschrauberlandeplatz an. |
| Westlich | zieht sich der Geltungsbereich in seinem nordwestlichen Teil bis an die Richthofenstraße, welche hier in Kreuzung Nordring (Barntroper Straße -K90)/ K 88 (Richthofenstraße) einmündet. |
| Östlich | liegt eine Fläche, welche wie der hier vorliegende Standort für die Sondergebietsnutzung „Großflächigen Einzelhandel“ vorgesehen, jedoch noch nicht in einer konkreten Umsetzung begriffen ist. Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 147 /I stellt hier einen Möbelmarkt dar. |

Der Standort Hohenloh ist dem Bevölkerungsschwerpunkt im „Mittelbereich“ zugeordnet und fügt sich in das vorhandene städtische Siedlungsgefüge ein. Die Lage am Nordring gewährleistet eine gute Erreichbarkeit für die Bewohner im Einzugsbereich mit dem PKW. Für die Nutzer der umweltfreundlichen Verkehrsmittel (Bus / Fahrrad) besteht eine Verbindung über die Richthofenstraße in das Stadtzentrum.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Plandarstellung durch das Planzeichen „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“, einer unterbrochenen Linie festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht insgesamt aus

- der Plandarstellung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sonstigen Hinweisen und den Rechtsgrundlagen.
- der hier vorliegenden Begründung und
- dem Grünordnungsplan bzw. dem Umweltbericht, welcher in der Begründung integriert ist (vergl. Kap. 8).
- Im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden gemäß § 1 a Abs.2 Nr. 3 BauGB die Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels auf die Umwelt untersucht.

2. VERFAHREN

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom:	29.10.2001	bis	30.11.2001
Bürgeranhörung am:			07.11.2001
Entwurfsbeschluss am:			19.12.2001
Entwurfsoffenlegung vom:	18.01.2002	bis	18.02.2002
Ratsbeschluss am:			14.03.2002

3. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

LEP und GEP:

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Landesentwicklungsplan des Landes NW (LEP NRW) stellt das Gebiet des Geltungsberei-

ches des Bebauungsplanes Nr. 01-70-A "Bau- und Gartenmarkt Hohenloh,, als Siedlungsraum dar.

Im Rahmen der 13. Änderung des GEP wird das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Im Entwurf zum Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Änderungsgebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Einzelhandelserlass NRW:

In dem Gutachten zum "Einzelhandelskonzept Detmold" wird empfohlen, neben den bereits bestehenden SO-Gebieten Klingenbergstraße und Gewerbegebiet-Nord den Standort Hohenloh als dritten Sondergebietsstandort für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel in Detmold zu erschließen. Den Gutachtern erschien die Verkaufsflächenerweiterungen unter anderem in der Warengruppe Bau- und Heimwerkerbedarf im Umfang von insgesamt 8.000 m², für den hier vorliegenden SO-Gebietsstandort Nr. 22/2 marktwirtschaftlich tragfähig.

Gemäß Erläuterungen zum Einzelhandelserlass NRW besteht ein Trend in Richtung großflächiger Betriebsformen mit Verkaufsflächen von 5.000 m² bis zum Teil über 15.000 m² Verkaufsfläche. Aktuelle Neuplanungen werden kaum noch unter einer Mindestverkaufsfläche von 5.000 m² bis 6.000 m² realisiert. Deshalb wird die Verkaufsfläche für einen Bau- und Gartenmarkt entsprechend dem von der ECON-Consult festgestellten Flächenbedarf in Detmold auf ca. 11.000 m² begrenzt. Dies entspricht einer Geschossfläche von 11.500 m².

Von Seiten der Gutachter wurde unterstellt, dass die Kaufkraftbindung der vorgeschlagenen Nutzungen den Versorgungsbereich der Stadt Detmold nicht wesentlich überschreitet.

Der geplante Einzelhandelsstandort Hohenloh liegt, wie die anderen Standorte des großflächigen Einzelhandels in Detmold auch, im räumlich funktionalen Zusammenhang der Kernstadt, dem eindeutigen Bevölkerungsschwerpunkt der Stadt Detmold. Die Stadt Detmold selbst stellt innerhalb des Versorgungsbereiches den Standort dar, der in Bezug auf Art und Umfang der geplanten Nutzung angemessen ist. Insofern werden die im **Einzelhandelserlass NRW** formulierten Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung in der o.a. Branche grundsätzlich eingehalten.

Voraussetzung für die landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung der Stadt Detmold ist die bauleitplanerische Ausweisung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Zusammenhang mit der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche und die detaillierte Festsetzung von zulässigen bzw. beschränkt zulässigen Sortimenten.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Änderungsgebietes der Flächennutzungsplanänderung Nr. 147 / I „*Detmold-Hohenloh, Technischer Bereich Nord*“ der unter anderem das Sondergebiet Nr. 22/2 „Bau- und Gartenmarkt Hohenloh“ darstellt. Mit dieser Aufstellung wurde für das Plangebiet eine Änderung durchgeführt, der der hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf entspricht.

Die frühzeitige Beteiligung zu der Flächennutzungsplanänderung Nr. 147 / I hat im Zeitraum vom 28.08.2000 bis 29.09.2000 stattgefunden. Der Entwurf wurde vom 16.03.2001 bis einschließlich 27.04.2001 offengelegt. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.08.2001 gefasst.

Die Bezirksregierung Detmold hat die Flächennutzungsplanänderung mit der Verfügung vom 15.05.2000 an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Sie hat die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung u.a. für die Flächendarstellung „*Sondergebiet Nr. 22/2 Bau- und Gartenbedarf*“ festgestellt. Negative Auswirkungen auf die Nachbarkommunen sind nach den Erkenntnissen der Bezirksregierung nicht zu erwarten. Die Verfügung vom 15.05.2000 ist bei dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

5. ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Detmold hat in seiner Sitzung am 29.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-70 „Charles-Lindbergh-Ring“, beschlossen. Aufgrund fehlender Betreiber, z.B. für einen Möbelmarkt wurde seitens der Stadt Detmold entschieden, dass mit dem hier vorliegenden *Vorhabenbezogenen Bebauungsplan* ein erster Teil des Gesamtbereiches am Charles-Lindbergh-Ring bauleitplanerisch umgesetzt werden soll.

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, den technischen Bereich der ehemaligen militärischen Liegenschaft Fliegerhorst einer zivilen Folgenutzung zuzuführen. Um die Bedeutung der Versorgungsfunktion für Detmold und das Umland zu erhalten und zu stärken, wurden folgende Ziele für die städtische Entwicklung in Detmold formuliert:

- die Erhaltung bzw. der Ausbau der Funktion als Mittelzentrum,
- die Förderung der Kernstadt als bedeutendes Einkaufszentrum
- die Sicherung der Nahversorgung in der Peripherie der City.

Zur Umsetzung dieser Ziele wurde in dem Gutachten: „Einzelhandelskonzept Detmold“ empfohlen, die „... bereits forcierte Ansiedlungspolitik zur gezielten Steuerung der Flächenentwicklung im Bereich des großflächigen Einzelhandels fortzusetzen.“ (ECON-CONSULT, 1998). Es wurde dabei die Absicht formuliert, negative Entwicklungen auf die Detmolder Innenstadt und auf die gewachsenen Strukturen der Ortsteile zu vermeiden.

Da in dem Gutachten für den Bereich Bau- und Heimwerkermärkten und Garten-Fachmärkten bzw. Gartencenter besonders im nördlichen Bereich von Detmold ein Angebotsdefizit festgestellt wurde, rieten die Gutachter, die planungsrechtliche Voraussetzung für diese Fachmärkte zu schaffen. Um negative Auswirkungen auf die Detmolder Innenstadt auszuschließen wurden außerdem die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche und Sortimentsfestsetzungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO vorgeschlagen.

In Übereinstimmung mit der Raumordnung und der Landesplanung, den Vorgaben aus der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 147 / I und in Absprache mit dem Investor verfolgt die Stadtverwaltung Detmold das Planungsziel „Errichtung eines Sonstigen Sondergebietes“ auf dem ca. 2,9 ha großen Gelände. Entsprechend der Vorgaben wurde die Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 3 Punkt 2 BauNVO festgelegt, was „*Großflächige Einzelhandelsbetriebe*“ - hier in der Spezialisierung „Bau-, und Gartenmarkt“ bestimmt - *die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.*

Der Punkt 3 des vorgenannten § 11 Abs. 3 BauNVO beschreibt die o.g. Auswirkungen als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Diese denkbaren Beeinträchtigungen durch den großflächigen Einzelhandel werden im Rahmen des Grünordnungsplanes bzw. des Umweltberichtes (vergl. Kap. 8) und in der parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Umweltverträglichkeitsprüfung untersucht. Der Umweltbericht wurde ab dem Zeitpunkt der Offenlegung als begleitendes Gutachten im Anhang II der Begründung beigelegt.

Mit der sehr guten verkehrlichen Anbindung des Gebietes an die Kernstadt von Detmold durch den Nordring als nördliche Umgehungsstraße und als Knotenpunkt für die Anbindung an den Charles-Lindbergh-Ring werden den Voraussetzungen für eine optimale Anbindung des Bau- und Gartenmarktes entsprochen.

Außerdem wird mit der Auswahl des Gebietes gegenüber der Klingenstraße und der Innenstadtlage dem Ziel entsprochen, ökologisch und städtebaulich vorbelastete Bereiche mit flächenintensiven Einzelhandel zu bebauen.

Im Speziellen hofft die Stadt Detmold mit der Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes Hohenloh neben der Versorgung auch Arbeitsplätze - besonders für die Bevölkerung in der be-

nachbarten Wohnsiedlung Hakedahl - zu schaffen. Vorgesehen sind insgesamt ca. 80 Arbeitsplätze durch den Markt.

Mit der Festsetzung der Branche und des Sortimentes in Verbindung mit

- einem Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ)
- der Geschossflächenzahl (GFZ) und
- einer maximal zulässigen Verkaufsfläche,

soll eine gezielte Steuerung der Entwicklung des Bau- und Gartenmarktes unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Aspekte erreicht werden. Auf diese Art und Weise regelt der hier aufgestellte Vorhabenbezogene Bebauungsplan die bauliche Entwicklung des Bereiches auf der Grundlage des Baugesetzbuches. Ferner erfüllt der Plan als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstückes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Nutzung erfolgt. Dabei werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

5.1 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM EINZELHANDELS-ERLASS NW

Der geplante großflächige Einzelhandelsstandort Hohenloh liegt, wie die anderen Standorte des großflächigen Einzelhandels in Detmold auch, im räumlich funktionalen Zusammenhang der Kernstadt. Die Stadt Detmold selbst stellt innerhalb des Versorgungsbereichs den Standort dar, der in Bezug auf Art und Umfang der geplanten Nutzung angemessen ist. Insofern werden die im Einzelhandelserlass NRW formulierten Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung in Bezug auf den Handel mit Bau- und Heimwerkerbedarf und Gartenartikeln grundsätzlich eingehalten.

Im Rahmen der vorliegenden Umweltverträglichkeitsprüfung werden gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels auf die Umwelt untersucht. Dabei stehen die folgenden Inhalte im Kern der Prüfung:

- a) Schädliche Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetz
- b) Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
- c) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
- d) Auswirkungen auf den Verkehr
- e) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
- f) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

6. SITUATIONSDESCHEIBUNG

Die ehemalige Kaserne Hobart - Barracks liegt innerhalb im Ortsteil Detmold - Nord, nur 1,5 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Die angrenzenden Wohngebiete, insbesondere die Wohnsiedlung Hakedahl und die im Bereich der ehemals militärischen Liegenschaft geplanten Baugebiete sind geeignet, die Tragfähigkeit bestimmter Infrastrukturangebote sicherzustellen.

Das Plangebiet war mit einer großen Werkstatthallen sowie mit Garagen bebaut. Große Anteile der Freiflächen waren mit Betonplatten bzw. mit Betonpflastersteinen befestigt. Innerhalb der geplanten Sondergebietsflächen sind alle Baulichkeiten, mit Ausnahme der Halle 27, bereits abgebrochen worden. Der Abbruch der Halle 27 ist im Winter 2001/2002 erfolgt. Informationen über die Größe der Gebäude und die ehemalige Nutzung können der folgenden Tabelle entnommen werden.

Die Gebäude des Altbestandes mitsamt der Nummerierung können dem Plan Nr. 2: „Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes (Biotypen)“ entnommen werden.

Gebäude Nr.	Ehemalige Nutzung	Grundfläche in m ²	Nutzfläche in m ²	Firsthöhe in m	Traufhöhe in m
25	Büro / Lager	472,05	457,61	k.A.	k.A.
25 A	Lager	94,48	82,31	k.A.	k.A.
26	Büro	1.075,31	1.579	k.A.	k.A.
27	Werkstatt	5.107,60	4.923,66	13,2	8,09
31	KFZ-Garagen	675	k.A.	k.A.	k.A.
32	KFZ-Garagen	2455,64	2.193,78	9,1	6,25
33	KFZ-Garagen	1.930	k.A.	k.A.	k.A.

Angrenzende Nutzungen:

Im Norden wird das Plangebiet durch die Hauptverkehrsstraße Nordring, welche als nördliche Umgehung für Detmold fungiert, zur freien Landschaft hin abgegrenzt.

Im Osten befindet sich in der Nachbarschaft eine Fläche, auf der die Flächennutzungsplanänderung Nr. 147/I der Stadt Detmold den Sondergebietsstandort Nr. 22/3 "Möbelmarkt" darstellt. Diese Fläche wiederum grenzt an den nordöstlichen Einfahrtsbereich des an dieser Stelle bereits fertig gestellten Charles-Lindbergh-Ring.

Die südliche Grundstücksfläche des hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan grenzt ebenfalls an den Charles-Lindbergh-Ring an, der überdies die darunter liegenden, geplanten Gewerbegebietsstandorte erschließt. An die südlich gelegenen Gewerbebestandorte anschließend liegt der ehemalige Hubschrauberlandeplatz und das Flugfeld.

Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Richthofenstraße, über die der Bau- und Gartenmarkt jedoch nicht erschlossen wird. Südwestlich ist entlang der Richthofenstraße ein Mischgebiet geplant, in dem vorrangig Wohnungen, Handel und Dienstleistungen angesiedelt werden sollen.

6.1 GEBÄUDESUBSTANZ - DENKMALSCHUTZ

Denkmalpflegerische Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Kochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel: 05231/ 9925-0, Fax 05231/9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

7. BELANGE DES STÄDTEBAUS

Berücksichtigt man die komplexe Gesamtsituation in der Stadt Detmold in Zusammenhang mit den vollständigen Strukturveränderungen im ehemaligen Konversionsgebiet Hohenloh, so ergibt sich städtebaulich eine äußerst anspruchsvolle Konstellation. Grundsätzliche Zielsetzung der Stadtentwicklung von Detmold ist die Erhaltung und der Ausbau der mittelenzentralen Funktion des Standortes Detmold. Dabei hat Vorrang, dass die Kernstadt als zentraler Einkaufsbereich in seiner Existenz nicht gefährdet wird, bzw. sie soll gestärkt werden. Dementsprechend wurde bereits im „Einzelhandelskonzept Stadt Detmold“ (ECON-CONSULT, 1998) empfohlen:

„... die bisher bereits forcierte Ansiedlungspolitik zur gezielten Steuerung der Flächenentwicklung im Bereich des großflächigen Einzelhandels fortzusetzen. Es geht dabei nicht um den völligen Ausschluss jeder Einzelhandelsnutzung in Form des großflächigen Einzelhandels, sondern um die Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Detmolder Innenstadt und die gewachsenen Strukturen auf Stadtteilebene.“

Um den Abbau der festgestellten Angebotsdefizite zu ermöglichen, wurde in dem Konzept zur Standortentwicklung angeraten, u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für z.B. einen Bau- und Heimwerkermarkt und einen Garten-Fachmarkt oder ein Gartencenter zu schaffen. Um eine zu starke Konkurrenzsituation zu den innenstädtischen Sortimenten auszuschließen, wurde gleichfalls eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche und Sortimentsfestsetzungen empfohlen.

Bauliche Priorität hat gemäß der Gestaltungsbroschüre „Denkmalgeschützte Gebäude und Freiflächen im ehemaligen Fliegerhorst“ (STADT DETMOLD, 2000) grundsätzlich die Umnutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz im Standort Hohenloh. Aufgrund der Berücksichtigung branchen- und standortorientierter Kriterien kann diesem Ziel im vorliegenden Falle jedoch nicht entsprochen werden. Um Rücksicht auf vorhandene Strukturen zu nehmen wurde der Verlauf der geplanten Baugrenze und damit der Verlauf des Gebäudekörpers mit Bezug auf die Parallelität zum Nordring festgelegt.

Den vorgenannten städtebaulichen Vorstellungen und Grundsätzen soll mit der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplan entsprochen werden. Ihre Umsetzung wird in erster Linie durch die planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes garantiert.

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der zu bebauende Bereich - entwickelt aus den Vorgaben der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 147 / I „Detmold-Hohenloh, Technischer Bereich Nord“ - wird als Sondergebietsstandort (SO) gemäß § 11 (3) Punkt 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenmarkt“ festgesetzt. Mit der Festsetzung beabsichtigt die Stadt Detmold eine Ansiedlung eines Baumarktes anstelle der Halle 27. Im Anschluss daran ist die Errichtung eines Gartencenters geplant.

Aufgrund der unmittelbaren Lage am Nordring, der nördlichen Umgehung der Kernstadt eignet sich der Standort ausgesprochen gut zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Grundsätzlich sind hier die verkehrlichen Voraussetzungen für diese Form von Betrieben mit besucherintensiven Ziel- und Quellverkehr gegeben. Durch die Neuordnung des gesamten Geländes wird ferner dem Ziel des Recycling von Brachflächen entsprochen.

7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Plandarstellung festgeschrieben. Es wird im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in erster Linie durch die Festlegung der **Baugrenzen** in Verbindung mit der **Grundflächenzahl** (GRZ) und der **Geschossflächenzahl** (GFZ) bestimmt. Sekundär sichert die Festlegung der **bauliche Höhe** eine der Umgebung angepasste Bebauung.

Um negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden, werden die zulässigen Sortimente entsprechend der Empfehlung des Einzelhandelsgutachtens in den textlichen Festsetzungen genau festgeschrieben.

Die **Baugrenzen** setzen den Bereich der möglichen, überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes fest. Dabei wurde darauf geachtet, dass das Baufenster vornehmlich dem geplanten Gebäudekörper entspricht.

Für den Geltungsbereich des SO Nr. 22/2 „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ wird die maximal zulässige **GRZ von 0,8** gemäß der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt. Dementsprechend *dürfen* gem. § 19 (2) BauNVO 80 % der gesamten Grundstücksfläche (hier: Fläche des gesamten Geltungsbereiches) von baulichen Anlagen überdeckt werden.

In Verbindung mit einer maximal zulässigen **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 0,4 (gem. § 17 BauNVO) und der Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes (Änderung Nr. 147 / I) wird auf den überbaubaren Grundstücksflächen außerdem die branchenbezogene **Geschossfläche** auf maximal 11.500 m² beschränkt. Die **Verkaufsfläche** wird entsprechend der Nutzung des Marktes auf maximal 11.000 m² festgelegt.

Um die Auswirkungen auf die Innenstadt zu minimieren und andererseits dennoch einen wirtschaftlichen Betrieb des Bau- und Gartenmarktes zu ermöglichen, können neben dem Kernsortiment auf bis zu 5% der realisierten Geschossfläche, maximal jedoch **250 m²** je selbständigen Betrieb für das Angebot von zentrumsrelevanten, branchenzugehörigen Randsortimenten genutzt werden. Diese sind Bestandteil der zulässigen GFZ.

Die Bezeichnung „*je selbständiger Betrieb*“ bezieht sich nicht auf wirtschaftliche Einheiten, sondern ist Begriff für die beiden Handelsabteilungen Bau- bzw. Gartenmarkt. Für beide Märkte stehen folglich insgesamt 500 m² für das Angebot von zentrumsrelevanten Randsortimenten zu Verfügung. Dabei ist zu beachten, dass auf jeweils 250 m² nur die Angebotspalette des zugehörigen Marktes (entweder Bau- oder Gartenmarktzugehörige Artikel) verkauft werden dürfen. Die Branchenzugehörigkeit des Randsortiments ist vom Antragsteller nachzuweisen.

Mit der Festlegung der **Zahl der Vollgeschosse** von II wird die Höhe der Baukörper vorbestimmt. Gem. § 16 Abs. 1 Satz 4 BauNVO wird die **Höhe der baulichen Anlagen** mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe von **8,00 m** konkretisiert. Der Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird die Oberkante Erdgeschossfußboden des Marktes (OKEF-Markt) sein, die auf 170,5 m über NN liegt. Von diesem geplanten Höhenwert aus gilt die festgesetzte maximale Firsthöhe von 8,00 m.

Ausgenommen von dieser maximalen Höhe sind Betriebseinrichtungen die entweder aus technischen oder gestalterischen Gründen oberhalb der Gebäudedeckung notwendig sind, z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen usw. oder die Eingangsverglasung mit Windfang, die aus gestalterischen Gründen eine Höhe von ca. 11 m erreichen wird.

Das Sortiment umfasst hauptsächlich Werkzeuge/Beschläge, Elektroartikel, Malerartikel, Holzprodukte, Sanitärartikel, Gartenartikel, Baustoffe/Bauelemente sowie Fahrräder/Zubehör. Die Sortimentsfestsetzungen und -beschränkungen werden entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 1993 auf der Grundlage der im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung abgestimmten Detmolder Liste definiert.

In dem SO Nr. 22/2 sind Sortimentsklassen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes (1993) in Verbindung mit den in der jeweils rechten Spalte der nachstehenden Listen aufgeführten Sortiments- und Randsortimentsbestimmungen festgesetzt, die den Branchen Baumarkt und Gartencenter entsprechen.

<u>WZ.Nr.:</u>	<u>Sortiment-Klasse:</u>	<u>Sortimentbestimmung</u>
50.30.3	Kraftwagenteile und -zubehör	Zulässig ist der Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und Zubehör
52.33.2	Drogerieartikel	Zulässig sind nur Saaten und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel. Außerdem: Chemisch technische Produkte, ,
52.44.1	Wohnmöbel	Zulässig sind nur Regalsysteme und Kleinmöbel für Bad und Küche
52.44.2	Beleuchtungsartikel	Zulässig sind Leuchten Außerdem: Leuchtmittel
52.44.3	Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff	Zulässig sind nur Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping und Zubehör, Bedarfsartikel für den Garten, Kohle-, Gas- und Ölöfen, Herde und Zubehör. Außerdem: Gartenkamine
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	Zulässig sind nur Pflanzen- (Blumen-)töpfe und Vasen
52.44.5	Heimtextilien und Teppiche	Zulässig sind nur Teppichböden
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Zulässig sind nur Bürsten und Besen für technische Zwecke
52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse	Zulässig sind nur elektrotechnische Erzeugnisse, darunter Fassungen, Abzweigdosen, Elektrorohre, isolierte Drähte und Leitungen, Lampen, Kabel, Elektromotoren und -

<u>WZ.Nr.:</u>	<u>Sortiment-Klasse:</u>	<u>Sortimentbestimmung</u>
		generatoren, Transformatoren, Akkumulatoren, Batterien, Starkstromkondensatoren, Elektroöl- und Schweißgeräte, Elektrowärmegeräte, elektromotorische Wirtschaftsgeräte wie Staubsauger für Gewerbe und Außenbereich, Zeitdienstgeräte. Außerdem: Photovoltaikanlagen, Antennen und Schwachstromtechnik, elektrische Gartengeräte, Pumpen und Kompressoren, Heizgeräte für den gewerblichen Bereich, Stromwandler, Elektroöfen.
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren	Zulässig ist der Einzelhandel mit Schrauben, Norm- und Fassondrehteile, Gewindeschrauben, -stangen und -stifte, Muttern, Unterleg- und Spezialscheiben, Kegel- und Kerbstifte, Nieten, Kleineisenwaren, Bauartikeln, darunter Eisen- und Metallkurzwaren, Dübel, Wand- und Mauerhaken, Baubeschläge, Möbel- und Zierbeschläge, Polsterer- und Sattlerbeschläge, Schlösser, Schlüssel. Einzelhandel mit Installationsbedarf für Gas-, Wasser und Heizung darunter Sanitärkeramik, Wasserheizer für Warmwasserbereitung, Badeöfen, Armaturen für Gas-, Wasser- und Ölleitungen, Kanalartikel, vorgefertigte Sanitärzellen und Installationswände, Heizkörper, Heizkessel, Brenner, Heizungsarmaturen, Schwimmbecken und Saunen. Einzelhandel mit Dekorationsartikeln aus Metall und Kunststoff Einzelhandel mit Bauelementen aus Eisen, Metall und Kunststoff, darunter Fenster, Türen, Tore, Treppen, Rolläden, Geländer und Gerüste Einzelhandel mit Werkzeugen, Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme und Leitern (auch aus Holz), Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehältern, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Ketten und Seile, Rasenmäher.
52.46.2	Anstrichmittel	Zulässig sind Tapetenablöser, Klebstoffe, Klebemörtel, Kitte, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und Bürsten, Malerwerkzeug, Polituren, Mattierungen.
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf	Zulässig sind Waren für den Heimwerkerbedarf, darunter Werkzeuge, Kleineisenwaren, Farben, Lacke, Tapeten, Installationsbedarf für Gas, Wasser + Heizung, Schnittholz, Holzfaser-, Holzspan- und Kunststoffplatten, Bauelemente aus Holz, Baustoffe, Flachglas. Außerdem: Sicherheitstechnik, Baumaschinen und -geräte, Werkzeugkästen, Garten- und Dekorationsartikel, Waren für Teichbau- und -pflege, Garten- und Gewächshäuser, Be- und Entwässerungssysteme, Gartengeräte, Sonnenkollektoren, Gips- und Spachtelmasse.
52.48.1	Tapeten und Bodenbeläge	Zulässig sind Tapeten, Wand- und Deckenbeläge, Tapetenroh papier, nicht textiler Bodenbelag, textiler Bodenbelag (z.B. Kunststoffbodenbelag und Linoleum)

WZ.Nr.:	Sortiment-Klasse:	Sortimentbestimmung
52.48.3	Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere und Sämereien	Zulässig sind nur Blumen und Pflanzen, darunter u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Weihnachtsbäume, Blumenbindeerzeugnisse, Blumenerde sowie Sämereien und Düngemittel (Pflanzennahrung). Keine Schnittblumen und kein Handel mit lebenden Tieren
52.48.7	Fahrräder, Fahrradteile und Fahrradzubehör, Sport- und Campingartikel	Zulässig sind Fahrräder, Fahrradteile, -zubehör und -reifen, elektrische Ausrüstungen für Fahrräder keine Sport- und Campingartikel
52.48.8	Einzelhandel mit Brennstoffen	Zulässig sind nur Brennstoffe, darunter Kohle, Koks, Briquettes, Brenntorf, Brennholz, Heizöl, Flüssiggas.
52.48.9	Sonstiger Facheinzelhandel	Zulässig sind nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, u.a. Bürstenwaren, Reinigungs- und Pflegemittel für Fußböden, für Möbel und Teppiche, für Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Haushaltsbürsten und -besen Hanf- und Hartfasererzeugnisse, Arbeitsschutzbrillen, technische Gummi- und Lederwaren, Schweißdraht, Stabelektroden, Schleifmittel, Technische Bedarfsartikel aus Asbest, Glas und aus keramischen Stoffen.

WZ.Nr.:	(Rand-)Sortimentklasse:	Randsortimentbestimmung
52.42.1	Bekleidung	Zulässig ist nur berufsspezifische Arbeitskleidung
52.44.1	Wohnmöbel	Zulässig sind sonstige Kleinmöbel
52.44.5	Heimtextilien und Teppiche	Zulässig sind nur Teppiche und Dekorationsstoffe
52.44.6	Holz-, Korb-, Flecht- + Korbwaren	Zulässig sind Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren
52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte + Elektronische Erzeugnisse	Zulässig ist Telekommunikation und Elektrogeräte inklusive Zubehör
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren	Zulässig ist sonstige Badausstattung, Sonnenschutz- und Verdunklungsanlagen.
52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften	Zulässig sind nur sortimentsbezogene Fachbücher und Fachzeitschriften
52.48.3	Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere und Sämereien	Zulässig sind nur Heim- und Kleintierfutter, zoologische Gebrauchsartikel, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemittel für Heim- + Kleintiere
52.48.7	Fahrräder, Fahrradteile und Fahrradzubehör, Sport- und Campingartikel	Zulässig sind nur Zelte und Zubehör
52.48.9	Sonstiger Facheinzelhandel	Zulässig sind nur Bastelartikel

Der Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften (hier Bistro) ist gemäß § 1 (5) BauNVO im Sinne von § 4 (2) BauNVO bis zu einer Gesamtgröße von maximal 55 m² zulässig.

Weiterhin ist der Betrieb eines Werkzeugverleihs, eines Schuh- und Schlüsseldienstes einer Handwerkervermittlung und eines Reparatur-Services gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig. Die o.g. Betriebe gelten nicht als Randsortimente und sind folglich auch nicht der Fläche der Randsortimente zuzurechnen. Dementsprechend sind sie Bestandteile der gesamten zulässigen Verkaufsfläche von 11.000 m².

Mit dem so bestimmten Umfang in Art und Menge wird die Struktur des zukünftigen Sondergebietsstandortes klar vorgegeben. Einerseits soll damit einer soliden Grundlage für die Wirtschaftlichkeit des Marktes Raum gegeben werden, andererseits wird die Konkurrenzsituation zur Detmolder Innenstadt sensibel gehandhabt. Ferner wird mit diesen Werten eine der ehemaligen Gebäudestruktur des Gebietes angepasste bauliche Nutzung erwartet.

7.3 BAUWEISE

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das wird Gebäude in offener Bauweise errichtet, wobei die maximale Länge von 50 Metern überschritten werden darf.

7.4 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-70-A „Bau- und Gartenmarkt Hohenloh“.

Hauptgebäude:

Aufgrund der ursprünglichen Urbanität des gesamten Geltungsbereiches wurden keine Dachformen vorgeschrieben. Dementsprechend wurden auch keine Firstrichtung vorgesehen.

Nebengebäude:

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig, sofern sie dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht entgegenstehen bzw. dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke nicht widersprechen. Sie dürfen maximal eingeschossig errichtet werden.

7.4.1 WERBEANLAGEN

Die nach momentanem Stand den Bau- und Gartenmarkt betreibende Handelskette „Marktkauf Handelsgesellschaft mbH & Co OHG“ hat ein bundeseinheitliches Design für ihrer Verkaufsgebäude und Werbeanlagen, welches als eine Art Markenzeichen Symbolcharakter hat. Aufbauend auf diesen Vorgaben weichen die textlichen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen von den ansonsten in Detmold üblichen, eine dezentere Gestaltung beschließenden Festsetzungen ab.

Aus werbetechnischen Gründen sind einerseits grundsätzlich Werbeanlagen an den Gebäudefassaden und auf den Dächern zulässig. Andererseits soll aus gestalterischen Gründen die Menge und Größe der Werbung beschränkt werden:

Auf dem Dach des Hauptgebäudes ist je Fassadenlängsseite ein Firmenemblem (Firmenlogo) und ein Schriftzug mit Einzelbuchstaben zugelassen. Die jeweiligen Größen dürfen die folgenden Maße nicht überschreiten:

Firmenlogo	3,00 x 3,00 m.
Schriftzüge	Höhe der Einzelbuchstaben 1,50 m

Die Länge eines Schriftzuges ist auf maximal 45 m Länge je Fassadenlängsseite zu begrenzen.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von insgesamt 9 qm je freistehender Werbeanlage einseitig zugelassen. Gerechnet werden lediglich die Schilder selbst, Stützen und Pfeiler sind nicht Bestandteil der Werbungsschilder.

Verkehrlich erforderliche Sicht darf durch die Schilder nicht behindert werden.

Im Sichtbereich der Barntruper Straße (K 90) sind Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung unzulässig.

Sammelhinweisschilder als Wegweiser sind an den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen im öffentlichen Raum bis zu einer Größe von 4 m² zulässig, wobei die Einzelhinweise 0,25 m² nicht überschreiten dürfen.

7.4.2 FASSADENGESTALTUNG

Die Gliederung der Baukörper hat nach mindestens 35,0 m Länge in einer Höhe von mindestens 4 m mit einem Vor- oder Rücksprung von mindestens 1 m zu erfolgen. Verglaste Baukörper sind von dieser Regelung ausgeschlossen, da diese in sich als Unterbrechung und Auflockerung gewertet werden können.

Unterbrechungen können auch sein:

- Höhenunterschiede zu benachbarten Dächern
- der Wechsel des Fassadenmaterials
- Öffnungen
- Glasbänder.

Aus Gründen des Stadtbildes sind die Fassaden insgesamt hell zu gestalten. Um die oben beschriebene Fassadengliederung zu erreichen sind können untergeordnete Gestaltungselemente farbig gestaltet werden oder metallisch abgesetzt werden.

7.4.3 EINFRIEDUNGEN

Zu den Verkehrsflächen hin sind grobmaschige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, z.B. Maschendrahtzäune. Die Einfriedungen sind nur an den Innenseiten der auf den privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 festgesetzten Flächen zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zulässig.

Es wird vorgeschlagen, die direkt an den Nordring (K 90 - Barntruper Straße) angrenzenden Grundstücksgrenze lückenlos einzufrieden.

8. UMWELTBERICHT / GRÜNORDNUNGSPLANUNG

8.1 RECHTLICHE SITUATION

8.1.1 GRÜNORDNUNGSPLAN

Mit Bezug auf das Baugesetzbuch in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) muss die Eingriffsregelung, Rechtskraft 01.05.1993, abschließend im Bauleitplanverfahren behandelt werden. - Das bedeutet, dass Veränderung der Nutzung von Grundflächen, die eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes bewirken können, gem. § 4 Landschaftsgesetz NW als Eingriff zu behandeln sind.

Der § (1) BNatSchG schreibt vor, die Schutzgüter von Natur und Landschaft - das sind in erster Linie die Potentiale Boden, Wasser, Luft, Arten / Biotope und Landschaftsbild - nachhaltig zu sichern. Zur Umsetzung dieser Ziele regelt der § 2 BNatSchG etwaige Beeinträchtigungen zu unterlassen oder auszugleichen.

Die in § 8 BNatSchG gesetzlich verankerte Eingriffsregelung verpflichtet den Betreiber eines Vorhabens bzw. den Verursacher eines Eingriffs, die Auswirkungen des Eingriffs darzulegen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. Möglichkeiten der Vermeidung aufzuzeigen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen für Ausgleich bzw. Ersatz auszugleichen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird dieser Forderung mit dem Grünordnungsplan entsprochen.

Die Erfassung und Bilanzierung der Gegebenheiten vor und nach dem Eingriff werden in dem hier vorliegenden Gutachten auf Grundlage der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ des MURL bewertet.

8.1.2 DIE UVP UND DER UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUBG

Grundsätzlich schreibt die Änderung des UVP-Gesetzes vom 25.08.1997 für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² die in Zusammenhang mit Bebauungsplänen im Sinne des § 11 Abs. 3 Pkt. 1-3 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) zur Genehmigung anstehen bundesweit die UVP-Pflicht vor.

Ergänzend regelt der Runderlass (RdEr.) vom 27.07.1999 (Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - S.M.B.L. NRW. 283 - Abschnitt II) die UVP-Pflicht von großflächigem Einzelhandel im Rahmen des Bauleitverfahrens.

Aufgrund zwingender europarechtlicher Vorgaben hat der Bundesgesetzgeber Mitte November 2000 das Verfahren zur "BauGB-Novelle 2001" in Gang gesetzt. Durch das zu verabschiedende (Artikel-) "Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" wurden u. a. das UVPG und das BauGB geändert. Ersteres ordnet in umfangreicherem Maße an, in welchen Bebauungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine "Vorprüfung des Einzelfalles" durchzuführen ist. Die Neuregelungen im BauGB bestimmen, wie die Prüfungen in das Bebauungsplanverfahren zu integrieren sind. Die auf den ersten Blick komplexen Prüfungsvorgaben durch das UVPG sowie durch elf normative Änderungen, Neufassungen oder Einfügungen im BauGB gaben dem Bebauungsplanverfahren eine neue Qualität.

Gemäß der im Sommer 2001 in Kraft getretenen BauGB-Novelle ist gemäß dem neu formulierten § 2a BauGB das zentrale Instrument der UVP der **Umweltbericht**. Der neuerdings zu erstellende Umweltbericht ist ebenfalls Teil der Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB.

Der Inhalt des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB enthält drei wesentliche Teile. Diese sind *einerseits* im Sinne eines Mindestkatalogs die Angaben, die in jedem Fall zu machen sind (§ 2 a Abs. 1-5 BauGB). Sie betreffen gem.:

Abs. 1 Nr. 1 Angaben zum Vorhaben, Standort, Bedarf an Grund und Boden

Abs. 1 Nr. 2 Angaben zur Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie zur Bevölkerung in diesem Bereich

Abs. 1 Nr. 3 Angaben zu den Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Abs. 1 Nr. 4 Angaben zu den (verbleibenden) zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

Abs. 1 Nr. 5 und Angaben zu den wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten sowie den wesentlichen Auswahlgründen.

Diese Pflichtbeschreibungen sind *zweitens* um bestimmte Angaben zu ergänzen, die dann zu machen sind, wenn sie für die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Art der Festsetzungen für das Vorhaben und entsprechend dem Planungsstand erforderlich sind (§ 2 a Abs. 2 BauGB).

Der dritte Komplex eines jeden Umweltberichtes besteht in einer allgemein verständlichen Zusammenfassung der Angaben.

Der Forderung nach einer UVP wird im vorliegenden Fall entsprochen.

Im Rahmen der - unter anderem für den hier vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-70-A - anzufertigenden Umweltverträglichkeitsprüfung werden gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB und gem. § 2 Abs. 1 Satz 1-3 UVPg die Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels auf die Umwelt untersucht. - Ziel ist es, das Verhältnis zwischen der Bauleitplanung und den damit zusammenhängenden umweltrelevanten Fragestellungen zu regeln. Aufgrund der UVP sollen dem Entscheidungsträger mögliche ökologische Folgen von geplanten Vorhaben frühzeitig - also bereits in der Planungsphase - umfassend und strukturiert aufbereitet präsentiert werden und durch mögliche Vorkehrungen Umweltschäden im Vorfeld vermieden bzw. nicht vermeidbare Belastungen minimiert werden. Aus diesem Grund muss das Ergebnis der UVP so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit Berücksichtigung finden.

Der § 2a Abs. 1 BauGB bestimmt, dass der Umweltbericht bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen ist, d.h. spätestens mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB fertiggestellt sein muss. Dem entsprechend wird den Forderungen entsprochen, die UVP unter Einbeziehung der Öffentlichkeit durchzuführen. In der UVP wird u.a. eine Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf den Menschen, auf die Schutzgüter Fauna und Flora, Landschaft, etc. und auf die Kultur- und Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen diesen umweltrelevanten Sachbereichen gegeben.

8.1.3 VERKNÜPFUNG VON BEBAUUNGSPLAN, UMWELTBERICHT, GRÜNORDNUNGSPLAN UND UVP

Die im Teil 1 des Umweltberichtes geforderten Inhalte (s.o.) wurden auch in der Vergangenheit weitestgehend im Grünordnungsplan behandelt.

Mit dem Ziel grünordnerische und damit natur- und landschaftsschutzbezogene Maßnahmen rechtsverbindlich festzuschreiben werden die Kernaussagen über Vermeidungs-, Minderungs-, Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert und werden somit als Satzung festgeschrieben.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird ab dem Zeitpunkt der Offenlegung als begleitendes Gutachten der hier vorliegenden Begründung beigelegt. Die UVP wird in ihrem Teil „ 0 “ auch die geforderte „Allgemein verständliche Zusammenfassung“ zu lesen sein.

Mit diesem Vorgehen wird in komprimierter Art und Weise den aktuellen Erfordernissen der BauGB-Novelle 2001 mit dem neu integrierten § 2a Abs. 1 entsprochen.

8.2 KENNTNISLÜCKEN

Der GOP bzw. Umweltbericht ermittelt und beurteilt unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der Bewertungsmethoden des MURL „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ die zu erwartenden Auswirkungen vor allem auf das Schutzgut Arten und Biotope. Eine präzise Aussage kann in Anbetracht der Vielschichtigkeit unserer natürlichen Umwelt grundsätzlich jedoch nur vage gegeben werden, da der verwendeten Bewertungsmethode eine starke Vereinfachung zu Grunde liegt.

Schwierigkeiten konkreter Art bestehen aufgrund fortschreitender Veränderungen im Untersuchungsgebiet, z.B. durch Abrisstätigkeiten, welche eine genaue Datengrundlage über Arten und Biotope nur unzureichend zulassen. Durch die andauernden Veränderungen im Gebiet kann vor allem für das Kapitel „Arten und Biotope“ auf die Angaben des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 01-70 (OTHMER 1999) zurückzugegriffen werden.

Der GOP (OTHMER 1999) klassifiziert in seinem Kapitel 6.2 „Zustandsbewertung“ die Biotope der Freiflächen als Straßenbegleitgrün (Code 2.2), Wegraine (2.3), Intensivgrünland (Code 3.2) oder als Extensivrasen mit Staudenrabatten und Bodendeckern (Code 4.5). Diese beschreibt zuvor das Kapitel 3 „Erfassung und Bewertung des derzeitigen Zustandes“, Unterkapitel „Kartierungsergebnis“, indem die Haupt-Pflanzenarten aller Freiflächen genannt werden.

In der „Stellungnahme zum Grünordnungsplan der Unteren Landschaftsbehörde“ (Kreis Lippe) vom 18.05.1999 wurde unter Punkt 2 „Zustandsbewertung des ehemaligen Kasernengeländes“ darauf hingewiesen, die

„... Freiflächen innerhalb des Kasernengeländes einheitlich zu bewerten. Es handelt sich hier m.E. nach um Brachen, die teilweise mit Gehölzen durchsetzt sind. Ich bitte, diese Flächen mit dem Code 5.1 und dem Grundwert A: 4 analog der vereinfachten Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zu bewerten. Darüber hinaus bitte ich, im Grünordnungsplan alle Gehölzbestände des Plangebietes darzustellen.“

Die Biotope wurden demnach im Jahre 1999 von verschiedenen Sachverständigen unterschiedlich beschrieben und bewertet. Diese Tatsache setzt für die Bearbeitung der hier vorliegenden Bewertung voraus, dass eine der beiden Darstellungen übernommen werden muss:

Aufgrund der historischen Situation, dass die „Hobart Barracks“ im Juli 1995 vom Britischen Militär an die Bundesvermögensverwaltung der BRD zurückgegeben wurden, ist davon auszugehen, dass in den Jahren zwischen 1995 und 1999 keine Pflege auf den Freiflächen stattgefunden hat. Dementsprechend erscheint es plausibel, dass sich eine Flora auf den Flächen entwickelt hat, die denen der typischen Brachen < 5 Jahren entspricht.

8.3 BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

8.3.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

Nach den „Naturräumlichen Einheiten auf Blatt 85 Minden“ (MEISEL, 1959) liegt das Untersuchungsgebiet im

Lipper Land	=	Haupteinheit (364)	dort im
Westlichen Lipper Land	=	Untereinheit 1. Ordnung (366.1.)	dort im
Detmolder Hügelland	=	Untereinheit 2. Ordnung (364.31.)	

8.3.2 GEOLOGIE, BODEN

Die geomorphologische Struktur des Bereiches Detmold und seiner Umgebung stellt sich insgesamt als stark gegliedertes Keuper-Hügelland dar, welches von Bergen durchsetzt ist. Mergel, Tone und Sandsteine des Keuper sind zum großen Teil von Lössböden in wechselnder Mächtigkeit überkleidet, die sowohl die Oberflächengestalt dieses sanft gewellten Hügellandes als auch Böden und Vegetation entscheidend beeinflusst haben. Jüngere Gesteinsfolgen sind die kalt- und warmzeitlichen Sedimente des Quartärs. Die mit dem Wechsel von Kalt- und Warmzeiten einhergehenden Aufschotterungen und Eintiefungen der Bachläufe führten zur Bildung von Terrassen auf denen der Wind bis zu 2 m mächtige Lössschichten aufbaute. Aus diesem Löss haben sich vielerorts tiefgründige, mäßig basenreiche Parabraunerden mit hohen Schluffanteilen entwickelt. Sie gehören mit recht hohen Bodenwertzahlen zwischen 60 und 75 Bodenpunkten zu den ertragreichsten Böden im Raum Detmold. Bezüglich des Plangebietes wurde festgestellt, dass die Böden - sofern noch vorhanden - sehr stark anthropogen vorbelastet sind. Eine Erosionsgefährdung durch Wasser bzw. Wind ist aufgrund der geringen Höhenunterschiede im Geltungsbereich und der Bedeckung mit Beton-, Schotter und Asphaltdecken kaum möglich.

8.3.3 WASSER

Grundwasserkörper, wie auch oberflächlich anstehende Gewässer gehören zu den schutzwürdigen, nur bedingt regenerierbaren natürlichen Ressourcen des Landschaftsgefüges.

In der Nordhälfte der ehemaligen militärischen Liegenschaft und somit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine durchgängige Grundwasserführung in den oberflächennahen, anstehenden Gesteinen bis zu einer Tiefe von maximal 5 m nicht angetroffen. Stellenweise ist jedoch in durchlässigerem Lockergesteinseinheiten (innerhalb des Geschiebelehms) eine eng begrenzte Wasserführung vorhanden. Die Grundwasserfließrichtung im Untersuchungsgebiet ist nicht bekannt. Erfahrungsgemäß ist diese jedoch auf die Vorfluter (hier die Sylbecke) ausgerichtet. (Dr. Kerth + Lampe, 1999).

Neben dem Verlust des Bodenkörpers bewirkt bereits die vorhandene Versiegelung von Grund und Boden (Ist-Zustand) eine erhebliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs. Das Wasser kann aufgrund der großflächig versiegelten Fläche nur geringfügig versickern, die Anreicherung des Grundwassers entfällt. Gegenüber des Ist-Zustandes tritt jedoch kaum eine Veränderung auf, da die Fläche in ihrem momentanen Zustand ebenfalls weitestgehend einer Versiegelung unterliegt.

8.3.4 KLIMA

Das Detmolder Hügelland gehört dem atlantisch bis kontinental beeinflussten Mittelgebirgsraum an, der sich südlich an die Norddeutsche Tiefebene anschließt. Seine Hauptmerkmale sind der relativ milde Winter, der nur mäßig warme Sommer und die über das ganze Jahr sich ausbreitenden Niederschläge. Die mittleren Jahresniederschläge betragen ca. 850 mm. Die regenreichste Zeit sind die Sommermonate Juli und August (DEUTSCHER WETTERDIENST, 1979).

Die Hauptwindrichtung im Untersuchungsgebiet ist Südwest und West. Das Jahresmittel der Windgeschwindigkeit in freien Lagen, gemessen in einer Höhe von 10 m über Grund wird vom DEUTSCHEN WETTERDIENST (1960) mit 3,0 - 3,9 m/s angegeben. Die mittlere, jährliche, prozentuale Windrichtungsverteilung ist im Gebiet um Detmold mit ca. 34 % von Westen und Südwesten her am stärksten, gefolgt von den Richtungen Osten und Südosten (ca. 21 %) der gesamten jährlichen Windrichtungsverteilung. Windstille herrscht zu ca. 5 %.

8.3.5 POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION

Die potentielle natürliche Vegetation beschreibt jene Pflanzengesellschaften, die sich natürlicherweise an einem Standort einstellen würden, sofern in Vergangenheit jegliche menschliche Einflussnahme unterblieben wäre. - Infolge der durch anthropogenes Wirken erfolgten, irreversiblen Standortveränderungen besonders aufgrund der Bodennutzung, unterscheidet sich die im Untersuchungsgebiet ursprünglich vorkommende Vegetation wiederum von dem Status der sich heute einstellen würde, sofern augenblicklich jegliche menschliche Aktivität unterlassen würde (= heutige potentielle natürliche Vegetation - hpnV).

Die potentielle natürliche Vegetation des Gebietes wird als Flattergras Buchenwald (Milio-Fagetum) beschrieben.

TRAUTMANN (1969) beschreibt die bodenständige Bestandesstruktur der natürlichen Waldgesellschaft in ihrer Zusammensetzung in der Baumschicht mit Buche (*Fagus sylvatica*) der auf dem anstehenden Boden die Stieleiche (*Quercus robur*) beigemischt ist.

In der Strauchschicht ist oft Baumjungwuchs zu finden, vereinzelt gibt es *Crataegus laevigata*, *Daphne mezereum*, *Lonicera xylosteum* und *Rosa arvensis*.

Die Krautschicht ist nicht besonders artenreich. Sie besteht in zum Teil aus Frühlingsgeophyten wie dem Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*), dem Waldveilchen (*Viola reichenbachiana*) und einigen Gräsern, z.B. Flattergras (*Milium effusum*) - TRAUTMANN 1972.

8.3.6 SCHUTZWÜRDIGE OBJEKTE, KULTUR- UND SACHGÜTER

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit der des Grünordnungsplanes unterliegt keiner landschaftlichen oder naturschutzrechtlichen Unterschutzstellung.

Unmittelbar nördlich des Nordringes (Barntruer Straße - K 90) schließt gemäß des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Detmold ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) mit einer stellenweise vielfältigen, jedoch durch anthropogene Nutzungen beeinträchtigten Kulturlandschaft an. Das benachbarte Landschaftsschutzgebiet unterliegt dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung des Kreises Lippe.

Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich die mit Forstpflanzen bestockte Fläche (Gemarkung Hakedahl, Flur 3, Flurstück 116) die die Waldeigenschaft gem. § 2 Bundeswaldgesetz erfüllt.

Aus den unter Ziffer 4.1 des Bezugserlasses zu 3) genannten Gründen soll bei der Bauleitplanung ein nicht überbaubarer Sicherheitsabstand von 35 m zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand eingehalten werden.

Diese durchaus sinnvolle Klausel des Waldgesetzes wurde unter anderem zum Schutz von Mensch und Gebäuden im Falle von Waldbränden und / oder umstürzenden Bäumen gesetzlich festgelegt. Aufgrund des den Geltungsbereich des Bebauungsplanes von dem Waldbestand trennenden Nordringes, ist eine Gefahr für den Baumarkt jedoch nicht gegeben. Auf Bedenken bezüglich dieser Regelung kann folglich verzichtet werden.

Kultur- bzw. Sachgüter sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

8.4 BESTANDSAUFNAHME DER NATÜRLICHEN POTENTIALE

Die Bestandsaufnahme und die Bewertung der von dem Vorhaben beeinträchtigten Flächen stellt die Grundlage für die eigentliche Ermittlung der Eingriffsintensität durch die geplante Bebauung dar.

Die Grundlage zur nachfolgenden Ermittlung der Eingriffsintensität durch die geplante Bebauung stellt sich im vorliegenden Fall als schwierig dar, da aufgrund der andauernden Abrissarbeiten im Untersuchungsgebiet Aufnahmen des ursprünglichen Bestandes momentan nicht mehr möglich sind. Dementsprechend liegen vegetationskundliche und faunistische Daten des Ortes, die im Rahmen dieses Gutachtens hätten zugrunde gelegt werden müssen, nicht mehr vor.

Aus diesem Grund muss zur Angabe und Beschreibung der Biotopen auf Unterlagen aus früheren Gutachten zurückgegriffen werden, zum einen auf:

- den im März 1999 angefertigte Grünordnungsplan des Detmolder Büros OTHMER, 1999 der für den Bereich Untersuchungsgebietes eine flächendeckende Biotoptypenkartierung beinhaltet
- Zum anderen wird die Biotoptypenkartierung der Konzeptentwicklung Hohenloh für die Beurteilung herangezogen.

Plan Nr. 1

Bebauungsplan Nr. 01-70-A“

M 1 : 1.000

Weiterhin wird auf die Stellungnahme zum Grünordnungsplan der Unteren Landschaftsbehörde“ (Kreis Lippe) vom 18.05.1999 zurückgegriffen. Hier wurde darauf hingewiesen, dass die Freiflächen innerhalb des Kasernengeländes einheitlich als Brachen - teilweise mit Gehölzen durchsetzt - zu bewerten sind (vergl. Kap. 8.2).

Der Bestand der damaligen Gegebenheiten vor Ort wurde nach dem Biotopschlüssel des Verfahrens „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“, (Herausgeber: Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes NW, 1996) berechnet. Um eine Vergleichsmöglichkeit zwischen dem Ist-Zustand und dem ökologischen Zustand des Untersuchungsraumes nach Realisierung des Planungsvorhabens geben zu können wurde die Bewertung beider Situationen nach dem o.g. Verfahren vorgenommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-70-A beschränken sich die durch den Eingriff betroffenen Lebensräume auf die in Kap. 8.4 beschriebenen und bewerteten Biotope. Die Nummerierung der Biotoptypen entspricht dem jeweiligen Code, welcher in der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ festgelegt wurde.

8.5 BESCHREIBUNG DER BIOTOPE IM EINGRIFFSBEREICH

Biotoptyp mit Code 1.1
100 % versiegelte Fläche

Flächengröße des Biotopes:

23.400 m²

Beschreibung und Funktion des Biotopes:

- a) Im Vorfeld der Versiegelung wird der Oberboden abgetragen. Damit geht ein vollständiger Verlust der ökologischen Bodenfunktionen einher. Der Boden geht als Lebensraum für Bodelebewesen und als Wurzelraum für Pflanzen verloren.
- b) Infolge der unterbundenen Versickerung von Oberflächenwasser erhöht sich der oberflächliche Abfluss. Durch die allgemeine Zunahme von versiegelten Flächen sind bei ausgiebigen Niederschlagsereignissen in relativ kurzer Zeit enorme Wassermassen oberflächlich in die Vorfluter und Flüsse abzuleiten. Dies ist als Ursache der in neuerer Zeit viel diskutierten Hochwasserproblematik zu sehen. Jede zusätzliche Flächenversiegelung trägt letztlich zu einer Zunahme der Hochwasserproblematik bei.
- c) Die Bodenwasserverhältnisse werden beeinträchtigt, welche wiederum das Pflanzenwachstum in der Umgebung negativ beeinflussen.
- d) Flächen kommen als Standorte für die Flora nicht mehr in Betracht.
- e) In der Umgebung von versiegelten Flächen verändern sich die kleinklimatischen Verhältnisse derart, dass, durch die beschleunigte Aufheizung und Abkühlung eine Klimaextreme hervorgerufene werden kann.
- f) Es findet kein Gasaustausch mehr statt.

Auf Grund der generell lebensfeindlichen Auswirkungen auf Organismen wirkt sich eine 100%ige Versiegelung äußerst wertmindernd auf den ökologischen Haushalt aus.

Biotoptyp mit Code 5.1
Brachen < 5 Jahre
teilweise mit einzelnen Gehölzen durchsetzt
(In der Biotopkartierung der Konzeptentwicklung Hohenloh als Verkehrsbrachen dargestellt)

Flächengröße des Biotopes:2.220 m²**Beschreibung und Funktion des Biotopes:**

Verteilt auf das gesamte Untersuchungsgebiet in Rest- und inselartigen Flächen an Gebäuden und innerhalb der großen Versiegelungen.

Der Biotoptyp wird geprägt durch ein überwiegend gräserhaltiges, nur durch geringe Nutzungseinflüsse geprägtes Artenspektrum.

Die spezifische Ausprägung ruderaler Trockenfluren wird beeinflusst durch die vorherrschenden Standorteigenschaften (Exposition, Nährstoffgehalt,...) sowie vor allen Dingen durch die Intensität äußerer Einwirkungen (Nutzung/Pflege...).

Im UG entwickelte sich dieser Biotoptyp vorwiegend auf Flächen, die aufgrund mangelnder Pflege in den letzten Jahren ein Entwicklungspotential boten. Die floristische Zusammensetzung besteht aus Elementen der Wiesen-, Brache- und Ruderalvegetation. Hinzu kommen Arten der Ackerbegleitflora, für die diese trockenen, weitgehend ungenutzten Bereiche wichtige Ersatzräume darstellen.

Infolge der fortschreitenden Sukzession bei langfristig ausbleibender Nutzung führt die zunehmende Verbrachung, der Bestände zu einer möglichen Verdrängung lichtliebender schutzbedürftiger Arten.

Florenliste:

Betula pendula	Sandbirke
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Achillea millefolium	Schafgarbe
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Dactylis glomerata	Knautgras
Hypericum maculatum	Geflecktes Johanniskraut
Leucanthemum vulgare	Wiesenmargerite
Trifolium repens	Weißklee

Faunistische Bedeutung:

Die faunistische Besiedlung von Brachen wird vor allem von den Biotopeigenschaften „Struktur“, „Blütenangebot“, „Wärme“ und „Wasserhaushalt“ bestimmt.

Grundsätzlich stellen die Flächen Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate und Sonnen- und Ruheplätze für Insekten insbesondere (Groß-)Schmetterlinge und wärmeliebende Reptilien dar. In Anbetracht der geringen Ausdehnung und der regelmäßigen Störeinflüsse (besonders entlang des Nordringes) sind die halbruderalen und trockenen Standorte des Untersuchungsgebietes jedoch der untergeordneten faunistischen Bedeutung zuzustufen.

Vorbelastungen:

- Geringe räumliche Ausdehnung der einzelnen Grünflächen.

Biotoptyp mit Code 8.1 Hecken

Flächengröße des Biotopes:

1.770 m²

Beschreibung und Funktion des Biotopes:

Gebüsch mit teilweise bodenständigen Gehölzen in Böschungslage, größtenteils entlang des Nordringes, überwiegend aus Straucharten, teilweise auch aus baumartigen Gehölzarten bestehend.

Die linienhaften, teils breit ausgeprägt breiten Gehölzstreifen sind in Habitus und Ausprägung fast dem ökosystemischen Waldmantelgefüge zuzuordnen, welche aus Saum, Waldmantel und äußerem Waldbereich bestehen. Deren hochwertige ökologische Funktion ist hier jedoch nicht in vollem Maße zu erwarten, da die Hecken nicht direkt an ein Waldbiotop angeschlossen sind und die benachbarten anthropogen stark überformten Strukturen des Gebietes dem entgegensteht. Dennoch sind folgende faunistisch Funktionen relevant:

- Blütensträucher als Nektarquelle
- breites Nahrungsangebot für Vögel, bestehend aus Früchten, Samen, Insekten,
- Nistgelegenheiten (z.B. Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Klappergrasmücke...)
- Eiablageplatz und Raupenfutterpflanzen
- Ansitz für Wartenjäger (z.B. Neuntöter)
- Schutz vor Witterung und Feinden (Tagfalter, Waldeidechse, Hermelin...)
- Überwinterungsquartier (Mauswiesel, Igel...)
- Paarungshabitat für Tagfalter

Die Gehölzstreifen und einzeln stehenden Gebüsche bilden zudem einen Windschutz. Sie stellen ein Zufluchtsbiotop für verdrängte und durchwandernde Arten dar. Mit dem allgemein als gut zu bezeichnenden Strukturreichtum ist eine hohe faunistische Wertigkeit gegeben.

An der Böschung zum Nordring (Barntruher Straße / K 90) stehen (auch heute noch) streckenweise Gehölzgruppen von hochstämmigen Laubbäumen, teilweise mit Ziersträuchern durchsetzt, die teilweise einen Wall als Abschirmung zum Nordring hin mit den folgenden Arten bilden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium Vogelkirsche	
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Linde

Aufgrund der massiven Vorbelastungen durch den Nordring und durch die ehemals militärische Nutzung werden die Hecken für die Ausgangsbewertung mit dem Korrekturfaktor 0,5 gesehen.

Biotoptyp mit Code 8.2 Baumgruppen, Einzelbäume

Flächengröße des Biotopes:

2.030 m²

Beschreibung und Funktion des Biotopes:

Im Untersuchungsgebiet stehen im Einzelbestand oder in kleinen Baumgruppen Feldahorn, Bergahorn, Birke und Eberesche.

Ältere Baumbestände stellen einen hohen Wert in ihrer tier- und klimaökologischen Funktion dar. Sie zeichnen sich durch einen sehr hohen Reichtum an Arten und Individuen, vor allem vieler vom Aussterben bedrohter Tiere aus, die in unserer Kulturlandschaft kaum mehr Rückzugspotentiale finden. Daher können sich erst bei langjähriger ungestörter Entwicklung Tier- und Pflanzenwelt in idealer Weise aufeinander einstellen. Es bildet sich eine Vielzahl voneinander abhängiger Lebensgemeinschaften. Wichtige Eigenschaften sind:

- Blütengehölze als Nektarquelle für Insekten, besonders für Bienen
- Nist-, Rast- und Nahrungsbiotop für Vögel und Fledermäuse
- Unterschlupfmöglichkeiten für Kleinsäuger (z.B. Igel)
- Biotopverbundfunktion
- Harmonisches Begrünungselement mit einhergehender Erhöhung des Erholungswertes innerhalb des urbanen Raumes.

Folgende Großbaumarten sind im Planungsgebiet vorhanden:

Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Sorbus aucuparia

Bergahorn
Sandbirke
Eberesche

Aufgrund der massiven Vorbelastungen durch den Nordring und durch die ehemals militärische Nutzung werden die Einzelbäume und Baumgruppen bezüglich der Ausgangsbewertung mit dem Korrekturfaktor 0,5 versehen.

8.6 KONFLIKTE - KONFLIKTMINDERUNG

Aufgrund der Bebauung des Gebietes ist davon auszugehen, dass Veränderungen stattfinden werden, welche neben ihren städtebaulichen Qualitäten auch Negativentwicklungen zur Folge haben werden. Der Eingriff lässt sich wie folgt beschreiben:

Bauphase

• Baulärm

- Minderung der landschaftlichen Erholungsqualität in der unmittelbaren Nähe während der Bauarbeiten. Die Minderung der Wohnqualität bezieht sich lediglich auf den Siedlungsbereich des Ortsteiles Hakedahl, welcher jedoch in einer Entfernung von einem knappen Kilometer von den anstehenden Baumaßnahmen entfernt liegt und somit den Baulärm lediglich als Hintergrundgeräusch wahrnehmen wird.
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion in den Nahbereichen, z.B. auf dem benachbarten Flugfeld.
- Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion empfindlicher Biotope im Nahbereich z.B. des gegenüber des Nordringes liegenden Sylbecken-Abschnittes, der jedoch bereits enormen Vorbelastungen durch den Kfz-Verkehr unterliegt.

- Die belebten Flächen werden insgesamt zwar nicht reduziert, doch werden alte Bestände von Hecken dezimiert. Damit wird der Lebensraum besonders für Tierarten, die auf alte Bestände angewiesen sind (hier: Insekten, Vögel, Kleinsäugetiere) beschnitten.
- Zerstörung geringer Anteile von noch vorhandenem, natürlichem Bodengefüge und damit einhergehend die Vernichtung von Boden als Lebensraum für Bodenlebewesen und Pflanzenstandort.

Anlage und Betrieb

- Lärmemission, maßgeblich durch vermehrten Autoverkehr (Kunden und Lieferverkehr des Baumarktes)
- Aufgrund der großflächigen Versiegelungen durch Gebäude und Parkplätze findet bei Sonneneinstrahlung Aufheizung statt, welche zu einer hohen Temperatur beiträgt, zu Trockenheit und - besonders bei warmen Sommerwetterlagen - zu bealhten Staubgehalt in der Luft. Folglich wird der Bereich kleinklimatisch insofern negativ beeinflusst, da die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung und die hieraus resultierende Abkühlung der Luft nur eingeschränkter erfolgen kann.
- Störung der benachbarten Lebensräume, beispielsweise durch Lärm und nächtliche Beleuchtung.
- Anreicherung der Atmosphäre mit CO₂ und sonstigen Luftschadstoffen, bei gleichzeitig gesteigertem Sauerstoffverbrauch durch Kraftfahrzeuge und Heizungen.
- Aufgrund der anhaltenden Versiegelungen auf dem Gelände wird die Grundwasserzuwachsrate zwar nicht dezimiert, jedoch auch nicht adäquat gefördert.

8.7 EINGRIFFSBILANZIERUNG

(nach: Arbeitshilfe für die Bauleitplanung)

8.7.1 AUSGANGSZUSTAND DES UNTERSUCHUNGSRRAUMES

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
Flächen-Nr. (s. Plan: Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste))	Korrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	100 % versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege)	23.400	0	-	0	0
2	5.1	Brachen < 5 Jahre	2.220	4	-	4	8.880
3	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze	1.770	7	0,5	3,5	6.195
4	8.2	Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	2.030	8	0,5	4	8.120
Gesamtflächenwert A: (Summe Spalte 8)			29.420.				23.195

Plan Nr. 2 Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes 2001 (Biotoptypen)

M 1 : 1.000

8.7.2 ZUSTAND DES UNTERSUCHUNGSRRAUMES GEM. DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 01-70-A

B I. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01-70 - A „Bau- und Gartenmarkt Hohenloh“							
Flächen-Nr. (s. Planzustand gem. Festsetzungen d. Bebauungsplans)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotoptypenliste)	Gesamt-korrekturfaktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
100 % Versiegelte Flächen			18.035				
1	1.1	Gebäude - Fläche innerhalb der Baugrenze (SO Bau- + Gartenmarkt)	12.160	0	-	0	0
2	1.1	Private Verkehrsflächen (100 % versiegelt)	5.875	0	-	0	0
Summe 1				0			
Teilversiegelte Flächen			5.573				
3	1.4	Stellplätze mit Rasengittersteinen bzw. Rasenfugenpflaster	4.111	1	-	1	4.111
4	1.4	Feuerwehruzufahrt mit Rasengittersteinen bzw. Rasenfugenpflaster	1.462	1	-	1	1.462
Summe 2				5.573			
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen			4.975				
5	8.1	Anlage von Hecken + Gebüsche (Ausgleichsmaßnahme III)	1.709	2	-	2	3.418
6	8.2	Hecken + Gebüsche (Bestand) (Ausgleichsmaßnahme III)	1.170	7	0,5	3,5	4.095
7	8.2	43 Einzelbäume auf Extensivrasen (Ausgleichsmaßnahme II)	536	2	-	2	1.072
8	4.3	Grünflächen in Gewerbegebiete (Ausgleichsmaßnahme I)	1.560	2	-	2	3.120
Summe 3				11.705			
Restflächen			837				
9	4.5	Extensivrasen (auf Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) (Ausgleichsmaßnahme IV)	837	3	-	3	2.511
Summe 4				2.551			
Gesamtflächenwert (Summe 1 - 4):			29.420	19.829			

Plan Nr. 3: GOP

Zustand des UR gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Nr. 01-70-A „Bau-+Gartenmarkt“ (aktuelle Planung)

M 1 : 1.000

8.8 ERLÄUTERUNG DES KOMPENSATIONS- FLÄCHENUMFANGES

Der Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (= Planung) weist einen Gesamtflächenwert von insgesamt **19.829** Punkten (Wert B) auf. Demgegenüber steht der Gesamtflächenwert des Bestandes mit **23.195** Punkten (Wert „A“).

C. Gesamtbilanz:	<i>Gesamtflächenwert A (in Wertpunkten)</i>	- 23.195
	<i>abzüglich der Gesamtflächenwert B (in Wertpunkten)</i>	+ 19.829
	<i>Differenz (in Wertpunkten)</i>	- 3.366

Die hier entstandene Diskrepanz zwischen dem zu bewertenden (Ist-) Zustand und der zukünftigen Situation begründet sich darin, dass aufgrund der geplanten flächenintensiven Bebauung nur eingeschränkt Raum für die Kompensation besteht. Ein weiterer Grund für die Differenz erklärt sich aus der Tatsache, dass die geplanten Maßnahmen aufgrund der intensiven Nutzung des Bereiches in ihrer Wertigkeit nur eingeschränkt angerechnet werden können (vergleiche niedrige Einstufungen in der Tabelle B I. „Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01-70 - A „Bau- und Gartenmarkt Hohenloh“, und den Punkten Nr. 5, 6 und 7).

Bezüglich der Berechnung der Wertigkeit der erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen (Kompensation des Eingriffes an anderer Stelle, die mit dem hier beplanten Gebiet in räumlichem Zusammenhang steht) wird davon ausgegangen, dass als Maßnahme der Biotoptyp „Intensivrasen“ (mit dem Grundwert 2) in der Peripherie des Flugfeldes in eine Aufforstungsfläche (Grundwert 6). umgewandelt werden kann (vergl. Kap. 8.11). Dementsprechend ist bezüglich einer Wertsteigerung der **Faktor 4** anzusetzen. Es ergibt sich die folgende Rechnung:

Defizitären Wertpunktzahl - 3.366 : Faktor 4

ca. 842 m² Aufforstungsfläche als Ausgleich

Der Eingriff in das Landschaftsbild wurde in der Gesamtbilanzierung der Kompensation nicht berücksichtigt, da die vorgesehene Bebauung dem Ist-Zustand gleichbedeutend bzw. in ihrer Wertigkeit fast als übergeordnet gewertet werden kann. Infolge der Planung bezüglich der Ein- und Begrünung der Bebauung und kraft der Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird gleichzeitig auch eine Abschirmung und somit Aufwertung der Stadtlandschaft unterstützt und gefördert.

Die Minderungs-, Kompensationsmaßnahmen werden als textliche Festsetzung in die Plandarstellung unter dem Punkt 2 „Grünordnerische Festsetzungen“ behandelt.

8.9 MAßNAHMEN ZUR MINIMIERUNG DER EINGRIFFSINTENSITÄT

Die genannten negativen Auswirkungen lassen sich bei Realisierung der Planung mindern, wenn die nachfolgend vorgestellten Vorschläge zum schonungsvollen Umgang mit Natur- und Landschaftspotentialen berücksichtigt werden. - Die hier diskutierten eingriffsmindernden Maßnahmen sollen als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert werden. Die Minderungsmaßnahmen werden *nicht* als Kompensation gewertet. Folglich fließen sie nicht in die Bilanzierung ein.

Minderungsmaßnahmen bezüglich des	Naturhaus-haltes	Land-schafts-bildes
1. Für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen wird die Anwendung von Pestiziden und chemischen Düngemitteln ausgeschlossen.	(✓)	✓
2. Der Niederschlagsabfluss von den Stellplätzen und der Feuerwehrezufahrt sind mit Pflaster mit Fugenanteil auszustatten.	✓	
3. Zur Vermeidung von Eingriffen an den vorhandenen Biotopstrukturen (Baumgruppen, Einzelbäume) sowie zum Schutz der zu erstellenden Grünflächen haben die vegetationstechnisch durchzuführenden Maßnahmen entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), 18917 (Rasen- und Saatarbeiten), 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen) zu erfolgen.	✓	✓

8.10 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

→ Ausgleichsmaßnahme I Anlage von Grünflächen in Gewerbegebieten (Code 4.3)

Pkt. 2.2.1 der Textlichen Festsetzungen in der Plandarstellung

Lage:	- Zwischen der öffentlichen Straßenbegrenzung Charles-Lindbergh-Ring und den Parkplatzflächen - Im Ein- und Ausfahrtbereich zum / vom Bau- und Gartenmarkt auf den Charles-Lindbergh-Ring - Entlang des Gebäudes und entlang des Zaunes zur Freifläche des Gartenmarktes - Im westlich gelegenen Ein- und Ausfahrtsbereich der Anlage
Verantwortlicher f. d. Maßnahme:	Eigentümer bzw. Käufer des Grundstückes bzw. die Nutzungsberechtigten
Beschreibung:	Die Heckenpflanzung mit teils heimischen Sträuchern stellt in erster Linie eine Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung des Landschafts- bzw. Stadtbildes dar. Folgende Punkte sind generell zu beachten: Pflanzung: 1-2 - reihig, versetzt in den Reihen Reihenabstand: 1,25 m bis 2,0 m Abstand in den Reihen: - niedrigwüchsige Sträucher 1,00 m - 1,25 m - hochwüchsige Sträucher 1,25 m - 1,50 m - Bäume ca. 1,50 m - 2,00 m Zu den Freiräumen (Parkplatzflächen und Privaten Straßenräumen) des Sondergebietes hin sollen die Pflanzungen - wenn möglich - durch einen ca. 0,5 m breiten, buchtenreichen Wiesensaum abgeschlossen werden. Da die Flächen einem starken anthropogenen Belastungsdruck unterliegen werden (z.B. durch intensive Pflege wie Rückschnitt oder durch die Belastung durch Fußgänger), sollen hier nicht ausschließlich heimische sondern auch Ziergehölze Verwendung finden. Es werden- entsprechend der intensiven Nutzung - representative Zierflächen, jedoch keine naturnahen bzw. ökologisch hochwertigen Bereiche entstehen. Bezüglich des Ausgleiches wird die Fläche daher lediglich mit dem Faktor 2 bewertet.
Pflanzenqualitäten:	Jungpflanzen (Sträucher): Sträucher: Mindestqualität: 60/80 bzw. 80/100

Artenauswahl:**Vorgeschlagene Liste für Niedrigwüchsige Sträucher:**

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Ligustrum vulgare	Liguster
Philadelphus coronarius	Philadelphus
Philadelphus inodorus	Philadelphus
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere
Ribes sanguineum	Johannisbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Spiraea x vanhouttei	Prachtspiere
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Taxus baccata	Heimische Eibe
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Funktion:

- Blütengehölze als Nektarquelle für Insekten
- Nist- und Nahrungsbiotop für Vögel
- Unterschlupfmöglichkeiten für Kleinsäuger
- Biotopverbundfunktion
- Abschirmung zwischen Gebäuden und Verkehrsflächen
- optische Strukturierung des Gebietes
- Bindung von Staubpartikeln
- Klimaregulierung

Pflege:

Die Pflege der Hecke (Schnitt) ist nur in der Zeit der Vegetationsruhe (1. September bis 28. Februar) durchzuführen. Bei Ausfällen jeweils zu Beginn der Vegetationsperioden ein Ersetzen der Ausfälle stattfinden. Gegebenenfalls ist der Aufwuchs der Gehölze durch eine regelmäßige Mahd durch Freischneiden in den ersten 2 Jahren zu fördern.

Redaktionelle Anmerkung:

Pflanzpläne und zugehöriger Übersichtsplan: siehe Anhang

Ausgleichsmaßnahme II
→ Anlage von Einzelbäumen (Code 8.2)

Pkt. 2.2.2 der Textlichen Festsetzungen in der Plandarstellung

- Lage:**
- Im Einfahrtbereich zum Garten- und Baumarkt
 - Neben den Parkplatzflächen vor dem Garten- Baumarkt
 - Innerhalb der Heckenpflanzungen
- Verantwortlicher f. d. Maßnahme:** Eigentümer bzw. Käufer des jeweiligen Grundstückes bzw. die Nutzungsberechtigten
- Beschreibung:** Insgesamt werden **43** heimische Großbäume gepflanzt. Die Begrünung des Straßenraumes und der Parkplätze mit Großbäumen dient vor allem der Gestaltung des gesamten Vorplatzes des Marktes. Die Bäume tragen neben der Aufwertung des urbanen Bildes vor allem zu einer ausgleichenden Kleinklimafunktionen durch Windschutz und Staubbindung bei. Insgesamt ist die Maßnahme Teil einer positiven Entwicklung des zukünftigen Sondergebietsstandortes. Die Bewertung bezüglich des Ausgleiches bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nicht einzeln (40 m² pro Baum) vorgenommen, sondern der Fläche auf der sie stehen zugeordnet. Dementsprechend werden nicht 1.720 m² sondern lediglich 536 m² angesetzt.
- Da auch diese Flächen einem starken anthropogenen Belastungsdruck unterliegen, wird in der Eingriffsbilanzierung (vergl. Tabelle Pkt. 8.7.2) der **Faktor 4** angesetzt.

Pflanzenqualitäten: Großbäume: Mindestqualität: 180/200 (Höhe), 3x verpflanzt.

Artenauswahl: **Vorgeschlagene Liste für Bäume:**

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkungen
Acer campestre	Feldahorn	sehr schnittverträglich
Amelanchier laevis	Hängd. Felsenbirne	als Baum bis 7 m hoch
Betula pendula	Hängebirke	„Dalecarlica“ nur 15– 20 m
Fagus sylvatica	Buche	bis 30m
Carpinus betulus	Hainbuche	bis 20 m hoch
Corylus colurna	Baumhasel	bis 20 m hoch
Crataegus laevigata	Rotdorn	bis 10 m hoch
Robinia pseudoacacia	Robinie	„Bessoniana“ wird ca. 20m
Salix alba „Tristis“	Trauerweide	15 – 20 m hoch
Quercus robur	Stieleiche	30 – 35 m hoch
Sorbus aucuparia	Gew. Eberesche	bis 15 m hoch
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	bis 12 m hoch
Tilia cordata	Winterlinde	bis – 30 m hoch

Funktion:	- Klimaregulierung - Nist- und Nahrungsbiotop für Vögel - Unterschlupfmöglichkeiten für Kleinsäuger - Biotopverbundfunktion - Abschirmung der Gebäude - optische Strukturierung des Gebietes - Bindung von Staubpartikeln
Pflege:	Beim Einbringen des Pflanzgutes ist auf eine fachgerechte Verankerung der Gehölze durch Senkrechtepfähle zu achten. Das Anbinden der Bäume erfolgt durch Kokosstricke.
Redaktionelle Anmerkung:	Pflanzpläne und zugehöriger Übersichtsplan: siehe Anhang

→ **Ausgleichsmaßnahme III**
Anlage und Schutz von Hecken (Code 8.1)

Pkt. 2.2.3 der Textlichen Festsetzungen in der Plandarstellung

Lage:	- Entlang der Böschung zum Nordring						
Verantwortlicher f. d. Maßnahme:	Eigentümer bzw. Käufer des jeweiligen Grundstückes bzw. die - Nutzungsberechtigten						
Beschreibung:	Die Heckenpflanzung mit heimischen Sträuchern stellt eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und einen Sichtschutz dar. - Aufgrund der Kompensation wird u.a. die gräserbewachsenen Böschung zum Nordring hin zu Heckenlandschaft gewandelt bzw. ergänzt. Der Gehölzbestand mit standortgerechten Sträuchern soll bei breiteren Heckenstreifen mit einem pyramidalen Aufbau erfolgen. Folgende Punkte sind generell zu beachten: Pflanzung: Ein- bis mehrreihig, versetzt in den Reihen Reihenabstand: 1,25 m bis 2,00 m Abstand in den Reihen: <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>- niedrigwüchsige Sträucher</td><td>1,00 m - 1,25 m</td></tr> <tr> <td>- hochwüchsige Sträucher</td><td>1,25 m - 1,50 m</td></tr> <tr> <td>- Bäume</td><td>1,50 m - 2,00 m</td></tr> </table> Die Pflanzungen sollen - wenn möglich - durch einen ca. 0,5 m bis 1,00 m breiten, buchtenreichen Wiesensaum abgeschlossen werden. Da die Flächen zum großen Teil im nördlichen und damit im ganzjährig verschatteten Bereich der 8 m hohen Halle liegen, wird von einer eingeschränkten Entwicklungsfunktion ausgegangen. Dementsprechend wird in der Eingriffsbilanzierung (vergl. Tabelle Pkt. 8.7.2) der Faktor 2 angesetzt. Für die unter Nr. 6 vorhandene Bestandsfläche (vergl. Tabelle Pkt. 8.7.2) zwischen dem Nordring und den Versorgungsleitungen wird der Korrekturfaktor 0,5 angesetzt, der den Gesamtwert für die Fläche von Grundwert 7 auf den Grundwert 3,5 reduziert.	- niedrigwüchsige Sträucher	1,00 m - 1,25 m	- hochwüchsige Sträucher	1,25 m - 1,50 m	- Bäume	1,50 m - 2,00 m
- niedrigwüchsige Sträucher	1,00 m - 1,25 m						
- hochwüchsige Sträucher	1,25 m - 1,50 m						
- Bäume	1,50 m - 2,00 m						

Pflanzenqualitäten: Jungpflanzen (Bäume und Sträucher):
 Sträucher: Mindestqualität: 60/80 bzw. 80/100 cm
 Großbäume: Mindestqualität: 200/250 cm

Artenauswahl: Vorgeschlagene Liste für Niedrig- und hochwüchsige Sträucher:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen (giftig)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster (giftig !!!)
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Philadelphus coronarius</i>	Gew. Pfeifenstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes nigrum</i>	Schw. Johannisbeere
<i>Ribes sanguineum</i>	Johannisbeere
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Vorgeschlagene Liste für Bäume:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Funktion:

- Blütengehölze als Nektarquelle für Insekten
- Nist- und Nahrungsbiotop für Vögel
- Unterschlupfmöglichkeiten für Kleinsäuger
- Biotopverbundfunktion
- Abschirmung der Wohngebäude gegeneinander und vor Emissionen aus den Verkehrsflächen
- optische Strukturierung des Gebietes
- Bindung von Staubpartikeln
- Klimaregulierung

Pflege: Die Pflege der Hecke (Schnitt) ist nur in der Zeit der Vegetationsruhe (1. September bis 28. Februar) durchzuführen. Bei Ausfällen jeweils zu Beginn der Vegetationsperioden ein Ersetzen der Ausfälle stattfinden. Gegebenenfalls ist der Aufwuchs der Gehölze durch ei-

ne regelmäßige Mahd durch Freischneiden in den ersten 2 Jahren zu fördern.
Der Aufwuchs von Wildgehölzen ist zuzulassen.

Redaktionelle Anmerkung:

Pflanzpläne und zugehöriger Übersichtsplan: siehe Anhang

Ausgleichsmaßnahme IV
→ Extensivrasen (Code 4.5)

Pkt. 2.2.4 der Textlichen Festsetzungen in der Plandarstellung

Lage:	Entlang der Böschung zum Nordring in den Bereichen neben der Feuerwehruzufahrt
Verantwortlicher f. d. Maßnahme:	Eigentümer bzw. Käufer des jeweiligen Grundstückes bzw. die - Nutzungsberechtigten
Beschreibung:	Die Fläche soll einer 2x-igen jährlichen Mahd unterliegen und ohne jede Anpflanzungen bleiben.
Pflanzenqualitäten:	Verwendung einer Initialsaat
Artenauswahl:	keine
Funktion:	Der Standort ähnelt in der unmittelbaren Nachbarschaft zu den freiwachsenden Heckenstreifen der faunistischen Bedeutung der Säume. Die Bedeutung liegt zum einen in dem charakteristischen Struktur- und Pflanzenartenaufbau, zum anderen bewirken die relativ langen Berührungslinien mit den o.g. Hecken hier einen sogenannten Grenzlinieneffekt. Durch das linienhafte Ineinandergreifen unterschiedlicher Lebensraumtypen besteht die Möglichkeit, dass sich auf den extensiven Rasenflächen eine besonders arten- und individuenreiche Tierwelt etabliert.
Pflege:	Mahd 2x jährlich, das Mähgut ist abzuräumen. Der Aufwuchs von Wildgehölzen ist nicht zuzulassen. Möglichst kein Befahren oder sonstige zu Verdichtung führenden Beeinträchtigungen.

Redaktionelle Anmerkung:

Pflanzpläne und zugehöriger Übersichtsplan: siehe Anhang

Ausgleichsmaßnahme V**→ Aufforstungen von Wald im Bereich des Flugfeldes**

- Lage:** Im westlichen Bereich des Flugfeldes, unmittelbar benachbart zur Britischen Grundschule (Gemarkung Detmold, Flur 14, Flurstück 4 oder 15) sollen ca. 842 m² Wald mitsamt Waldrandgehölzen und Säumen angepflanzt werden. - Für die Fläche wurde bereits im Sommer 1999 ein Erstaufforstungsantrag gestellt.
- Verantwortlicher f. d. Maßnahme:** Eigentümer bzw. Käufer des jeweiligen Grundstückes bzw. die Nutzungsberechtigten
- Beschreibung:** Die Waldpflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern stellt eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und ihre visuelle Bereicherung dar. - Aufgrund der Kompensation werden vorwiegend intensive Rasenflächen zu einer Wald- und Heckenlandschaft gewandelt.
Die Pflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern soll mit einem pyramidalen Aufbau erfolgen. Morphologie und Ausgestaltung zielen auf eine Größenabstufung und horizontale Strukturierung der bestandsbildenden Arten hin, welche einen lebendigen, pyramidalen Aufbau des Gehölzbestandes zur Folge haben. Zu beiden Seiten hin sollen die Pflanzungen durch einen mindestens 1,00 m breiten, buchtenreichen Wiesensaum abgeschlossen werden.
Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt unter Aussicht des Bundesforstamtes in Senne. Aus diesem Grund wird die Maßnahme hier nicht näher beschrieben und geplant. Auch die exakte Lage der Maßnahme wird in Verbindung mit Kompensationsmaßnahmen anderer Eingriffe in Natur und Landschaft realisiert werden. Aus diesem Grund wird das für Aufforstungsmaßnahmen zur Verfügung stehende Gelände lediglich in einer Übersichtskarte (M 1 : 5.000) dargestellt.
- Artenauswahl:** Legt das Bundesforstamt Senne fest
- Vorgeschlagene Liste für Bäume:**

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Salix caprea	Salweide

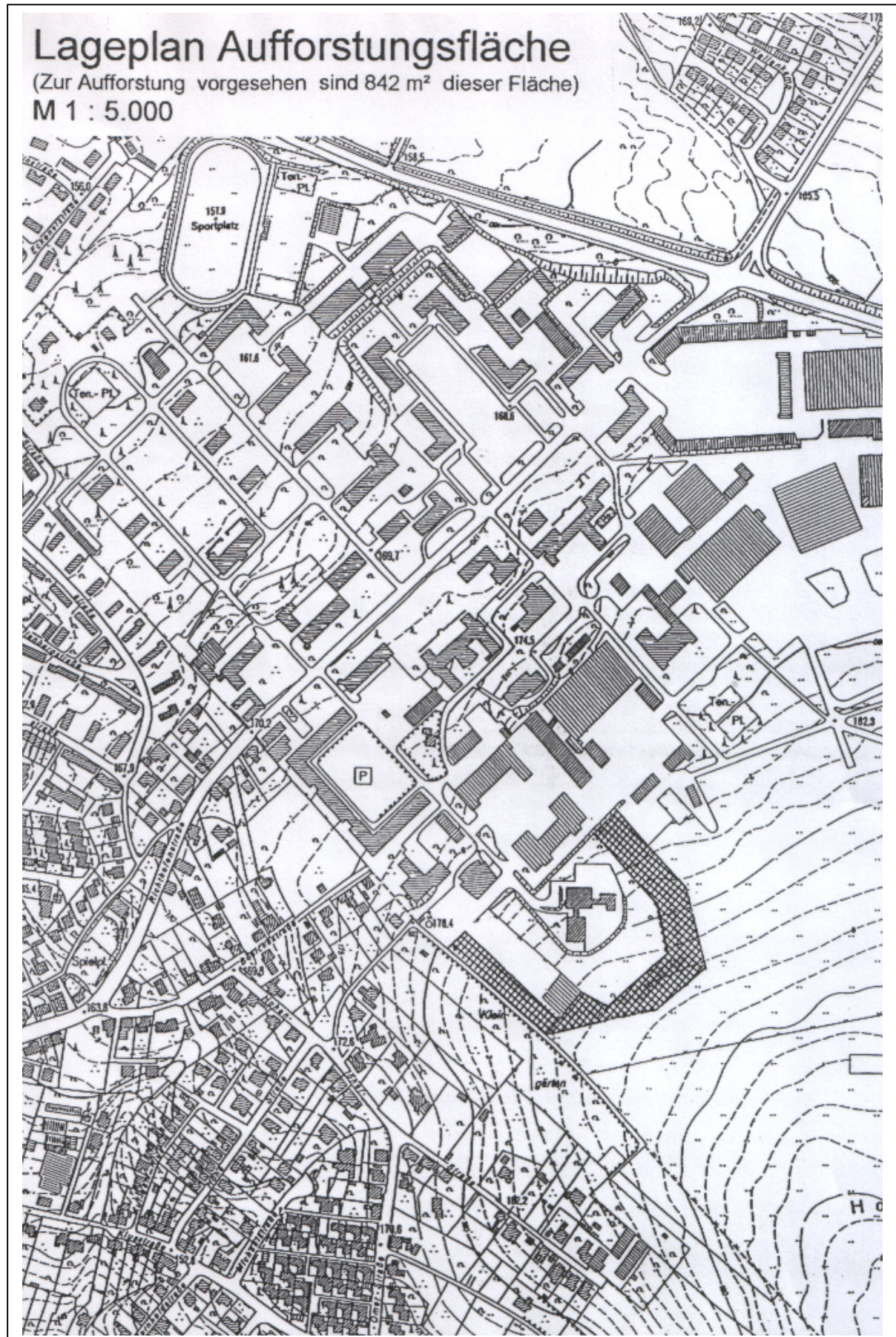
Vorgeschlagene Liste für Sträucher:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen (giftig)
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schw. Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

Pflanzenqualitäten: Jungpflanzen (Bäume und Sträucher): Mindestqualität je nach Art: 60/80 bzw. 80/100
Großbäume: Mindestqualität: 100/150

Funktion:

- Blütengehölze als Nektarquelle für Insekten
- Nist- und Nahrungsbiotop für Vögel
- Unterschlupfmöglichkeiten für Kleinsäuger
- Biotopverbundfunktion
- optische Strukturierung des Gebietes
- Bindung von Staubpartikeln und Klimaregulierung



9. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

9.1 MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

Äußere Erschließung:

Entsprechend der Zielsetzung des Verkehrsentwicklungsplans (Ingenieurbüro Harloff - Hensel - Stadtplanung) den Verkehr für den Sondergebiets- (und Gewerbebestand) von dem übrigen Verkehr im ehemaligen Konversionsgebiet zu trennen und die Richthofenstraße in möglichst geringem Umfang mit dem Straßen vom Schwerlastverkehr in das Sonder- (und die Gewerbegebiet) zu belasten, wurde dem Verkehrsentwicklungsplans entsprochen, indem zwischen Richthofenstraße und Charles-Lindbergh-Ring keine Anbindung für den motorisierten Verkehr geschaffen wurde.

Die Erschließung der Sondergebietsfläche wird folglich nicht über die Richthofenstraße abgewickelt werden, sondern über den zur Zeit (Oktober 2001) im Bau befindlichen Charles-Lindbergh-Ring erfolgen, der einzig am Nordring angebunden ist, um die Richthofenstraße und die daran angebundene Straße „Im Fliegerhorst“ vom gewerblichen Verkehr und den Kundenverkehr zu dem Bau- und Gartenmarkt und anderen in dem Gebiet geplanten Märkten und Gewerbebetrieben komplett über die Charles-Lindbergh-Ring abzuwickeln zu können.

Das Verkehrsgutachten hat prognostiziert, dass es ohne verkehrslenkende Maßnahmen durch die Öffnung der Richthofenstraße dort zu einer Steigerung der Verkehrsbelastung von 2.900 PKW-E auf ca. 10.400 PKW-E kommen würde. Im Differenzbild der Szenarien waren nur auf der Braker Straße und der Paderborner Straße im Netz größere Belastungszunahmen für den Planfall „Konversion“ zu erkennen. Die Zunahme auf der Braker Straße ist durch die Verlagerung von Verkehrsanteilen von der Lemgoer Straße auf die Achse Richthofenstraße/Braker Straße zurückzuführen.

Innere Erschließung:

Aufgrund der nur einfachen Nutzung des Geltungsbereiches als Bau- und Gartenmarkt und der maximalen Ausdehnung der durch die Halle überbauten Fläche ist eine innere Erschließung des Geländes nicht im Sinne eines Straßennetzes erforderlich. Die Zufahrt zu den, vor dem Markt einzurichtenden Parkplätzen erfolgt durch eine private Erschließungsstraße, welche über eine Einfahrt im südöstlichen Geltungsbereich vom Charles-Lindbergh-Ring aus geplant ist.

Die als Privatstraße ausgewiesene Verkehrsfläche zieht sich als 3 m breite Feuerwehrezufahrt rund um das Hallengebäude. Gemäß DIN 14090, welche die Planungsmerkmale, Flächenbedarf, technische Anforderungen an Fahr- und Aufstellungsflächen für den Einsatz von Rettungs- und Löschfahrzeugen auf Grundstücken regelt, gibt eine Distanz zwischen dem Rettungsweg und dem Gebäude von minimal 3,00 m und maximal 9,00 m an. Diese Vorgabe wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

9.2 RUHENDER VERKEHR / STELLPLATZBEDARF

Gemäß § 51 LBauO NW dürfen Bauliche Anlagen bei denen Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichender Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Ihre Zahl und Größe richten sich nach der Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Personen, die die Anlagen ständig frequentieren, sowie nach den örtlichen Gegebenheiten; dabei ist die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu berücksichtigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden für den Bau- und Gartenmarkt insgesamt **315 Stellplätze** gem. § 9 (1) Punkt 22 BauGB festgesetzt. Mit dieser Zahl wird den Forderungen der LBauO NW entsprochen.

9.3 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Der Öffentliche Personennahverkehr ist aufgrund der Nähe zur Kernstadt in dem ehemaligen Konversionsgebiet sehr gut organisiert. Bei der Planung der neuen Anbindung des gesamten Sondergebietes (und des Gewerbegebietes) an den Nord- und damit an den Charles-Lindbergh-Ring wurden auch die Belange des ÖPNV berücksichtigt. Die nächstgelegenen Haltestellen zum Garten- und Baumarkt sind für den Stadtbusverkehr (Linie 705):

- „Art-Kite-Museum“ und
- „Anne-Frank-Straße“

Sie befinden sich entlang der Richthofenstraße und verkehren zur Zeit im Halbstundentakt. Weiterhin wird das Plangebiet derzeit außerdem von der entlang der Richthofenstraße und dem Nordring verkehrenden BVO - Linie 912 (Detmold - Barntrup) im Stundentakt bedient.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01-70-A „Bau- und Gartenmarkt“ ist bezüglich aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen an das übrige Stadtgebiet Detmolds angebunden.

10.1 WASSER-, GAS- UND STROMVERSORGUNG

• Wasser und Löschwasser

Das Wasserversorgungsnetz wurde nach Aufgabe der militärischen Nutzung von den Stadtwerken Detmold übernommen. Eine Verbindung zu dem bestehenden städtischen Wassernetz besteht bereits. Der Bau- und Gartenmarkt kann durch den Ausbau des vorhandenen Wasserleitungsnetzes mit Wasser und Löschwasser versorgt werden.

Um einen ausreichenden Wasserdurchfluss zu gewährleisten, soll nördlich der Halle 24 A eine Übergabestation eingerichtet werden, die eine Verbindung zu dem Wasserversorgungsnetz in dem Ortsteil Hakedahl herstellt.

Der vorhandene Löschwasserbehälter südlich des Gebäudes 24 A soll weiterhin als Löschwasserreservoir für den gesamten nördlichen Bereich Hohenloh genutzt werden. Die Ermittlung des Löschwasserbedarfs soll auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. erfolgen.

• Gasversorgung

Das Gasversorgungsnetz wurde in den Jahren 1987/88 komplett erneuert und konnte Aufgabe der militärischen Nutzung von den Stadtwerken weiterbetrieben werden. Das vorhandene Gasnetz kann für die baulichen Erweiterungsflächen ergänzt werden.

• Stromversorgung

Das Stromnetz wurde ebenfalls bereits von den Stadtwerken übernommen.

Die vorhandenen Leitungen entsprechen aber zum Teil nicht den deutschen Normen, so dass umfangreiche Umbauarbeiten und Netzerneuerungen erforderlich werden.

Aus Sicherheitsgründen ist vor Beginn von Baumaßnahmen eine örtliche Einweisung der bauausführenden Firma in die genaue Lage der unterirdischen Stromversorgungsanlagen unbedingt erforderlich. Zu den unter Spannung stehenden Freileitungen ist die Einhaltung

von Mindestabständen während der Bauzeit erforderlich. Hierbei sind die jeweils geltenden Vorschriften und Bestimmungen insbesondere die VDE - Bestimmung 0105, die UVV-VBG 4 "Elektrische Anlagen" und die UVV-VBG 37 "Bauarbeiten" beim Einsatz von Baumaschinen sowie bei Aufschüttung und Lagerung von Erdmassen zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Schutzbereich der Leitungen muss mit dem Versorgungsträger auf der Grundlage des DVGW - Arbeitsblatts GW 125 vorgenommen werden.

- **Telekommunikation:**

Die geplanten Baugrundstücke werden an das vorhandene Telekommunikationsnetz angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Telekom-Niederlassung in Detmold so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Beginn, schriftlich angezeigt werden.

10.2 ABWASSERBESEITIGUNG

10.2.1 SCHMUTZWASSER

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung hat die Stadt Detmold die im gesamten Konversionsgebiet vorhandene Mischwasserkanalisation untersuchen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass sich die dort vorhandene Mischwasserkanalisation nicht nur in einem schlechten baulichen Zustand befand, sondern bei weitem auch nicht den heutigen Anforderungen an eine geordnete Abwasserbeseitigung entsprach. Vielfach verliefen die Leitungen unsystematisch über die zukünftig privaten Grundstücke, teilweise sogar unter den Gebäuden entlang.

Ziel der Planung der Abwasseranlagen im gesamten ehemaligen Konversionsgebiet (Zustimmung durch die Bezirksregierung 04.04.2000) war es, die Kanäle im Zusammenhang mit dem Straßenbau innerhalb des Straßenraumes zu verlegen.

Um die Abwasserbeseitigung auch für den Zeitraum der Bauphase aufrecht erhalten zu können und die vorhandenen Leitungen evtl. in das neue Konzept einbeziehen zu können, werden die zukünftigen privaten Grundstücksflächen per textlicher Festsetzung generell mit Leitungsrechten belastet. Im vorliegenden Fall wird außerdem für die neuen Abwasserleitungen ein Leitungsrecht zeichnerisch festgesetzt, welches nicht im Bereich öffentlicher Straßen verläuft. Die eingetragenen Leitungsrechte müssen Grundbuchrechtlich gesichert werden.

Das Abwasser soll zukünftig durch eine Trennkanalisation für Schmutz- und Niederschlagswasser entsorgt werden.

10.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Im Rahmen eines Gutachtens für die Gefährdungsabschätzung der Kontaminationsverdachtsflächen wurden umfangreich die anstehenden Böden untersucht. Dabei wurden geringe Durchlässigkeitswerte ermittelt, die auf sehr dichte Böden hinweisen und eine gezielte und vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken ausschließen. Aus diesem Grund ist vorgesehen, das Niederschlagswasser zu sammeln und einer zentralen Regenrückhaltung zuzuführen, um es von dort aus gedrosselt in die Sylbecke als ortsnahen Vorfluter abzugeben. Das Regenrückhaltebecken wurde als Erdbecken ohne Dauerstau realisiert, das in einer natürlichen Mulde parallel zur Barntruper Straße naturnah angelegt wurde. Die Ableitung des gedrosselten Wassers erfolgt durch offene Gräben zur Sylbecke.

Trotz unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ist der natürliche Wasserhaushalt und -kreislauf zu schützen und die durch die Bebauung verursachten Eingriffe zu minimieren. Dieses Ziel kann durch vor Ort vorgenommene kleinere Retentionsmaßnahmen, versickerungsg geeignete Pflasterflächen und durch die Nutzung des Niederschlagswassers zu Brauchzwecken erreicht werden.

10.3 ABFALLBESEITIGUNG

Der Mehraufwand für die Abfallentsorgung kann von der vorhandenen örtlichen Entsorgung mit übernommen werden.

11. EMISSIONEN

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund von Bau und Betrieb des Bau- und Gartenmarktes das Verkehrsaufkommen aufgrund von Ziel- und Quellverkehr sowie die Emissionsbelastung durch betriebsbedingte Abgase in diesem Bereich beträchtlich zunehmen wird. Da es in dem Teilgebiet, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zur Zeit kaum bzw. keine Anwohner gibt, stehen hier die Interessen bezüglich eines Schutzes von Anwohner gleichbedeutend mit den Interessen, das Gebiet der zivilen bzw. wirtschaftsfördernden Nutzung zuzuführen.

12. ALTLASTEN

12.1 BODENVERUNREINIGUNGEN

Die Stadt Detmold hat für das Plangebiet eine Erfassung und Erstbewertung von Kontaminationsverdachtsflächen durchführen lassen. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine historische Recherche durchgeführt, um auf der Grundlage einer Rekonstruktion der Nutzungsgeschichte potentielle Kontaminationsverdachtsflächen aufzuzeigen. In Abhängigkeit von der Dauer und dem Alter der kontaminationsrelevanten Nutzung wurden verschiedene Kontaminationsverdachtsklassen ermittelt. Darauf aufbauend wurde durch Verknüpfung mit der Sensibilität der Nachfolgenutzung eine Einschätzung des Gefährdungspotentials ermöglicht.

Die Gefährdungsabschätzung wurde mit zahlreichen Boden- und Bodenluftuntersuchungen fortgesetzt. Bei der Bewertung der Schadstoffkonzentrationen wurden der Versiegelungsgrad, die Untergrundverhältnisse und die geplante Folgenutzung berücksichtigt und hieraus Aussagen zur Gefährdungssituation abgeleitet.

Das Untersuchungsverfahren und die Prüfwerte wurden im Arbeitskreis Altlasten beim Kreis Lippe unter Beteiligung der Bezirksregierung Detmold und dem Staatlichen Amt für Umweltschutz erörtert und gebilligt.

Das Gutachten der Geo - Infometric „Orientierungsphase der Gefährdungsabschätzung, ehemaliger Fliegerhorst Detmold“ (GEO-INFOMETRIC, Febr. 1997) konkretisierte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01-70 A folgende Altlastenbereiche, welche die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 147 / I „Detmold-Hohenloh, Technischer Bereich Nord“ u.a. als Kontaminationsverdachtsfläche gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB kennzeichnet:

1. Bodenverunreinigungen Nr. 33, Nr. 82, Nr. 122 (teilweise im Geltungsbereich) und Nr. 233 (teilweise im Geltungsbereich) auf dem Tankstellenhof an der Richthofenstraße.

Hier wurde bereits eine Sanierung durch Auskoffierung und Beseitigung des belasteten Materials vorgenommen.

2. Bodenverunreinigung Nr. L 53 (Benzin - und Ölabscheider) und Bodenverunreinigung Nr. L 55 (Benzin - und Ölabscheider), welche keine Gefährdung darstellen.

Da die Altlasten bereits saniert sind, wird auf eine Plandarstellung verzichtet. Es ist nicht auszuschließen, dass nicht alle Kontaminationen im Plangebiet durch die Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen erfasst wurden. Aus diesem Grund wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 (5) BauGB als altlastenverdächtig gekennzeichnet.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen (Erdarbeiten, Abrissarbeiten) auf dem Gelände wird empfohlen, entsprechende Eventualpositionen in die Leistungsverzeichnisse aufzunehmen und die bauausführenden Firmen zu verpflichten, Auffälligkeiten im Untergrund sofort der unteren Abfallbehörde beim Kreis Lippe (Telefon : 05231/62673) zu melden, so dass der Entsorgungsweg festgelegt bzw. ein Gutachter hinzugezogen werden kann.

Auch bei dem Abriss von Gebäuden ist mit erhöhtem Aufwand für die Beseitigung von schadstoffhaltigen Baumaterialien zu rechnen. Stichproben haben ergeben, dass teilweise teerhaltige Dachpappe, asbest-zementhaltige Dachplatten sowie asbesthaltige Materialien zur Wärmedämmung und zum Brandschutz an Gebäuden vorhanden sind.

Im November 1999 haben die Gutachter Dr. Kerth und Lampe einen Sanierungsplan für die Altlasten auf dem ehemaligen Fliegerhorst vorgelegt. Der Sanierungsplan ist mit Schreiben vom 12.01.01 von der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe für verbindlich erklärt worden.

12.2 KAMPFMITTEL

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung der Kontaminationsverdachtsflächen wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, bei der eine Bombardierung des Gebietes während des zweiten Weltkrieges nicht bestätigt werden konnte. Das Risiko des Vorhandenseins von Blindgängern und sonstigen Munitionsbelastungen ist demnach als gering einzuschätzen. - Diese Aussage ist jedoch nur bedingt gültig, da das Gelände insgesamt stark verunreinigt, großflächig versiegelt und mit Ablagerungen, Aufschüttungen und Verfüllungen bestückt ist, sodass eine verlässliche Einschätzung nicht gegeben werden kann.

13. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Der Stadt Detmold entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten.

14. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz gilt gleichzeitig als Nachweis für die Grundflächenzahl (GRZ), die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bau- und Gartenmarkt Hohenloh“ mit 0,8 angegeben wurde.

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von rd. **29.420 m²** 100 % = 1,00

Flächen im Bestand:

100 % versieg. Flächen (Gebäude, Straßen ...)	rd.	23.400 m ²
Brachen < 5 Jahre	rd.	2.220 m ²

Hecken, Gebüsch, Feldgehölze	rd.	1.770 m ²
Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	rd.	2.030 m ²

Flächen in der Planung:

Versiegelte Flächen

Fläche innerhalb der Baugrenze	rd.	12.160 m ²		
Privatstraße	rd.	5.875 m ²		
Stellplätze (4.111 m ² gesamt x 0,9) als versiegelt geltend	rd.	3.670 m ²		
Feuerwehrumfahrt (1.462 m ² gesamt x 0,9) als versiegelt geltend	rd.	1.316 m ²		
Gesamt	rd.	23.051 m²	78,4 %	= 0,78

Unversiegelte Flächen

Stellplätze (4.111 m ² gesamt x 0,1) als versiegelt geltend	rd.	411 m ²		
Feuerwehrumfahrt (1.462 m ² gesamt x 0,1) als versiegelt geltend	rd.	146 m ²		
Anlage von Hecken und Gebüsch	rd.	1.709 m ²		
Hecken und Bäume (Bestand)	rd.	1.170 m ²		
Einzelbäume auf Extensivrasen	rd.	536 m ²		
Grünflächen in Gewerbegebiet	rd.	1.560 m ²		
Brachen		837 m ²		
Gesamt	rd.	6.369 m²	21,7 %	= 0,22

15. BODENORDNUNG

Die für die Bebauung und Erschließung erforderlichen Grundstücke sind z.T. im Eigentum der Fa. Hoff und Partner in Gronau und des Bundesvermögensamtes.

Literaturverzeichnis:

- BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD (1995):** Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Detmold. Teilabschnitt Oberbereich Paderborn (Kreise Höxter u. Paderborn. Detmold.
- DEUTSCHER WETTERDIENST (1989):** Klimaatlas von Nordrhein-Westfalen, Hrsg. MURL NW, Auftraggeber LÖLF NW, Düsseldorf
- ECON-CONSULT - WIRTSCHAFTS- UND SOZIALWISSENSCHAFTLICHE BERATUNGSGESELLSCHAFT MbH & CO.KG(1998):** Einzelhandelskonzept Stadt Detmold. Köln, April 1998.
- HHS Ingenieurgesellschaft mbH 1996:** Fortschreibung der Verkehrsentwicklungsplanung Detmold - Konversion des Fliegerhorstes, Aachen im Januar 2001.
- HHS Ingenieurgesellschaft mbH 2001:** Gutachten Verkehrserschließung Detmold - Hohenloh - FNP-Änderung 147/I,II,III, Aachen im Mai 2001.
- HUGO, A. / JANSEN R. 1995:** Handbuch zur Umweltgerechten Ansiedlung vom Gewerbebetrieben. Dortmund 1995.
- GEO-INFOMETRIC (1999):** Sanierungsplan für Altlasten ehemalliger Fliegerhorst Detmold. Detmold, Nov. 1999
- KERTH Dr. + LAMPE (1999):** Sanierungsplan für Altlasten; ehemaliger Fliegerhorst Detmold. Detmold 1999.
- MEISEL, S. (1959):** Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 98 Detmold. Geographische Landesaufnahme 1:200.000. Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.
- MINISTERIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, KULTUR UND SPORT DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (1996):** Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Düsseldorf.
- OTHMER, K. (1999):** Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 01-70 „Charles-Lindbergh-Straße“ in Detmold. - Detmold, 1999.
- PESCH & PARTNER (1997):** Konzeptentwicklung Hohenloh - Räumliches Entwicklungskonzept. Dortmund, 1997.
- STADT DETMOLD (2001):** Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 147/I „Detmold Hohenloh, Technischer Bereich Nord“.
- STADT DETMOLD (2000):** Detmold - Hohenloh: Denkmalgeschützte Gebäude und Freiflächen. Detmold, 2000
- TRAUTMANN, W. (1966):** Erläuterung zur Karte der potentiellen natürlichen Vegetation der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000, Blatt Minden. Bonn-Bad Godesberg.