

# STADT DETMOLD

**Bebauungsplan:** Nr. 01-70-B „Möbelmarkt- Hohenloh“ mitsamt Grünordnungsplan und Umweltbericht

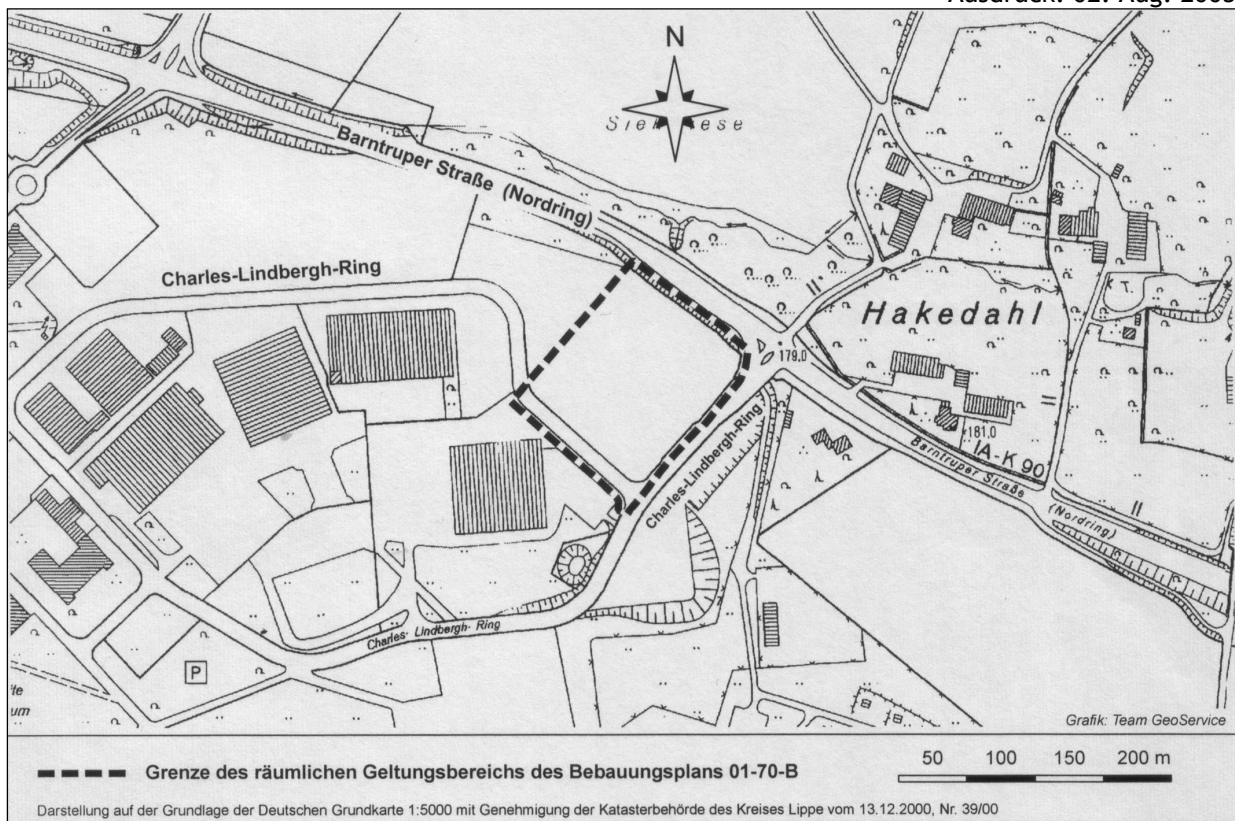
Ortsteil: Detmold Nord, Hohenloh

|                   |                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Plangebiet</b> | Gemarkung Detmold, Flur 14, Flurstück 75 (teilweise), 76 (vollständig) und 77 (teilweise).<br>- Gelegen südlich der „Barntruper Straße“ direkt am Charles-Lindbergh-Ring der Teil des Geltungsbereiches ist. |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Begründung:** Broschüre für die Genehmigung gemäss Ratsbeschluss vom 24.07.2003

Version erstellt: 02. August 2003

Ausdruck: 02. Aug. 2003



Übersichtsplan M 1 : 5.000

**Bebauungsplan Nr. 01-70- B „Mö-  
belmarkt“ mit integriertem Umwelt-  
bericht / 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:**

Dipl.-Ing. I. Raabe

**Koordination:**

Herr Dipl.-Ing. H. Behnke  
Tel.: 0 52 31 - 977 - 410  
Fax: 0 52 31- 926710039  
E-Mail: H.Behnke@Detmold.de

## Inhaltsverzeichnis:

Seite

|           |                                                                                               |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b><u>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u></b>                                                      | <b>5</b>  |
| <b>2.</b> | <b><u>VERFAHREN</u></b>                                                                       | <b>6</b>  |
| <b>3.</b> | <b><u>RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG</u></b>                                                   | <b>7</b>  |
| <b>4.</b> | <b><u>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</u></b>                                                             | <b>7</b>  |
| <b>5.</b> | <b><u>ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u></b>                             | <b>7</b>  |
| 5.1       | <u>ÜBEREINSTIMMUNG DES GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDELS MIT DEM EINZELHANDELSERLASS NW</u>        | 10        |
| <b>6.</b> | <b><u>SITUATIONSBSCHREIBUNG</u></b>                                                           | <b>10</b> |
| 6.1       | <u>GEBÄUDESUBSTANZ - DENKMALSCHUTZ</u>                                                        | 11        |
| <b>7.</b> | <b><u>BELANGE DES STÄDTEBAUS</u></b>                                                          | <b>11</b> |
| 7.1       | <u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u>                                                              | 12        |
| 7.2       | <u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>                                                             | 12        |
| 7.3       | <u>BAUWEISE</u>                                                                               | 15        |
| 7.4       | <u>BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</u>                                                        | 15        |
| 7.4.1     | <u>Werbeanlagen</u>                                                                           | 15        |
| 7.4.2     | <u>Einfriedigungen</u>                                                                        | 16        |
| <b>8.</b> | <b><u>GRÜNORDNUNGSPLANUNG - UMWELTBERICHT - UVP</u></b>                                       | <b>18</b> |
| 8.1       | <u>DER GRÜNORDNUNGSPLAN</u>                                                                   | 18        |
| 8.2       | <u>DER UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUBG</u>                                                      | 18        |
| 8.3       | <u>DIE UVP GEM. § 1A BAUBG</u>                                                                | 19        |
| 8.4       | <u>VERKNÜPFUNG VON BEBAUUNGSPLAN, UMWELTBERICHT, GRÜNORDNUNGSPLAN UND UVP</u>                 | 19        |
| <b>9.</b> | <b><u>GRÜNORDNUNGSPLANUNG</u></b>                                                             | <b>20</b> |
| 9.1       | <u>BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES</u>                                                 | 20        |
| 9.1.1     | <u>Naturräumliche Gliederung</u>                                                              | 20        |
| 9.1.2     | <u>Geologie, Boden</u>                                                                        | 20        |
| 9.1.3     | <u>Wasser</u>                                                                                 | 20        |
| 9.1.4     | <u>Klima</u>                                                                                  | 21        |
| 9.1.5     | <u>Potentielle natürliche Vegetation</u>                                                      | 21        |
| 9.1.6     | <u>Schutzwürdige Objekte, Kultur- und Sachgüter</u>                                           | 22        |
| 9.2       | <u>BESTANDSAUFNAHME DER NATÜRLICHEN POTENTIALE</u>                                            | 22        |
| 9.3       | <u>BESCHREIBUNG DER BIOTOPE IM EINGRIFFSBEREICH</u>                                           | 23        |
| 9.4       | <u>KONFLIKTE - KONFLIKTMINDERUNG</u>                                                          | 25        |
| 9.5       | <u>EINGRIFFSBILANZIERUNG</u>                                                                  | 27        |
| 9.5.1     | <u>Ausgangszustand des Untersuchungsraumes</u>                                                | 27        |
| 9.5.2     | <u>Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes NR. 01-70-B</u> | 28        |
| 9.6       | <u>ERLÄUTERUNG DES KOMPENSATIONS- FLÄCHENUMFANGES</u>                                         | 29        |
| 9.7       | <u>MAßNAHMEN ZUR MINIMIERUNG DER EINGRIFFSINTENSITÄT</u>                                      | 29        |
| 9.8       | <u>AUSGLEICHSMASSNAHMEN BZW. GRÜNORDERNISCHE FESTSETZUNGEN</u>                                | 30        |

|            |                                                                                                              |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>10.</b> | <b><u>DER UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB</u></b>                                                              | <b>35</b> |
| 10.1       | <u>BESCHREIBUNG DES VORHABENS (GEM. § 2A ABS.1 NR. 1 BAUGB)</u>                                              | 35        |
| 10.2       | <u>STANDORTBESCHREIBUNG (GEM. § 2A ABS.1 NR. 2 BAUGB)</u>                                                    | 37        |
| 10.2.1     | <u>Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche</u> | 37        |
| 10.2.2     | <u>Auswirkungen auf Infrastruktur und Verkehr</u>                                                            | 38        |
| 10.3       | <u>STANDORTALTERNATIVEN (GEM. § 2A ABS.1 NR. 5 BAUGB)</u>                                                    | 39        |
| 10.4       | <u>AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE UMWELT (GEM. § 2A ABS.1 NR. 4 BAUGB)</u>                               | 40        |
| 10.5       | <u>UMWELTSCHÜTZENDE MASSNAHMEN (GEM. § 2A ABS.1 NR. 3 BAUGB)</u>                                             | 41        |
| 10.6.      | <u>ZU ERWARTENDE EMISSIONEN UND ABFÄLLE (GEM. § 2A ABS.2 NR. 2 BAUGB)</u>                                    | 44        |
| 10.6.1     | <u>Zu erwartende Emissionen</u>                                                                              | 44        |
| 10.6.2     | <u>Zu erwartende Abfälle und Abwässer</u>                                                                    | 44        |
| 10.7       | <u>SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN (GEM. § 2A ABS.2 NR. 3 BAUGB)</u>                                      | 45        |
| 10.8       | <u>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG (GEM. § 2A ABS. 3 BAUGB)</u>                                      | 46        |
| <b>11.</b> | <b><u>VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG</u></b>                                                                     | <b>50</b> |
| 11.1       | <u>MOTORISierter INDIVIDUALVERKEHR</u>                                                                       | 50        |
| 11.2       | <u>RUHENDER VERKEHR / STELLPLATZBEDARF</u>                                                                   | 50        |
| 11.3       | <u>ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)</u>                                                                | 51        |
| <b>12.</b> | <b><u>VER- UND ENTSORGUNG</u></b>                                                                            | <b>51</b> |
| 12.1       | <u>WASSER-, GAS- UND STROMVERSORGUNG</u>                                                                     | 51        |
| 12.2       | <u>ABWASSERBESEITIGUNG</u>                                                                                   | 53        |
| 12.2.1     | <u>Schmutzwasser</u>                                                                                         | 53        |
| 12.2.2     | <u>Niederschlagswasser</u>                                                                                   | 53        |
| 12.3       | <u>ABFALLBESEITIGUNG</u>                                                                                     | 54        |
| <b>13.</b> | <b><u>EMISSIONEN</u></b>                                                                                     | <b>54</b> |
| <b>14.</b> | <b><u>ALTLASTEN</u></b>                                                                                      | <b>55</b> |
| 14.1       | <u>BODENVERUNREINIGUNGEN</u>                                                                                 | 55        |
| 14.2       | <u>KAMPFMITTEL</u>                                                                                           | 58        |
| <b>15.</b> | <b><u>ERSCHLIESSUNGSKOSTEN</u></b>                                                                           | <b>59</b> |
| <b>16.</b> | <b><u>FLÄCHENBILANZ</u></b>                                                                                  | <b>59</b> |
| <b>17.</b> | <b><u>BODENORDNUNG</u></b>                                                                                   | <b>60</b> |

### **Kartenübersicht im Text:**

|              |                                                         |                  |
|--------------|---------------------------------------------------------|------------------|
| Plan Nr. 5.2 | Luftbildplan                                            | i.O. M 1 : 3.000 |
| Plan Nr. 5.3 | Bebauungsplan Nr. 01-70-B „Möbelmarkt Hohenloh“         | i.O. M 1 : 1.000 |
| Plan Nr. 5.4 | Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes (Biotoptypen) | i.O. M 1 : 1.000 |
| Plan Nr. 5.5 | Einbau Recyclingmaterial (Lageplan)                     | i.O. M 1 : 1.000 |

# 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-70-B „Möbelmarkt“ umfasst eine Fläche von ca. 1,41 ha, die Größe des Baugrundstücks für den Möbelmarkt selbst ist 12.949 m<sup>2</sup> (gerechnet ohne Straßenfläche) groß.

Der Geltungsbereich liegt im nordöstlichen, technischen Bereich der ehemaligen militärischen Liegenschaft Hobart-Barraks im Stadtteil Detmold Hohenloh. Angrenzend an den Geltungsbereich sind die folgenden nachbarschaftlichen Flächen:

- |           |                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Norden:   | Der Nordring (Barntruper Straße), nördlich begleitet von dem Bachbett der Sylbecke und landwirtschaftlich genutzten Flächen.                                                                            |
| Südlich:  | Der Charles-Lindbergh-Ring mit angrenzenden Gewerbegebietsstandorten                                                                                                                                    |
| Westlich: | Zwischen dem geplanten Möbelmarkt und dem weiter westlich gelegenen Bau- und Gartenmarkt liegt eine Freifläche, auf der entweder ein gewerblicher oder ein Sondergebietsstandort etabliert werden soll. |
| Östlich:  | Der Charles-Lindbergh-Ring mit unmittelbar angrenzenden Flächen, die als Gewerbebestandorte genutzt werden sollen. Oberhalb der Böschung befinden sich Brachflächen und landwirtschaftliche Flächen.    |

Der Standort Hohenloh ist dem Bevölkerungsschwerpunkt im „Mittelbereich“ zugeordnet und fügt sich in das vorhandene städtische Siedlungsgefüge ein. Die Lage am Nordring bzw. im Einfahrtbereich des Charles-Lindbergh-Ringes gewährleistet eine gute Erreichbarkeit für die Bewohner im Einzugsbereich mit dem PKW. Für die Nutzer der umweltfreundlichen Verkehrsmittel (Bus / Fahrrad) bestehen ebenfalls geeignete Möglichkeiten.

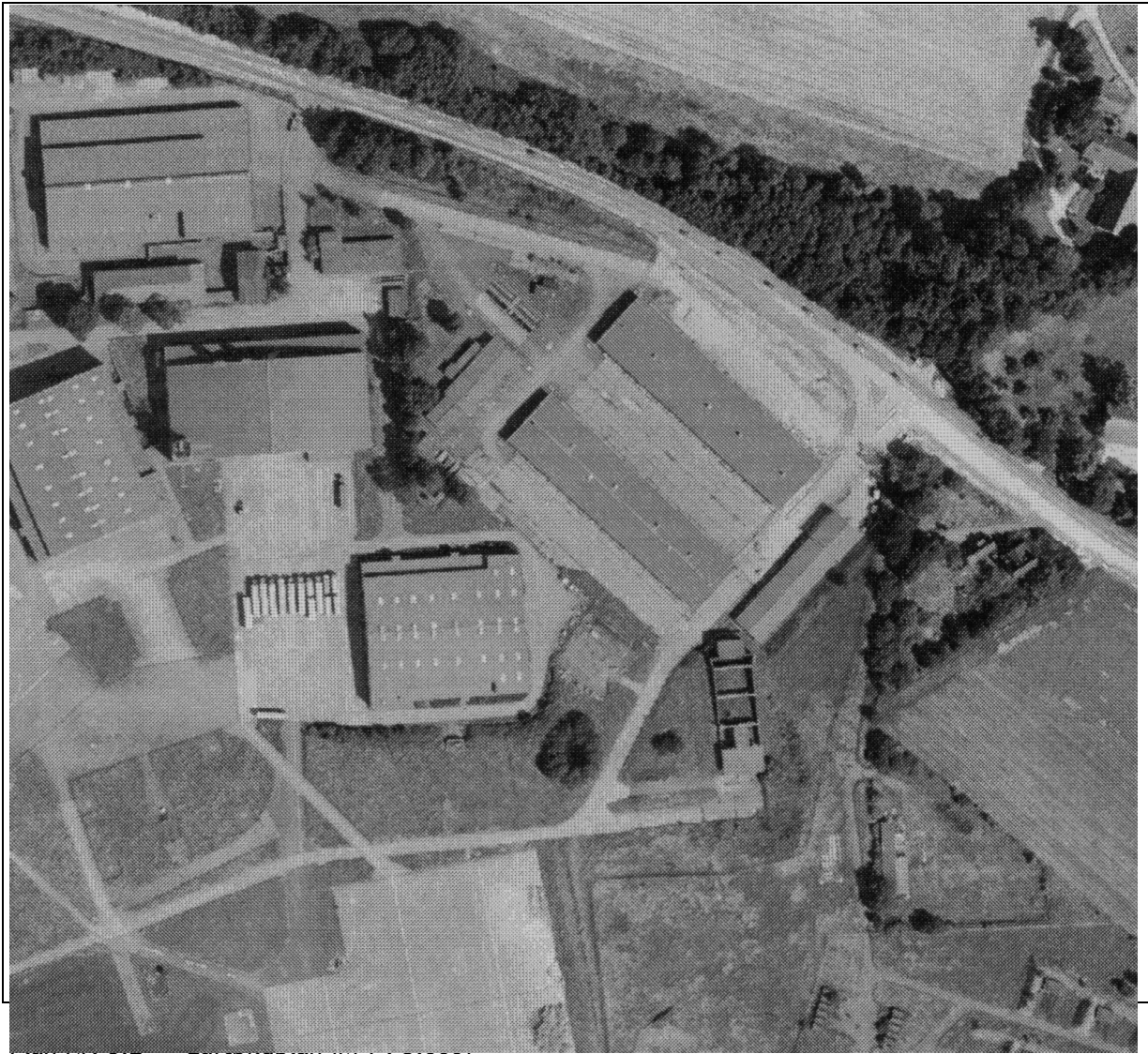
Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Plandarstellung durch das Planzeichen „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“, einer unterbrochenen Linie festgesetzt.

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 und
- dem Umweltbericht

Grünordnungsplan und Umweltbericht sind in der Begründung integriert ist (vergl. Kap. 9 und 10).

Im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurden gemäß § 1 a Abs.2 Nr. 3 BauGB die Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels auf die Umwelt untersucht. Eine vollständige Übernahme der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht möglich, da der hier vorliegende räumliche Geltungsbereich für den Möbelmarkt nicht das gesamte in der UVP beschriebenen Plangebiet umfasst (Nr. 22/2 - Bau- und Gartenbedarf, Möbel und Wohnungsausstattung).



## 2. VERFAHREN

- Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss 26.03.2003
- Frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat stattgefunden im Rahmen der FNP -Änderung Nr. 147/ I im Zeitraum 28.08.2000 bis 29.09.2000
- Entwurfsoffenlegung und Beteiligung der TÖB gem. § 4 (1) 22.04. bis 21.05.2003
- Satzungsbeschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss: 23.07.2003
- Ratsbeschluss am: 24.07.2003

### 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01-70-B „Möbelmarkt Hohenloh“ als Siedlungsraum dar.

Im Entwurf zum Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist Änderungsgebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im Rahmen der 13. Änderung des GEP wurde das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

### 4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-70-B „Möbelmarkt“ liegt innerhalb des Änderungsgebietes der Flächennutzungsplanänderung Nr. 147 / I „*Detmold-Hohenloh, Technischer Bereich Nord*“. Der Änderungsplan stellt insgesamt folgende Bereiche dar:

- das Sondergebiet Nr. 22/2 für den Bau- und Gartenmarkt und den Möbelmarkt und
- die südlich und östlich des Charles-Lindberg-Ringes gelegenen Gewerbeflächen.

Der Änderungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 147/I wurde am 30.08.2001 durch den Rat der Stadt Detmold gefasst. Mit dem Beschluss wurde u.a. die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan gelegt, welcher dementsprechend aus dieser Flächennutzungsplan-Änderung entwickelt wird.

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, Möbel- und Wohnungsausstattung“ festgestellt. Negative Auswirkungen auf die Nachbarkommunen sind nach den Erkenntnissen der Bezirksregierung nicht zu erwarten.

Die Verfügung vom 15.05.2000 ist für den 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 der zu diesem Zeitpunkt noch ungeklärten Planungsgrundlagen wurde seitens der Stadt Detmold entschieden, den Bebauungsplan planungstechnisch in mehrere Teilabschnitte zu gliedern. Der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 01-70-B „Möbelmarkt“ ist der zweite Schritt zur Realisierung dieses Konzeptes.

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:

- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Punkt 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, hier in der Spezialisierung „Möbelmarkt“ auf dem **ca. 12.949 m<sup>2</sup>** (gerechnet ohne Straßenfläche) großen Areal westlich bzw. nördlich des Charles-Lindbergh-Ringes.

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 wird den Voraussetzungen für eine optimale Anbindung des Standortes entsprochen.

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 des Umlandes 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.

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). Für Möbel und Küchenmöbel bestand zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens - und auch heute noch - eine deutliche Einkaufsorientierung auf die Oberzentren Bielefeld und Paderborn, welche Möbelvollsortimenter mit Verkaufsflächen zwischen 30.000 m<sup>2</sup> und 50.000 m<sup>2</sup> besitzen. Da das Detmolder Angebot neben dem in Lemgo und Steinheim keine regionale Bedeutung hat gingen jährlich 18 Mio. DM aus diesem Sektor vom Kreis Lippe an die Stadt Bielefeld (SCHMIDT-ILLGUTH, mündlich, 15.02.2000). Dementsprechend kann hier von einer strukturellen Schwäche des Detmolder Einzelhandels bei den Gütern des längerfristigen Bedarfs ausgegangen werden. Dies belegt auch der Zentralitätsindex welcher für Detmold unter dem Wert 1 liegt. Der Zentralitätsindex für die Warengruppe Möbel, Küchenmöbel inkl. -Kücheneinrichtungen entspricht mit 0,71 dieser geringen Gesamtbewertung. Damit liegt der Umsatz des Detmolder Einzelhandels unter dem örtlichen Kaufkraftpotential.

Gemäß den Erläuterungen zum Einzelhandelserlass NRW besteht ein Trend zu immer großflächigeren Einzelhandelsunternehmen mit Verkaufsflächen bis zu 15.000m<sup>2</sup>.

Im Vorfeld zu der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes wurde im Einzelhandelskonzept der Stadt Detmold ein Bedarf für das Sortiment eines Möbelfachmarktes von 8.900 m<sup>2</sup> berechnet. Daraus abgeleitet ergab sich eine Empfehlung für die Verkaufsflächen-erweiterung auf dem Standort Hohenloh von maximal 10.000 m<sup>2</sup>.

Da diese Größenordnung aber nicht ausreicht, um einen Möbelmarkt mit Vollsortiment wirtschaftlich zu betreiben, wurde im Flächennutzungsplan, auf der Grundlage eines ergänzenden Gutachtens der ECON-Consult, eine höchstzulässige Geschossfläche von 16.500 m<sup>2</sup> und eine Verkaufsfläche von < 15.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimentsfestsetzungen wurden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO im hier vorliegenden Bebauungsplan festgeschrieben. 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,
- einem einschränkenden Höchstmaß der branchenüblichen, zentrenrelevanten Randsortimente

soll eine gezielte Steuerung der Entwicklung des Möbelmarktes unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Aspekte erreicht werden. Auf diese Art und Weise regelt der hier aufgestellte Bebauungsplan die bauliche Entwicklung des Bereiches auf der Grundlage des Baugesetzbuches, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Einerseits ist mit Blick auf die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Detmold als größtes Mittelzentrum der Region die Vorhaltung eines solch großen Warenangebotes durchaus angemessen. Nach dem rechtskräftigen LEP NRW hat die Stadt Detmold - wie auch die benachbarten Kommunen (z.B. Lemgo) - die Funktion eines Mittelzentrums. Faktisch erfüllt die Stadt Detmold aber aufgrund ihrer Größe und insbesondere aufgrund der vorhandenen Infrastrukturausstattung oberzentrale Teilaufgaben.

Andererseits darf ein Möbelmarkt mit einem derartigen Umsatzpotential nicht dazu führen, dass die vorhandenen kleinteiligeren Versorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen gefährdet werden.

Vor allem sind negative Auswirkungen auf die Detmolder Innenstadt zu befürchten. Aus diesem Grund wurde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ein stark einschränkendes Höchstmaß der branchenüblichen, zentrenrelevanten Randsortimente auf **5 % der Geschossfläche**, maximal aber **200 m<sup>2</sup> je Sortimentgruppe** beschrieben.

Der Möbelmarkt wird sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken.

Der Punkt 3 des vorgenannten § 11 Abs. 3 BauNVO spricht die o.g. Auswirkungen an 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 Versorgungsgebiete in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Diese möglichen Beeinträchtigungen durch den großflächigen Einzelhandel wurden im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 147/I bereits untersucht und berücksichtigt. Weitergehende Überlegungen werden im Grünordnungsplan bzw. im Umweltbericht (vergl. Kap. 9 und 10) und in der parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Umweltverträglichkeitsprüfung angestellt.

Mit der Auswahl des Gebietes wird dem Ziel entsprochen, ökologisch und städtebaulich vorbelastete Bereiche mit flächenintensiven, nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel zu bebauen. Nach Auskunft der Stadt Detmold (1998) bestehen Flächenreserven für den Verkaufsbereich Möbel in den vorhandenen Sondergebieten von maximal ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Da innerhalb der Innenstadt keine geeigneten Alternativflächen bestehen, entschied man sich für den Standort in Hohenloh. Es wurde dabei die Absicht formuliert, auf lokale Strukturen des Einzelhandels in der Detmolder Innenstadt und auf die gewachsenen Strukturen der Ortsteile Rücksicht zu nehmen.

Weiterhin hofft die Stadt Detmold mit der Ansiedlung des Möbelmarktes neben der Versorgung auch Arbeitsplätze - besonders für die Bevölkerung in der benachbarten Wohnsiedlung Hakedahl - zu schaffen.

## 5.1 ÜBEREINSTIMMUNG DES GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDELS MIT DEM EINZELHANDELSERLASS NRW

Der geplante großflächige Einzelhandelsstandort Hohenloh liegt im räumlich funktionalen Zusammenhang der Kernstadt. Die Stadt Detmold selbst stellt innerhalb des Versorgungsbezirks den Standort dar, der in Bezug auf Art und Umfang der geplanten Nutzung angemessen ist. Voraussetzung für die landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung in 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. Insofern werden die im Einzelhandelserlass NRW formulierten Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung in Bezug auf den Handel mit Möbeln bzw. Wohnungsausstattung 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.

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.

## 6. SITUATIONSCHREIBUNG

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 hauptsächlich mit zwei großflächigen Panzerhallen (Nr. 87 und Nr. 88) bebaut, welche bereits im Jahre 2001 rückgebaut wurden. Große Anteile der Freiflächen waren mit Betonplatten bzw. mit Betonpflastersteinen befestigt.

Die Grünflächen entlang der Gebäude waren Wegeraine ohne Gehölzaufwuchs, an Böschungen war Straßenbegleitgrün zu finden. Beide Biotoptypen unterlagen in den letzten Jahren vor 2001 einer Verbrachung.

Die Gebäude mitsamt der Nummerierung und der Altbestand der Freiflächen können dem Plan Nr. 5.4: „Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes (Biotoptypen)“ entnommen werden.

### Angrenzende Nutzungen:

|          |                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Norden   | der Nordring, welcher als nördliche Umgehung für Detmold fungiert und das Plangebiet zur freien Landschaft hin abgegrenzt.                                                                                               |
| Osten    | Charles-Lindbergh-Ring mit angrenzenden Brachflächen und weiter östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen                                                                                                              |
| Südlich  | Der Charles-Lindbergh-Ring mit angrenzenden Gewerbegebietsstandorten                                                                                                                                                     |
| Westlich | der Sondergebietstandorte Bau- und Gartenmarkt, welche ebenfalls durch den Charles-Lindbergh-Ring erschlossen wird. Zwischen dem Bau- und Gartenmarkt und dem hier geplanten Möbelmarkt liegt ein unbebautes Grundstück. |

## 6.1 GEBÄUBESUBSTANZ - DENKMALSCHUTZ

Das Bauvorhaben Möbelmarkt befindet sich zwar auf dem Gelände des ehemaligen Fliegerhorstes, aber nicht in der engeren Umgebung zu Baudenkmalen. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Baudenkmalen beträgt ca. 400 Meter und es besteht keine Sichtbeziehung dorthin.

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 mittelzentralen 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.“*

Weiterhin kam die gutachterliche Stellungnahme der ECON-Consult zum Planvorhaben „Hobart-Barracks Hohenloh - Einzelhandelsgewerbefläche in den Gebäuden 87 und 88“ aus dem Jahre 1998 kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Vorhaben zur Ansiedlung eines Möbelfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> stimmt nach Art und Umfang der Nutzung mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Detmold überein.

Von der Ansiedlung eines Möbelfachmarkts in der Größenordnung von bis zu 15.000 m<sup>2</sup> gehen in dem Fall keine unerwünschten Auswirkungen auf die gewachsenen Versorgungszentren und insbesondere die Detmolder Innenstadt aus, wenn branchenübliche, aber zentrenrelevante Sortimentsgruppen nach Art und Umfang durch Anwendung der entsprechenden planungsrechtlichen Instrumente beschränkt werden.

Um eine zu starke Konkurrenzsituation zu den innenstädtischen Sortimenten durch den geplanten Großflächigen Einzelhandel auszuschließen, wurde gleichfalls eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche und Sortimente festgesetzt.

Bauliche Priorität hat gemäß der Gestaltungsbroschüre „Denkmalgeschützte Gebäude und Freiflächen im ehemaligen Fliegerhorst“ (STADT DETMOLD, 2000) grundsätzlich die Umnutzung vorhandener Gebäudesubstanz. Aufgrund der Berücksichtigung branchen- und standortorientierter Kriterien kann diesem Ziel im vorliegenden Falle jedoch nicht entsprochen werden. Hingegen kann durch die Neuordnung des gesamten Geländes dem Ziel des Recycling von Brachflächen entsprochen werden.

Aufgrund der unmittelbaren Lage am Nordring, der nördlichen Umgehung der Kernstadt eignet sich der Standort ausgesprochen gut zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Grundsätzlich sind hier die verkehrlichen Voraussetzungen für diese Form der Nutzung mit besucherintensiven Ziel- und Quellverkehr gegeben.

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 gewährleistet.

## 7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der 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 - Möbelmarkt“ festgesetzt. Mit der Festsetzung beabsichtigt die Stadt Detmold die Ansiedlung eines Marktes mit den Sortimenten Möbel und Wohnungsausstattung.

## 7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Plandarstellung festgeschrieben. Es wird im vorliegenden Bebauungsplan in erster Linie durch die Festlegung der **Baugrenzen** in Verbindung mit der **Grundflächenzahl** (GRZ 0,8) und der **Geschossflächenzahl** (GFZ 0,8) bestimmt. Sekundär bestimmt die Festlegung der **bauliche Höhe** das Maß der baulichen Nutzung.

Die **Baugrenzen** setzen den Bereich der möglichen, überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes fest.

In Sondergebieten können gem. § 6 (5) BauO NW geringere Tiefen der Abstandfläche als 0,8 H gestattet werden. Auf dieser Bestimmung aufbauend wird die Tiefe der **Abstandsfläche** zur nordwestlichen Grundstücksgrenze hinsichtlich einer optimalen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche mit **0,5 H** festgeschrieben. Bei einer baulichen Höhe des Gebäudes von maximal 10,00 m muss der Abstand zwischen dem Gebäude des Möbelmarktes und der nordwestlichen Grundstücksgrenze folglich mindestens 5,00 m betragen.

Im südöstlichen Bereich hingegen wurde Wert darauf gelegt, dass der bebaubare Bereich in einem Abstand von mindestens 14 m von der Straßenbegrenzungslinie des Charles-Lindbergh-Ringes entfernt liegt, um hier ein großzügiges Ambiente zu gewährleisten und das fast 10,00 m hohe Gebäude nicht zu übermächtig erscheinen zu lassen.

Entsprechend der o.g. städtebaulichen Ziele wurde die Baugrenze festgelegt.

Für den Geltungsbereich des SO Nr. 22/2 „Sondergebiet - Möbelmarkt“ wird die maximal zulässige **GRZ von 0,8** gemäß der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt. Dementsprechend *dürfen* gem. § 19 (2) BauNVO maximal 80 % der gesamten Grundstücksfläche von

baulichen Anlagen überdeckt werden. Mit dem Ziel, eine mindestens 20%ige Begrünung des Geländes verwirklichen zu können, wird eine ausnahmsweise Überschreitung der GRZ, die gemäß § 19 (4) BauNVO möglich wäre, ausgeschlossen.

Mit dieser Festsetzung in Verbindung mit der maximalen Zweigeschossigkeit wird eine **Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8** bestimmt. Städtebauliches Ziel ist es, die zulässige Überbauung des Grundstücks bestmöglich zu optimieren.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan (Änderung Nr. 147 / I) wird auf den überbaubaren Grundstücksflächen dieses Teilbebauungsplanes die **Geschossfläche** auf maximal **9.000 m<sup>2</sup>** und die **branchenbezogene Verkaufsfläche** entsprechend der Nutzung des Marktes auf ebenfalls maximal **9.000 m<sup>2</sup>** beschränkt. Auf dem nordwestlich angrenzenden Sondergebietsgrundstück lässt sich zukünftig auf der Basis des wirksamen Flächennutzungsplans noch ein weiterer Möbelmarkt mit einer Geschossfläche von 6.500 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup> entwickeln.

Gem. § 16 Abs. 1 Satz 4 BauNVO wird die **Höhe der baulichen Anlage** mit der Festsetzung der **Zweigeschossigkeit** in Verbindung mit einer maximalen Hauptgebäudehöhe von **10,00 m** konkretisiert. Der Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Fertigfußboden des Marktes (OKFF-Markt = 177,0 m üNN) sein.

Ausgenommen von dieser maximalen Höhe sind Betriebseinrichtungen, die entweder aus technischen oder gestalterischen Gründen oberhalb der Gebäudedachdeckung notwendig sind, z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen.

Um negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden, werden die zulässigen Sortimente entsprechend der Empfehlung des Einzelhandelsgutachtens in den textlichen Festsetzungen genau festgeschrieben. Das Sortiment bezieht sich hauptsächlich auf Möbel- und Wohnungsausstattung, Küchen- und Büromöbel inklusive deren Accessoires und 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.

Um die Kaufkraft der Detmolder Innenstadt nicht in Mitleidenschaft zu ziehen und dennoch einen wirtschaftlichen Betrieb des Möbelmarktes zu ermöglichen, wurde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ein einschränkendes Mindestmaß der branchenüblichen, zentrenrelevanten **Randsortimente auf 5 %** der Geschossfläche, aber **maximal 200 m<sup>2</sup>** je Sortimentsgruppe beschrieben.

Diese Flächen für die Randsortimente sind Bestandteil der zulässigen GFZ.

Nachstehend werden in der jeweils rechten Spalte der nachstehenden Listen die Sortiments- und Randsortimentsbestimmungen aufgeführt:

| <b>WZ.Nr.:</b> | <b>Sortiment-Klasse:</b>                                  | <b>Sortimentbestimmung</b>                                                                                                                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 52.44.1        | Wohnmöbel                                                 | zugelassen sind: Wohn- und Küchenmöbel                                                                                                                                                     |
| 52.44.2        | Beleuchtungsartikel                                       | Zulässig sind Leuchten und Lampen<br>Außerdem: Leuchtmittel                                                                                                                                |
| 52.44.3        | Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff            | Zulässig sind nur Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping und Zubehör.                                                                                                                |
| 52.44.5        | Heimtextilien und Teppiche                                | Zulässig sind Dekorations- und Möbelstoffe und Teppiche                                                                                                                                    |
| 52.44.6        | Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren                       | Zulässig sind nur Korbmöbel                                                                                                                                                                |
| 52.45.1        | Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse | Zulässig sind Öfen, Herde, Kühlschränke, Waschmaschinen, Raumheizgeräte, Elektro- öfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke, -truhen u.ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülma- |

|         |                            |                                                                        |
|---------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|         |                            | schienen für den Haushalt <b>sofern sie in Möbel eingebaut werden.</b> |
| 52.48.9 | Sonstiger Facheinzelhandel | Zulässig ist der Einzelhandel mit Büromöbeln                           |

| <u>WZ.Nr.:</u> | <u>(Rand-)Sortimentklasse:</u>                          | <u>Randsortimentbestimmung</u>                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 52.41.1        | Haustextilien                                           | Zulässig ist Bettwäsche                                                                                                                                                                                                                                                |
| 52.44.3        | Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff          | Zulässig sind Bedarfsartikel für den Garten, Kohle-, Gas- und Ölöfen, Herde und Zubehör. Außerdem: Gartenkamine<br>Weiterhin: Scherenwaren, Bestecke, u.ä., Tischgeräte, darunter Messer, Scheren.                                                                     |
| 52.44.4        | Keramische Erzeugnisse und Glaswaren                    | Zulässig sind Feinkeramik und Glaswaren für den Haushalt, darunter Tafelgeschirr und Ziergegenstände aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas, Gläser                                                                                                               |
| 52.44.5        | Heimtextilien und Teppiche                              | Zulässig sind Haus- und Heimtextilien, darunter Möbelstoffe, Vorhänge und Kissen.                                                                                                                                                                                      |
| 52.44.6        | Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren                     | Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren                                                                                                                                                                                                                                    |
| 52.45.1        | Elektrische Haushaltsgeräte + Elektronische Erzeugnisse | Zulässig sind Elektrokleingeräte inklusive Zubehör                                                                                                                                                                                                                     |
| 52.48.2        | Einzelhandel mit kunstgewerblichen Erzeugnissen         | Zulässig sind Kunstgegenstände, Bilder (ohne Antiquitäten), darunter Gemälde, Zeichnungen, Stiche, Radierungen, Kunstdrucke, Skulpturen, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Galanteriewaren, Geschenkartikel darunter Kunstblumen und -pflanzen, Wandteller, Kerzenständer. |

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 Konkurrenz-Situation 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 (a)** festgesetzt, wobei das Gebäude eine Länge von 50 Metern überschreiten darf.

## 7.4 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-70-B „Möbelmarkt“.

### Hauptgebäude:

Entsprechend dem Hauptbaukörper des benachbarten Bau- und Gartenmarktes wird das Flachdach als Dachform festgesetzt. Die Errichtung von Solaranlagen auf dem Flachdach ist zulässig.

### 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

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

Die nach momentanem Stand den Möbelmarkt betreibende Handelskette „Möbel-Boss“ hat ein bundeseinheitliches Design für ihre Verkaufsgebäude und Werbeanlagen, welches als eine Art Markenzeichen (Logo) Symbolcharakter hat. Aufbauend auf diesen Vorgaben weichen die textlichen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen von den sonstigen in Detmold üblichen, eine dezentere Gestaltung regelnden Festsetzungen ab. Dementsprechend wird die folgende Festsetzung verfasst:

1. Auf drei von vier Fassaden des Hauptgebäudes ist maximal zugelassen:
  - je *ein* Schriftzug mit Firmenemblem (Firmenlogo) gestaltet in Einzelbuchstaben.  
Größe maximal: H = 2,75 x: L = 24,00 m
  - je ein Schriftzug mit einem Werbeslogan.  
Größe maximal: H = 3,30, B = 10,00 m
2. An der Südwestfassade (Eingangsbereich) ist außerdem ein weiterer Schriftzug mit einem Werbeslogan zugelassen. Größe maximal: H = 4,00, B = 7,50 m

Auf den Dächern sind grundsätzlich keine Werbeanlagen zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von insgesamt 6 qm (einseitig) je Anlage im südlichen und östlichen Bereich des Möbelmarktes zulässig. Gerechnet werden ledig-

lich die Schilder selbst, bzw. bei Fahnen die Tuchgröße. Stützen und Pfeiler sind nicht Bestandteil der Werbungsschilder. Bei Fahnen darf aus gestalterischen Gründen eine Höhe des Mastes von 9,00 m über Geländeoberkante nicht überschritten werden.

Im Sichtbereich des Nordringes (Barntruper Straße - K 90) sind Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung sowie sonstige freistehende Werbeanlagen aus gestalterischen Gründen unzulässig.

Im nördlichen Bereich ist entlang des Nordringes darauf zu achten, dass freistehende Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 40 m zu der Straßenbegrenzungslinie des Nordringes (Barntruper Straße, K 90) einhalten.

Entlang des Charles-Lindbergh-Ringes ist darauf zu achten, dass freistehende Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 6,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Verkehrlich erforderliche Sicht darf durch die Schilder nicht behindert werden.

Sammelhinweisschilder als Wegweiser sind an den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen im öffentlichen Raum bis zu einer Größe von 4 m<sup>2</sup> zulässig, wobei die Einzelhinweise 0,25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen.

## 7.4.2 EINFRIEDIGUNGEN

Zum Charles-Lindbergh-Ring hin sind lediglich grobmaschige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, z.B. Maschendrahtzäune. Die Einfriedung ist nur an den Innenseiten der auf den gem. § 9 (1) Nr. 25 festgesetzten Flächen zur Bepflanzung zulässig.

Die direkt an den Nordring (K 90 - Barntruper Straße) angrenzende Grundstücksgrenze ist lückenlos einzufriedigen. Mit dem Ziel einer visuellen Abgrenzung ist dieser Bereich außerdem mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Ausnahme: Leitungstrasse).

Plan Nr. 5.3    B-Plan klein

## 8. GRÜNORDNUNGSPLANUNG - UMWELTBERICHT - UVP

### 8.1 DER 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.

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

Die in § 19 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.

### 8.2 DER UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB

Aufgrund zwingender europarechtlicher Vorgaben hat der Bundesgesetzgeber Mitte November 2000 das Verfahren zur "BauGB-Novelle 2001" in Gang gesetzt. Durch das damals 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.

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 (erstens)* 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

ten 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 § 2a Abs. 1 BauGB bestimmt, dass der Umweltbericht bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen ist.

### 8.3 DIE UVP GEM. § 1A BAUBG

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-B 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. Mit der UVP sollen dem Entscheidungsträger mögliche ökologische Folgen von geplanten Vorhaben frühzeitig, umfassend und strukturiert aufbereitet präsentiert werden. Durch mögliche Vorkehrungen können so Umweltschäden im Vorfeld vermieden bzw. nicht vermeidbare Belastungen minimiert werden.

### 8.4 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. Daher wurden beide Kapitel im folgenden hintereinandergeschaltet.

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 somit als Satzung festgeschrieben.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung hinsichtlich des Sondergebietsstandortes besteht als begleitendes Gutachten der hier vorliegenden Planung.

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

## 9. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

### 9.1 BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

#### 9.1.1 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.). |         |

#### 9.1.2 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, der 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.

#### 9.1.3 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 nördlich gelegene 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 Wasser-

kreislaufs. 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.

#### 9.1.4 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 %.

#### 9.1.5 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 Frühjahrsgeophyten wie dem Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*), dem Waldveilchen (*Viola reichenbachiana*) und einigen Gräsern, z.B. Flattergras (*Milium effusum*) - TRAUTMANN 1972.

### 9.1.6 SCHUTZWÜRDIGE OBJEKTE, KULTUR- UND SACHGÜTER

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

Unmittelbar nördlich des Nordringes (Barntruper 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.

Nördlich der Barntrupper Straße (Nordring, K90) und damit direkt gegenüber des Planungsgebietes befindet sich die mit Forstpflanzen bestockte Fläche der Gemarkung Hakedahl, Flur 3, Flurstück 116 die die Waldeigenschaft gem. § 2 Bundeswaldgesetz erfüllt.

Aus den unter Ziffer 4.1 des Bezugserrlasses 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 festgelegt.

Aufgrund des den Geltungsbereich des Bebauungsplanes von dem Waldbestand trennenden Nordringes, ist ein Abstand von > 45 m gegeben und somit eine Gefahr für den Möbelmarkt ausgeschlossen. Auf Bedenken bezüglich dieser Regelung kann folglich verzichtet werden.

Kultur- bzw. Sachgüter sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

## 9.2 BESTANDSAUFNAHME DER NATÜRLICHEN POTENTIALE

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

Die Grundlage zur nachfolgenden Ermittlung der Eingriffsintensität stellt sich im vorliegenden Fall als schwierig dar, da aufgrund der Bauarbeiten im Untersuchungsgebiet Bestandsaufnahmen vor Ort nicht mehr möglich sind. Dementsprechend liegen vegetationskundliche und faunistische Daten, die im Rahmen dieses Gutachtens hätten zugrunde gelegt werden müssen, nicht vor.

Aus diesem Grund wird zur Angabe und Beschreibung der Biotope auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 01-70 „Charles-Lindbergh-Ring“ (OTHMER, März 1999) zurückgegriffen, der für den Bereich des Untersuchungsgebietes eine flächendeckende Biotoptypenkartierung beinhaltet.

Weiterhin wird auf die Stellungnahme zum Grünordnungsplan der Unteren Landschaftsbehörde (Kreis Lippe) vom 18.05.1999 verwiesen. Hier wurde schlussfolgernd beschrieben, dass die Freiflächen innerhalb des Kasernengeländes einheitlich als „Brachen < 5 Jahre“ zu bewerten sind.

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-B „Möbelmarkt“ beschränken sich die durch den Eingriff betroffenen Lebensräume auf die im folgenden Kapitel beschriebenen

und bewerteten Biotope. Die Nummerierung der Biotoptypen entspricht dem jeweiligen Code, welcher in der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ festgelegt wurde.

### 9.3 BESCHREIBUNG DER BIOTOPE IM EINGRIFFSBEREICH

|                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|
| <b>Biotoptyp mit Code 1.1</b><br><b>100 % versiegelte Fläche</b> |
|------------------------------------------------------------------|

**Flächengröße des Biotopes:**

13.303 m<sup>2</sup>

**Beschreibung und Funktion des Biotopes:**

- a) Im Vorfeld der Ursprungsbebauung und -versiegelung (Bau der militärischen Einrichtungen) wurde der Oberboden abgetragen. Damit ging ein Verlust der ökologischen Bodenfunktionen einher. Der Boden ging als Lebensraum für Bodelebewesen und als Wurzelraum für Pflanzen verloren.
- b) Infolge der damals unterbundenen Versickerung von Oberflächenwasser erhöhte 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 ein Klimaextrem hervorgerufen 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

**Flächengröße des Biotopes:**839 m<sup>2</sup>**Beschreibung und Funktion des Biotopes:**

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 der mangelnden Pflege der letzten Jahre 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.

Die Brachen befanden sich zumeist auf Restflächen, z.B. entlang der Gebäude oder betonierter Fahrwege. Er wurde geprägt (gem. Bestandsaufnahme Othmer, 1999) von überwiegend gräserhaltige und krautigen Pflanzen, z.B.:

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Achillea millefolium  | Schafgarbe               |
| Arrhenatherum elatius | Glatthafer               |
| Bromus erectus        | Aufrechte Trespe         |
| Dactylis glomerata    | Knautgras                |
| Hypericum maculatum   | Geflecktes Johanniskraut |
| Leucanthemum vulgare  | Wiesenmargerite          |
| Trifolium repens      | Weißklee                 |

Diese Flächen konnten sich aufgrund der nur geringen Nutzungseinflüsse mehr und mehr zu Brachen entwickeln.

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

**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.

## 9.4 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.
  - Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion empfindlicher Biotope im Nahbereich z.B. dem waldähnlichen Bestand auf der gegenüberliegenden Seite der Barntruper Straße (Nordring).
- Die belebten Flächen werden fast vollständig durch Recyclingmaterial ersetzt. Durch diese Maßnahme werden die noch vorhandenen (sehr) geringen Anteile von noch vorhandenem, natürlichem Bodengefüge zerstört. Einhergehend damit ist die Vernichtung von Boden als Lebensraum für Bodenlebewesen und Pflanzenstandort.

### Anlage und Betrieb

- Lärmemission, maßgeblich durch vermehrten Kunden und Lieferverkehr
- Aufgrund der Versiegelungen durch Gebäude und Parkplätze findet bei Sonneneinstrahlung Aufheizung statt, welche zu einer hohen Temperatur beiträgt, zu Trockenheit und - besonders bei warmen Sommerwetterlagen - zu geballten Staubgehalt in der Luft. Folglich bleibt der Bereich kleinklimatisch negativ beeinflusst, da die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung und die hieraus resultierende Abkühlung der Luft immer noch nur eingeschränkt erfolgen kann.
- Störung der benachbarten Lebensräume, beispielsweise durch Lärm und nächtliche Beleuchtung.
- Anreicherung der Atmosphäre mit CO<sub>2</sub> und sonstigen Luftschadstoffen, bei gleichzeitig gesteigertem Sauerstoffverbrauch durch Kraftfahrzeuge und Heizungen.
- Aufgrund der anhaltenden Versiegelungen wird die Grundwasserzuwachsrate nicht adäquat gefördert.

**Plan Nr. 5.4** Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes (**Biotoptypen**)

M 1 : 1.000

## 9.5 EINGRIFFSBILANZIERUNG

(nach: Arbeitshilfe für die Bauleitplanung)

### 9.5.1 AUSGANGSZUSTAND DES UNTERSUCHUNGSRRAUMES

| <b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes</b> |                                              |                                                       |                             |                                                           |                            |                                  |                                             |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Flächen-Nr.<br>(s. Plan:<br>Ausgangssituation)    | Code<br>(lt. Bio-<br>toptypen-<br>wertliste) | Biotoptyp<br>(lt. Biotoptypenwertliste)               | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Grund-<br>wert A<br>(lt. Bio-<br>toptypen-<br>wertliste)) | Korrek-<br>tur-fak-<br>tor | Gesamt-<br>wert<br>(Sp 5 x Sp 6) | Einzel-<br>flächen<br>wert<br>(Sp 4 x Sp 7) |
| 1                                                 | 1.1                                          | 100 % versiegelte Flächen<br>(Gebäude, Straßen, Wege) | 13.303                      | 0                                                         | -                          | 0                                | 0                                           |
| 2                                                 | 5.1                                          | Brachen < 5 Jahre                                     | 839                         | 4                                                         | -                          | 4                                | 3.356                                       |
| <b>Gesamtflächenwert A:</b><br>(Summe Spalte 8)   |                                              |                                                       | <b>14.142</b>               |                                                           |                            |                                  | <b>3.356</b>                                |

## 9.5.2 ZUSTAND DES UNTERSUCHUNGSRRAUMES GEM. DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 01-70-B

| <b>B I. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01-70 - B „Möbelmarkt Hohenloh“</b> |                                                   |                                                                                                             |                |                                                        |                        |                                                 |                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Flächen-Nr.<br><small>(s. Planzustand gem. Festsetzungen d. Bebauungsplans)</small>                                        | Code<br><small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small> | Biotoptyp<br><br><small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>                                                  | Fläche<br>(m²) | Grundwert<br><br><small>(lt. Biotoptypenliste)</small> | Gesamt-korrekturfaktor | Gesamt-wert<br><br><small>(Sp 5 x Sp 6)</small> | Einzel-flächenwert<br><br><small>(Sp 4 x Sp 7)</small> |
| <b>100 % Versiegelte Flächen</b>                                                                                           |                                                   |                                                                                                             | <b>9.664</b>   |                                                        |                        |                                                 |                                                        |
| 1                                                                                                                          | 1.1                                               | Gebäude - Fläche innerhalb der Baugrenze (SO Möbelmarkt)                                                    | 5.364          | 0                                                      | -                      | 0                                               | 0                                                      |
| 2                                                                                                                          | 1.1                                               | Private Verkehrsflächen - vor Möbelmarkt (100 % versiegelt)                                                 | 3.107          | 0                                                      | -                      | 0                                               | 0                                                      |
| 3                                                                                                                          | 1.1                                               | Öffentliche Verkehrsflächen - Charles-Lindbergh-Ring (100 % versiegelt)                                     | 1.193          | 0                                                      | -                      | 0                                               | 0                                                      |
| Summe 1                                                                                                                    |                                                   |                                                                                                             |                | <b>0</b>                                               |                        |                                                 |                                                        |
| <b>Teilversiegelte Flächen</b>                                                                                             |                                                   |                                                                                                             | <b>1.617</b>   |                                                        |                        |                                                 |                                                        |
| 4                                                                                                                          | 1.4                                               | Stellplätze und Feuerwehrzufahrt mit Rasengittersteinen bzw. Rasenfugenpflaster                             | 1.617          | 1                                                      | -                      | 1                                               | 1.617                                                  |
| Summe 2                                                                                                                    |                                                   |                                                                                                             |                | <b>1.617</b>                                           |                        |                                                 |                                                        |
| <b>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen</b>                                                                             |                                                   |                                                                                                             | <b>2.861</b>   |                                                        |                        |                                                 |                                                        |
| 5                                                                                                                          | 2.2<br>4.5                                        | Anlage und Schutz von Einzelbäumen auf Extensivrasen als Straßenbegleitgrün<br>(Ausgleichsmaßnahme I + III) | 2.587          | 3                                                      | -                      | 3                                               | 7.761                                                  |
| 6                                                                                                                          | 4.3                                               | Grünflächen im Gewerbegebiet: Anlage und Schutz von Hecken.<br>(Ausgleichsmaßnahme II)                      | 274            | 2                                                      | -                      | 2                                               | 548                                                    |
| Summe 3                                                                                                                    |                                                   |                                                                                                             |                | <b>8.309</b>                                           |                        |                                                 |                                                        |
| <b>Gesamtflächenwert (Summe 1 - 3):</b>                                                                                    |                                                   |                                                                                                             | <b>14.142</b>  | <b>9.926</b>                                           |                        |                                                 |                                                        |

## 9.6 ERLÄUTERUNG DES KOMPENSATIONS- FLÄCHENUMFANGES

Der Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (= Planung) weist einen Gesamtflächenwert von insgesamt **9.926** Punkten (Wert B) auf. Demgegenüber steht der Gesamtflächenwert des Bestandes mit **3.356** Punkten (Wert „A“).

|                         |                                                           |                |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------|
| <b>C. Gesamtbilanz:</b> | <i>Gesamtflächenwert A (in Wertpunkten)</i>               | - 3.356        |
|                         | <i>abzüglich der Gesamtflächenwert B (in Wertpunkten)</i> | + 9.926        |
|                         | <i>Differenz (in Wertpunkten)</i>                         | + <b>6.570</b> |

Der hier entstandene Kompensationsüberhang zwischen dem zu bewertenden (Ist-) Zustand und der zukünftigen Situation begründet sich darin, dass aufgrund der GRZ von 0,8 ein nicht versiegelter Anteil von mindestens 20% auf dem Grundstück gegeben sein muss. Diese Forderung steht weit über dem Bestand, der zu fast 94 % versiegelt war. - Tatsächlich entsteht ein Verhältnis von ca. 71,6 % versiegelter zu 28,4 % entsiegelter Fläche. Damit wird nach Abschluss der Bauarbeiten insgesamt ca. 22 % der Fläche mehr entsiegelt sein als gegenüber des ursprünglichen Zustandes.

Positiv zu bewerten sind außerdem die geplanten grünordnerischen (Ausgleichs-)Maßnahmen die den Geltungsbereich ökologisch aufwerten.

**Externe Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Überkompensation nicht erforderlich.**

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die geplante Überkompensation der Eingriffe ebenfalls ausgeglichen. Infolge der Planung bezüglich der Eingrünung der Bebauung durch Baum und Strauchanpflanzungen und kraft der grünordnerischen Maßnahmen wird gleichzeitig auch eine Aufwertung der urbanen Landschaft unterstützt und gefördert.

## 9.7 MAßNAHMEN ZUR MINIMIERUNG DER EINGRIFFSINTENSITÄT

Die Auswirkungen, die aufgrund von Bau und Betrieb des Möbelmarktes verursacht werden lassen sich bei Realisierung der nachfolgenden Vorschläge mindern. - Die hier beschriebenen eingriffsmindernden Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Die Minderungsmaßnahmen werden *nicht* als Kompensation gewertet. Folglich fließen sie nicht in die Bilanzierung ein.

| Minderungsmaßnahmen bezüglich des Eingriffs<br>in Natur und Landschaft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Natur-<br>haus-<br>haltes | Land-<br>schafts-<br>bildes |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1. Für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen wird die Anwendung von Pestiziden und chemischen Düngemitteln ausgeschlossen. (Minderungsmaßnahme I)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | (✓)                       | ✓                           |
| 2. Mit dem Ziel, den natürlichen Wasserhaushalt und -kreislauf im Plangebiet zu schützen wurde per Textlicher Festsetzung veranlasst, dass Stellplätze und die Feuerwehrezufahrt aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu gestalten sind, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflastergitter mit großem Fugenanteil, wassergebundenen Decken, Schotterrasen oder ähnlichem. Die Materialien und der Unterbau sind so zu wählen, dass ein Abflussbeiwert von 0,25 bis 0,60 erreicht wird. (Minderungsmaßnahme II) | ✓                         | ✓                           |
| 3. Zum Schutz der zu erstellenden Grünflächen haben die vegetationsstechnisch 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.                                                                                                                    | ✓                         | ✓                           |

## 9.8 AUSGLEICHSMASSENNAHMEN BZW. GRÜNORDERNISCHE FESTSETZUNGEN

Als Vorbereitung für alle grünordnerischen Maßnahmen muss ein Ersatz des eingebrachten Recyclingmaterials durch Boden erfolgen. Die Pflanzflächen sind wie folgt herzustellen:

Das vorhandene Material unter den Pflanzflächen ist auszukoffern:

- Tiefe bei Baumstandorten                      mindestens 1,00 m,
- Tiefe bei Strauchflächen                        mindestens 0,60 m,

Die Sohlen und Seitenwände sind jeweils zu lockern. - Der Aushub ist für den **Unterboden** nach dem Mischungsverhältnis 1/4 Aushub, 3/4 steinfreies, lehmiges Substrat zu verbessern.

Der **Oberboden** ist stein- und unkrautfrei anzuliefern. Die Substrate sind höhengerecht einzubauen; der Oberboden ist auf den oberen 0,30 m einzubringen.

**Ausgleichsmaßnahme I**

- Anlage und Schutz von Einzelbäumen auf Extensivrasen als Straßenbegleitgrün  
(Code 2.2 + 4.5)

**Pkt. 2.2.1 der Textlichen Festsetzungen in der Plandarstellung**

- Lage:**
- Zwischen der Straßenbegrenzung Charles-Lindbergh-Rings und der südwestlichen Gebäudeflucht des Möbelmarktes.
  - Entlang der südöstlichen Gebäudefassade des Möbelmarktes.
  - Im hinteren Bereich des Möbelmarktes.

- Verantwortlicher f. d. Maßnahme:** Eigentümer bzw. Käufer des jeweiligen Grundstückes bzw. die Nutzungsberechtigten

- Beschreibung:** Je begonnene sechs Parkplätzen ist ein heimischer Großbaum zu pflanzen.

Aus gestalterischen Gründen werden säulenförmige Großbäume gepflanzt, die den heimischen und standortgerechten Laubbäumen entstammen. Die Pflanzung der straff aufrecht wachsenden Bäume ist die Fortführung einer im Bereich des Bau- und Gartenmarktes begonnen Formen- und Gestaltungsidee, die im gesamten Sonder- und Gewerbegebiet fortgeführt werden soll um der Identitätsfindung des Gebietes förderlich zu sein. Dementsprechend sollen die säulenförmigen Bäume besonders in den Randbereichen des öffentlichen Straßenraumes aufgestellt werden.

Im Bereich der Parkplätze ist es auch möglich, hochstämmigen Rotdorn (*Crataegus laevigata*) zu pflanzen, um eine große Mächtigkeit der Bäume auszuschließen.

Die Begrünung der Parkplätze und der östlich des Möbelmarktes gelegenen Freifläche dient vor allem der Gestaltung des gesamten des Eingangsbereiches des Möbelmarktes und der Begrünung des Straßenraumes des Charles-Lindbergh-Ringes. Die Bäume tragen neben der Aufwertung des urbanen Bildes vor allem auch zu einer ausgleichenden Kleinklimafunktion durch Windschutz und Staubbinding bei. Insgesamt ist die Maßnahme Teil einer positiven Entwicklung des zukünftigen Sondergebietsstandortes.

Die direkte Unterpflanzung der Baumkronen kann mit bodendeckenden Sträuchern und / oder Bodendeckern gestaltet werden. (vorgeschlagene Arten: vergl. Ausgleichsmaßnahme I).

Die Bewertung bezüglich des Ausgleiches bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nicht einzeln (40 m<sup>2</sup> pro Baum) vorgenommen, sondern sie wurden den Grundflächen zugeordnet, auf denen sie stehen. Die Ausgleichsmaßnahme III geht folglich nicht gesondert in die Kompensationsberechnung mit ein, sondern stellt die Grundfläche für die Ausgleichsmaßnahme I dar (vergl. Ausgleichsmaßnahme III).

- Pflanzenqualitäten:**
- |            |                  |                        |
|------------|------------------|------------------------|
| Großbäume: | Mindestqualität: | 3x verpflanzt, 14 / 16 |
|------------|------------------|------------------------|

**Artenauswahl: Vorschlagsliste Bäume:**

| <b>Botanischer Name</b>                       | <b>Deutscher Name</b> | <b>Bemerkungen</b>                                                  |
|-----------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <i>Crataegus laevigata</i>                    | Rotdorn               | Kleiner hochstämmiger Baum                                          |
| <i>Fagus sylvatica</i> 'Dawyck'               | Säulenbuche           | H = 15 – 20 m, bleibend säulenförmig                                |
| <i>Fagus sylvatica</i> 'Dawyck Purple'        | Rote Säulenbuche      | H = 8 – 10 m, dunkel Purpur-Braun                                   |
| <i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'          | Säulenhainbuche       | H = 10 – 15 m, Anfangs straff säulenförmig später breit Kegelförmig |
| <i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata Monument' | Säulenhainbuche       | H = 4 – 6 m, Kompakt säulenförmig                                   |
| <i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'             | Säulen-Eiche          | H = 10 – 15 m, Anfangs straff aufrecht später breit Säulenförmig    |

- 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 Senkrechtpfähle zu achten. Das Anbinden der Bäume erfolgt durch Kokosstricke.

|                              |
|------------------------------|
| <b>Ausgleichsmaßnahme II</b> |
|------------------------------|

|                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|
| → Grünflächen im Gewerbegebiet: Anlage und Schutz von Hecken (Code 4.3) |
|-------------------------------------------------------------------------|

**Pkt. 2.2.2 der Textlichen Festsetzungen in der Plandarstellung**

- Lage:** Entlang der Grundstücksgrenze 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 Pflanzungen wird u.a. die Böschung zum Nordring hin zu Heckenlandschaft gewandelt. 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:  
     - niedrigwüchsige Sträucher 1,00 m - 1,25 m  
     - hochwüchsige Sträucher 1,25 m - 1,50 m  
     - Bäume 1,50 m - 2,00 m

Die Pflanzungen sollen zu den Verkehrsflächen des Geltungsbereiches hin durch einen ca. 0,5 m bis 1,00 m breiten, buchtenreichen Wiesenraum abgeschlossen werden.

Da die Flächen zum großen Teil im nördlichen und damit im ganzjährig verschatteten Bereich der ca. 10 m hohen Halle liegen, wird von einer eingeschränkten Entwicklungsfunktion ausgegangen. Dementsprechend wird in der Eingriffsbilanzierung (vergl. Tabelle Pkt. 9.5.2) nur der **Faktor 4** angesetzt.

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

**Artenauswahl:** **Vorschlagsliste 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>Hippophae rhamnoides</i> | Gewöhnlicher Sanddorn      |
| <i>Ligustrum vulgare</i>    | Gew. Liguster (giftig !!!) |
| <i>Lonicera xylosteum</i>   | Rote Heckenkirsche         |
| <i>Rhamnus cartharticus</i> | Echter Kreuzdorn           |
| <i>Prunus spinosa</i>       | Schlehe                    |
| <i>Rosa arvensis</i>        | Feldrose                   |
| <i>Rosa canina</i>          | Hundsrose                  |
| <i>Sambucus nigra</i>       | Schwarzer Holunder         |
| <i>Viburnum opulus</i>      | Gemeiner Schneeball        |

**Vorschlagsliste Bäume:**

| Botanischer Name:       | Deutscher Name: |
|-------------------------|-----------------|
| <i>Acer campestre</i>   | Feldahorn       |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche       |
| <i>Prunus padus</i>     | Traubenkirsche  |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere      |

**Funktion:**

- Blütengehölze als Nektarquelle für Insekten
- Nist- und Nahrungsbiotop für Vögel
- Unterschlupfmöglichkeiten für Kleinsäuger
- Biotopverbundfunktion
- Abschirmung vor Emissionen aus den benachbarten 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 muss ein Ersetzen der Ausfälle stattfinden. Gegebenenfalls ist der Aufwuchs der Gehölze durch eine regelmäßige Mahd durch Freischneiden in den ersten 2 Jahren zu fördern.

Der Aufwuchs von Wildgehölzen ist zuzulassen.

**Ausgleichsmaßnahme III**

→ Extensivrasen(Code 4.5)

**Pkt. 2.2.3 der Textlichen Festsetzungen in der Plandarstellung**

**Lage:**

- Auf allen Grünflächen rund um den Möbelmarkt mit Ausnahme der Bereiche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

**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:**

Die Ansaat-Mischung soll ca. 25-30 Arten nicht zu konkurrenzstarker, standortgerechter und überwiegend perennierender Grünlandpflanzen mit hoher ökologischer Amplitude enthalten. Der Anteil der Gräser soll 95 - 97 % betragen.

**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, da Verdichtungen zu Beeinträchtigungen führen.

## 10. DER UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB

Gemäß der im Sommer 2001 in Kraft getretenen BauGB-Novelle muss gemäß dem neu formulierten § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt werden. Das neuerliche Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB.

Der Inhalt des Umweltberichtes enthält gem. § 2a Abs. 1-3 BauGB drei wesentliche Teile. Diese sind *erstens* im Sinne eines Mindestkatalogs die Angaben, die in jedem Fall zu machen sind. Sie betreffen gemäß:

- 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 zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen
- Abs. 1 Nr. 5 Angaben zu den wichtigsten anderweitigen Lösungsmöglichkeiten sowie den wesentlichen Auswahlgründen.

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

- Abs. 2 Nr. 1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren. *(Da es sich im vorliegenden Falle nicht um technische Verfahren handelt, wird dieser Punkt im vorliegenden Umweltbericht ausgeklammert.)*
- Abs. 2 Nr. 2 Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen, der Abfälle, des Anfalls von Abwasser, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.
- Abs. 2 Nr. 3 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Der dritte Komplex eines jeden Umweltberichtes besteht gem. § 2a Abs.3 in einer allgemein verständlichen Zusammenfassung der Angaben.

### 10.1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS (GEM. § 2A ABS.1 NR. 1 BAUGB)

*In diesem Kapitel werden gem. § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Festsetzungen für das Vorhaben mit Angabe über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden beschrieben.*

Um die Bedeutung von Detmold als Mittelzentrum zu erhalten bzw. zu stärken, um einen größeren Anteil der Nachfrage nach Möbeln in Detmold befriedigen zu können und zur Schaffung von Arbeitsplätzen wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-70-B die Sondergebietnutzung mit Großflächigem Einzelhandel - SO Möbelmarkt - gemäß § 11 (3) BauNVO vorgesehen.

Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung in dem Bebauungsplan Nr. 01-70-B „Möbelmarkt“ sollen eine zielgerichtete Lenkung der Verkaufstätigkeiten unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Aspekte erreichen. Die Sortimentstruktur des Sondergebietes wird größtenteils auf Waren begrenzt, die wenig innenstadtrelevant sind. Damit beabsichtigt man, negative Einflüsse auf die in die Innenstadt fließende Kaufkraft so gering wie möglich zu halten.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes wird gem. § 11 (3) Pkt. 2 mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel, „Möbelmarkt“ konkretisiert. Die in dem Sondergebiet angebotenen Kern- und Randsortimente sind im Kapitel 7.2 ausgeführt.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Geschossfläche wie auch die branchenbezogene Verkaufsfläche auf **9.000 m<sup>2</sup>** beschränkt.

Um negative Auswirkungen auf die Detmolder Innenstadt zu vermeiden wurde das Höchstmaß der branchenüblichen, zentrenrelevanten Randsortimente auf **200 m<sup>2</sup> je Sortimentsgruppe**, maximal aber 5 % der Geschossfläche festgeschrieben.

Die maximal zulässige GRZ wird auf **0,8** die GFZ ebenfalls auf **0,8** festgesetzt.

Gem. § 16 Abs. 1 Satz 4 BauNVO wurde die maximale Höhe der Gebäude auf **10,00 m**, von 177,0 m über NN konkretisiert. In Verbindung mit der Gebäudehöhe wird das Abstandsminimum zur nordwestlichen Grundstücksgrenze auf 0,6 H festgesetzt.

Um negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden, werden die zulässigen Haupt- und Randsortimente in den textlichen Festsetzungen genau festgeschrieben. Das Sortiment bezieht sich hauptsächlich auf Wohnmöbel, deren Accessoires und Zubehör sowie Büro- und Küchenmöbel. Die Sortimentsfestsetzungen und -beschränkungen werden entsprechend der Grundlage der im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung abgestimmten Detmolder Liste definiert.

### **Gebäude**

Für das gesamte Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei eine maximale Länge von 50 Metern überschritten werden darf.

Als Dachform wird das Flachdach festgesetzt. - Nebenanlagen nur im Bereich der Baugrenzen möglich und maximal eingeschossig zu errichten. Sie sind zulässig, sofern sie dem Baugebiet selbst dienen.

### **Gestaltung der Freiflächen**

Im südlichen Grundstücksbereich sind großflächig Parkplatzanlagen mit zwei Ein- bzw. Ausfahrten vorgesehen.

Der Fahrbereich wird mit bituminös gebundener Decke, die Stellflächen werden mit Rasenfugenpflaster ausgestattet. Zur Auflockerung ist je begonnene sechs Parkplätze ein heimischer Großbaum zu pflanzen.

Zum Charles-Lindbergh-Ring werden lebende Hecken angelegt, welche z.B. durch Maschen drahtzäune unterstützt werden können. Zum Nordring hin sind dichte Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur flächig an den Gebäudefassaden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind größenbegrenzt (6 qm einseitig). Bei Fahnen darf eine Höhe des Mastes von 9,00 m nicht überschritten werden.

Im Sichtbereich des Nordringes (Barntroper Straße - K 90) sind Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung sowie sonstige freistehende Werbeanlagen unzulässig. Freistehende Werbeanlagen müssen einem Abstand von > 40 m zur Straßenbegrenzungslinie Nordring und > 6 m zur Straßenbegrenzungslinie Charles-Lindbergh-Ring einhalten.

Sammelhinweisschilder (Wegweiser) sind im öffentlichen Raum bis zu einer Größe von 4 m<sup>2</sup> zulässig (Einzelhinweise bis 0,25 m<sup>2</sup>).

## 10.2 STANDORTBESCHREIBUNG (GEM. § 2A ABS.1 NR. 2 BAUGB)

*In diesem Kapitel wird gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens gegeben. Dies findet unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes sowie Angaben zur Bevölkerung in diesem Bereich statt.*

Die Kapitel Geographie und Naturraum, Geologie, Boden, Wasser, Klima und Potentielle natürliche Vegetation wurden im Kapitel 9.3 des Grünordnungsplanes bereits beschrieben.

### Störungsempfindliche benachbarte Bereiche

Der Gebäudebestand und die angrenzenden Nutzungen wurden im Kap. 6 „Situationsbeschreibung“ wiedergegeben. Schutzwürdige Objekte, Kultur- und Sachgüter sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt keiner naturschutzrechtlichen Unterschutzstellung. In der näheren Umgebung befinden sich die folgenden sensiblen Bereiche:

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) nördlich des Nordringes
- Direkt nördlich der Barntroper Straße befindet sich eine mit Forstpflanzen bestockte Fläche die die Waldeigenschaft gem. § 2 Bundeswaldgesetz erfüllt. Der notwendige Sicherheitsabstand von 35 m wird eingehalten.

### 10.2.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE VERSORGUNG DER BEVÖLKERUNG UND AUF DIE ENTWICKLUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE

Im Rahmen einer 1997 durchgeführten Betriebsstättenenerhebung wurden im Stadtgebiet insgesamt 488 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe ermittelt, die zusammen über eine Verkaufsfläche von 112.265 m<sup>2</sup> verfügen. Diese untergliedern sich in die Warengruppen Lebensmittel, Bekleidung/Wäsche, Möbel und Heimwerker-/Hobby-/Gartenbedarf und weitere, flächenmäßig weniger bedeutenden Branchen. Im Jahre 2002 hat im Bereich Hohenloh ein weiterer Bau- und Gartenmarkt mit über 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eröffnet. Innerhalb des Innenstadtbereiches konzentriert sich der Einzelhandel mit 61 % auf die Innenstadt. Diese ist somit durch den kleinstrukturierten Facheinzelhandel bestimmt.

Im Gewerbegebiet-West (Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel) verfügen die ansässigen 3 % der Betriebe (Real/SB-Warenhaus, Praktiker/Baumarkt, Hammer/Bodenbeläge, Vosswinkel/Sportartikel, Frick/Bodenbeläge, Lippische Baubeschläge) über 21% der Gesamtverkaufsfläche. Das Gewerbegebiet Nord bietet einem Toom/SB-Warenhaus, einem ProMarkt/Elektronikartikel und einem Europa-Möbel/Möbelfachgeschäft Platz.

In der erweiterten westlichen und nördlichen Kernstadt sind in Solitärlage zwei große Supermärkte (Lippe-Markt, Jibi-Markt), ein EXTRA-Verbrauchermarkt sowie ein weiterer Möbelmarkt (C+V) in Verbindung mit dem Elektrofachmarkt Dreier angesiedelt.

Bezüglich des langfristigen Bedarfes zeigt sich ein sehr indifferentes Bild, jedoch mittelzentrum-typisches Bild: Innenstadtrelevante Warengruppen wie Glas/Porzellan/ Geschenkartikel

kel sowie Uhren/Schmuck werden stark überwiegend in der City angeboten. Weder andere Stadtteile, noch Gewerbegebiete, noch außerstädtische Wettbewerber werden signifikant bevorzugt. Haushaltsgeräte/Lampen und Unterhaltungselektronik werden zu größenordnungsmäßig etwa gleichen Teilen in der Innenstadt und dem Gewerbegebiet West beschafft, die Stadtteile, und noch mehr die umliegenden Städte und Ortschaften haben nachrangige Bedeutung. Ein genau gegensätzliches Bild zu den anfangs genannten Warengruppen zeigt sich bei den Warengruppen für den Haus und Gartenbedarf (Teppiche/Bodenbeläge, Möbel und Bau- und Heimwerkerbedarf): Der innerstädtische Anteil ist erwartungsgemäß sehr gering, Gewerbegebiet West, aber vor allem auch außerstädtische Anbieter in Bielefeld, bedingt Paderborn und seit 2002 auch Detmold-Hohenloh, werden hier stark frequentiert.

Aufgrund der größeren Fahrtentfernungen kaufen die Bewohner der nördlichen Stadtteile in der Innenstadt wesentlich seltener täglich ein (3%) als die der Kernstadt (18%) oder die der südlichen Stadtteile (6%). Die Bewohner umliegender Ortschaften und Städte nutzen Detmold als Einkaufsstandort überwiegend für die innenstadtypischen Sortimente wie Textilien und Schuhe. Güter des längerfristigen Bedarfs werden unterschiedlich behandelt. Erkennbare Schwerpunkte von Bürgern einzelner Ortschaften mit Detmold als Einkaufsstandort existieren bei Haushaltsgeräten / Lampen und Unterhaltungselektronik.

#### Arbeitsplatzsituation und Kaufkraftpotential

Die Erwerbsquote der Stadt Detmold hat aufgrund der Auflösung des Militärstandortes stark abgenommen. Hingegen werden durch das geplante Sondergebiet und durch die Gewerbeansiedlungen neue Arbeitsplätze entstehen. Der geplante Möbelfachmarkt soll mindestens 20 - 30 Arbeitsplätze schaffen. Vor dem Hintergrund der insgesamt eher degressiven Arbeitsplatzsituation ist diese Schaffung von Arbeitsplätzen im Untersuchungsgebiet ein - wenn auch kleiner - jedoch wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Arbeitsmarktsituation in der Stadt Detmold.

Von der Arbeitsmarktsituation einer Region hängt naturgemäß die für den Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft innerhalb der im Einzugsgebiet wohnenden Bevölkerung stark ab. Steht einem vergleichsweise geringem Kaufkraftpotential bereits ein großes Angebot an relevanten Einzelhandelsverkaufsstellen gegenüber so können Neuansiedlungen keine neuen Arbeitsplätze schaffen; es kommt lediglich zum Verdrängungswettbewerb. ECON-CONSULT (1998) liefert Angaben zur Kaufkraft über die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer, die in Detmold für das Jahr 1997 mit 103,4% angegeben wird. Diese Kennziffer besagt, dass die durchschnittliche Kaufkraft um 3,4 % über dem gesamtdeutschen Durchschnitt liegt. Insgesamt ergab das Kaufkraftvolumen eine Höhe von rd. 662 Mio. DM für das Jahr 1997. Differenziert nach Warengruppen standen im Jahre 1997 in Detmold an Kaufkraft für Möbel inkl. Küchen 43,6 Mio. DM zur Verfügung.

Eine weitere Differenzierung erfolgte in Form von sortimentspezifischen Kennziffern, die Besonderheiten im Ausgabeverhalten der Detmolder Bürger kennzeichnen. Für den Einrichtungsbedarf und für Möbel lag der Wert in Detmold bei 104,1.

Bemerkenswert ist auch die überdurchschnittlich vorhandene Kaufkraft der Bürger der Stadt Detmold. Im regionalen Vergleich liegt man hierbei nahezu gleich mit der Stadt Bielefeld (103,5). Wesentliche Unterschiede bestehen zu anderen nahegelegenen Städten und Kreisen: Der Kreis Lippe verfügt nur über 99,2%, der Kreis Paderborn sogar nur über 94,2%.

## 10.2.2 AUSWIRKUNGEN AUF INFRASTRUKTUR UND VERKEHR

Eine Verschlechterung des Einkaufsstandortes City ist wegen der Angebotsdarstellung und auch wegen des bisherigen warengruppenspezifischen Käuferverhaltens eher nicht oder nur in sehr geringem Maße bei den längerfristigen Bedarfsdeckungen zu befürchten. Auch Kunden aus anderen Städten und Ortschaften der Umgebung kommen überwiegend zum Kauf von innenstadtrelevanten Warengruppen nach Detmold und werden von den geplanten Ansiedlungen kaum berührt.

Die Detmolder Innenstadt weist - bedingt durch einen Verkaufsflächenbestand von 45.000 m<sup>2</sup> und zahlreiche öffentliche Einrichtungen - einen vergleichsweise hohen Besucherverkehr auf. Problematisch in diesem Zusammenhang ist das Fehlen schienengebundener öffentlicher Verkehrsmittel mit Ausnahme der Regionallinien der deutschen Bahn AG. Der ÖPNV fußt daher in der Fläche ausschließlich auf dem vorhandenen Busliniennetz.

Es wird prognostiziert, dass das Verkehrsaufkommen, zumeist über den Nordring zur Erreichung des Gewerbegebietes West sich bei Durchführung des Planvorhabens vor allem im westlichen Bereich vermindern wird.

#### Situation des ruhenden Verkehrs

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Möbelmarkt“ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche 110 Stellplätze gem. § 9 (1) Punkt 22 BauGB vorgesehen. Weiterhin sind entlang des Charles-Lindbergh-Ringes Flächen für öffentliche Parkplätze eingerichtet.

### 10.3 STANDORTALTERNATIVEN (GEM. § 2A ABS.1 NR. 5 BAUGB)

*In diesem Kapitel wird gem. § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Übersicht über die wichtigsten anderweitigen Lösungsmöglichkeiten gegeben. Weiterhin werden die wesentlichen Auswahlkriterien im Hinblick auf die Umweltauswirkungen für das Vorhaben erläutert.*

In dem Gutachten zum "Einzelhandelskonzept Detmold" wurde im Jahre 1998 empfohlen, neben den vorhandenen großflächigen Einzelhandelsstandorten "Klingenbergstraße" und "Gewerbegebiet-Nord" den Standort Hohenloh als dritten Sondergebietsstandort für den zentrenverträglichen Großflächigen Einzelhandel zu erschließen. Unter anderem erschienen den Gutachtern zu diesem Zeitpunkt (1998) Verkaufsflächenerweiterungen in der Branche „Möbel“ als grundsätzlich marktökonomisch tragfähig.

Der Standort eignet sich aus Sicht der Gutachter speziell für die ausgewählten Branchen unter anderem aufgrund der folgenden Eigenschaften:

- Durch die unmittelbare Lage am Nordring (Barntruper Straße / K 90) wird den grundsätzlichen verkehrlichen Anforderungen für eine optimale Anbindung der Ansiedlung von besucherintensiven Einkaufshallen entsprochen. Auch eine Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch den Stadtbusverkehr und anderen Linien mit den Haltestellen entlang der Richthofenstraße und entlang des Nordringes gewährleistet.
- Die städtebauliche Verträglichkeit von Großflächigen Einzelhandelnutzungen kann in dem ehemals technischen Bereich des Fliegerhorstes ohne besondere Auflagen gewährleistet werden.
- Aufgrund der Neuordnung des gesamten Geländes kann eine Großflächige Einzelhandelsnutzung verträglich in das Gesamtkonzept integriert werden. Mögliche Konfliktsätze mit benachbarten Nutzungen, z.B. aufgrund des vermehrten Ziel- und Quellverkehrs, können frühzeitig erkannt und gemindert bzw. ausgeschlossen werden.
- Die Lage des Standortes am Nordrand der Kernstadt von Detmold gewährleistet grundsätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11(3) BauNVO.
- Mit der Auswahl des hier untersuchten Gebietes gegenüber einer Erweiterung des Sondergebietes an der Klingenstraße und in der Innenstadtlage wird dem Ziel entsprochen, ökologisch und städtebaulich vorbelastete Bereiche mit flächenintensivem Einzelhandel zu bebauen. Im jeweiligen Plangebiet kann eine Feinregulierung je nach Art und Ausmaß der zu erwartenden Umweltauswirkungen beispielsweise durch Variationen in der Stellung und Dimensionierung der Baukörper oder Nutzungsbeschränkungen erfolgen.

Das Einzelhandelskonzept Detmold (1998) unterstellt, dass die Kaufkraftbindungen der o.g. Nutzungen den Versorgungsbereich der Stadt Detmold nicht wesentlich überschreiten. Unerwünschte Auswirkungen auf die gewachsenen Versorgungszentren, insbesondere die Detmolder Innenstadt, können zum größten Teil ausgeschlossen werden, da zentrenrelevante Sortimentsgruppen nach Art und Umfang durch Festsetzungen der Sortimentstruktur vorlie-

genden Bebauungsplan beschränkt oder sogar ausgeschlossen werden.

## 10.4 AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE UMWELT

(GEM. § 2A ABS.1 NR. 4 BAUGB)

*In diesem Kapitel werden gem. § 2a Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu erwartende erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen beschrieben.*

Die Bewertungen für den Bestand sowie für die Planung im Bereich des Möbelmarktes wurden zum Teil dem *Gutachten zur Umweltverträglichkeit bezüglich der „Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in den „Sonstigen Sondergebieten“ der Stadt Detmold“* entnommen.

### Arten und Biotope

Der Zustand der Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann für den Bestand sowie für die Planung als *mäßig bis gering* eingestuft werden. Hinsichtlich der Planung wurden die sich potentiell entwickelnden Biotope ermittelt. Festgestellt wurde, dass die Planung den Gebietscharakter grundsätzlich in eine leicht positivere Richtung verändern wird. Insbesondere sind temporäre Beeinträchtigungen hinsichtlich der Bauphase gegeben. Die Erhebung faunistischer Daten wurde nur peripher in die Betrachtungen einbezogen.

### Boden

Der Bestand hatte einen Versiegelungsgrad von nahezu 94 %. In Zukunft (Planung) wird er bei ca. 71,2 % liegen. Entsprechend der Versiegelungsklasse (60 % bis 80 %) ist die Planung als Schadensgrenzbereich (Zustand mäßig bis gering) einzustufen.

Die Sanierungsmaßnahmen für bestehende Altlasten sind planmäßig gem. dem „Sanierungsplan für Altlasten; ehemaliger Fliegerhorst Detmold“ beendet worden, um Langzeitwirkungen auf verschiedene Schutzgüter zu verhindern.

In einem zweiten Schritt wurden zur Auffüllung des Geländes Recycling-Materialien aus den Asphalt- und Betonflächen des ehemaligen Hubschrauberlandesplatzes verwendet:

- > RCL II - Material mit erhöhter Chrom-Belastung (160 µg/l ChromIV),
- RCL II - Material mit erhöhtem PAKn.EPA und
- RCL I-Material ohne Überschreitung von Grenzwerten .

Die meisten Proben hielten die Grenzwerte ein und wurden daher als RCL I Material eingestuft.

Im Rahmen der Planungsphase zum vorliegenden Bebauungsplan wurden mit Ziel des Grundwasserschutzes Festsetzungen getroffen, die allen mit > RCL II - Material und RCL II - Material belasteten Flächen eine 100 %-ige Versiegelung oder eine ordnungsgemäße Entsorgung vorschreiben.

(näheres vergl. Kap. 14.1 Bodenverunreinigungen)

### Wasserhaushalt

Die wesentlichen Schutzziele für das Grundwasser sind, die grundwasserempfindlichen Bereiche vor Beeinträchtigungen zu schützen und die Grundwasserneubildung zu erhalten. Zur fachlichen Bewertung wird das Anreicherungspotential des Ist- Zustandes dem des Zustandes nach Beendigung der Baumaßnahmen gegenübergestellt.

Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach Beendigung der geplanten Maßnahmen aufgrund der vorgenommenen Entsiegelungen eine höhere Bedeutung für die Grundwasserneubildung zugesprochen.

Negativ zu bewerten bezüglich des Schutzgutes Grundwasser ist, dass aufgrund des Einbaus der Recycling-Materialien (s.o.) eine Gefährdung des Grundwassers in diesem Bereich - trotz 100 %iger Überbauung bzw. Entsorgung des Materials nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

**Klima**

Das Klimatop für den Bereich Fliegerhorst wird in Bestand sowie in Planung insgesamt als Industrie- und Gewerbeklima beschrieben. Folglich handelt es sich nach wie vor um einen massiven Schadensbereich, der aufgrund der Ausgleichsfunktion der umliegenden Flächen insgesamt jedoch als Schadensgrenzbereich eingestuft werden kann. Entsprechend werden für das Schutzgut Klima keine negativeren Auswirkungen durch die Realisierung der Maßnahme stattfinden, als sie bisher vorhanden sind.

**Landschaftsbild**

Der Ausbau des Bereiches als Standorte des Großflächigen Einzelhandels verursacht hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung insofern Beeinträchtigungen, als dass das Gebiet von großräumigen Hallenbauten überformt wird.

Die Bewertungsdifferenz zwischen dem Ist-Zustand und der Prognose mit Maßnahme weist aufgrund der massiven Vorbelastungen in dem Gebiet jedoch kaum einen Unterschied auf. Positiv ist zu bewerten, dass das Gebiet nach Jahrzehnten des Zutrittsverbotes wieder für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

**Mensch**

Im Vordergrund der Betrachtung steht die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden. Beeinflussungen oder Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, der Luft, Boden, Landschaft können direkt oder mittelbar Konsequenzen auf die Gesundheit bzw. das Wohlbefinden des Menschen haben. In ganz besonderem Maße ist die Lärmbelastung in urbanen Situationen in diesem Zusammenhang relevant, die demzufolge auch den Wertmaßstab bildet.

Zur Einstufung der Immissionssituation im Ist-Zustand kann der Zeitraum der militärischen Nutzung angenommen werden. Die damaligen Schallemissionen werden gleichgesetzt mit denen eines Gewerbegebietes.

Die Einstufungen hinsichtlich der Lärmbelastungen im Planfall basieren auf den Schallausbreitungsberechnungen des Gutachters AKUS (2001) unter Zugrundelegung konkreter und angenommener Nutzungsarten sowie des Bestandes an Konversionsgebäuden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die im Sondergebiet vorgesehenen Nutzungen verträglich mit den Schallschutzansprüchen der vorhandenen nördlich gelegenen WR-Wohnnachbarschaft („Wellenkamp“) ist.

**Kultur- und Sachgüter**

Kultur- bzw. Sachgüter sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

## 10.5 UMWELTSCHÜTZENDE MASSNAHMEN (GEM. § 2A ABS.1 NR. 3 BAUGB)

*In diesem Kapitel werden **gem. § 2a Abs. 1 Nr. 3 BauGB** nachteilige Auswirkungen des Vorhabens beschrieben. Ferner werden Maßnahmen genannt, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder - wenn möglich - ausgeglichen werden sollen.*

**Arten und Biotope**

Die Empfehlungen zur Vermeidung und zur Minimierung von Umweltauswirkungen beziehen sich im wesentlichen auf die Wiederansiedlung von Arten- und Biotopbeständen. Zum Schutz der zu erstellenden Grünflächen sollen die vegetationstechnisch durchzuführenden Maßnahmen entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), 18917 (Rasen- und Saatarbeiten) und 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) erfolgen.

Zur Minderung des Eingriffes wurde im Bebauungsplan festgesetzt, für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen die Anwendung von Pestiziden und chemischen Düngemitteln auszuschließen.

### **Boden**

Urban-industriell geprägte Bereiche mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen sollten von Versiegelung nach Möglichkeit freigehalten werden. Der Optimierungsgrundsatz des BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden nennt die Entsiegelungen als Ausgleich.

Im Bereich des Möbelmarktes wurde diesem grundsätzlich Prinzip Rechnung getragen indem Parkplatzflächen und z.T. die Feuerwehrezufahrt mit wasserdurchlässigem Materialien gestaltet werden.

Bezüglich der Flächen mit eingebauten Recycling-Materialien wurde per Textlicher Festsetzung festgelegt, dass das Material an *den* Stellen entsorgt wird, auf denen keine Versiegelung stattfindet.

Bei einem seit Jahrzehnten militärisch genutztem Bereich, der bereits im 2. Weltkrieg betrieben wurde, sollte ein Kampfmittelverdacht zumindest geprüft werden, auch wenn die bisherigen Recherchen keine Anhaltspunkte für den Verdacht der Anwesenheit von Kampfmitteln geliefert haben.

**Wasser**

Minimierung der Versiegelung durch die unter „Punkt Boden“ genannten Maßnahmen. Das Einbringen schädlicher Substrate, z.B. das Einsickern von Abwässern in den Boden, ist zu verhindern. Um den bestehenden Konflikt zu minimieren (belastetes Untergrundmaterial contra Versickerung) wurde für die nicht zu überbauenden Bereiche mit RCL-II Materialien eine Entsorgung festgelegt.

**Klima**

Grundsätzlich sind die natürlichen und entlastenden Klimafunktionen zu sichern sowie zusätzliche Belastungen zu minimieren. Zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zählen die Wiederherstellung einer klimarelevanten Oberflächengestalt, die Schaffung lufthygienisch und bioklimatisch fördernder Strukturen (Gehölze, Grünland, ...), Immissionsschutzpflanzungen, Entsiegelung und die Schaffung von Frischluftschneisen.

**Landschaftsbild**

Als Empfehlungen zur Vermeidung und zur Minimierung von Umweltauswirkungen wurde die Einpassung der baulichen Anlagen in die umgebenden Geländeformen genannt. Die Aufschüttung von Böschungen sollte möglichst flach verlaufen und sie sollten mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Weiterhin wird der optische Schutz sensibler angrenzender Nutzungen als allgemeiner Hinweis erwähnt.

**Mensch**

Alle in den vorangegangenen Kapiteln gegebenen Empfehlungen zur Optimierung und Umweltvorsorgung gelten gleichermaßen zur Bewahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist auf eine Einhaltung der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ (AVV) zu achten.

Spezielle lärmetechnische Maßnahmen bezüglich der Bauphase wurden in die Überlegungen mit eingeschlossen, um die Belästigungen gegenüber der Anwohner in Hakedahl und am Wellenkamp so weit wie möglich zu reduzieren und den Vorschriften der AVV Baulärm zu genügen:

- In einem Streifen von 10 m Breite am Nordrand der Bauflächen sollten bei den Aufschüttungsarbeiten die Baumaschinen nicht länger als täglich 2,5 h an einem Ort eingesetzt werden, um die nahegelegenen Siedlungsflächen zu schonen, da sich eine Überschreitung der AVV Baulärm ergeben kann. Alternativ kann mit Baumaschinen gearbeitet werden, deren Schallleistung 106 dB(A) nicht überschreiten.
- Aus dem selben Grund sollten dort nicht mehr als 2 Baumaschinen bzw. 1 Baumaschine + 1 Lkw gleichzeitig betrieben werden,
- Im nördlichen Randgebiet sollte nur eine Ramme gleichzeitig eingesetzt werden.

**Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Maßnahmen vorgesehen.

**Verkehr**

Für den ÖPNV wäre eine Aufwertung der Busverbindungen - auch in den Charles-Lindbergh-Ring - auf Stadtbusqualität empfehlenswert, was bedeutet

- 15-Minuten-Taktung in modernen Niederflurbusse
- Umsteigemöglichkeiten durch Fahrplanabstimmungen mit den anderen Stadtbuslinien und den BVO- und DB-Linien.

## 10.6. ZU ERWARTENDE EMISSIONEN UND ABFÄLLE

(GEM. § 2A ABS.2 NR. 2 BAUGB)

*In diesem Kapitel wird gem. § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen, der Abfälle und des Anfalls von Abwasser gegeben.*

### 10.6.1 ZU ERWARTENDE EMISSIONEN

Beim Betrieb des Möbelmarktes werden Geräusch-Emissionen ausgehen, die auch auf die angrenzenden Bereiche einwirken. - Das „Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 147/1 - Technischer Bereich Nord“, (Akus, 2001), ermittelt Geräuscheinwirkungen auf die Umgebung.

Hauptgeräuschemittent ist hinsichtlich des geplanten Möbelmarktes der Kunden-PKW-Verkehr mit 71,3 dB(A)/m<sup>2</sup> (Flächenschallquelle). Auf dem Kundenparkplatz für den Möbelfachmarkt werden täglich zwischen 5.000 PKW und 10.000 PKW-Bewegungen angenommen. Die Klima- und Lüftungstechnik kann gemäß dem Stand der Technik so ausgelegt werden, dass diese keine nennenswerten Immissionsanteile beitragen. Für die Warenanlieferung werden erfahrungsgemäß weniger als 10 LKW pro Tag eingesetzt werden, deren Pegel in Relation zu der PKW-Menge nicht relevant sein werden.

Das Fazit des Gutachters (AKUS, 2001) für den Betrachtungszeitraum Tag sowie für die Nacht ist, dass an den geplanten wie den vorhandenen Wohnhäusern in der Umgebung die Immissions-Richtwerte für WR eingehalten werden.

### 10.6.2 ZU ERWARTENDE ABFÄLLE UND ABWÄSSER

Der gesamte Bereich der ehemaligen „Hobart Barracks“ ist aufgrund seiner Nähe zur Kernstadt Detmold an das hier existierende Entsorgungsnetz angebunden. Leitungen und Kanäle auf privaten Grundstücken werden mit Leitungsrechten belastet, um den Zugang zu diesen Anlagen und damit ihren Betrieb für den jeweiligen Betreiber zu sichern. Nachfolgend werden die wesentlichen Entsorgungsanlagen genannt und beschrieben:

#### Schmutzwasser

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung hat die Stadt Detmold die im gesamten Konversionsgebiet vorhandene Mischwasserkanalisation untersuchen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass das vorhandene Netz in schlechtem baulichen Zustand war und außerdem nicht den heutigen Anforderungen an eine geordnete Abwasserbeseitigung entsprach. Vielfach verliefen die Leitungen unsystematisch über die zukünftig privaten Grundstücke, teilweise unter den Gebäuden entlang.

Vorrangiges Ziel der Abwasserplanung im gesamten ehemaligen Konversionsgebiet war es, die Kanäle im Zusammenhang mit dem Straßenbau innerhalb des Straßenraumes zu verlegen. Dort wird das Abwasser zukünftig durch eine Trennkanalisation für Schmutz- und Niederschlagswasser entsorgt.

Dieses Vorhaben fand die Zustimmung durch die Bezirksregierung Detmold.

Hinsichtlich vorhandener Abwasserleitungen wurde ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan eingetragen. Die eingetragenen Leitungsrechte sind grundbuchrechtlich zu sichern.

**Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Im Rahmen eines umfangreichen Gutachtens zur Gefährdungsabschätzung der Kontaminationsverdachtsflächen wurden die anstehenden Böden im Plangebiet eingehend untersucht. Dabei konnten nur geringe Durchlässigkeitswerte ermittelt werden, die auf sehr dichte Bodenbeschaffenheiten hinweisen. Eine gezielte und vollständige Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächen- und Niederschlagswassers ist demnach auf den einzelnen Grundstücken des Untersuchungsgebietes auszuschließen. Folglich ist vorgesehen, das Niederschlagswasser in einer zentralen Regenrückhaltung zu sammeln, um es von dort aus gedrosselt der Sylbecke als ortsnahe Vorfluter zuzuführen.

Zur Regenrückhaltung ist das RRB Nr. 4 vorgesehen, welches als Erdbecken ohne Dauerstau realisiert wurde und in einer natürlichen Geländemulde parallel zur Barntruper Straße naturnah angelegt wurde. Die Ableitung des gedrosselten Wassers erfolgt durch offene Gräben zur Sylbecke.

**Abfallentsorgung**

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

**10.7 SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN**

(GEM. § 2A ABS.2 NR. 3 BAUGB)

*In diesem Kapitel werden gem. § 2a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Hinweise auf Schwierigkeiten gegeben, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.*

Der Umweltbericht ermittelt und beurteilt entsprechend dem Stand der Vorhabensplanung unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt infolge der geplanten Sondergebiets- und Gewerbeentwicklung. Eine präzise Aussage kann in Anbetracht der Vielschichtigkeit unserer natürlichen und sozialen Umwelt grundsätzlich nur bedingt getroffen werden, da den Bewertungen meist eine starke Vereinfachung zu Grunde liegt und damit entsprechende Verluste in der Genauigkeit und Unsicherheiten in der Aussage über die Umwelteinwirkungen vorprogrammiert sind.

Die hier vorliegende Untersuchung baut sich auf verschiedene Gutachten auf (vergleiche Literaturliste des Bebauungsplanes), welche mit unterschiedlichen Standards - vor allem in Bezug auf die räumliche Ausdehnung des Untersuchungsgebietes bzw. auf die Nutzungen - erstellt wurden. Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist lediglich ein kleiner Teilbereich dieser Gutachten.

Die Verkehrs- und Lärmgutachten sowie das Einzelhandelskonzept der Stadt Detmold behandeln jeweils räumlich nicht kongruente Bereiche und gehen teilweise von Nutzungsplanungen aus, die im Verlauf des Gesamtplanungsprozesses für Hohenloh wieder reduziert wurden. Dementsprechend sind Angaben z.T. nicht repräsentativ. Dementsprechend stellen auch die unterschiedlichen Erstellungszeitpunkte der Gutachten und die damit verbundene unterschiedliche Datengrundlage ein grundsätzliches Problem dar.

Zusammenhängend mit dieser Problematik ist auch die generelle Problematik der Definition der Bezugszeitpunkte bei der Wertung des Ist-Zustandes zu sehen. Im Gegensatz zu Planungsmaßnahmen auf anthropogen unbeeinflussten Flächen haben Konversionsflächen bereits eine vielschichtige Nutzungshistorie hinter sich.

Des weiteren wählen einige Gutachter für Ihre Betrachtungen übermäßig konservative Ansätze, um so ihre Ergebnisse unanfechtbar zu machen. Wenn solche Angaben von mehreren hintereinander geschalteten Gutachtern aufgegriffen werden, die ähnlich vorgehen werden letztendlich Auswirkungen prognostiziert bzw. Empfehlungen ausgesprochen, die das gesetzlich vorgeschriebene Maß übererfüllen.

Schwierigkeiten bestehen auch aufgrund fortschreitender Entwicklungen in dem Gebiet selbst, welche eine genaue Datengrundlage nur unzureichend ermittelbar machen. Aufgrund der Abrisstätigkeiten muss vor allem für die Kapitel „Arten und Biotope“ und „Land-

schaftsästhetisches- und Erholungspotential“ auf die Angaben des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 01-70 „Charles-Lindbergh-Ring“ (OTHMER 1999) zurückzugegriffen werden. Diese Bestandsaufnahme wurde durch die „Stellungnahme zum Grünordnungsplan der Unteren Landschaftsbehörde“ (Kreis Lippe) vom 18.05.1999 demontiert. Dementsprechend wurden die in der Zustandsbewertung durch das Büro Othmer differenzierten Biotope Straßenbegleitgrün (Code 2.2) und Wegeraine (Code 2.3) einheitlich zusammengefasst in „**Brachen < 5 Jahre**“ (Code 5.1).

## 10.8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

(GEM. § 2A ABS. 3 BAUGB)

*In diesem Kapitel wird gem. § 2a Abs. 3 BauGB eine kurze, allgemein verständliche Zusammenfassungen gegeben.*

### Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet wurde gemäß § 11(3)BauNVO als Sondergebiet für den Großflächigen Einzelhandel mit der Fachspezifizierung Möbelmarkt ausgewiesen. Die Geschossfläche sowie auch die branchenbezogene Verkaufsfläche wurde jeweils auf maximal 9.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Festlegungen der Baugrenze in Verbindung mit der GRZ (0,8), die GFZ (0,8) und der baulichen Höhe (max. 10 m) bestimmt. Die Bauweise gilt als abweichend (Gebäuelänge > 50 m).

Um die mit der Innenstadt konkurrierenden Warensortimente zu minimieren und andererseits den wirtschaftlichen Betrieb des Marktes zu ermöglichen dürfen auf bis zu 5 % der Geschossfläche, aber höchstens 200 m<sup>2</sup> je Sortimentsgruppe zentrumsrelevante Randsortimente angeboten werden.

Im frontseitigen Bereich sind großflächig Parkplatzanlagen geplant. Der Fahrbereich wird mit bituminös gebundener Decke, die Stellflächen und die Feuerwehrumfahrten werden mit Rasenfugenpflaster ausgestattet.

Entlang der straßenzugewandeten Grundstücksflächen ist Extensivrasen, z.T. mit Bäumen, im rückwärtigen Bereich sind Ausgleichsflächen mit heimischen Baum- und Straucharten vorgesehen.

Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig, aber in ihren Ausmaßen eingeschränkt.

### Standortbeschreibung

Die ca. 1,41 ha große Fläche liegt in der Gemarkung Detmold im Bereich Nordring / Charles-Lindbergh-Ring. Südlich ist das Gewerbegebiet Hohenloh gelegen, welches teils bereits in der Nutzung und teils im Aufbau befindlich ist.

Ein im Bereich des Detmolder Hügellandes stark gegliederter Keuper ist hier z. T. von bis zu 2 m mächtigen Lössschichten überkleidet. Daraus haben sich vielerorts tiefgründige Parabraunerden entwickelt.

Das Gebiet gehört dem atlantisch bis kontinental beeinflussten Mittelgebirgsraum an mit relativ milden Wintern, nur mäßig warmen Sommern und die über das ganze Jahr verteilten Niederschlägen. Die potentielle natürliche Vegetation des Gebietes wird als Flattergras Buchenwald (Milio-Fagetum) beschrieben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bis zu einer Tiefe von 5 m keine durchgängige Grundwasserführung angetroffen. Stellenweise ist jedoch in durchlässigerem Lockergesteinseinheiten eine eng begrenzte Wasserführung vorhanden. Die Grundwasserfließrichtung ist nicht bekannt, wahrscheinlich ist sie zum Vorfluter hin (Sylbecke) ausgerichtet.

Im Plangebiet sind die Böden sehr stark anthropogen vorbelastet. Neben dem Verlust des Bodenkörpers bewirkt die Versiegelung des Bodens eine Beeinträchtigung der Versickerung des anfallenden Regenwassers.

Ursprünglich war der Bereich zum überwiegenden Teil mit großräumigen Hallen bebaut. Auch der größte Teil der Außenanlagen waren als Lagerplätze und Fahrbereiche zu 100% versiegelt. Auf den kleinen Restflächen entwickelten sich aufgrund mangelnder Pflege Branchen ohne Großgehölze.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt keiner Unterschutzstellung. In der näheren Umgebung befinden sich sensible Bereiche, z.B. Wohn- und Mischgebiete und das nördlich gelegene Landschaftsschutzgebiet. Die Landschaftsbestandteile unterliegen aufgrund des Verkehrsaufkommens auf des Nordringes einer massiven Vorbelastung.

Die Erwerbsquote der Stadt Detmold ist aufgrund der Auflösung des Militärstandortes gesunken. Damit steht einer gestiegenen Einwohnerzahl eine deutlich geminderte Erwerbsquote gegenüber. - Durch den Möbelmarkt sind ca. 20 -30 neue Arbeitsplätze vorgesehen.

Der Standort ist aufgrund seiner verkehrlichen Voraussetzungen unmittelbar am Nordring sehr gut geeignet für die Ansiedlung des besucherintensiven Betriebes eines Möbelmarktes. Erweiterungen der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur wurden im Vorfeld der Planungen durch Ausbau von Straßen und Kreuzungen berücksichtigt.

Das ÖPNV-Netz besteht aus der Regionalbuslinie 912 und der Stadtbuslinie 705. Haltestellen sind im Bereich der Richthofenstraße und der Kreuzung Charles-Lindbergh-Ring / Nordring vorhanden. Fußläufig wird das Untersuchungsgebiet in erster Linie über die Richthofenstraße bzw. den Charles-Lindbergh-Ring erschlossen.

#### **Standortalternativen**

In dem Gutachten zum "Einzelhandelskonzept Detmold" wurde empfohlen, neben den bereits bestehenden Standorten "Klingenbergsstraße" und "Gewerbegebiet-Nord" den Standort Hohenloh als dritten Sondergebietsstandort für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel zu erschließen. Der Standort Hohenloh eignet sich - entgegen der Standorte Klingenstraße und Gewerbegebiet Nord - unter anderem aufgrund der folgenden Eigenschaften:

- die städtebauliche Verträglichkeit ist ohne spezielle Auflagen gewährleistet,
- aufgrund der Neuordnung des Gebietes kann der Markt verträglich in ein Gesamtkonzept integriert werden,
- Die Lage am Nordrand Detmolds gewährleistet die verkehrstechnischen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 (3) BauNVO und des Einzelhandelserlasses NW.

Mit der Auswahl des Gebietes gegenüber einer Erweiterung des Sondergebietes an der Klingenstraße und in der Innenstadtlage wird dem Ziel entsprochen, ökologisch und städtebaulich vorbelastete Bereiche mit flächenintensivem Einzelhandel zu bebauen.

### Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Biotope               | Aufgrund der Vorbelastungen sind keine Einbußen zu erwarten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Boden                 | Aufgrund der flächendeckenden Aufschüttungen mit Recycling-Material ist der kleine Anteil des noch relativ funktionsfähigen Bodens verlorengegangen.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Wasser                | Dem Grundstück wird für den Bestand sowie für den Planungszustand eine <i>geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung</i> zugesprochen.<br>Negativ ist zu bemerken, dass aufgrund des Einbaus der Recycling-Materialien eine Gefährdung des Grundwassers in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden kann.                                                                                                              |
| Klima                 | Infolge großflächiger Versiegelungen, riegelartiger Hallengebäude und hoher Fahrzeugimmissionen in Bestand sowie in der Planung werden keine negativeren Auswirkungen durch die Realisierung der Maßnahme stattfinden, als sie bisher vorhanden sind.                                                                                                                                                                         |
| Landschaft            | Die Bewertungsdifferenz zwischen dem Ist-Zustand und der Prognose weist aufgrund der massiven Vorbelastungen keinen bzw. einen leicht positiven Unterschied auf. Eine Aufwertung erfährt das Gelände durch seine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit.                                                                                                                                                                       |
| Mensch                | Zur Einstufung der Immissionssituation im Ist-Zustand wurde die militärischen Nutzung angenommen, deren Schallemissionen mit denen eines Gewerbegebietes gleichgesetzt wurden. Die Einstufungen der Lärmbelastungen im Planfall (AKUS, 2001) sagt aus, dass die im Sondergebiet vorgesehenen Nutzungen verträglich mit den Schallschutzansprüchen der vorhandenen nördlich gelegenen WR-Wohnnachbarschaft („Wellenkamp“) ist. |
| Kultur- und Sachgüter | Kultur und Sachgüter innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### Umweltschützende Massnahmen

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Biotope    | Schutz und die Wiederansiedlung von Arten- und Biotopbeständen. Durchzuführenden grünplanerische Maßnahmen sollen entsprechend der gültigen DIN-Normen erfolgen.<br>Flächenschonende Bauweise<br>Minderungsmaßnahmen: Auf Vegetationsflächen ist die Anwendung von Pestiziden und chemischen Düngemitteln auszuschließen.                                                                                                                 |
| Boden      | Geplant ist die Verwendung von wasserdurchlässigem Materialien im Bereich der Stellplätze und der Feuerwehrumfahrten.<br>Ein Kampfmittelverdacht sollte geprüft werden.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Wasser     | Minimierung der Versiegelung (wie Boden).<br>Die Flächen mit RCL-II-Materialien und > RCL-II-Materialien wurden zu 100% versiegelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Klima      | Freihaltung potentieller Frisch- und Kaltluftbahnen, damit die Sicherung der natürlichen und entlastenden Klimafunktionen gewährleistet ist. Schaffung lufthygienisch und bioklimatisch fördernder Strukturen, z.B. Immissions- und Windschutzpflanzungen.                                                                                                                                                                                |
| Landschaft | Einpassung der baulichen Anlagen in die umgebenden Geländeformen. Aufschüttung von Böschungen möglichst flach halten und mit einheimischen Gehölzen bepflanzen.<br>Schonung von prägenden Elementen und historischen Sichtbeziehungen. Optischer Schutz sensibler angrenzender Nutzungen.<br>Wiederherstellung naturraumtypischer Landschaftsbildräume und -elemente und die Eingrünung der Baukörper durch die Anlage von Gehölzflächen. |
| Mensch     | Alle in den vorangegangenen Kapiteln gegebenen Empfehlungen zur Optimierung und Umweltvorsorgung gelten auch für das Schutzgut Mensch. Zur Minderung der durch Lärm verursachten Einwirkungen wurde empfohlen, bei den Baumaßnahmen auf die Einhaltung der AVV zum Schutz gegen Bau- und Geräuschimmissionen zu achten. Spezielle lärmtechnische Maß-                                                                                     |

nahmen bezüglich der Bauphase wurden in die Überlegungen mit eingeschlossen, um die Belästigungen gegenüber der Anwohner in Hakedahl und am Wellenkamp so weit wie möglich zu reduzieren und den Vorschriften der AVV Baulärm zu genügen.

Kultur- und  
Sachgüter

Kultur und Sachgüter innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

### Verkehr

Für den ÖPNV wäre eine Aufwertung der Busverbindungen auf Stadtbusqualität empfehlenswert.

### Zu erwartende Emissionen und Abfälle

Das „Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 147/1 - Technischer Bereich Nord“, (Akus, 2001), ermittelt Geräuscheinwirkungen auf die Umgebung:

SO Hauptgeräuschemittent ist der Kunden-PKW-Verkehr mit täglich zwischen 5.000 PKW und 10.000 PKW-Bewegungen mit 71,3 dB(A)/m<sup>2</sup>.

Potentiell lärmgefährdet ist das Wohngebiet im Bereich „Wellenkamp“ (WR), doch ist das Fazit des Gutachters (AKUS, 2001), dass insgesamt in den Wohnbereichen der Umgebung die Immissions-Richtwerte für WR eingehalten werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund seiner Nähe zur Kernstadt an das hier existierende Entsorgungsnetz angebunden. Nach geplanten Sanierungen soll das Schmutzwasser zukünftig durch eine Trennkanalisation entsorgt werden.

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

### Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Neben den Fragestellungen bezüglich Kenntnislücken allgemeiner Art weisen die vorliegende Gutachten hinsichtlich ihrer räumlichen Ausdehnung, der Nutzungsdichte der Gebiete und der Erstellungszeitpunkte unterschiedliche Standards auf. Dementsprechend sind ihre Angaben schwierig miteinander zu vergleichen. Gleichzeitig stellt die Nutzungshistorie der Konversionsflächen in der Bewertung ein Problem dar.

Einige Gutachter wählen für Ihre Betrachtungen übermäßig konservative Ansätze. Werden solche Angaben weiteren Gutachtern aufgegriffen, potenzieren sich die Ergebnisse.

Schwierigkeiten bestehen auch aufgrund fortschreitender Entwicklungen in dem Gebiet selbst, welche eine genaue Datengrundlage (z.B. für das Kapitel Arten und Biotope) nur unzureichend ermittelbar macht. Hier muss auf frühere Gutachten zurückzugegriffen werden, die jedoch in ihren Grundlagen unterschiedlichen Gutachtermeinungen unterlagen.

## 11. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

### 11.1 MOTORISierter INDIVIDUALVERKEHR

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

Die Erschließung des Möbelmarktes wird zukünftig über den Charles-Lindbergh-Ring abgewickelt werden, der einzig an den Nordring angebunden ist, und so den Ziel- und Quellverkehr u.a. des Möbelmarktes komplett übernimmt.

Eine innere Erschließung für das Geltungsbereiches im Sinne eines Straßennetzes ist nicht erforderlich. Die beiden Ein- und Ausfahrtbereiche liegen entlang des Charles-Lindbergh-Rings südlich des Hauptgebäudes. Sie erschließen die Parkplätze und den Zugang zur Warenanlieferung.

Den Möbelmarkt umschließen Flächen, die für Feuerwehreinsätze nutzbar sind. Gemäß DIN 14090, welche die Planungsmerkmale, Flächenbedarf, technische Anforderungen an Fahr- und Aufstellungsflächen für den Einsatz von Rettungs- und Löschfahrzeugen auf Grundstücken regelt, muss eine Distanz zwischen dem Rettungsweg und dem Gebäude von minimal 3,00 m und maximal 9,00 m gegeben sein. Diese Regelung wurde in der Planung nicht berücksichtigt. - Im vorliegenden Fall kann jedoch nach Absprache mit dem Kreis Detmold auf diese Vorgabe verzichtet werden, da die Drehleiter der Feuerwehr im Bereich des Möbelmarktes nicht für eine Personenrettung zur Verfügung stehen muss.

### 11.2 RUHENDER VERKEHR / STELLPLATZBEDARF

Gemäß § 51 LBauO NW § 51 dürfen bauliche Anlagen bei denen Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze 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 sind für den Möbelmarkt ca. **110 Stellplätze** gem. § 9 (1) Punkt 22 BauGB vorgesehen.

## 11.3 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 Sonder- und des Gewerbegebietes an den Nord- und damit an den Charles-Lindbergh-Ring wurden auch die Belange des ÖPNV berücksichtigt. Die nächstgelegenen Haltestellen zum Geltungsbereich ist für den Stadtbusverkehr (Linie 705) die „Anne-Frank-Straße“ am Nordtor in der Richthofenstraße. Hier verkehrt zur Zeit ein Bus im Halbstundentakt.

Außerdem wird das Plangebiet derzeit von der entlang der Richthofenstraße und dem Nordring verkehrenden BVO - Linie 912 (Detmold - Barntrup) im Stundentakt bedient. Eine Haltestelle befindet sich im Kreuzungsbereich Nordring / Charles-Lindbergh-Ring.

## 12. VER- UND ENTSORGUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-70-B „Möbelmarkt“ ist bezüglich aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen an das übrige Stadtgebiet Detmolds angebunden.

### 12.1 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 Möbelmarkt kann durch den Ausbau des vorhandenen Wasserleitungsnetzes mit Wasser versorgt werden.

Um einen ausreichenden Wasserdurchfluss zu gewährleisten, soll im nördlichen Bereich Hohenloh eine Übergabestation eingerichtet werden, die eine Verbindung zu dem Wasserversorgungsnetz in dem Ortsteil Hakedahl herstellt.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist grundsätzlich eine kommunale Aufgabe. Im Rahmen dieser Pflicht wird eine ausreichende Wassermenge mit Erweiterung des vorhandenen Netzes zur Verfügung gestellt.

Ein Hydrant steht am Charles-Lindbergh-Ring im Bereich der Kundeneinfahrt zur Verfügung.

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfs wird auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. erfolgen.

Im Zuge der Planung Möbelmarkt wurden Zu- und Umfahrten für die Feuerwehr konzipiert.

- **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 jedoch 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 beachten sind generell die Vorschriften und Bestimmungen des 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.

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 den zuständigen Telekom-Niederlassungen

Deutschen Telekom AG  
Braunenbrucher Weg 18  
32758 Detmold  
Tel. :05231/73-66

und

Deutschen Telekom AG,  
Niederlassung Oldenburg  
Ressort Bezirksbüro Netze 30 Detmold  
Rathenastr. 28  
33102 Paderborn  
Tel. :05251/303-3507

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Beginn, schriftlich angezeigt werden.

## 12.2 ABWASSERBESEITIGUNG

### 12.2.1 SCHMUTZWASSER

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

Das Abwasser wird zukünftig durch eine Trennkanalisation für Schmutz- und Niederschlagswasser entsorgt. Das Plangebiet wird an die städtische Abwasseranlage (Zentrale Kläranlage) angeschlossen.

### 12.2.2 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 (Regenrückhaltung nördlich des GE) zuzuführen, um es von dort aus gedrosselt in die Sylbecke als ortsnahe Vorfluter abzugeben. Das Regenrückhaltebecken IV wurde als Erdbecken ohne Dauerstau realisiert, das in einer natürlichen Geländemulde parallel zur Barntfurter 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. Um dieses Ziel zu konkretisieren wurde per Textlicher Festsetzung veranlasst, dass alle Stellplätze und die Feuerwehrezufahrt im nordöstlichen Grundstücksbereich aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu gestalten sind, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflastergitter mit großem Fugenanteil, wassergebundene Decken, Schotterrassen oder ähnlichem. Die Materialien und der Unterbau sind so zu wählen, dass ein Abflussbeiwert von 0,25 bis 0,60 erreicht wird.

Im vorliegenden Fall wird für eine vorhandene Regenwasserleitung, welche noch nicht überplante Gebiete entwässert ein Leitungsrecht zeichnerisch im Plan festgesetzt. Das eingetragene Leitungsrecht muss grundbuchrechtlich gesichert werden.

Zur Schonung des Grundwassers wurde festgesetzt, dass auf den Flächen auf denen Bepflanzungen vorgesehen sind die Anwendung von Pestiziden und chemischen Düngemitteln verboten ist. Die Festsetzung bezieht sich auf § 9 (1) Satz 20 BauGB.

## 12.3 ABFALLBESEITIGUNG

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

## 13. EMISSIONEN

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund von Bau und Betrieb des Möbelmarktes das Verkehrsaufkommen aufgrund von Ziel- und Quellverkehr sowie die Emissionsbelastung durch betriebsbedingte Abgase in diesem Bereich 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.

Die Einstufungen hinsichtlich von Lärmbelastungen durch Bau und Betrieb des Sondergebietes basieren auf den Schallausbreitungsberechnungen des Gutachters AKUS (2001) unter Zugrundelegung konkreter und angenommener Nutzungsarten sowie des Bestandes an Konversionsgebäuden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die im Sondergebiet vorgesehenen Nutzungen verträglich mit den Schallschutzansprüchen der vorhandenen nördlich gelegenen WR-Wohnnachbarschaft („Wellenkamp“) ist.

Bei Bau und Betrieb des Möbelmarktes werden Geräusch-Emissionen entstehen, die auf die angrenzenden Bereiche einwirken. - Das „Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 147/1 - Technischer Bereich Nord“, (Akus, 2001), ermittelt Geräuscheinwirkungen auf die Umgebung.

Hauptgeräuschemittent ist hinsichtlich des geplanten Möbelmarktes der Kunden-PKW-Verkehr mit 71,3 dB(A)/m<sup>2</sup> (Flächenschallquelle). Auf dem Kundenparkplatz für den Möbelfachmarkt werden täglich zwischen 5.000 PKW und 10.000 PKW-Bewegungen prognostiziert. Die Klima- und Lüftungstechnik kann gemäß dem Stand der Technik so ausgelegt werden, dass diese keine nennenswerten Immissionsanteile beitragen. Für die Warenanlieferung werden erfahrungsgemäß weniger als 10 LKW pro Tag eingesetzt werden, deren Pegel in Relation zu der PKW-Menge nicht relevant sein werden.

Das Fazit des Gutachters (AKUS, 2001) ist, dass an den geplanten wie den vorhandenen Wohnhäusern in der Umgebung die Immissions-Richtwerte für WR bei Tag sowie bei Nacht eingehalten werden.

## 14. ALTLASTEN

### 14.1 BODENVERUNREINIGUNGEN

Die Stadt Detmold hat für das gesamte Gebiet der Hobart Barracks eine Erfassung und Erstbewertung von Kontaminationsverdachtsflächen durchführen lassen. Im Rahmen des Gutachtens der Geo - Infometric „Orientierungsphase der Gefährdungsabschätzung ehemaliger Fliegerhorst Detmold“ (GEO-INFOMETRIC, Febr. 1997) wurde u.a. für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-70-B Möbelmarkt eine historische Recherche durchgeführt, um auf der Grundlage einer Rekonstruktion der Nutzungsgeschichte potentielle Kontaminationsverdachtsflächen aufzeigen zu können. In Abhängigkeit von der Dauer und dem Alter kontaminationsrelevanter Nutzungen wurden verschiedene Kontaminationsverdachtsklassen ermittelt. Darauf aufbauend wurde durch Verknüpfung mit der Sensibilität der Nachfolgenutzung eine Einschätzung des Gefährdungspotentials ermöglicht.

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 B die **Bodenverunreinigungen Nr. 87**, welche die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 147 / I „*Detmold-Hohenloh, Technischer Bereich Nord*“ u.a. als Kontaminationsverdachtsfläche gemäss § 5 (3) Nr. 3 BauGB kennzeichnet.

Die Altlast befand sich im Innenbereich der Panzerhalle Nr. 87 in der sich neben den Stellplätzen für Panzer sechs Fahrzeuggruben befanden. Bei zwei der Gruben wurden deutliche Belastungen des Untergrundes durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und extrahierbare organische Halogenverbindungen (EOX) festgestellt. Diese Belastungen lagen in einer Größenordnung (max. 12.000 mg/kg MKW, 2mg/kg EOX), die im Hinblick auf die geplante gewerbliche Folgenutzung eine Sanierung erforderlich machten.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde daher durch die Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH ein Sanierungsplan erstellt. Dieser Sanierungsplan mit den Ergänzungen vom Oktober 2000 und vom 08.11.2000 wurde entsprechend der Verbindlichkeitserklärung einschließlich Nebenbestimmungen des Kreises Lippe (Schreiben vom 12.01.01, Az: 4. 5-7020-11/5. 5/93) für verbindlich erklärt.

Im Hinblick auf den Arbeits- und Gesundheitsschutz bei den Sanierungsarbeiten wurde durch die Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan erstellt.

Die Sanierungsarbeiten wurden im Juli 2001 durch die Plambeck Contra ConBau- und Umwelttechnik GmbH, Cuxhaven ausgeführt und durch die Dr. Kerth + Lampe GeoInfometric GmbH gutachterlich überwacht. Im Hinblick auf den Arbeits- und Gesundheitsschutz wurden die Arbeiten entsprechend den Vorgaben der Betriebsanweisung durchgeführt:

- Im Vorfeld der Auskofferungsarbeiten wurden die Betondecken im Bereich der Fahrzeuggruben 1 und 5 und die Fahrzeuggruben selbst entfernt.
- Im Anschluss an den Ausbau der Fahrzeuggruben (1 und 5) erfolgten die Auskofferungsarbeiten. In einem ersten Schritt wurden beide Kfz-Gruben jeweils bis in eine Tiefe von 2,70 m ausgekoffert. Zur Kontrolle des Sanierungserfolges wurden jeweils von den Grubenwänden und Grubensohlen Bodenproben (Analytis GmbH Hauf) untersucht. Hierbei wurden in den Bodenproben MKW-Gehalte analog DIN 38409H 18 ermittelt, die über dem Sanierungszielwert von 500mg/kg lagen.
- Nach Abschluss der zweiten Auskoffierung lagen die MKW-Gehalte des Bodens mit maximal 105 mg/kg unter dem geforderten Sanierungsziel.
- Organoleptisch belasteter Boden wurde von organoleptisch unbelastetem Boden separiert. Der belastete Boden wurde neben den jeweiligen Fahrzeuggruben (mit einer Folie abgedeckt) auf einer versiegelten Fläche seitlich gelagert und für den Transport zum Entsorger (RVE Gesellschaft für Reststoffverwertung & Entsorgung mbH) bereitgestellt. Der Transport zum Entsorger erfolgte am 23.07.2001.

Die Baugruben wurden mit Recyclingmaterial, Naturkalkschotter aus dem Steinbruchbetrieb Heinz Schiewe KG und unbelastetem Bodenaushub lagenweise verfüllt und verdichtet. Nach Abschluss der Verfüllung wurden durch die Götte + Sehrbrock GmbH im Bereich der Verfüllung Plattendruckversuche durchgeführt.

Die ordnungsgemäße Entsorgung von ca. 382 Tonnen an kontaminiertem Boden (Abfallschlüssel 170599 D1 - Bodenaushub und Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen) erfolgte auf der Grundlage des Entsorgungsnachweises Nr. ENE9U1722408 durch die RVE Gesellschaft für Reststoffverwertung & Entsorgung mbH Haus Lünen.

Aufgrund der vollständigen Entsorgung dieser Altlast wird dieser Bereich in der Plandarstellung des Bebauungsplanes nicht mehr als Altlast gekennzeichnet.

In Vorarbeit der Bauphase für den Möbelmarkt erfolgte nach Rückbau der Panzerhallen Nr. 87 und 88 eine Nivellierung der Fläche, die vorwiegend durch Geländeaufbau und Aufschüttung charakterisiert war. Zum Einsatz kamen hier gemäß Erlaubnisbescheid des Kreises Lippe (Fachbereich Wasser und Abfallwirtschaft) vom 21. Mai 2002 belastete Recycling-Materialien, die beim Abbruch der befestigten Fläche des Hubschrauberlandeplatzes auf dem Gelände des ehemaligen Fliegerhorstes in Detmold angefallen waren.

Vor dem Abbruch dieser Fläche wurden im Bereich des Hubschrauberlandeplatzes insgesamt 20 Bohrkerne entnommen. Sie ergaben, dass unterhalb einer 0,20 m mächtigen Betondecke sich eine 0,10 m mächtige Schicht Asphalt befand. Die Schichten wurden beprobt und schichtenspezifisch durch die Umwelt ControlLabor GmbH untersucht. Auf Grundlage der Analyseergebnisse wurden die Recycling-Materialien in folgende Güteklassen unterschieden:

- Einstufung > RCL II - Material Aus den Betonflächen mit deutlich erhöhter Chrom-Belastung (160 µg/l ChromIV).
- Einstufung RCL II - Material In den Asphaltproben wurde erhöhte PAKn.EPA festgestellt.
- Einstufung RCL I-Material: Die meisten Proben halten die Grenzwerte ein und wurden daher als RCL I Material eingestuft. Sie sind als unbedenklich zu charakterisieren.

Plan Nr. 5.6 Altlastenflächen

Im Bereich Möbelmarkt wurden 2.200 m<sup>3</sup> belastetes Recycling-Material (> RCL II- / RCL II-Material) auf einer Fläche von ca. 5.500m<sup>2</sup> in einer Mächtigkeit von ca. 0,40 m eingebaut. - Auf dem restlichen Gelände Möbelmarktes wurde das aus der Fläche 3 des Hubschrauberlandeplatzes wiederverwertete und gebrochene RCL I-Material (ca. 2.520m<sup>3</sup>) auf einer Fläche von ca. 6.300m<sup>2</sup> und einer Mächtigkeit von ca. 0,40 m eingebaut.

Vor dem Einbau der Recycling-Materialien wurde auf der gesamten Fläche der vorhandene Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,4 m abgeschoben und abgefahren.

Die exakte Lage des Einbaus der verschiedenen Recycling-Materialien ist dem Plan Nr. 5.5 zu entnehmen.

Die Einbauflächen für das > RCL-II-Material und das RCL-II-Material entsprachen zur Zeit des Einbaus dem voraussichtlichen Gebäudegrundriss des zukünftigen Möbelmarktes gemäß des damaligen Planungsstandes. Folglich wurden sie in einem Abstand von im Mittel ca. 7,75 m westlich der Straßenbegrenzungslinie des Charles-Lindbergh-Ringes verbaut. Ziel war es, vor allem das > RCL II-Material und das RCL II-Material unterhalb des Baukörpers zu „verpacken“ um eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser zu verhindern.

In der aktuellen Planfassung beträgt die östliche Abstandsfläche zwischen Möbelmarkt und der Straßenbegrenzungslinie des Charles-Lindbergh-Ringes mindestens 14,00 m. Die Packlagen des > RCL II -Materials und des RCL II-Materials überragen somit die Grundfläche des Marktes um ca. 6,25 m in gesamter Länge der Ostfassade des Möbelmarktes.

Weiterhin befindet sich nördlich des Möbelmarktes eine Grünfläche, welche zum Teil über den Lagen des > RCL II -Materials und des RCL II-Materials liegt.

Aufgrund der oben geschilderten Tatsachen wird der Bereich in dem das > RCL II - und das RCL II-Material eingebaut wurde als Fläche gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltbelasteten Materialien belastet sind. Aufgrund der Textlichen Festsetzung (vergl. Pkt. 1.7 in der Plandarstellung) sind diese Flächen in der gegebenen Tiefe des belasteten Materials auszukoffern. Der Aushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen (Erdarbeiten, Abrissarbeiten) auf dem Gelände wird empfohlen, entsprechende Positionen 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 gegebenenfalls ein Entsorgungsweg festgelegt bzw. ein Gutachter hinzugezogen werden kann.

## 14.2 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.

## 15. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Erschließungskosten für das Plangebiet wurden auf der Grundlage des Städtebaulichen Vertrages durch die Bundesrepublik Deutschland übernommen.

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt, mit Ausnahme der Kosten für die Betreuung des Verfahrens durch die Stadtverwaltung, die Firma Hoff und Partner, Gronau.

## 16. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz gilt gleichzeitig als Nachweis für die Grundflächenzahl (GRZ) des Grundstücks Möbelmarkt, die mit 0,8 festgesetzt wurde.

### Flächen im Bestand:

Das Grundstück Möbelmarkt, bestehend aus den Flurstücken Nr. 75 und Nr. 76 (Flur 14, Gemarkung DT) hat eine Gesamtgröße von

rd. 12.949 m<sup>2</sup> 100,0 % = 1,00

Davon 100%-ig versiegelt: 12.158 m<sup>2</sup>  
93,9 % = 0,94

Davon Brache < 5 Jahre: 791 m<sup>2</sup>  
6,1 % = 0,06

Das (Teil-)Flurstück Nr. 77 (Flur 14, Gemarkung Detmold) „Charles-Lindbergh-Ring“ hat eine Gesamtgröße von

rd. 1.193 m<sup>2</sup> 100,0 % = 1,00

Davon 100% versiegelt: 1.145 m<sup>2</sup>  
96,00 % = 0,96

Davon Brache < 5 Jahre: 48 m<sup>2</sup>  
4,0 % = 0,04

### Flächen des Grundstücks Möbelmarkt in der Planung:

#### Versiegelte Flächen

🚧 Fläche innerhalb der Baugrenze rd. 5.364,0 m<sup>2</sup>

🚧 Versiegelte Wegeflächen rd. 3.107,0 m<sup>2</sup>

🚧 Stellplätze und Feuerwehrumfahrt  
(1.617 m<sup>2</sup> gesamt x 0,5) als versiegelt geltend rd. 808,5 m<sup>2</sup>

Gesamt rd. 9.279,5 m<sup>2</sup> 71,6 % = 0,72

#### Unversiegelte Flächen

🚧 Stellplätze und Feuerwehrumfahrt  
(1.617 m<sup>2</sup> gesamt x 0,5) als versiegelt geltend rd. 808,5 m<sup>2</sup>

🚧 Anlage von Hecken und Gebüsch rd. 274,0 m<sup>2</sup>

🚧 Extensive Rasenflächen rd. 2.587,0 m<sup>2</sup>

Gesamt rd. 3.678,5 m<sup>2</sup> 28,4 % = 0,28

### Flächen Charles-Lindbergh-Ring (Planung):

#### Versiegelte Flächen

🚧 Straßenverkehrsfläche rd. 1.193,0 m<sup>2</sup> 100,0 % = 1,00

## 17. BODENORDNUNG

- Erschließungsflächen: Der Charles-Lindbergh-Ring (Flurstück 77) befindet sich im Eigentum der Stadt Detmold und ist eine öffentliche Verkehrsfläche.
- Bauflächen: Hinsichtlich der für den Bau und die private Erschließung des Möbelmarktes erforderlichen Flurstücke Nr. 75 und Nr. 76, Flur 14, Gemarkung Detmold wurde ein Kaufvertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) und der Fa. Hoff und Partner - Gronau - geschlossen. Die Umschreibung im Grundbuch ist derzeit noch nicht erfolgt (Stand Mai 2003). Dementsprechend ist der Eigentümer zur Zeit noch die Bundesrepublik Deutschland.

## Literaturverzeichnis:

- AKUS (2001):** Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung NR. 147/I „Technischer Bereich Nord“ der Stadt Detmold. Bielefeld, 2001.
- BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD (1995):** Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Detmold. Teilabschnitt Oberbereich Paderborn (Kreise Höxter u. Paderborn. Detmold.
- DEUTSCHER WETTERDIENST (1979):** 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.
- ECON-CONSULT - WIRTSCHAFTS- UND SOZIALWISSENSCHAFTLICHE BERATUNGSGESELLSCHAFT MbH & CO.KG(1998):** Zum Planvorhaben „Hobart-Barracks Hohenloh - Einzelhandelsgewerbefläche in den Gebäuden 87 und 88“. Köln, 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.
- GEO-INFOMETRIC (1997):** Orientierungsphase der Gefährdungsabschätzung ehemaliger Fliegerhorst Detmold“, Febr. 1997.
- GEO-INFOMETRIC (1999):** Sanierungsplan für Altlasten ehemaliger Fliegerhorst Detmold. Detmold, Nov. 1999
- KERTH Dr. + LAMPE (2002):** Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zum Einbau von belasteten Recycling-Baustoffen auf dem ehemaligen Fliegerhorstgelände in Detmold. Detmold, 2002.
- KERTH Dr. + LAMPE (2003):** Gutachterliche Überwachung der Altlastensanierung ehemalige Hobart-Barracks in Detmold; Sanierungsbereich Panzerhalle 87. Detmold, 2003.
- KERTH Dr. + LAMPE (2003):** Dokumentation zum Einbau von Recycling-Materialien auf dem ehemaligen Fliegerhorstgelände in Detmold -Bereich geplanter Möbelmarkt. Detmold, 2003.
- LANGENBERG + STIEGELE (2002):** Gutachten zur Umweltverträglichkeit: Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in den „Sonstigen Sondergebieten“ der Stadt Detmold: Nr. 22/1 "Lebensmittel- und Drogeriemarkt", Nr. 22/2 "Bau- und Gartenmarkt", Nr. 22/2 "Möbelmarkt". Kassel 2002.
- 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 (2000):** Detmold - Hohenloh: Denkmalgeschützte Gebäude und Freiflächen. Detmold, 2000
- STADT DETMOLD (2001):** Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 147/I „Detmold Hohenloh, Technischer Bereich Nord“.
- TRAUTMANN, W. (1966):** Erläuterung zur Karte der potentiellen natürlichen Vegetation der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000, Blatt Minden. Bonn-Bad Godesberg.