



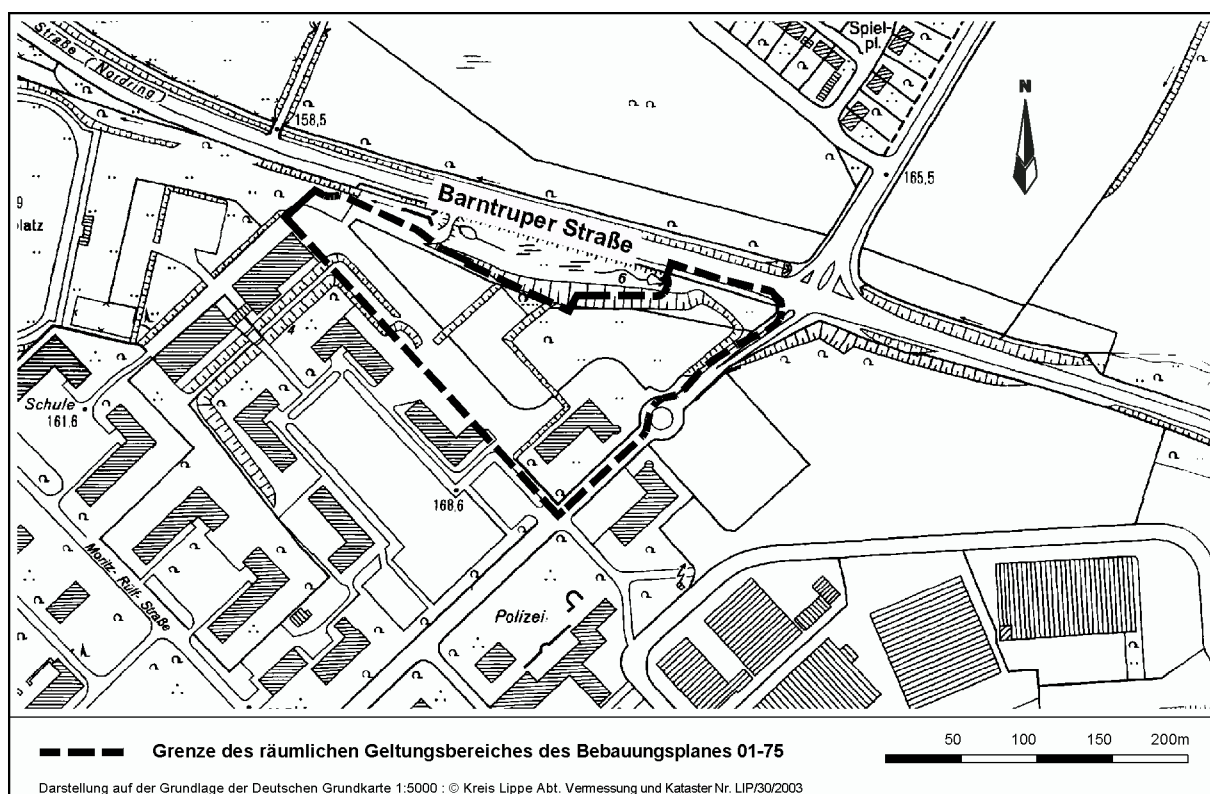
Der Bürgermeister

LIPPE
DETMOLD
eine wunderschöne Stadt...

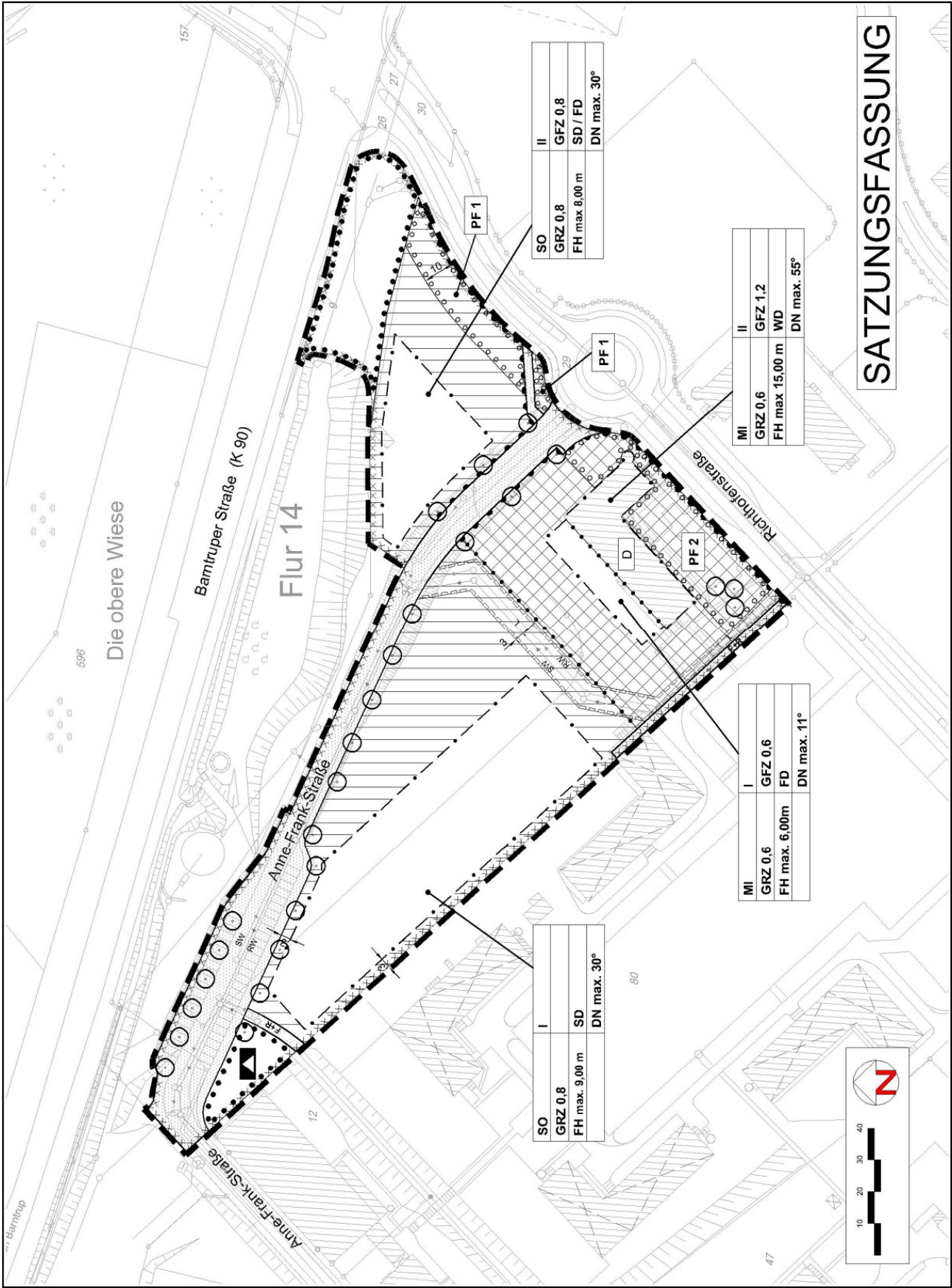
Bebauungsplan **01-75** "Nordtor-West/Lebensmittelmarkt"

Ortsteil: Detmold-Nord

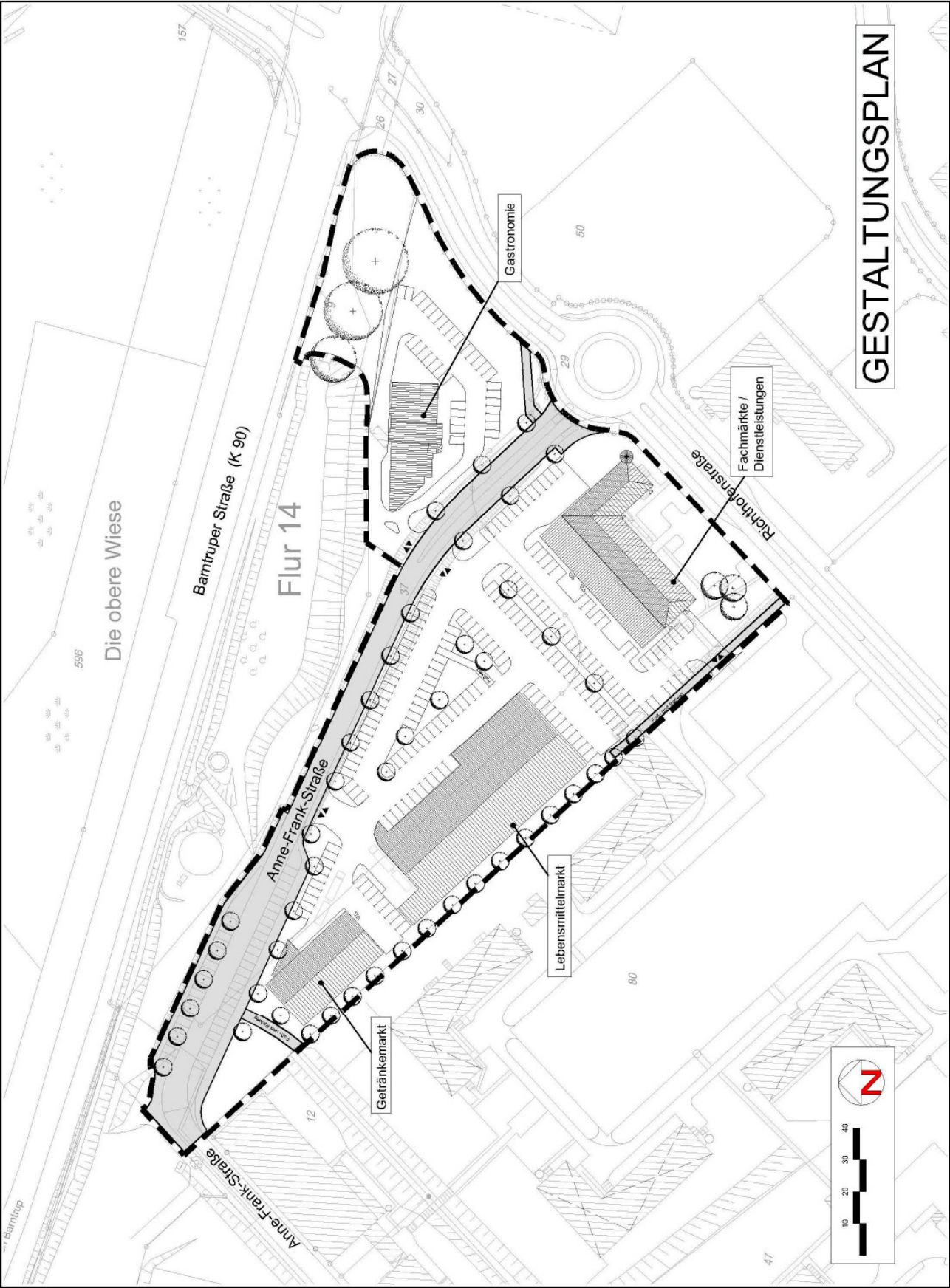
Plangebiet: westlich der Richthofenstraße, südlich der Barntruper Straße und des Regenrückhaltebeckens, östlich des Sportplatzes, nördlich des ehemaligen Exerzierplatzes.



Nutzungsplan - Satzungsfassung



Gestaltungsplan



596

Die obere Wiese

Barntuper Straße (K 90)

Flur 14

Anne-Frank-Straße

Richtofenstraße

29

30

26

27

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

FESTLEGUNGSRISSE

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

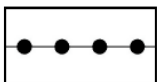
0. **Abgrenzungen**

gem. § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB

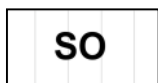


Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und Sonstigen Gebieten

gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO



Sonstiges Sondergebiet

Zweckbestimmung: Nahversorgungszentrum

gemäß § 11 (2) BauNVO

Zulässig sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, Drogerie- und Getränkemärkte sofern die Verkaufsflächen aller o. g. Einrichtungen insgesamt eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.550 m² im sonstigen Sondergebiet nicht überschreiten.

In Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum sind gastronomische Einrichtungen und ergänzende Dienstleistungen ausnahmsweise zulässig, wenn die Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.

Innerhalb des gesamten sonstigen Sondergebietes wird die Verkaufsfläche von Drogerieartikeln auf einen maximalen Anteil von 20 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im sonstigen Sondergebiet beschränkt. Sonstige Randsortimente sind auf einen maximalen Anteil von 5 % der zulässigen Verkaufsfläche je Einzelbetrieb beschränkt.



Mischgebiet – MI -

gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind

nach der Art der Nutzung gemäß § 6 (2):

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Anlagen für kirchliche Zwecke.

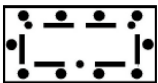
Unzulässig sind

gemäß § 1 (5) und (6) die gemäß § 6 (2) und (3) BauNVO allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2. Flächen für den Gemeinbedarf

gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Schule



3. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

3.1 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ , GFZ)

gemäß §§ 16 - 20 BauNVO

z.B. GRZ 0,80

zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,80

z.B. GFZ 1,20

zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 1,20

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I Vollgeschoss

3.2 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte:

- Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe),
- oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

Untere Bezugspunkte:

- die Oberkante des Fertigfußbodens des jeweiligen Erdgeschosses.

z.B. FH max. 8,0 m

Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß von z.B. 8,0m überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten wie z.B. installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 2,0 m.

Innerhalb des Mischgebietes darf die Firsthöhe des rückwärtigen Anbaus an das unter Baudenkmalschutz stehenden Gebäudes die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des vorhandenen Obergeschosses des Bestandsgebäudes nicht überschreiten.

4. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ) nicht entgegenstehen.

5. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind im Sonstigen Sondergebiet und Mischgebiet bis auf die festgesetzte Einschränkung im Bereich der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der überbaubaren und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

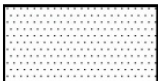
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Als Ausnahme sind Unterstellplätze für Einkaufswagen im Bereich der Stellplätze für PKW außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien dürfen nicht als Arbeits-, Ausstellungs- und Lagerflächen genutzt werden.

6. **Verkehrsflächen**

gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB



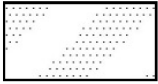
Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche

Anmerkung:

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z. B. in Straßenbegleitgrün, Fahrbahnen und dergleichen ist nicht verbindlich festgesetzt, sondern nur nachrichtlich dargestellt.



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

F+R

Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg (F+R)

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen



Bereiche ohne Zu- und Abfahrten

In dem entsprechend gekennzeichneten Bereich sind Zu- und Abfahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

7. Führung von Versorgungsleitungen

gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB



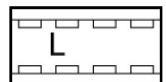
vorhandener Regenwasserkanal



vorhandener Schmutzwasserkanal

8. Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Geh- und Fahrrechte (ohne Plandarstellung)

Zwischen dem öffentlichen Fuß- und Radweg entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze und der Anne-Frank-Straße wird über das sonstige Sondergebiet eine Fläche mit einem ein Geh- und Fahrrecht (ausschließlich für Radfahrer) zugunsten der Öffentlichkeit belastet.

Zur Erschließung der Nutzungen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes wird ausgehend von der Anne-Frank-Straße über das sonstige Sondergebiet eine Fläche mit einem ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der innerhalb des Mischgebietes zulässigen Nutzungen belastet.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

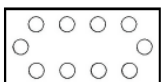


Anzupflanzende Bäume

Als Baumart ist die Säulenbuche mit einem Stammumfang von 16-18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu verwenden.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Stellplatzflächen sind mit standortgerechten Einzelbäumen zu begrünen. Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es wird empfohlen Baumarten wie z.B. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Buche, Hainbuche, Ahorn, Esche, Linde zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6m² vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern wie z.B. Efeu oder Raseneinsaat zu begrünen ist.



Bepflanzungsflächen

Die innerhalb des sonstigen Sondergebietes und Mischgebietes entsprechend gekennzeichneten Flächen sind durchgängig zu bepflanzen. Diese Flächen dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz-, Lagerflächen oder zum Aufstellen von Werbeanlagen genutzt werden. Die Pflanzungen sind im Zuge einzelner Baumaßnahmen durchzuführen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

PF1

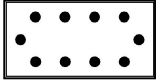
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit niedrigen dichten Strauchpflanzungen zu begrünen (Höhe maximal 1,50 m).

PF2

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Raseneinsaat zu begrünen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB



zu erhaltene Grünfläche

Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Detmold verbindlich.

10. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)

Dachform und Dachneigung

SD	Zulässig sind ausschließlich Satteldächer.
FD	Zulässig sind ausschließlich Flachfächer.
WD	Zulässig sind ausschließlich Walmdächer.
FD/SD	Zulässig sind sowohl Flach- wie auch Satteldächer.

z.B. DN max. 30° Maximal zulässige Dachneigung, z.B. 30°.

Als Ausnahme sind für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vordächer, Überdachungen von Anlieferungsbereichen, etc., abweichend von den festgesetzten Dachformen andere Dachformen zulässig.

Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Dacheindeckung

Zulässig sind schwarze, anthrazitfarbene, mittel-dunkelgraue Dacheindeckungen sowie Schiefereindeckungen. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Fassaden und Außenwandflächen

Zulässig sind ausschließlich Putzfassaden. Die Farbtöne müssen einem Hellbezugswert von 40-60% entsprechen. Als Ausnahme sind Zinkblechverkleidungen sowie Holzverschalungen zulässig.

Glänzende Materialien, wie z. B. keramische Fliesen oder reflektierende Fassadenteile / Baumaterialien und großflächige Kunststoffverkleidungen sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Grelle Farbtöne, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Gestaltung des Ortsbildes beeinträchtigen, sind unzulässig.

Werbeanlagen

Im sonstigen Sondergebiet:

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtgröße von 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW sind zulässig,

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, wenn sie eine Höhe von 7,00 m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 9,00 m) über dem Gelände nicht überschreiten,
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, wenn
 - * sie an der Stätte der Leistung errichtet werden,
 - * sie nur als Einzelanlagen oder als Gruppe von max. 3 baugleichen Anlagen in räumlicher Beziehung (z.B. Gruppe von Fahnenmasten) errichtet werden,
 - * ihre Höhe 7,00 m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 9,00 m) nicht überschreitet,
 - * die Tuchgröße der Fahnen max. 8m² beträgt,
 - * die Größe der Einzelanlage (mit Ausnahme Fahnen) max. 9m² beträgt (Die Größe bezieht sich auf die Werbeanlage selbst; Stützen Pfeiler und Masten sind nicht Gegenstand der max. zulässigen Werbefläche),
 - * in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen max. 1 Einzelanlage je laufende 25,00 m Grundstücksbreite errichtet werden,
 - * sie einen Abstand von mind. 25m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Richthofenstraße einhalten.

Werbeanlagen auf den zum ehemaligen Exerzierplatz gelegenen Fassaden sowie den zwischen südwestlicher Baugrenze des sonstigen Sondergebietes und südwestlicher Plangebietsgrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.

Im Mischgebiet:

Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW sind innerhalb des Mischgebietes an den Fassadenflächen des baudenkmalgeschützten Gebäudes unzulässig. Zulässig sind sie, wenn sie an den der Richthofenstraße entgegen gesetzten Fassaden des möglichen rückwärtigen Anbaus an das Baudenkmal errichtet werden und ihre Gesamtfläche max. 10% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreitet. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Hinweisen für den Suchverkehr, sofern sie an den Grundstückszufahrten errichtet werden, unzulässig.

Beleuchtung der Werbeanlagen

Zulässig sind belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werksschutzes (Sicherheitsanlagen). Werbeanlagen mit wechselndem Licht, in Ihrer Helligkeit wechselnde Werbeanlagen, Leuchtblitz- oder Laufbildwerbeanlagen sind unzulässig.

Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind entlang der Richthofenstraße unzulässig.

Zulässige Materialien für Grundstückseinfriedungen sind Maschendraht- und Stabgitterzäune. Geschlossene Materialien oder Elemente sind unzulässig.

11. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

gemäß § 9 (6) BauGB

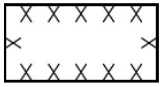


Baudenkmal

Hinweis zum Bodendenkmalschutz:

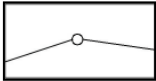
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege,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

Sonstige Darstellungen zum Bebauungsplan



Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

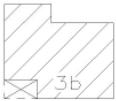
gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB



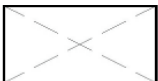
Vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude



beseitigtes Gebäude

Angabe der Rechtsgrundlagen

- **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der derzeit gültigen Fassung.
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung.*
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der derzeit gültigen Fassung.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -)** vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung.
- **Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), in der derzeit gültigen Fassung.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutz-gesetz - BImSchG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der derzeit gültigen Fassung.
- **Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV -)** vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) in der derzeit gültigen Fassung.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.
- **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der derzeit gültigen Fassung.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245). in der derzeit gültigen Fassung.
- **Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG -)** vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226, 716), in der derzeit gültigen Fassung.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der derzeit gültigen Fassung.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung.

Das B-Planverfahren ist vor Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) eingeleitet worden.

Begründung zum B-Plan 01-75 „Nordtor-West / Lebensmittelmarkt“

Ortsteil: Detmold-Nord

Plangebiet: westlich der Richthofenstraße, südlich der Barntruper Straße und des Regenrückhaltebeckens, östlich des Sportplatzes, nördlich des ehemaligen Exerzierplatzes

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 BauGB

Auftraggeber: Projektentwicklung Bade
Graf-Wilhelm-Straße 8
31515 Steinhude

Auftragnehmer: Enderweit + Partner GmbH
Mühlenstraße 31
33607 Bielefeld
Tel: 0521.966620
Fax: 0521.9666222
Mail: info@enderweit.de

in Zusammenarbeit mit:

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung/Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1.....	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2.....	Verfahren.....	4
3.....	Raumordnung und Landesplanung	4
4.....	Flächennutzungsplan	5
5.....	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	5
6.....	Situationsbeschreibung	5
7.....	Belange des Städtebaus	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Höhen der baulicher Anlagen	9
7.4	Gestalterische Anforderungen an die baulichen Anlagen	9
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
7.6	Nicht überbaubare Flächen	10
8.....	Verkehrliche Erschließung	10
8.1	Individualverkehr	10
8.2	Ruhender Verkehr	12
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	12
8.4	Rad- und Fußverkehr	12
9.....	Ver- und Entsorgung	13
9.1	Trinkwasser/Schmutzwasser.....	13
9.2	Regenwasserentsorgung	13
9.3	Löschwasserversorgung	13
9.4	Elektrizitäts- und Gasversorgung	13
9.5	Abfallbeseitigung	14
10.....	Emissionen / Immissionsschutz	14
11.....	Altablagerungen und Bodenschutz.....	16

11.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	16
11.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	16
11.3	Erhalt schutzwürdiger Böden.....	16
12.	Naturschutz und Landschaftspflege	17
12.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	17
12.2	Grundwasserschutz.....	17
12.3	Eingriffe in Natur und Landschaft	17
12.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
13.	Erschließungskosten	17
14.	Flächenbilanz	18
15.	Bodenordnung	18

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden durch die Barntruper Straße und das Regenrückhaltebecken,
- im Südosten durch die Richthofenstraße,
- im Südwesten durch den Exerzierplatz,
- und im Westen durch den Sportplatz.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Detmold, Flur 14, Flurstück 37,
- Gemarkung Detmold, Flur 14, Flurstück 80 teilweise.

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

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- dem Festlegungsriß,
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2. Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom:	24.03.2004
Entwurfsbeschluss vom	24.11.2004
Offenlegung vom	20.12.2004 bis 20.01.2005

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Lippe - weist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 2,365 ha große Plangebiet zum einem „Sondergebiet Lebensmittel“ sowie für den Bereich des Torgebäudes „Gemischte Baufläche“ dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf den Sondergebietsflächen ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Hierdurch soll die Nahversorgungssituation der östlichen Kernstadt verbessert und die Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung im Stadtteil Hohenloh sichergestellt werden.

Ebenso sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zivile Folgenutzung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes „Nordtor-West“ geschaffen werden. Im Rahmen einer mischgebietstypischen Nutzung sollen hier Wohnnutzungen wie auch Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen entstehen. Entsprechende baugestalterische Festsetzungen sollen den denkmalpflegerischen Aspekten des Baudenkmales sowie des Umgebungsbereiches Rechnung tragen.

Insbesondere soll der repräsentative und raumbildende Charakter des Nordtores an der Richthofenstraße, die die gliedernde Hauptachse des gesamten Areals darstellt, durch Freihaltung von Sichtachsen und Sicherung einer entsprechenden freiräumlichen Gestaltung erhalten werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die für den gesamten neuen Stadtteil Hohenloh maßgeblichen städtebaulichen sowie grün- und freiräumlichen Zielvorgaben, wie z.B. der Erhalt von Freiraumstrukturen, Schaffung einer Grünachse entlang der Richthofenstraße, etc., zu sichern.

Darüber hinaus ist die kürzlich fertig gestellte öffentliche Verkehrsfläche der Anne-Frank-Straße planungsrechtlich zu sichern. Um eine Durchlässigkeit des Gebietes und eine Erreichbarkeit der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zu gewährleisten sollen zwei zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen werden.

6. Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Detmolder Kernstadt im nordwestlichen Bereich des Stadtteiles Hohenloh.

Das direkte Umfeld ist im Süden und Westen durch die ehemals militärisch genutzten Gebäude am Exerzierplatz, im Norden durch den Grünzug entlang des Nordringes, im Osten durch großflächige Einzelhandelseinrichtungen am Charles-Lindbergh-Ring geprägt.

Das Plangebiet selbst stellt sich mit Ausnahme des unter Baudenkmalschutz stehenden Nordtor-Gebäudes nach Abriss der ehemals vorhandenen Bausubstanz als Brachfläche dar. Lediglich im Einmündungsbereich Richthofenstraße / Barntruper Straße ist ein zusammenhängender Grünbestand vorhanden.

Es fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 170m ü. N. N. an der Richthofenstraße in nord-westlicher westlicher Richtung auf ca. 161m ü. N. N. ab.

Die Anne-Frank-Straße, die ausgehend von der Richthofenstraße das Plangebiet in ost-westlicher Richtung teilt, ist bereits fertig gestellt. Von dieser Straße aus bestehen Zufahrtsmöglichkeiten zu den angrenzenden Teilflächen des Plangebietes.

Das an der Richthofenstraße vorhandene ehemalige Mannschaftsgebäude Nr. 45 steht, wie sein bauliches Pendant östlich der Richthofenstraße (Gebäude Nr. 35), unter Baudenkmalschutz. Hierbei handelt es sich um ein zweigeschossiges zweiflügeliges Gebäude mit einem markanten Eckturm mit Kegeldach. Der Turm betont die an der ehemaligen Haupteinschließung der Kaserne gelegene Gebäudeecke. Zusammen mit dem Gebäude Nr. 35 bildet das Mannschaftsgebäude Nr. 45 eine Torsituation.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemals militärisch genutzten Bereich. Im Rahmen von Untersuchungen wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes keine Altlasten vorhanden sind.

Durch das Plangebiet verlaufen ausgehend von der Richthofenstraße in nordwestlicher Richtung zur Anne-Frank-Straße Leitungstrassen der Schmutz- und Regenwasserentsorgung.

7. Belange des Städtebaus

Die Erreichung der unter Ziffer 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum“

Der Bebauungsplan weist den Bereich nördlich und südlich der Anne-Frank-Straße als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 (2) BauNVO aus. Diese Flächen sollen der Zweckbestimmung nach der Errichtung eines Nahversorgungszentrums dienen. Das Nahversorgungszentrum soll die Versorgungssituation der östlichen Kernstadt verbessern und die Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung im Stadtteil Hohenloh und Herberhausen sicherstellen.

Um insbesondere und ausschließlich der Nahversorgungsfunktion nachzukommen wird im Bebauungsplan die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche aller im sonstigen Sondergebiet zulässigen Einrichtungen auf 1.550m² begrenzt.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel werden innerhalb des Nahversorgungszentrums weitergehende Einschränkungen der zulässigen Betriebe sowie der Sortimente getroffen. So sind ausschließlich Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, Drogerie- und Getränkemärkte zulässig, wobei der Anteil der für Drogerieartikel zulässigen Gesamtver-

kaufsfläche auf maximal 20 % begrenzt ist. Ebenso ist durch Festsetzung der maximale Anteil der Verkaufsfläche für sonstige Randsortimente je Einzelbetrieb auf 5% begrenzt.

Diese Einschränkungen entsprechen den Aussagen des im Auftrag der Stadt Detmold erarbeiteten Einzelhandelskonzeptes der Fa. ECON Consult sowie den regionalplanerischen Vorgaben der Bezirksregierung Detmold.

In Ergänzung des Nahversorgungsangebotes im Quartier sind gastronomische Betriebe als Ausnahme zulässig.

Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten:

Schädliche Umweltauswirkungen:

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 10 der Begründung) wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben, unter Beachtung der im Gutachten aufgeführten Prämissen, verträglich zu der angrenzend geplanten Wohnhausbebauung ist.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung:

Die Grundstücke sind bereits erschlossen, so dass sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung ergeben. Eine Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Gas ist für die beabsichtigte Nutzung möglich. Die Entwässerung des Plangebietes kann über bereits vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanäle erfolgen.

Auswirkungen auf den Verkehr:

Der Standort ist durch seine unmittelbare Lage an der Anne-Frank-Straße aus dem angrenzenden Stadtteil Hohenloh sehr gut erreichbar. Diese Lagegunst besteht auch für Kunden aus dem nahe gelegenen Ortsteil Herberhausen. Durch das vorhandene Erschließungsnetz und die hierdurch gegebene verkehrstechnische Trennung zu dem angrenzend vorhandenen großflächigen Einzelhandel ist eine Agglomeration ausgeschlossen. An den geplanten Vorhaben werden in ausreichender Anzahl Stellplätze vorgesehen, wodurch Park-Such-Verkehr in den angrenzenden Wohngebieten ausgeschlossen werden kann. Ebenso ist der Standort gut in das örtliche Fuß- und Radwegenetz eingebunden.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung:

Das geplante Nahversorgungszentrum soll eine möglichst ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung in der östlichen Kernstadt, in der Ortslage Herberhausen sowie im neuen Quartier Hohenloh gewährleisten. Vorhandene Defizite in der Versorgungssituation sollen hierdurch ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche:

Unter Berücksichtigung der Umsetzung des gesamten Konzeptes für das Quartier Hohenloh handelt es sich bei dem Nahversorgungszentrum um einen in den Umgebungsbereich integrierten Standort, in dem die Nahversorgung sicherzustellen ist und der fußläufig erreichbar ist. Durch die getroffenen Begrenzungen der Verkaufsflächen sowie der Sortimente sollen negative Auswirkungen auf die City von Detmold ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild:

Durch entsprechende gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass sich die neuen Baukörper in die vorhandene Umgebungsbebauung insbesondere unter Berücksichtigung angrenzender Baudenkmale einfügen. Eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kann demnach ausgeschlossen werden.

7.1.2 Mischgebiet (MI)

Für den Bereich des vorhandenen, unter Denkmalschutz stehenden Nordtorgebäudes wird im Bebauungsplan Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Dieses Mischgebiet schließt sich an weitere Mischgebietsflächen entlang der gesamten Richthofenstraße an. Ziel ist es, das bestehende Gebäude zu Wohnzwecken, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen umzunutzen.

Das Gebäude bildet mit seinem baulichen Pendant südöstlich der Richthofenstraße eine raumprägende Torsituation zum gesamten Stadtteil Hohenloh. Um diesen repräsentativen Charakter zu erhalten sind bauliche Erweiterungen an den bestehenden Fassaden zur Richthofenstraße und Anne-Frank-Straße ausgeschlossen. Um jedoch das Objekt wirtschaftlich umnutzen zu können, sind an der rückwärtigen Gebäudeseite durch Festsetzung von zusätzlichen überbaubaren Bereichen planungsrechtliche Möglichkeiten für die Erweiterung der Nutzung geschaffen. Die Erweiterungen sollen sich denkmalverträglich dem Bestandsgebäude in Ihrer Baumasse unterordnen. Entsprechende Festsetzungen begrenzen insoweit die Geschossigkeit, maximale Firsthöhe wie auch die Dachneigung.

7.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Schule-, handelt es sich um ergänzende Flächen der im Westen – außerhalb des Plangebietes – angrenzenden Christlichen Hauptschule. Bauliche Nutzungen sind innerhalb der Fläche nicht vorgesehen, so dass die Festsetzung überbaubarer Bereiche nicht erforderlich ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 17 BauNVO für die Flächen des sonstigen Sondergebietes eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und für die Flächen des Mischgebietes eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Eine Festsetzung einer Grundflächenzahl für die Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt nicht, da hier keine Bebauung vorgesehen ist. Entsprechend der beabsichtigten Teilnutzungen und höchstzulässigen Geschossigkeiten sind in den einzelnen Gebieten Festsetzungen zu den Geschossflächenzahlen getroffen worden.

Die Geschossigkeiten sind wie folgt differenziert:

- sonstige Sondergebiet südlich der Anne-Frank-Straße: max. 1 Vollgeschoss,
- sonstige Sondergebiet nördlich der Anne-Frank-Straße: max. 2 Vollgeschosse,

- Mischgebiet : max. 2 Vollgeschosse für das Bestandsgebäude / max. 1 Vollgeschoss für die Erweiterungsflächen.

7.3 Höhen der baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan werden die künftigen Firsthöhen als maximale Höhenwerte angegeben. Dies geschieht mit besonderer Rücksicht der geplanten Nutzungen wie auch der Belange der Baudenkmalpflege.

Im Einzelnen sind folgende Festsetzungen getroffen:

- sonstige Sondergebiet südlich der Anne-Frank-Straße: max. zulässige Firsthöhe 9,0 m,
- sonstige Sondergebiet nördlich der Anne-Frank-Straße: max. zulässige Firsthöhe 8,0 m,
- Mischgebiet : max. zulässige Firsthöhe 15,0m für das Bestandsgebäude / max. zulässige Firsthöhe 6,0 m für die Erweiterungsflächen.

7.4 Gestalterische Anforderungen an die baulichen Anlagen

Aufgrund des Nebeneinanders von Neubebauung und denkmalgeschützter Bestandsbebauung werden im Bebauungsplan besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gestellt. Jedoch soll auch den Belangen des Einzelhandels mit seinem Bedürfnis nach Außenwerbung Rechnung getragen werden.

Neben Festsetzungen zur einheitlichen Gestaltung der Fassaden- und Dachflächengestaltung werden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung der Werbeanlagen getroffen.

So soll durch entsprechenden Ausschluss von Werbeanlagen an den Fassaden des Baudenkmals das äußere Erscheinungsbild des Torgebäudes nicht negativ beeinträchtigt werden. Dies betrifft auch das Freihalten der Sichtachsen auf das Gebäude von freistehenden Werbeanlagen. Zudem werden Beschränkungen der Anzahl und Höhenentwicklung und Größe der zulässigen Anlagen getroffen.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zwischen der Richthofenstraße und der Anne-Frankstraße verlaufen Schmutz- und Regenwasserkanäle. Sofern sie über Privatgrundstücke führen sind in einem Abstand von 3,0m beiderseits der Rohrachsen Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Städtebauliches Ziel ist es eine Fußwegeverbindung zwischen Anne-Frank-Straße und Richthofenstraße zu schaffen, um eine Durchlässigkeit für den Fußgängerverkehr zu erreichen. Aus diesem Grund sind die Flächen des sonstigen Sondergebietes zwischen Fuß- und Radweg und der Anne-Frank-Straße mit einem Geh- und Fahrrecht (ausschließlich für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse des Mischgebietes zur Anne-Frank-Straße und dem Ausschluss von Zufahrten von der Richthofenstraße aus ist es notwendig, die Mischgebietsnutzungen über eine gemeinsame Zufahrt mit dem Nahversorgungsmarkt zu erschließen. Zur Sicherung der Erschließung sind durch textliche Festsetzungen die Flächen des sonstigen Sondergebietes mit einem Geh- und Fahrecht zugunsten der Mischgebietsnutzungen belastet.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

7.6.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Richthofenstraße bildet gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept eine zentrale Achse im Stadtquartier. Gliedernde Elemente entlang der Achse sind neben der die Raumkanten bildenden denkmalgeschützten Bausubstanz angrenzende Grün- und Freiräume. So erfolgt durch die vorhandenen Torgebäude und angrenzenden Freiräume ein rhythmischer Wechsel zwischen Verengungen und Aufweitungen. Ziel ist es, diese Grünflächen zu erhalten und aufzuwerten. Entlang der Richthofenstraße sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes und des Mischgebietes Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt.

Zur Gliederung des Straßenraumes der Anne-Frank-Straße sind entlang der Straße sowohl auf den privaten Grundstücksflächen wie auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen § 9 (1) Ziffer 25a BauGB getroffen.

7.6.2 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im nordöstlichen Plangebiet befinden sich zwischen der Barntruper Straße und Richthofenstraße natur belassene waldähnliche bestockte Grünflächen. Der Grünbereich ist Teil eines Grüngürtels der den gesamten Stadtteil Hohenloh umfasst.

Diese Grünflächen sollen in ihrem Bestand gesichert werden und sind entsprechend gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

8. Verkehrliche Erschließung

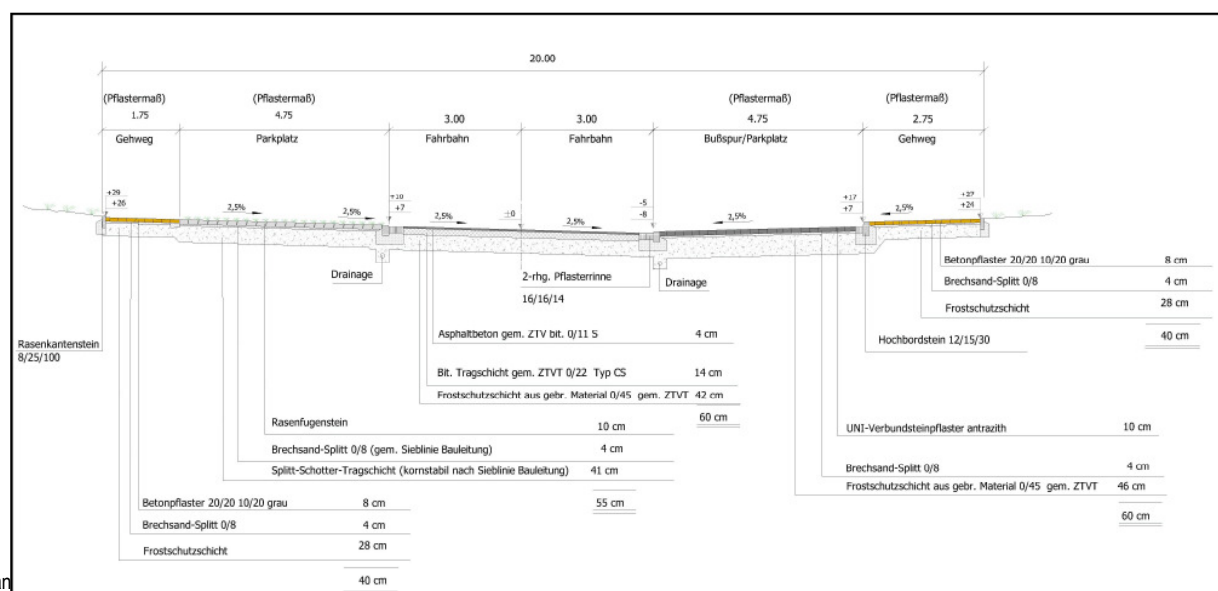
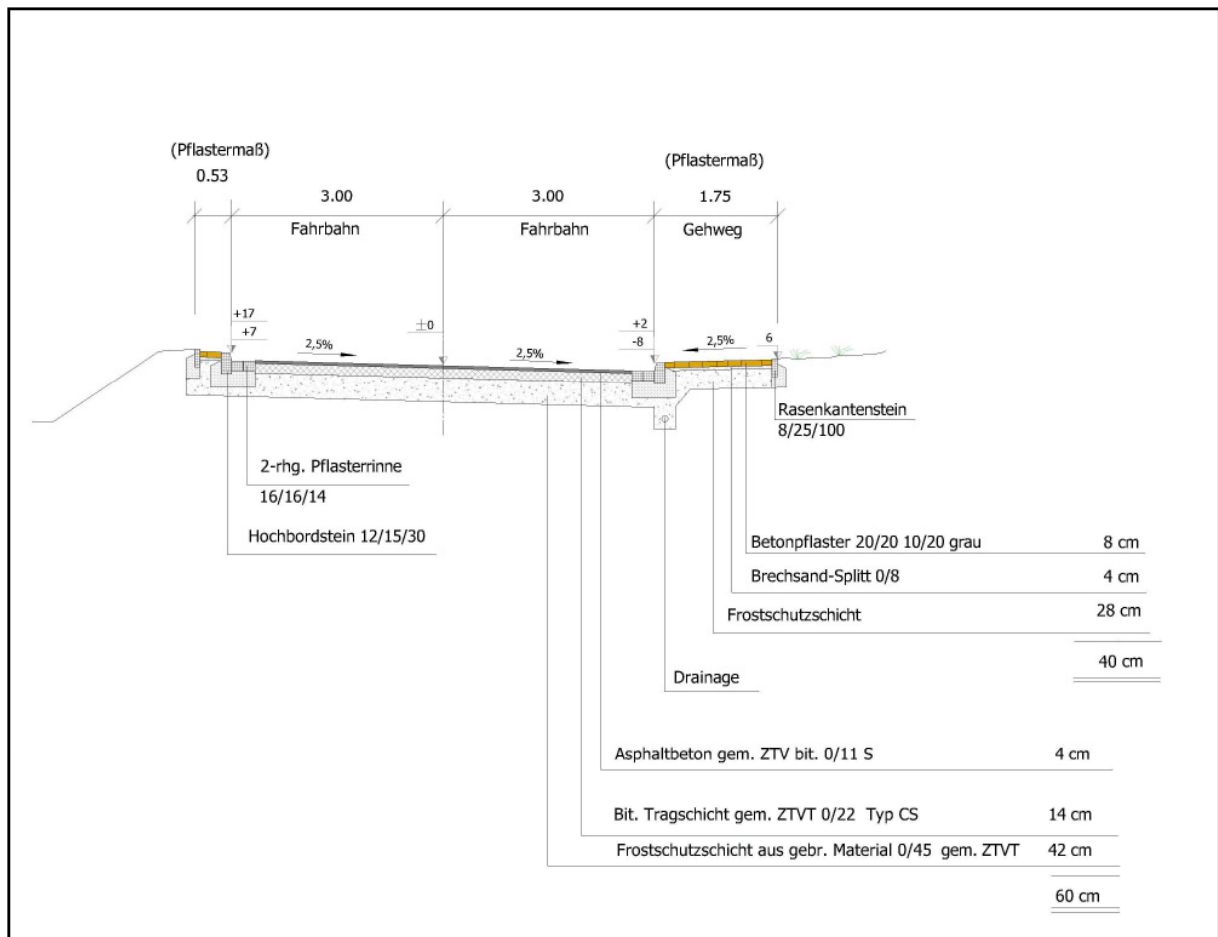
8.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Bau befindliche Anne-Frank-Straße. Vor hier aus erfolgen Zufahrten zu den Einzelgrundstücken.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Anne-Frank-Straße weitet sich in ihrem nordwestlichen Teilbereich auf. Hier sollen innerhalb des Straßenraumes Flächen für Bushaltestellen sowie Stellplätze vorgesehen werden.

Unmittelbare Zu- und Abfahrten zum Sonder- bzw. Mischgebiet von der Richthofenstraße aus werden aus verkehrlichen sowie baudenkmalpflegerischen Gründen ausgeschlossen. Nach Realisierung des Wohnbaugebietes auf dem ehemaligen Exerzierplatz ist beabsichtigt, eine weitere Zufahrt von der inneren Erschließung des Wohngebietes zum Mischgebiet zu schaffen. Die Anlieferung zu den Einzelhandelsnutzungen im Bereich des Lebensmittel- und Getränkemarktes ist so vorgesehen, dass sie auf der der geplanten Wohnhausbebauung abgewandten Gebäudeseite erfolgt oder durch entsprechende Einhausungen abgeschrmt ist.

Straßenquerschnitte Anne-Frank-Straße:



8.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplatzflächen der Nutzungen im sonstigen Sondergebiet sollen jeweils vor den einzelnen Einrichtungen vorgesehen werden. Die Stellplatzanlagen sollen teilweise über gemeinsame Zu- und Abfahrten erschlossen werden.

Mit Rücksicht auf die besondere städtebauliche und baudenkmalsspezifische Situation des Nordtorgebäudes sollen die Stellplätze für die Mischgebietsnutzungen auf den rückwärtigen, von der Richthofenstraße abgewandten Grundstücksflächen vorgesehen werden.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinie 705 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt liegt an der Richthofenstraße vor dem Nordtorgebäude.

Die Linie 705 verläuft von Detmold Herberhausen Haltestelle Allandsbusch bis Detmold Bahnhof im 30- bzw. 60 Minuten-Takt und fährt weiter als 702 zum Kreishaus.

An der Anne-Frank-Straße wird im Straßenraum eine weitere Haltestelle für den Schulbusverkehr vorgesehen. Die Erreichbarkeit für Fußgänger ist durch die vorhandenen und geplanten Fußwegebeziehungen gegeben. Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV somit gewährleistet.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Entlang der Richthofenstraße sowie der Anne-Frank-Straße sind Fuß- und Radwege vorhanden.

Als nicht straßenbegleitender Fuß- und Radweg ist im Bebauungsplan eine Wegeverbindung zwischen der vorhandenen Schuleinrichtung und der geplanten Bushaltestelle an der Anne-Frank-Straße vorgesehen.

Um einen Zugang zu dem geplanten Nahversorgungszentrum von den an die Richthofenstraße angrenzenden Gebieten zu schaffen, ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein weiterer Fuß- und Radweg im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Fuß- und Radweg schließt sich an den südöstlich der Richthofenstraße – außerhalb des Plangebietes – gelegenen Weg an.

Zusätzlich sind Teilflächen des geplanten Sondergebietes zwischen dem o.g. Fuß- und Radweg und der Anne-Frank-Straße mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, um eine zusätzliche öffentliche Wegeverbindung über das Einzelhandelsgrundstück zu sichern.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend § 7, Absatz 5, der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Ausnahme stellen die Kanaltassen (Schmutz- und Regenwasserkanal) dar, die zwischen der Richthofenstraße und Anne-Frank-Straße das Plangebiet über Privatgrundstücke queren.

Dem Entwässerungsentwurf Hohenloh wurde von der Bezirksregierung Detmold mit Datum vom 04.04.200 zugestimmt.

9.2 Regenwasserentsorgung

Im Zuge von Bodenuntersuchungen im Rahmen von Gefährdungsabschätzungen wurden die Bodenverhältnisse innerhalb der ehemals militärisch genutzten Bereiche untersucht. Diese Untersuchungen weisen auf geringe Durchlässigkeitswerte der anstehenden Böden hin.

Es ist daher beabsichtigt, das innerhalb der versiegelten Flächen im Plangebiet anfallende Regenwasser zu sammeln und über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Nördlich an das Plangebiet anschließend – zwischen Anne-Frank-Straße und Barntruper Straße - befindet sich ein naturnah angelegtes zentrales Regenrückhaltebecken, dem das anfallende Regenwasser zugeführt wird. Nach Drosselung erfolgt von hier aus die Ableitung mittels offener Gräben zur Sylbecke.

9.3 Löschwasserversorgung

Die ausreichende Löschwasserversorgung kann durch die Stadt Detmold sichergestellt werden.

9.4 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Es ist beabsichtigt, das im Gebiet Hohenloh vorhandene Elektrizitäts- und Gasversorgungsnetz zukünftig auch im Zusammenhang mit den angrenzend geplanten Nutzungen auszubauen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Nutzungen im Plangebiet ausreichend mit Elektrizität und Erdgas versorgt werden können.

9.5 Abfallbeseitigung

Durch den Anschluss aller Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz besteht im gesamten Plangebiet die Möglichkeit der geregelten Abfallbeseitigung.

10. Emissionen / Immissionsschutz

Vorgaben

Von der geplanten Nutzungen im Sondergebiet / Mischgebiet - Einzelhandelszentrum – werden Emissionen ausgehen. Dies sind Lärmausbreitungen, die im Wesentlichen durch

- Warenanlieferung durch LKW und Entladung, Lidl, Backshop und Getränkemarkt,
- Kunden-PKW,
- raumluftechnische Anlagen, Kühlanlagen etc.,
- Nutzung der Freiflächen durch Zusammenschieben von Einkaufswagen,
- Müllentsorgung,

hervorgerufen werden.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes zum Bebauungsplan wurden die Belange des Immissionsschutzes bereits berücksichtigt. So soll durch die Anordnung der zulässigen Baukörper ein Schallschirm gegenüber der rückwärtig geplanten Wohnhausbebauung – Einfamilienhäuser auf dem ehemaligen Exerzierplatz - erreicht werden. Im hierhin orientierten Bereich sollen keine Kundenparkplätze angeordnet werden.

Zu den Immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen der Planung wurde ein entsprechende schalltechnisches Gutachten „im Rahmen der Baugenehmigungs- und Bauleitplanverfahren zur Errichtung eines Einkaufszentrums (Lidl und Getränkemarkt) in Detmold-Hohenloh der AKUS GmbH Bielefeld, Aktenzeichen BLP-04 1083 01 vom 04.08.2004 erarbeitet und kann bei der Stadt Detmold eingesehen werden.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Hierin werden die von dem geplanten Betrieb des LIDL-Marktes und des Getränkemarktes verursachten Geräusch-Immisionen an den geplanten und vorhandenen Wohnhäusern prognostiziert und die Auswirkungen dargelegt.

Als Bezugszeitraum der Untersuchung wurde die Zeit von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr sowie Öffnungszeiten von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr angenommen. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass keine Nacht-Anlieferung erfolgen wird, wobei diese Annahme eine schalltechnische Anforderung darstellt.

Die im Gutachten getroffenen Annahmen sollen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Auflagen umgesetzt werden.

Ergebnisse der Untersuchung

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte / Schutzansprüche durch den Betrieb der geplanten Nutzungen im Plangebiet selbst und für die an den Änderungsbereich angrenzenden Wohnnutzungen eingehalten bzw. erfüllt werden können.

Für die geplante Wohnbebauung auf dem ehemaligen Exerzierplatz wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags zugrunde gelegt, für die nördlich gelegene vorhandene Wohnbebauung am „Wellenkamp“ ein Richtwert von 50 dB(A) tags.

An der bestehenden Wohnbebauung (Wellenkamp) wird der WR-Richtwert um mindestens 10 dB(A) unterschritten, so dass die prognostizierten Geräusch-Immissionen hier als nicht relevant anzusehen sind.

In Teilbereichen der geplanten Wohnbebauung wird der Richtwert an den Immissionsorten I 1-3 – das sind die dem Getränkemarkt / der LIDL-Anlieferung nächstgelegenen Wohngebäuden - dagegen rechnerisch überschritten. Diese Überschreitung würde durch Aktivitäten im Getränkeleergutlager bzw. bei der Müllentsorgung verursacht.

Die Richtwerte könnten jedoch auch hier eingehalten werden, wenn

- eine Einhausung des gesamten Anlieferbereiches inklusive des Standortes für die Müllbehälter erfolgt,
- das Leergutaußenlager seitliche Wände erhält und
- der Schalleistungspegel für die Rückkühler und für den Schornstein so gewählt wird, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten von diesen Geräusch-Quellen ein Immissions-schallpegel von $L_{\leq} 30$ dB(A) bewirkt wird.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden dann Werte erreicht die deutlich unter dem Richtwert von 55 dB(A) tags liegen.

Geräuschvorbelastung und weitere Bauabschnitte

An der geplanten Wohnbebauung wird eine Geräuschvorbelastung durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen östlich der Richthofenstrasse erzeugt. Diese liegt jedoch unter 45 dB(A).

Weiterhin ist im Rahmen einer Gesamtbeurteilung zu berücksichtigen, dass zukünftig zwei weiterer Bauabschnitte beabsichtigt sind und dann weitere Nutzungen – 3 Fachmärkte mit ca. 1100m² sowie ein Gastronomiebetrieb - auf dem Areal angesiedelt werden sollen. Auch unter Berücksichtigung dieser zusätzlichen Nutzungen können an den relevanten Immissionsorten die WA-Richtwerte eingehalten werden, wobei durch die Aufsummierung aller Teilbeurteilungspegel max. 54 dB(A) erreicht werden.

Spitzenpegel

Spitzenpegel werden erzeugt insbesondere durch

- Zuschlagen der PKW-Türen,
- Palettenhubwagen, die die LKW-Ladebordwand befahren und

- Druckluftentlastung von LKW-Bremsanlagen.

Nach der Schalltechnischen Untersuchung treten an den geplanten Wohnhäusern keine unzulässigen Spitzenpegel auf.

Zusammenfassung

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die nächstgelegenen relevanten Immissionsorte die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" eingehalten werden. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die geplante Nutzung keine Geräuschemissionskonflikte auslösen wird.

11. Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Zur Feststellung der Altlastensituation wurde im Auftrag der Stadt Detmold im Jahre 1996 durch die Firma Geoinfometric GmbH, Detmold eine Erfassung und Erstbewertung von Kontaminationsverdachtsflächen im ehemaligen Fliegerhorst Detmold durchgeführt.

Der Gutachter kommt zu der Erkenntnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten angetroffen werden.

Da ein Antreffen von kleinräumigen schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen ist, ist das gesamte Plangebiet vorsorglich gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

11.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Den Belangen des Bodenschutzes und den Zielen Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) wird an diesem Standort durch Wiedernutzung eines ehemaligen Militärstandortes Rechnung getragen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung sollen die vorhandenen Bodenbelastungen beseitigt sowie die vorhandene Flächenversiegelung reduziert werden. Die geringfügige Inanspruchnahme bislang baulich nicht genutzter Flächen ist unter dem Aspekt der Arrondierung des Stadtquartiers in der Gesamtabwägung vertretbar.

11.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Gemäß Karte des Geologischen Landesamtes „Schutzwürdige Böden und Rohstoffe“ handelt es sich bei den Böden im Plangebiet sowie im weiträumigen Umfeld um schutzwürdige Böden im Sinne der Begriffsdefinition. Durch die ehemalige intensive militärische Nutzung fanden bereits in

der Vergangenheit erhebliche Eingriffe in den Bodenraum statt. Die geplante zivile Folgenutzung wird daher zu keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Böden führen.

12. Naturschutz und Landschaftspflege

12.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch das am 3. August 2001 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz wird das Baugesetzbuch (BauGB) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geändert. Diese Neuregelungen haben auch wesentliche Auswirkungen auf die gemeindliche Bauleitplanung, da nunmehr die Art und Weise und das „Wie“ der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauplanungsrecht eindeutig geregelt wird. Städtebauliche Projekte werden nach den in der Anlage 1 zum UVP- Gesetz festgelegten Prüfwerten und Größenwerten dahingehend beurteilt, ob eine UVP durchzuführen ist bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Planung in ihrer Agglomerationswirkung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in einer Größenordnung ca. 1.550m² Verkaufsfläche sowie eines Mischgebietes. Da es sich jedoch nicht um Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB handelt, ist eine formale UVP nicht durchzuführen.

12.2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

12.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

12.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden nicht erstmals die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der Flächen geschaffen werden, da Nutzungsrechte nach § 34 BauGB für die Flächen bestehen. Auf das Bauleitplanverfahren ist daher gemäß § 21 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

13. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten für das Plangebiet werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Detmold und der Bundesrepublik Deutschland von dieser übernommen.

14. Flächenbilanz

Plangebiet / Gesamtfläche	~ 22.191 m²	~ 100,00 %
Sonstiges Sondergebiet	~ 11.761 m ²	~ 53,00 %
Mischgebiet	~ 4.943 m ²	~ 22,27 %
Fläche für den Gemeinbedarf	~ 446 m ²	~ 2,01 %
Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	~ 1.455 m ²	~ 6,56 %
Verkehrsfläche	~ 3.586 m ²	~ 16,16 %

15. Bodenordnung

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz bzw. sollen in Privatbesitz vom Bundesvermögensamt überführt werden. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die für die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücke befinden sich in städtischem Besitz. Die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen für die nicht im städtischen Besitz befindlichen, zu Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Flächen, sollen auf freiwilliger Grundlage erfolgen.