

Begründung

zum Bebauungsplan 01-89
„Kreativ Campus“,
(beschleunigte) Aufstellung

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

Hinweis:	Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit. Die in der Begründung verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.	1
1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
2	Verfahren	1
3	Raumordnung und Landesplanung	2
4	Flächennutzungsplan	3
5	Anlass und Ziele der Planung	4
6	Situationsbeschreibung	6
6.1	Örtliche Situation	6
6.2	Planungsrechtliche Situation	7
7	Belange des Städtebaus	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
7.3	Baugestaltung	14
7.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
7.6	Grünflächen / Grünordnung / Pflanz- und Erhaltungsgebote	16
8	Verkehrliche Erschließung	17
8.1	Individualverkehr	17
8.2	Verkehrliche Auswirkungen / Verkehrsuntersuchung	18
8.3	Ruhender Verkehr	20
8.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	21
8.5	Rad- und Fußverkehr	21
9	Belange der Umwelt	21
9.1	Umweltprüfung	21
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	24
9.3	Artenschutz	24
9.4	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	26
9.5	Starkregenvorsorge	29
10	Belange des Immissionsschutzes	30
10.1	Verkehrslärm	30
10.2	Anlagenlärm	33
11	Denkmalschutz	35
12	Ver- und Entsorgung	35
12.1	Trink- und Löschwasser / Strom / Wärme	36
12.2	Schmutz-/Niederschlagswasserentsorgung	36
12.3	Abfallbeseitigung	38
13	Altablagerungen und Bodenschutz	38
13.1	Kampfmittel	38
13.2	Flächen mit Bodenbelastung und deren Kennzeichnung	39
13.3	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	42

13.4	Erhalt schutzwürdiger Böden	43
14	Kosten	43
15	Flächenbilanz	43
16	Bodenordnung	43

Begründung zum Bebauungsplan 01-89 „Kreativ Campus“, (beschleunigte) Aufstellung

Ortsteil: Detmold-Süd
Plangebiet: Südlich der Bielefelder Straße, östlich der Justizvollzugsanstalt Detmold, nördlich der Martin-Luther-Straße, westlich der Studentenwohnheime an der Gutenbergstraße

Verfahrensstand: Rechtskraft

Hinweis: Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit. Die in der Begründung verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der rd. 2,1 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-89 „Kreativ Campus“ liegt in der Flur 28, Gemarkung Detmold. Er umfasst den an der Südseite der Bielefelder Straße gelegenen Baustoffhandel Berkemann einschließlich des zugehörigen Wohnhauses und die anliegenden brachliegenden Flächen im Anschluss an die dortige Fachhochschule. Er umfasst die Flurstücke 239 – 242, 248 – 255, 375 (teilweise), 444 – 445 sowie 474 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Bielefelder Straße,
Im Osten	durch die vorhandenen Campus- und Wohnheimnutzungen,
Im Süden	durch die Martin-Luther-Straße und die dortige Wohnbebauung,
Im Westen	durch das Areal der Justizvollzugsanstalt Detmold.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bebauungsplan selbst gem. § 9 (7) BauGB durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus

- dem Plan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB) am 14.02.2024
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und TÖB vom 17.06. - 26.07.2024
Bürgeranhörung am 02.07.2024
Entwurfsbeschluss am 02.04.2025
Veröffentlichung des Entwurfes im Internet und öffentliche Auslegung vom 23.04. – 30.05.2025

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung und der Innenentwicklung von Flächen (Nachnutzung des Baustoffhandels und Ergänzung der Hochschulnutzung im Sinne eines Lückenschlusses).
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches liegt unter 20.000 m² (Geltungsbereich insgesamt rd. 21.000 m², die relevante Grundfläche nach BauNVO hält die Beurteilungsgrenze von 20.000 m² sicher ein).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden. Derartige Gebiete sind im direkten Umfeld des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl vorgesehen, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung steht. Somit sind keine weiteren Grundflächen relevant, die der Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall entgegenstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 01-89 „Kreativ Campus“ wird folglich auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Wenngleich bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann, wurde diese aufgrund der städtebaulichen Einbindung der Flächen sowie der gesamtstädtischen Relevanz dennoch durchgeführt und damit eine frühzeitige Gelegenheit zur Stellungnahme ermöglicht.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der am 31.01.2024 vom Regionalrat beschlossene Regionalplan OWL stellt das gesamte Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist somit gegeben.

Für Ausführungen zum Bundesraumordnungsplan für Hochwasserschutz (BROP Hochwasser) wird auf Kap. 9.5 verwiesen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem östlichen, an die vorhandene Hochschulnutzung angrenzenden, Teilbereich bereits eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ dar. In den westlichen Teilflächen, die das vorhandene Wohnhaus und den Baustoffhandel umfassen, stellt der wirksame Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar. Im äußersten Westen und Süden sind zudem untergeordnete Teilflächen als allgemeine Grünflächen dargestellt. Das in § 8 (2) BauGB formulierte Entwicklungsgebot erfordert daher eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Aufgrund der Planungsziele (Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO im Bebauungsplan) ist die Darstellung von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan geplant.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB jedoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzung wird bei der vorliegenden Planung erfüllt. Mit der Planung kann eine fast gänzlich brachliegende, innenstadtnahe Fläche reaktiviert werden, zudem stellt sie eine sinnvolle Nutzungsergänzung der im Nahbereich bereits vorhandenen Hochschulnutzungen dar. Des Weiteren soll die Kette Bildung – Wissenschaft – Wirtschaft – Gesellschaft für die Kultur- und Kreativwirtschaft nutzbar gemacht werden und damit eine Schnittstellennutzung zwischen diesen Bereichen entstehen. Da die geplanten Nutzungen einem Lückenschluss entlang der Bielefelder Straße zwischen den bereits dargestellten Gemeinbedarfsflächen „Hochschule“ im Osten sowie „Justizvollzug“ im Westen entsprechen, berührt diese Änderung die Grundzüge des Flächennutzungsplanes in dem betroffenen Bereich nicht.

Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung von „Sondergebiet Hochschule, Bildung und Kreativwirtschaft“ auf bislang als gemischte Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarf und allgemeine Grünflächen dargestellten Teilflächen).

Die rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden in der nachstehenden Abbildung der geplanten Darstellung im Rahmen der Anpassung im Wege der Berichtigung gegenübergestellt:

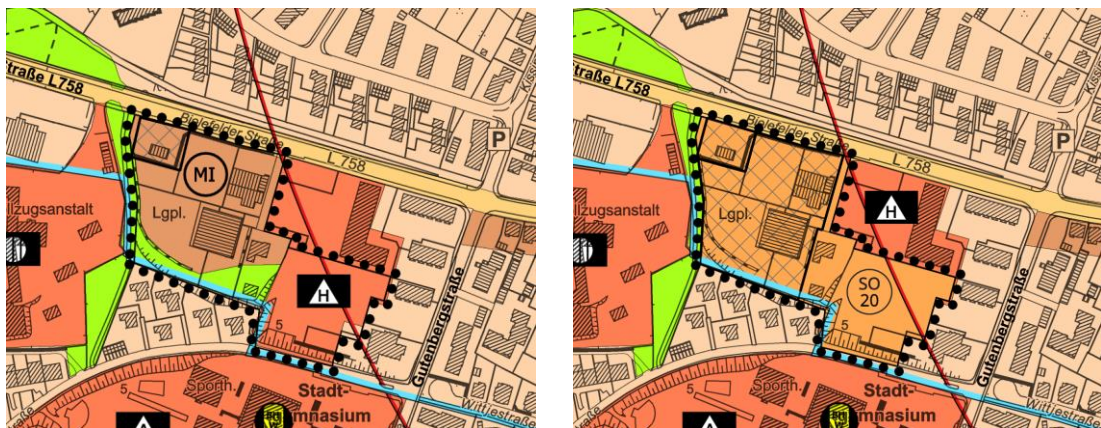


Abbildung 1: Anpassung des Flächennutzungsplanes (links: rechtswirksame Darstellung; rechts: Geplante Anpassung, ohne Maßstab)

5 Anlass und Ziele der Planung

Südwestlich der Kreuzung Bielefelder Straße / Gutenbergstraße befand sich der ehemalige Hochschulcampus, dessen Nutzung aufgegeben und auf das ehemalige militärische Grundstück ca. 150 m nordöstlich (nördlich der Bielefelder Straße) verlagert wurde. Die auf dem Grundstück befindlichen ehemaligen Lehrgebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen. Entlang der Gutenbergstraße wurden drei Studentenwohnheime errichtet. Hierfür wurde ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt, welches am 11.03.2011 Rechtskraft erlangt hat (B-Plan 01-06B „Hiddeser Berg Ost“, 2. Änderung).

Einhergehend mit dem Wachstum der Hochschule und dem Streben, das Studienangebot modern aufzustellen, ist 2016 die Entscheidung gefallen, den Campus in Detmold zu vergrößern. Hierfür wurde der ehemalige Standort der Fachhochschule sowie die westlich angrenzenden Grundstücke (Baustoffhandel Berkemann sowie ehemaliger Standort Autovermietung) ausgewählt. Während der Baustoffhandel noch in Nutzung ist, liegt der restliche Teil des Grundstückes derzeit brach. Die Stadt Detmold hat die Flächen des Baustoffhandels mittlerweile erworben.

Der erste Entwicklungsschritt wurde entlang der Bielefelder Straße realisiert. Durch den Bebauungsplan 01-06 „Hiddeser Berg Ost“, 3. (beschleunigte) Änderung wurde 2018 Planungsrecht für zwei Baukörper geschaffen, in denen der Fachbereich Medienproduktion sowie das Kreativinstitut.OWL untergebracht sind. Die Gebäude sind mittlerweile errichtet und in Nutzung. Nachdem sich in der Vergangenheit zunächst die Hochschulnutzungen nach Nordosten verlagert hatten, war dies initial für die Weiterentwicklung für den Gesamtstandort des Kreativ Campus nach Westen entlang der Südseite der Bielefelder Straße.

In dem nun anstehenden Entwicklungsschritt soll Planungsrecht für das „Zentrum für nachhaltiges digitales Bauen“ (ZNDB) sowie für ergänzende hochschulaffine Nutzungen geschaffen werden. Im Zuge dessen sind im letzten Jahr gemeinsam mit den zuständigen Akteuren (TH OWL, Kreis Lippe, Stadt Detmold) die Raumbedarfe ermittelt sowie erste konzeptionelle Studien entwickelt worden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele wurden von der TH OWL in einer Rahmenplanung formuliert und darin folgende Nutzungen benannt:

- Zentrum für nachhaltiges digitales Bauen
- Gründerzentrum
- Berufliche Bildung
- Creativity-to-Business
- Allgemeine Campusinfrastruktur

Die zentrale Idee dieser Entwicklungsstrategie ist die Förderung des Transfers von Wissenschaft, Wirtschaft und Gesellschaft durch die Entwicklung einer Kette ‚Idee – Gründung – Start-Up – Etablierung – Unternehmen‘.

„Mit dem ZNDB plant die Technische Hochschule OWL (Fachbereiche: Detmolder Schule für Architektur und Innenarchitektur, Bauingenieurwesen, Produktions- und Holztechnik, Umweltingenieurwesen und Angewandte Informatik sowie Landschaftsarchitektur und Umweltplanung) den Aufbau eines Innovationsökosystems zum Thema nachhaltiges, digitales Bauen, welches Wirtschaft, Wissenschaft, Bildung, Verbände und öffentliche Hand miteinander verknüpft. [...] Der Komplex soll ein Reallabor, ein Digitallabor und ein Kommunikationszentrum beinhalten. Das Digitallabor dient der forschenden Entwicklung von neuen anwendungsnahen Bauweisen. Das Reallabor erprobt im größeren Maßstab die Erkenntnisse des Digitallabors und wird von der Industrie getragen. Im Lern- und Kommunikationszentrum erfolgen Lehre, Weiterbildung,

Transfer und Wissenschaftsdialog. Im ZNDB stehen digitale Fertigung und Ausführung im Bauwesen im Fokus. Sie bieten weitreichende Möglichkeiten, im Kontext der umfangreichen und meist individuellen Anforderungen in Bezug auf Präzision, Komplexität, Geschwindigkeit, Effizienz und Logistik alternative Methoden zu entwickeln und neue Standards zu setzen. Zentrales Ziel ist es hierbei die Lücke zwischen dem digitalen Planen und dem digitalen Bauen zu schließen. [...] Das ZNDB bietet die Chance, neue Verfahren vor Ort zu erproben, regionale Akteur:innen und Kompetenzträger:innen zu vernetzen, den Mittelstand in der Fläche zu sensibilisieren und zu qualifizieren sowie die dringend benötigte Fachkräftequalifizierung ausgehend vom Standort Detmold in Ostwestfalen-Lippe zu fördern.“ (Machbarkeitsstudie ZNDB, agiplan).

Der Gründungsbereich (GRW) soll Gründerinnen und Gründern geeignete Flächen für den Aufbau einer Unternehmung zur Verfügung stellen. Dies umfasst entsprechende gemeinschaftliche Arbeitsräume, Besprechungsräume und Gründungsberatungen. Der Gründungsbereich bietet Unternehmenden ein wertvolles Umfeld, Geschäftsideen zu entwickeln und ein Unternehmen erfolgreich aufzubauen (z. B. durch eine Vernetzung mit anderen Gründern, Investoren, Branchenexperten).

Aus dem Bildungsbereich ist die Ansiedlung von Teilen der Berufsschule in Trägerschaft des Kreises Lippe geplant. Mit dieser Ansiedlung ist eine Erweiterung des Bildungsangebotes am Standort um eine berufsbildende Schule möglich, die Schwerpunkte auf praxisorientiertes Lernen und enge Kooperationen mit regionalen Unternehmen legt. Aufgrund dieser Eigenschaft ist die Ansiedlung am Kreativ Campus besonders geeignet und bietet Synergien für das Zusammenfinden von Bildung und Wirtschaft.

Um den Kultur- und Kreativschaffenden eine nachhaltige Perspektive für ihre Unternehmensentwicklung zu geben, ist zudem ein Creativity-to-Business-Gebäude Gegenstand der Planung. Dieses neue Gebäude stellt Flächen denjenigen Unternehmen der Kultur- und Kreativbranche zur Verfügung, die den Status des Start-Up gerade verlassen haben und somit zu einem verfestigten Unternehmen wachsen. Auch bereits etablierte Unternehmen aus dem Bau- und Mediensektor sollen Einzug finden.

Die allgemeine Campusinfrastruktur kann zudem begleitende Nutzungen wie bspw. Veranstaltungsflächen, Cafeteria, Sozialräume sowie ein Angebot an Ladestationen und Leihfahrrädern und ähnliches umfassen. Auch das Thema Parken ist für die neuen Nutzungsstrukturen im Plangebiet weitestgehend zu lösen.

Die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne setzen den in Rede stehenden Planbereich derzeit als Gewerbegebiet (B-Plan 01-06A „Hiddeser Berg Ost“) sowie Mischgebiet (B-Plan 01-06B „Hiddeser Berg Ost“) fest, sodass die bauplanungsrechtliche Grundlage für die vorstehend beschriebenen städtebaulichen Entwicklungsziele nicht vorliegen.

Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.

Die Planung entspricht zudem den nachstehenden, in § 1 (6) BauGB genannten, insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belangen:

- Belange des Bildungswesens (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)
- Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit im Sinne des § 1 (3) BauGB erforderlich, um die für das Plangebiet bestehenden Entwicklungsziele planungsrechtlich zu ermöglichen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage eines neuen Bebauungsplanes sicherstellen zu können. Dabei können immissionsschutzrechtliche Fragestellungen im Rahmen der Abwägung ebenso beantwortet werden, wie eine Auseinandersetzung mit der stofflichen Belastung des Bodens aus vorherigen Nutzungen erfolgen kann. Damit werden städtebauliche Spannungen vermieden und eine Nutzungsverträglichkeit im Plangebiet und im Umfeld sichergestellt.

6 Situationsbeschreibung

6.1 Örtliche Situation

Das im Stadtteil Detmold-Süd gelegene Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums unmittelbar an der Südseite der Bielefelder Straße, die eine der verkehrlichen Hauptzufahrten aus westlicher Richtung in die Innenstadt darstellt. Die Entfernungen zur östlich gelegenen Innenstadt und zum nordöstlich gelegenen Bahnhof betragen jeweils knapp 1 km Luftlinie.

Das städtebauliche Umfeld ist vordergründig von den bereits umgesetzten Entwicklungen im Zusammenhang mit den Hochschulnutzungen geprägt. Der bisherige Schwerpunkt des Kreativ Campus befindet sich östlich/nordöstlich des Plangebietes an der Bielefelder Straße zwischen der Kissinger Straße und der Emilienstraße. Dort ansässig sind die Fachbereiche der Detmolder Schule für Architektur und Innenarchitektur (Architektur und Innenarchitektur, Bauingenieurwesen) mit den zugehörigen Hörsaal-, Seminar-, Verwaltungs- und Forschungsgebäuden sowie hochschultypischen Nutzungen wie Mensa und Bibliotheken. Weiter westlich an der Gutenbergstraße wurden drei Studentenwohnheime errichtet, die den Übergang zu den im weiteren westlichen Verlauf der Bielefelder Straße errichteten Einrichtungen des Fachbereiches Medienproduktion und dem jüngst eröffneten Kreativinstitut.OWL darstellen und mit der zugehörigen Stellplatzanlage unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-89 „Kreativ Campus“ anbinden.

Südlich des Plangebietes sind entlang der Nordseite der Martin-Luther-Straße Wohnnutzungen in Form eines weiteren Studentenwohnheimes (Ecksituation Gutenbergstraße/Martin-Luther-Straße) und kleinteiliger Einfamilienhausbebauung im weiteren westlichen Verlauf der Straße vorhanden. An der Südseite der Martin-Luther-Straße befindet sich das Stadtgymnasium.

In westliche Richtung ist das Plangebiet durch den innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Fuß- und Radweg zwischen der Bielefelder Straße und der Martin-Luther-Straße von dem Gelände der Justizvollzugsanstalt Detmold und einem Autohaus abgesetzt. An der Nordseite komplettiert die Reihenhauses-Wohnbebauung zwischen der Bielefelder Straße und der Saganer Straße die Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.

Das Plangebiet selbst weist in der Bestandssituation eine Zweiteilung auf: Der überwiegende Bereich im Westen ist durch den noch in Betrieb befindlichen Baustoffhandel geprägt, der auch das auf Flurstück 239 stehende eingeschossige Betriebsleiterwohnhaus (Detmolder Straße 68) und das ehemalige Betriebsgelände einer Autovermietung (Flurstück 249, Detmolder Straße 74) umfasst. Der Südosten wiederum stellt sich in Folge des Abrisses der ehemals dort vorhandenen Lehrgebäude als Siedlungsbrache dar, die Strukturen natürlicher Sukzession aufweist.

Topografisch sind die Geländehöhen auffällig: Die Martin-Luther-Straße hat angrenzend an den Geltungsbereich (zwischen dem Plangebiet und dem Stadtgymnasium) eine Höhenlage von rd. 147 - 148 m ü. NHN. Die Bielefelder Straße hingegen hat im an den Geltungsbereich direkt angrenzenden Streckenabschnitt eine Höhenlage von 136 – 137 m ü. NHN und liegt damit gut 11 m niedriger als die Martin-Luther-Straße. Diese Höhendifferenz entsteht durch eine im Süden entlang des Plangebietes verlaufende Böschung, sodass die im Geltungsbereich gelegenen Flächen insgesamt die „tiefere Höhenlage“ der Bielefelder Straße aufweisen und damit auch eher einen Bezug zu den nördlichen/nordöstlichen Stadträumen haben.

6.2 Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-89 Teile der Geltungsbereiche der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne 01-06A und 01-06B „Hiddeser Berg/Ost“. Der Bebauungsplan 01-06B wurde im Rahmen der 3. Änderung (Rechtskraft: März 2018) angepasst, um auf Grundlage des festgesetzten Sondergebietes „Hochschule“ die zuletzt vorgenommenen baulichen Entwicklungen des Campus an der Bielefelder Straße (Fachbereich Medienproduktion sowie Kreativinstitut.OWL) planungsrechtlich vorzubereiten. Die vom Geltungsbereich der 3. Änderung erfassten Flächen des Baustoffhandels (Flurstücke 241 sowie 251-255) wurden der Bestandsnutzung entsprechend als Gewerbegebiet beplant. Gleiches gilt auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 01-06A nahezu vollflächig für die übrigen Flächen des heutigen Baustoffhandels. Lediglich im heutigen Gartenbereich des Betriebsleiterwohnhauses ist ein untergeordneter Teilbereich als Mischgebiet festgesetzt.

Der im äußersten Westen des Geltungsbereiches verlaufende Grünzug mit integriertem Fuß- und Radweg ist dieser Nutzung entsprechend im Bebauungsplan 01-06A als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt.

7 Belange des Städtebaus

Die städtebaulichen Entwicklungsziele wurden zur frühzeitigen Beteiligung beispielhaft in Form eines Rahmenplans entwickelt, der in zwei Varianten eine mögliche Baukörper- und Nutzungsverteilung für den Kreativ Campus aufzeigt. Die grundlegenden Planungsinhalte sind in beiden Varianten gleich und entsprechen den in Kap. 5 beschriebenen Nutzungen. Unterschiede zwischen den Varianten beziehen sich auf die Baukörperdisposition in den nordwestlichen und südöstlichen Teilflächen des Plangebietes.

Beide Varianten zeigen im äußersten Nordwesten einen Baukörper auf, in dem das Zentrum für nachhaltiges digitales Bauen (ZNDB) errichtet werden soll. Zudem eint beide Varianten zwischen diesem nordwestlichen „Auftaktgebäude“ und dem bereits errichteten Kreativinstitut.OWL ein solitärer Baukörper, der im Rahmenplan als „Investorengebäude“ bezeichnet wird. Das Investorengebäude soll die in Kap. 5 beschriebene Creativity-to-business-Nutzung aufnehmen. Ebenfalls identisch ist in beiden Varianten die Anordnung eines Parkhauses im Südwesten des Planbereiches zur Bereitstellung von Stellplätzen. Das Parkhaus ist mit vier Ebenen geplant, von denen einen unterirdisch und drei oberirdisch angeordnet werden sollen. Das Parkhaus ist zudem so konzipiert, dass die einzelnen Parkebenen 3 m hohe Geschosshöhen aufweisen, um perspektivisch eine Umnutzung zu bspw. Büroräumen zu ermöglichen. Eine Begrünung der Südfassade des Parkhauses soll ggf. auch in Verbindung mit der Auffüllung des Zwischenraumes zur Nachbargrenze mit Boden, eine verträgliche nachbarschaftliche Einbindung unterstützen. An das Parkhaus angedockt ist in beiden Varianten ein viergeschossiges Gebäude aufgezeigt („GRW“), in dem das Gründerzentrum entstehen soll.

Hinsichtlich des Freiraumes wird in beiden Varianten durch die Baukörperstellung ein innenliegender Platzbereich erzeugt, der westlich an den vorhandenen Stellplatz andockt und dort unter anderem Raum als Demonstrations- und Präsentationsfläche schafft.

Im Westen/Nordwesten zeigen die Varianten des Rahmenplanes einen alternativen Umgang mit dem dortigen Baukörper auf. Variante 1 stellt einen in der Grundfläche größer dimensionierten Baukörper dar, der sowohl durch das ZNDB als auch die Berufsschule genutzt werden kann. In Variante 2 hingegen ist der nordwestliche Baukörper in der Grundfläche kleiner ausgebildet und ausschließlich durch das ZNDB genutzt. Hieraus resultiert neben dem GRW-Gebäude das Andocken eines weiteren Baukörpers an das Parkhaus, das dann der Berufsschule Platz bietet. Dieser Unterschied führt zudem zu einer veränderten Abgrenzung des durch die Baukörper gebildeten Freiraumes: In Variante 1 wird der Vorbereich an der Südseite des ZNDB-/Berufsschulgebäudes von dem zentralen Platzbereich abgesetzt, sodass sich eine differenzierte Abfolge der Freiräume zeigt, während in Variante zwei eine durchgehende Durchlässigkeit im Sinne eines zusammenhängenden Freiraumes ergibt, der sich von West nach Ost über die vorhandene Stellplatzanlage hinweg bis zum Gebäude des Fachbereiches Medienproduktion erstreckt.

Für den südöstlichen Teilbereich zeigt die Rahmenplanung einen unterschiedlichen Umgang mit der hochbaulichen Körnigkeit. In Variante 1 sind kleinteilige Baukörper mit quadratischen Grundflächen (16 x 16 Meter) dargestellt, die durch hochschulaffine Nutzungen belegt werden sollen. Die kleinteilige Bebauungsstruktur zielt darauf ab, die Körnigkeit der benachbarten Einfamilienhausbebauung aufzugreifen und dadurch eine städtebauliche Überleitung ins Plangebiet zu schaffen. In Variante 2 verschiebt sich dieser städtebauliche Übergang weiter nach Süden: Es werden lediglich im äußersten Randbereich zwei kleinteilige Baukörper aufgezeigt, die dann durch zwei größere, riegelartige Baukörper einen Übergang zum Bestandsgebäude des Fachbereiches Medienproduktion schaffen.

Die Grünstruktur mit integrierter Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Martin-Luther-Straße und der Bielefelder Straße am westlichen Rand des Geltungsbereiches soll als stadt-raumvernetzendes Element erhalten werden und ist entsprechend in der Rahmenplanung berücksichtigt.

In der Rahmenplanung wird an der Nordseite der Bielefelder Straße östlich des Einmündungsbereiches zur Sprottauer Straße ein weiteres Parkhaus dargestellt. Dieses Parkhaus liegt außerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes, zeigt jedoch auf Ebene der Rahmenplanung eine Idee auf, wie für den Gesamtstandort rund um den Campus, eine Erweiterung des Stellplatzangebotes denkbar ist. Das dort aufgezeigte Parkhaus könnte an der Stelle ein Parkraumangebot schaffen, das für einen Parkraumbedarf im angrenzenden Wohnquartier an der Sprottauer Straße im Sinne einer Quartiersgarage nutzbar wäre und könnte damit dem hohen Parkdruck in dem Wohnquartier begegnen. Sollte aus den Entwicklungen des Campusgeländes ein heute noch nicht absehbarer Stellplatzbedarf resultieren, der im Plangebiet selbst nicht gedeckt werden kann, kann das Parkhaus zudem theoretisch auch hierfür ein Potenzial bieten. Das Parkhaus ist mit sechs Ebenen im Split-Level-System aufgezeigt, das in Verbindung mit einer Mobilstation und der unmittelbar dort vorhandenen Bushaltestelle und dem Fußgängerüberweg über die Bielefelder Straße einen zentralen verkehrlichen Erschließungspunkt darstellen kann. Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das außerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereiches aufgezeigten Parkhauses ist perspektivisch bauplanungsrechtlich zu bewerten.

The architectural site plan illustrates a residential development in Berlin, featuring a central building complex with multiple courtyards and surrounding streets. The plan includes the following details:

- Streets and Boundaries:** The development is bounded by **Bielefelder Straße L 758** to the north, **Saganer Straße** to the northeast, **Kissinger** to the east, **Güterbergstraße** to the southeast, and **Martin-Luther-Straße** to the southwest. A dashed line indicates the **Gemarkung Deilmold Flur 28** to the west.
- Building Complex:** The central building is a large, irregularly shaped structure with several internal courtyards. It is divided into various units and spaces, including:
 - Units:** Labeled with numbers such as 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, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.
- Courtyards and Green Spaces:** The plan shows several courtyards and green spaces, including:
 - Central Courtyard:** A large, irregularly shaped courtyard in the center of the building complex.
 - North Courtyard:** A smaller courtyard located to the north of the central courtyard.
 - East Courtyard:** A courtyard located to the east of the central courtyard.
 - South Courtyard:** A courtyard located to the south of the central courtyard.
 - West Courtyard:** A courtyard located to the west of the central courtyard.
- Other Features:** The plan includes various other features such as parking spaces, walkways, and landscaping elements like trees and shrubs. A scale bar is provided at the bottom left, indicating distances in meters.

Abbildung 2: Rahmenplan Variante 1, ohne Maßstab



Abbildung 3: Rahmenplan Variante 2, ohne Maßstab

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauleitplanung zielt auf eine Integration des Planbereiches in die Campusnutzung ab. Dabei sollen neben unmittelbaren Hochschulnutzungen weitere Bildungseinrichtung (Berufsschule) sowie als Schnittstelle zwischen Bildung und Wirtschaft entsprechende Bereiche für Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzungen mit einer Hochschul-, Bildungs- und Forschungsaffinität zulässig sein. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der dargelegten Ziele für das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, da sich die geplante Nutzung in ihrem Spektrum wesentlich von den in §§ 2 – 10 BauNVO zulässigen Nutzungen unterscheiden. Die Zweckbestimmung wird als „Gebiet für Hochschule, Bildung und Kreativwirtschaft (Kreativ Campus)“ definiert.

Innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die im Mittelwert einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber (6 – 22 Uhr) von 60 dB(A) sowie nachts (22 – 6 Uhr) von 45 dB(A) einhalten. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen. Diese Regulierung zulässiger Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten wird vorgenommen, um eine immissionsschutzrechtlich verträgliche Planumsetzung und damit die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 BauGB gewährleisten zu können. Für weitere Ausführungen hierzu wird auf Kap. 10 „Belange des Immissionsschutzes“ verwiesen.

Darin sind als Art der baulichen Nutzung folgende Nutzungen allgemein zulässig (SO1 und SO2):

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen von Hochschulen und hochschulnahen Institutionen
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die allgemeine und die berufliche Aus- und Fortbildung sowie für Tagungen und Kongresse im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung
- Forschungseinrichtungen, Labore und Werkstätten, die auch der Aus- und Fortbildung dienen
- Einrichtungen und Betriebe öffentlicher und privater Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung
- Gründende aus den Hochschulen sowie gründungsnahe Unternehmen
- Hochschulnahe gewerbliche Einrichtungen, die Forschung und Entwicklung fördern
- Im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Gebäude und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nutzungszugehörige Stellplatzanlagen und Parkhäuser

Ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden, wenn die Zweckbestimmung gewahrt bleibt (SO1 und SO2):

- Mensen und Cafeterien
- Untergeordnete Einzelhandelsbetriebe wie Kioske, die ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienen
- Kindertagesstätten
- Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die sich thematisch und funktional an den Studiengängen der Hochschulen orientieren
- externe Institute, die der wissenschaftlichen Forschung dienen
- Betriebe und Einrichtungen, die zur Erfüllung der wissenschaftlichen, kulturellen und sozialen Aufgaben der Hochschulen maßgeblich beitragen
- Betriebe und Einrichtungen aus dem Bereich der Nachrichten- und Unterhaltungsmedien

Innerhalb des Sondergebietes SO2 können zusätzlich ausnahmsweise zugelassen werden:

- Studentische Wohneinrichtungen und Wohnungen für Hochschulangehörige und Gäste

Dieser an die Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-06B angelehnte Katalog zulässiger Nutzungen ermöglicht die angestrebte Erweiterung der Campusnutzungen und sichert zudem eine zusammenhängende Entwicklung der gesamten Campusflächen entlang der Bielefelder Straße. Eine Steuerung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen erfolgt über die inhaltliche Definition zulässiger Wohnnutzungen (hier: Studentische Wohneinrichtungen und Wohnungen für Hochschulangehörige und Gäste). Diese Festsetzung stellt sicher, dass am Campus lediglich im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Wohnnutzungen errichtet werden können. Eine Ansiedlung hochschulfremder Wohnnutzungen und eine damit potenziell verbundene Flächenkonkurrenz zur Hochschulnutzung wird dadurch ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen werden die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt.

Grundfläche

Der flächenmäßige Anteil von Baugrundstücken, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gemäß § 16 (2) BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 vorgegeben, damit dem in § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete genannten Orientierungswert für eine GRZ-Obergrenze entsprechen und für die hochbauliche Entwicklung des Plangebietes eine angemessene Flexibilität bieten.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen wird hinsichtlich der Flexibilität der geplanten Nutzungen verzichtet. Dies resultiert aus der Tatsache, dass für einige geplante Baukörper aufgrund ihrer Nutzung (z. B. ZNDB-Halle) gegenüber den standardmäßig anzunehmenden Geschosshöhen z. T. deutlich abweichende Geschosshöhen zu erwarten sind. Um trotzdem einen einheitlichen städtebaulichen Gesamteindruck zu sichern und unverträgliche Gebäudehöhen auszuschließen, wird die zulässige Höhenentwicklung künftiger Gebäude und baulicher Anlagen über die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen reguliert.

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen orientiert sich an einer ausgewogenen städtebaulichen Einbindung in das bestehende Umfeld und verfolgt das Ziel, eine sowohl funktionale als auch verträgliche Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten. Dabei wird zwischen Bereichen mit höherer baulicher Dichte und städtebaulichen Hochpunkten sowie niedrigeren Randbereichen zur Harmonisierung mit angrenzenden Wohngebieten unterschieden.

Die Rahmenplanung zeigt für das ZNDB eine Gebäudehöhe von bis zu 21,80 m auf. Die beiden anderen Gebäude im nordwestlichen Teilbereich erreichen mit 20,40 m ähnliche Höhen, während das Parkhaus mit rd. 10 m über Gelände deutlich niedriger ausgebildet wird. Die Seminar- und Institutsgebäude in der südöstlichen Teilflächen sind II-III-geschossig vorgesehen. Im Hinblick auf eine Umfeldverträglichkeit der zuvor genannten Höhen ist die Geländetopografie zu berücksichtigen, die diese Höhen aufgrund der Böschung aus Sicht der benachbarten Wohngebäude an der Martin-Luther-Straße relativiert (siehe Kap. 6.1). Das rd. 10 m hohe Parkhaus weist aufgrund des Höhenunterschiedes im Gelände in etwa eine vergleichbare absolute Höhe auf, wie die südwestlich gelegenen Wohngebäude.

Die in der Rahmenplanung dargestellte Vertikalität der geplanten Bebauung wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes über eine zonierende Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen abgebildet. Den räumlichen Schwerpunkt bilden auch dabei die unmittelbar an der Bielefelder Straße anliegenden Teilflächen, in denen konsistent zu der Rahmenplanung eine maximale Gebäudehöhe von 22,00 m festgelegt wird. Für die südöstlichen und südwestlichen Teilflächen, die zum Teil unmittelbar an die umliegenden Wohngrundstücke angrenzen, wird die zulässige Gebäudehöhe zugunsten einer städtebaulichen Verträglichkeit auf maximal 12,00 m begrenzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m in den südöstlichen und südwestlichen Bereichen des Plangebiets entspricht den Vorgaben des angrenzenden Bebauungsplans 01-06B „Hiddeser Berg Ost“ Teilbereich A und stellt eine angemessene Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung sicher. Dadurch wird eine verträgliche Höhenstaffelung geschaffen, die Übergänge zu bestehenden Strukturen ermöglicht und gleichzeitig städtebauliche Konflikte vermeidet.

Gleichzeitig erlaubt die städtebauliche Konzeption im straßennahen Bereich eine größere Vertikalität, um eine markante und angemessene Eingangssituation zur Stadt zu gestalten. Dies trägt zur Adressbildung an den Hauptverkehrsachsen bei und unterstützt die Wahrnehmung des Standortes als urbanes Entwicklungsgebiet. Die Festlegung von Gebäudehöhen bis zu 22,00 m entlang der Hauptstraße fügt sich dabei in die bestehende Höhenstruktur des Umfeldes ein, in dem bereits punktuell höhere Gebäude vorhanden sind. Diese Hochpunkte schaffen eine

prägnante stadträumliche Kante und betonen die Bedeutung des Standortes, während die angrenzenden, niedrigeren Bereiche eine behutsame Einbindung in das bestehende Wohnumfeld gewährleisten.

Die unteren Bezugspunkte für die Ermittlung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO werden für vier gebildete Teilflächen des Plangebietes mit Werten zwischen 138,00 m ü. NHN in Meter-Schritten und 141,00 m ü. NHN festgelegt. Diese Werte wurden basierend auf einer Einmessung der Geländeoberfläche unter Berücksichtigung eines geringfügigen Aufschlages ermittelt und bilden somit die von Nordwesten nach Südosten ansteigende Geländeoberfläche ab.

Die Erforderlichkeit technischer Einrichtungen auf Dachflächen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf Basis der vorliegenden Rahmenplanung nicht belastbar eingeschätzt werden können, veranlasst zur Festsetzung einer entsprechenden Überschreitungsmöglichkeit: Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, Klima- und Lüftungstechnik, technische Aufbauten und Einrichtungen für z. B. Aufzüge etc.) kann gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise um bis zu 2,50 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Zudem darf die zulässige Gebäudehöhe von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 2,50 m überschritten werden.

Diese Regelungen ermöglichen die Umsetzung erforderlicher technischer Einrichtungen und ist gleichermaßen als wirksame Begrenzung anzusehen, die nachteilige gestalterische Wirkungen unmaßstäblicher Dachaufbauten vermeidet.

Bauweise

Die Rahmenplanung zeigt für die Gebietsentwicklung überwiegend Gebäude auf, die die Vorgaben an eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO erfüllen. Dementgegen weisen sowohl das Parkhaus als auch das ZNDB-Laborgebäude potenziell Gebäudelängen von über 50 m auf, die damit nicht mehr der offenen Bauweise entsprechen würden. Bei einer Auswertung der Campusgebäude des Fachbereiches Medienproduktion sowie des Kreativinstitutes OWL zeigt sich Vergleichbares: Während das Kreativinstitut OWL einer offenen Bauweise entspricht, widerspricht das Gebäude des Fachbereiches Medienproduktion aufgrund seiner Gebäudelänge von rd. 60 m der offenen Bauweise. Der rechtskräftige Bebauungsplan 01-06B (3. Änderung) hat aus diesem Grund für seinen Geltungsbereich auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Da sowohl die Rahmenplanung als auch der unmittelbar anliegende bauliche Bestand des Campusgeländes Gebäude aufweisen, wird für das Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt und dadurch Baukörperlängen von mehr als 50,00 m ermöglicht. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan zeichnerisch durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert und weisen dabei eine hohe Flexibilität für die Entwicklung des Campusgeländes auf, indem großzügig bemessene überbaubare Grundstücksflächen beide Varianten der Rahmenplanung ermöglichen.

Abstandsflächen

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB eröffnet die Möglichkeit, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen vorzugeben. Von dieser Möglichkeit soll im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht und eine Reduzierung des Maßes zur Ermittlung der Abstandsflächen von dem standardmäßigen Faktor von 0,4 x Wandhöhe auf 0,3 x Wandhöhe als Ausnahme ermöglicht

werden. Durch die reduzierte Abstandsfläche können Gebäude im Sinne der Rahmenplanung positioniert und funktionale Verknüpfungen optimiert werden, um den Anforderungen eines modernen Bildungs- und Forschungsstandorts gerecht zu werden. Da die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen grundsätzlich der Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung dienen und für die Sicherstellung des Brandschutzes elementar sind, werden Bedingungen für die Reduzierung der Abstandsflächen formuliert:

Innerhalb des Sondergebietes ist eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig, wenn

- mindestens eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 der Wandhöhe (H) gem. § 6 (4) BauO NRW 2018 eingehalten wird **und**
- die Tiefe der Abstandsfläche insgesamt mindestens 3,00 m beträgt **und**
- die Anforderungen an die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt werden **und wenn**
- wegen des Brandschutzes keine Bedenken bestehen.

Durch die kumulative Formulierung der Festsetzung wird die Einhaltung der Mindestanforderungen an Belichtung und Belüftung sowie den Brandschutz sichergestellt. Da die üblichen Anforderungen an Belichtung, Belüftung und Privatsphäre weniger restriktiv ausfallen als bspw. in Wohngebieten, wird die Reduzierung der standardmäßigen Abstandsflächen als vertretbar eingestuft.

7.3 Baugestaltung

Baugestalterische Festsetzungen werden auf Grundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW definiert.

Eine grundsätzliche Entscheidung in Bezug auf das gestalterische Erscheinungsbild ist zugunsten einer ausschließlichen Flachdachbebauung getroffen worden. Die ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern im Plangebiet ist aus mehreren städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Gründen sinnvoll und konsequent. Zum einen gewährleistet sie eine einheitliche Form- und Gestaltungssprache, die zur Identitätsbildung des Campus beiträgt und eine optische Zusammengehörigkeit der Hochschuleinrichtungen sichert. Dies entspricht auch den Vorgaben der 3. Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes 01-06B, die bereits die Flachdachbauweise als verbindliches gestalterisches Element festgelegt hat.

Zum anderen bieten Flachdächer funktionale Vorteile, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung der Dachflächen für Begrünung und Photovoltaik-/Solaranlagen. Dies unterstützt nachhaltige Konzepte wie Regenwasserrückhaltung, Verbesserung des Mikroklimas und Energieeffizienz. Gerade für moderne Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie gewerbliche Nutzungen sind Flachdächer aufgrund ihrer Flexibilität und technischen Möglichkeiten besonders geeignet. Zudem fügt sich diese Dachform harmonisch in das bestehende städtebauliche Umfeld ein. Prägende Gebäude in der Umgebung – darunter die beiden jüngst errichteten Hochschulgebäude an der Detmolder Straße, die Studentenwohnheime an der Gutenbergstraße, das Stadtgymnasium sowie verschiedene gewerbliche Nutzungen stadtauswärts entlang der Bielefelder Straße – sind bereits mit Flachdächern ausgeführt. Eine abweichende Dachform würde das übergeordnete Gestaltungskonzept durchbrechen und die städtebauliche Einheitlichkeit gefährden.

Insgesamt sichert die Festlegung auf Flachdächer somit eine umfeldangepasste und funktionale Entwicklung des Plangebietes, die sowohl den gestalterischen als auch den praktischen Anforderungen an einen modernen Campus entspricht.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung sollen limitierende Regelungen hingegen ausbleiben und damit zugunsten einer funktionalen und innovativen Architektur einen entsprechenden Gestaltungsfreiraum schaffen. Im Hinblick auf eine klimagerechte Stadtentwicklung wird lediglich klarstellend vorgegeben, dass an der Fassade angebrachte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Fassadenbegrünungen allgemein zulässig sind.

Weitere örtliche Bauvorschriften werden zur Ausführung von Einfriedigungen und Werbeanlagen getroffen. Die Vorgaben zur Zulässigkeit von Einfriedigungen zielen dabei auf eine begrünte und aufgelockerte städtebauliche Wirkung der Campusflächen ab, ohne das Campusgelände visuell zum öffentlichen Raum abzugrenzen.

Vorgaben zur Zulässigkeit von Werbeanlagen werden getroffen, da sich eine unkontrollierte Errichtung negativ auf die städtebauliche Wahrnehmung auswirken und dadurch negative Einflüsse auf das Straßen- und Ortsbild ausgelöst werden können. Eine störende Häufung von Nebenanlagen können derartige Wirkungen bspw. ebenso entfalten wie unmaßstäblich dimensionierte oder unpassend beleuchtete Werbeanlagen.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig, um eine Häufung gewerblich betriebener Fremdwerbungen auszuschließen. Fremdwerbungen, also selbstständige, unabhängige Werbeanlagen, fernab der Stätte der beworbenen Leistung, können ausschließlich als Hinweistafeln/Wegweiser errichtet werden, wenn die Stätte der Leistung auf einem rückwärtigen Grundstück oder einem zurückliegenden Grundstücksteil gelegen ist. Der Kreativ Campus wird auf Grundlage der örtlichen Bauvorschriften die Möglichkeit haben, sich selbst nach außen darzustellen. Fremdwerbung hingegen zielt nicht auf die Funktion des Kreativ Campus ab und wird daher weitgehend ausgeschlossen.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Hinsichtlich der räumlichen Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der Sondergebiete differenzieren die textlichen Festsetzungen bezüglich der Arten der Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1), (1a) und (2) BauNVO.

§ 14 (1) BauNVO betrifft Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Hauptanlagen und dienen und in inhaltlicher Verbindung mit der Zweckbestimmung stehen. Beispielhaft können hier Geräteschuppen oder ähnliches genannt werden. Die räumliche Zulässigkeit derartiger Anlagen soll sich ausschließlich auf die großzügig begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen mit einer entsprechend hohen räumlichen Flexibilität beschränken. Die Randbereiche der einzelnen Sondergebiete werden damit zugunsten einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO freigehalten.

§ 14 (2) BauNVO hingegen bezieht sich explizit auf Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wärme und Wasser dienen (gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien). Da derartige Anlagen häufig in direktem Grundstücksrandbereich und damit im Nahbereich zu infrastrukturellen Anknüpfungspunkten errichtet werden müssen, sollen diese zusätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden können. Gleiches gilt für Anlagen nach § 14 (1a) BauNVO (Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen). Diese sollen ebenfalls außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lediglich ausnahmsweise zugelassen werden können. Hierdurch soll der erforderlichen Infrastruktur zur Versorgung des Gebiets ein angemessener Handlungsspielraum gewährt werden, um die Realisierung der technisch notwendigen Infrastruktur sicherzustellen.

Stellplätze sollen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Da der Bebauungsplan über großzügig angelegte überbaubare Grundstücksflächen bereits eine große Entwicklungsflexibilität ermöglicht und überwiegend lediglich 3 m breite Randbereiche des Sondergebietes als nicht überbaubare Grundstücksflächen verbleiben, sollen diese auch von der Anlage von Stellplätzen freigehalten werden.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Über die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL) gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB werden Regelungen zur Grundstückerschließung, zur städtebaulichen Vernetzung und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser getroffen.

Die mit „GFL1“ gekennzeichneten Flächen übernehmen die übergeordnete Erschließungsfunktion für das Plangebiet selbst und sichert darüber hinaus die Erschließung der überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Stellplatzanlage der Hochschule auf den Flurstücken 471 und 472. Die Fläche umfasst die in der Bestandssituation vorhandene Grundstückszufahrt zum Baustoffhandel und den Stellplätzen der Hochschule und wird aus dem rechtskräftigen Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. „01-06B Hiddeser Berg Ost“ (3. beschleunigte Änderung) übernommen.

Die mit „GFL2“ gekennzeichneten Flächen betreffen die zweite in der Rahmenplanung aufgezeigte Gebieterschließung im Nordwesten des Sondergebietes und damit z.B. die im Rahmenplan aufgezeigte Erschließung eines Parkhauses.

Die mit „GFL1“ und „GFL2“ gekennzeichneten Flächen stellen zudem die feuerwehrtechnische Erreichbarkeit der von der Bielefelder Straße aus abgesetzten Bebauung sicher.

Die mit „GFL3“ gekennzeichneten Flächen beziehen sich auf den nicht motorisierten Verkehr und die Erreichbarkeit für die Feuerwehr. Sie zielen auf eine Wegevernetzung des Plangebietes mit dem Umfeld ab, indem eine fußläufige Verbindung der Martin-Luther-Straße mit dem dort gelegenen Stadtgymnasium und den vorhandenen Campusflächen aufgezeigt wird, und ermöglichen in Fortführung bereits vorhandener Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aus dem nordöstlich anliegenden Bebauungsplan 01-06B (Teilbereich A) die Erreichbarkeit der südöstlichen Teilflächen (SO2) für die Feuerwehr.

Die mit „GFL4“ gekennzeichneten Flächen zielen auf Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung anfallenden Niederschlagswassers (z. B. Anlage von Rigolen, Mulden) ab.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen in ihrer Lage von den festgesetzten Flächen abweichen oder entfallen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt. Diese räumliche Abweichungsmöglichkeit ermöglicht eine flexible Verortung vor dem Hintergrund künftiger konkreter Vorhaben bei gleichzeitiger Sicherstellung der zugewiesenen Funktion. Begünstigt sind die Anlieger sowie die Ver- und Entsorgungsträger.

7.6 Grünflächen / Grünordnung / Pflanz- und Erhaltungsgebote

Der im Westen des Geltungsbereiches gelegene Grünzug zwischen der Bielefelder Straße und der Martin-Luther-Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 01-06A mitsamt dem darin gelegenen Fuß- und Radweg als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Ein Erhalt dieser Grünflächen mit stadträumlicher Verbindungsfunktion ist elemen-

tares Planungsziel. Die Fläche wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der unveränderten Zweckbestimmung (Parkanlage) festgesetzt.

Die Rahmenplanung zur Entwicklung des Kreativ Campus zielt auf die Nachnutzung einer sich abzeichnenden Gewerbebrache (Baustoffhandel, Autovermietung) im innerstädtischen Siedlungszusammenhang ab. Die im Südosten gelegenen Sukzessionsflächen waren bereits bebaut und bieten Potenzial für eine Wiedernutzbarmachung. Eine Neuversiegelung von Boden wird damit nicht grundsätzlich planerisch vorbereitet, sodass die unmittelbar planbedingten Auswirkungen auf ökologische Belange und das Stadtklima begrenzt sind. Dennoch ist einer klimagerechten Stadtplanung in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB Rechnung zu tragen. Diesbezüglich bietet § 9 (1) BauGB in den Nummern 20 und 25 die Möglichkeit, Festsetzungen zur Grünordnung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu treffen. Zu folgenden Themen werden Festsetzungen getroffen:

- Maßnahmen für den Umgang mit Niederschlagswasser
- Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen
- Baumpflanzungen mit Baumrigolen
- Dachbegrünung
- Naturnahe Gestaltung der Baugrundstücke
- Stellplatzbepflanzung
- Dauerhafter Bestandserhalt der öffentlichen Grünflächen
- Begrünung der Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung (GFL4)
- Pflanzbindungen nach Fertigstellungspflege

Diese Maßnahmen fördern die Ökologie, Klimaanpassung und Biodiversität im urbanen Raum, verringern die Flächenversiegelung und tragen zu einem besseren Regenwassermanagement bei. Sie leisten einen nachhaltigen Beitrag zu einer umweltfreundlicheren Stadtentwicklung.

Die vorstehenden Maßnahmen führen letztlich nicht nur zu einer attraktiven Aufenthaltsqualität für die Nutzerinnen und Nutzer des Gebietes, sondern haben darüber hinaus erhebliche positive Wirkung auf stadtklimatische, ökologische und siedlungswasserwirtschaftliche Belange: Aufheizeffekte können gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht werden, eine Rückhaltung von Niederschlagswasser kann erfolgen und nicht zuletzt bieten als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber versiegelten Flächen. Die Festsetzungen leisten einen nachhaltigen Beitrag zu einer umweltfreundlicheren Stadtentwicklung.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Die Lage und topografische Beschaffenheit des Plangebietes sowie der geplante unveränderte Erhalt der im westlichen Randbereich gelegenen Grünfläche geben eine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr von der nördlich verlaufenden Bielefelder Straße vor. Die Bielefelder Straße stellt durch den unmittelbaren Verlauf entlang der Nordseite des Geltungsbereiches die verkehrliche Erschließung sicher. Dies ist vor dem Hintergrund des Charakters der Bielefelder Straße als eine Hauptzufahrt zur Detmolder Innenstadt aus westlicher Richtung mit entsprechenden Verkehrsmengen auch die sinnvolle Verkehrsführung in das Plangebiet. Eine Fahrerschließung von Süden ist aufgrund der Höhenunterschiede zwischen dem Plangebiet

und der Martin-Luther-Straße (ca. 8 m) nicht ohne erheblichen Aufwand und Flächenverbrauch denkbar, zudem ist eine Führung des Ziel- und Quellverkehrs des Kreativ Campus entlang des Stadtgymnasiums zu vermeiden.

Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung erfordert nicht die Festsetzung von Verkehrsflächen, sondern lediglich eine Steuerung der Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten, um den Verkehr auf der Bielefelder Straße in seinen Verkehrsabläufen nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Im Bereich der heutigen Zufahrt zum Baustoffhandel sowie zur rückwärtigen Stellplatzanlage der Hochschule („GFL1“) sowie im Bereich der westlichen geplanten Zufahrt zu einem ggf. erforderlichen Parkhaus („GFL2“) werden jeweils Einfahrtbereiche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und damit die Erschließung sichergestellt. Die verbleibenden Flächen zwischen den beiden Zufahrten werden als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hierdurch wird eine Vielzahl von schnell aufeinanderfolgenden Grundstückszufahrten von der Bielefelder Straße ausgeschlossen und damit potenziell verbundene Verkehrsbehinderungen und Gefahrenstellen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert. Die in diesem Bereich geplante Lkw-Anfahrt im Rahmenplan wird durch textliche Festsetzung ermöglicht: Es wird festgesetzt, dass in dem festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt eine Lkw-Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 10,00 m zulässig ist. Dieses Vorgehen ist als tragfähiger Kompromiss zwischen der Vermeidung einer Beeinträchtigung der Verkehrsabläufe auf der Bielefelder Straße sowie einer flexiblen Umsetzungsmöglichkeit der Rahmenplanung zu verstehen.

Für die beiden äußeren Erschließungspunkte (Zufahrten GFL1 und GFL2 von der Bielefelder Straße) werden freizuhaltende Sichtfelder nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) dargestellt und zugunsten einer verkehrssicheren Einmündungssituation in einer Höhe von 0,80 m – 2,50 m eine ständige Freihaltung der im Plangebiet gelegenen Teilflächen der Sichtfelder per textlicher Festsetzung vorgegeben.

8.2 Verkehrliche Auswirkungen / Verkehrsuntersuchung

Zur sachgerechten Bewertung der planbedingten Verkehrsauswirkungen wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die nts Ingenieurgesellschaft (Münster) erstellt. Darin werden die bestehenden sowie die planbedingt zu erwartenden Verkehrsbelastungen ermittelt und analysiert und die verkehrlichen Auswirkungen der Planung beurteilt.

Analyse (bestehende Situation)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird ausschließlich über die Bielefelder Straße erfolgen, sodass die Analyse auf einer Verkehrserhebung der relevanten und nächstgelegenen Knotenpunkte auf der Bielefelder Straße am 19.09.2024 gründet:

- Knotenpunkt 1: Bielefelder Straße / Sprottauer Straße
- Knotenpunkt 2: Bielefelder Straße / Zufahrt zum bestehenden Parkplatz
- Knotenpunkt 3: Bielefelder Straße / Kissinger Straße

Die Verkehrsbelastung in der Bestandssituation zeigt Verkehrsmengen von 16.800 Fahrten pro Tag am Knotenpunkt 1. Da zum Zeitpunkt der Verkehrszählung im Bereich der Heidenoldendorfer Straße umfangreiche Baumaßnahmen durchgeführt wurden, ist zur Validierung der erhobenen Zahlen ein Abgleich mit Verkehrsdaten aus den Jahren 2022 und 2023 erfolgt. Dabei konnte eine leichte Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Bielefelder Straße aufgrund von Umleitungsverkehr durch die Baumaßnahmen auf der Heidenoldendorfer Straße festgestellt werden. Da die erhobenen Verkehrsdaten aus dem Jahr 2024 in einer ähnlichen Größenordnung bzw. vorrangig höher, wie die Verkehrsdaten aus dem Jahr 2023 liegen, wurden diese für

die weiteren Berechnungen herangezogen. Damit basiert die Prognose-Null 2035 auf den ermittelten Verkehrsdaten aus der Zählung 2024, die eine konservative Grundlage für die weiteren Berechnungen bietet.

Prognose-Nullfall (allgemeine verkehrliche Entwicklung)

Im Prognose-Nullfall wird die zukünftig zu erwartende verkehrliche Entwicklung bis zum Jahre 2035 auf Grundlage allgemeiner struktureller Entwicklungen in Detmold prognostiziert. Insgesamt wird nur eine geringfügige Erhöhung der Verkehrsmengen erwartet, sodass im Prognose-Null-Fall 2035 eine ähnliche Gesamtbelastung wie zum Analysezeitpunkt angenommen wird.

Verkehrserzeugungsberechnung

Auf Grundlage der beispielhaften Rahmenplanung wurde die Verkehrserzeugung berechnet. Da es sich um einen Rahmenplanentwurf und eine Angebotsbebauungsplanung handelt sind die Nutzungen noch nicht abschließend festgelegt. Dennoch geben die Baukörper sowie die vorgesehenen Nutzungen eine Basis für eine realistische Verkehrserzeugung. Der zu erwartende Neuverkehr je Werktag beträgt insgesamt 1.664 Kfz-Fahrten pro Werktag (je 832 Fahrten im Quell- und Zielverkehr).

Prognose-Planfall 2035 (allgemeine verkehrliche Entwicklung zzgl. Verkehrserzeugung)

In der Prognose unter Berücksichtigung der planbedingten Neuverkehre werden Verkehrsmengen von 17.310 Fahrten pro Tag auf der Bielefelder Straße erreicht (Knotenpunkt 1). Im weiteren Verlauf der Bielefelder Straße in Richtung Knotenpunkt 3 liegt die Verkehrsmenge bei rund 16.960 Fahrten pro Tag. Auf dem Querschnitt der Sprottauer Straße steigt die Verkehrsmenge auf rund 6.430 pro Tag an. Der Querschnitt der Zufahrt zum Parkhaus weist eine Verkehrsmenge von rund 780 Fahrten pro Tag auf.

Bewertung der Leistungsfähigkeit

Zur Bewertung der planbedingten Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe wurde eine Bewertung der Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit auf Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) im Analysefall und im Prognosefall vorgenommen. Insgesamt ergeben sich keine signifikanten Verschlechterungen der Leistungsfähigkeiten der betrachteten Knotenpunkte durch das Vorhaben. Der Knotenpunkt 1 weist bereits im Bestand eine mangelhafte Verkehrsqualität auf und die Verkehrsteilnehmenden müssen lange Wartezeiten in Kauf nehmen. Im Bestand gibt es eine Baustellensignalisierung, bei der die Sprottauer Straße einen zusätzlichen Linksabbiegestreifen hat. Durch eine Vollsignalisierung des Knotenpunkt 1 im Festzeitprogramm mit einer Umlaufzeit von 60 Sekunden kann die Qualitätsstufe in der Morgen- und Abendspitze auf QSV B verbessert werden. Bei dieser Signalisierung ist jedoch die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens erforderlich, um den Verkehr leistungsfähig abwickeln zu können. Für einen noch leistungsfähigeren Verkehrsablauf wird vorgeschlagen, den Verkehr über eine verkehrsabhängige Steuerung zu regeln. Es wird empfohlen, vor dem Umbau dieses Knotenpunktes, wenn mit der Umsetzung des Projektes Kreativ Campus begonnen wird, eine erneute Verkehrserhebung durchzuführen, um baustellenbedingten Mehrverkehr auf der Sprottauer Straße auszuschließen und für eine genaue Planung exakte Verkehrsdaten des zukünftigen Zustandes zugrunde zu legen. An den übrigen Knotenpunkten zeigen die ermittelten Qualitätsstufen über alle betrachteten Fälle einen vollumfänglich leistungsfähigen Verkehrsablauf (QSV A bis QSV C).

Gutachterliche Empfehlungen

In der Verkehrsuntersuchung wird den Ausbauzustand der Bielefelder Straße betreffend die Empfehlung eines richtlinienkonformen Ausbaus der Nebenanlagen empfohlen. Dies bezieht

sich auf die Breite des Radfahrstreifens entlang der Südseite des Straßenraumes, der stellenweise zu geringe Breiten aufweist. Diese Feststellung betrifft bereits die Bestandssituation und ist damit unabhängig von der gegenständlichen Bauleitplanung zu sehen.

Die Prüfung der Bedingungen für Linksabbieger ergibt die Notwendigkeit einer baulichen Maßnahme. So ist die Einrichtung einer Aufstellfläche für Linksabbieger auf der Bielefelder in der Zufahrt zum Parkhaus auf dem Campusgelände erforderlich. Darüber hinaus ist die Anlage einer Linksabbiegespur am Knotenpunkt Bielefelder Straße / Sprottauer Straße erforderlich, um einen leistungsfähigen Verkehrsablauf abzuwickeln.

Für eine richtlinienkonforme Erschließung des erweiterten Campusstandortes wird somit eine bauliche Anpassung im betroffenen Streckenabschnitt der Bielefelder Straße und am Knotenpunkt der Bielefelder Straße mit der Sprottauer Straße empfohlen. Diese Planung wird von der Stadt Detmold parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes bearbeitet und konkretisiert. Für die Abwägung im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens ist die entscheidende Feststellung, dass jegliche bauliche Maßnahme innerhalb des vorhandenen Flurstückes der Bielefelder Straße erfolgen kann. Da sich nachweislich kein zusätzlicher Flächenbedarf ergibt, ist ein Einbezug der betroffenen Streckenabschnitte der Bielefelder Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßen.NRW) wird bei der weiteren Planung der Verkehrsflächen ein Sicherheitsaudit durch einen Externen durchgeführt, um einen sicheren Verkehrsablauf der Zu- und Ausfahrten zu gewährleisten. Sicherheitsaudits beim Bauen an Landstraßen dienen der systematischen Überprüfung und Bewertung von Straßenplanungen und -umbauten im Hinblick auf die Verkehrssicherheit. Sie sollen Unfälle vermeiden, Sicherheitsmängel frühzeitig erkennen und eine sichere Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer gewährleisten.

Das Plangebiet kann – sowohl bezogen auf die Verkehrssicherheit als auch die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes – vorbehaltlich der baulichen Anpassung der Detmolder Straße verkehrlich erschlossen werden.

8.3 Ruhender Verkehr

Im Zusammenhang mit der kürzlichen Errichtung der bestehenden Campusnutzung unmittelbar östlich/nordöstlich des Geltungsbereiches wurde eine offene Stellplatzanlage auf den Flurstücken 471 und 472 errichtet. Diese bietet mit Zufahrt von der Bielefelder Straße das Stellplatzangebot für Mitarbeitende, Studierende sowie Besucherinnen und Besucher der anliegenden Campusnutzungen. Die Zufahrt erfolgt von der Bielefelder Straße über das im Norden/Nordosten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-89 gelegenen Flurstückes 254 (= GFL1).

Die Rahmenplanung sieht im Südwesten des Geltungsbereiches die Errichtung eines der dortigen Böschung vorgelagerten Parkhauses vor, das zum derzeitigen Stand der Rahmenplanung kombiniert ein unterirdisches (eine Parkebene) und oberirdisches (drei Parkebenen) Parkraumangebot bereitstellen soll.

Mit dem Ziel einer langfristigen Planung, die flexibel auf veränderte Anforderungen reagieren kann, soll das Parkhaus zum gegenwärtigen Stand der Rahmenplanung so ausgestaltet werden, dass für Parkhäuser verhältnismäßig große Geschosshöhen vorgesehen sind, die eine spätere Umnutzung zu bspw. Büroräumen möglich machen.

Der Stellplatznachweis für die geplanten Nutzungen ist grundsätzlich zunächst innerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen. Das in Kap. 7 beschriebene und in der Rahmenplanung dargestellte gebietsexterne Parkhaus (nördlich der Bielefelder Straße) zeigt zum gegenwärtigen Zeitpunkt lediglich eine theoretische Möglichkeit auf, im direkten Nahbereich zum Campus ein weiteres Stellplatzangebot schaffen zu können. Hiermit könnte dem hohen Parkdruck im Wohnquartier nördliche der Bielefelder Straße entgegengewirkt werden und womöglich ein weiteres zentrales Stellplatzangebot für das Campusareal entstehen. Hierzu ergänzend wird auf die Ausführungen in Kap. 7 verwiesen.

Die verträgliche Erschließung eines solchen zweiten Parkhauses außerhalb des Plangebietes ist im erforderlichen Baugenehmigungsverfahren separat sicherzustellen und damit nicht Belang der gegenständlichen Bauleitplanung.

8.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Verlauf der Bielefelder Straße befinden sich in rd. 200 m Entfernung westlich des Plangebietes die Bushaltestelle „Sprottauer Straße“ und in rd. 300 m Entfernung östlich des Plangebietes die Haltestelle „Fachhochschule“. Aufgrund der zahlreichen verkehrenden Linien ist eine der innerstädtischen Randlage gerecht werdende gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

8.5 Rad- und Fußverkehr

Entlang der Bielefelder Straße verläuft im Streckenabschnitt des Plangebietes in beide Fahrtrichtungen ein auf der Fahrbahn eingezeichneter Schutzstreifen für Radfahrende. Auf die Ausführungen einschließlich einer Empfehlung zu einem richtlinienkonformen Ausbau im vorstehenden Kap. 8.2 wird verwiesen.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt (siehe Kap. 2). Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) entsprechend auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Das in innerstädtischer Randlage gelegene Plangebiet stellt in der Bestandssituation (Gewerbe/Baustoffhandel, Sukzessionsfläche, Wohnhaus) keinen übergeordneten/allgemeinen Erholungsraum für den Menschen dar.	Durch die Bebauungsplanaufstellung wird die Fläche in den städtebaulichen Kontext eingegliedert. Infolge einer Umsetzung der Planung sind Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Form umweltrelevanter Schadstoffbeeinflussungen nicht absehbar. Belange des Lärmschutzes werden auf Grundlage einer beauftragten schalltechnischen Untersuchung bewertet und eine Umfeldverträglichkeit sichergestellt. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Pflanzen und Tiere	Im Rahmen einer fachgutachterlichen Artenschutzprüfung wurde festgestellt, dass im südwestlichen Nahbereich des Geltungsbereiches eine Eiche (<i>Quercus robur</i>) stockt, die aufgrund eines nachgewiesenen Zwergfledermausquartieres artenschutzrechtlich relevant ist.	Die Eiche stockt außerhalb des Geltungsbereiches auf dem benachbarten Flurstück 237 (Flur 2, Gemarkung Detmold). Der Standort und der eingemessene Kronentraufbereich des Baumes sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bei der Planumsetzung zu beachten ist, so dass es im Zuge bzw. in der Folge der Bauausführung nicht zu einer Beeinträchtigung oder zum Absterben der Eiche kommt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine besondere Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.	Die Planung berührt keinen geschützten Natur- und Landschaftsraum. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Fläche und Boden	Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK 50) stehen im Plangebiet Parabraunerde-Böden an, die eine hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion haben.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein in weiten Teilen gewerblich bebauter und genutzter Bereich mit einer hohen Flächenversiegelung im Bestand einer Nachnutzung zugeführt. Lediglich im Südosten sind in Folge eines Abrisses der dortigen Nutzung auf einer Teilfläche aktuell unversiegelte Flächen vorhanden. Eine gänzliche Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Flächen und Böden wird somit von der Planung nicht vorbereitet. Zudem handelt es sich um eine aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht vor dem Hintergrund der Zielsetzung, städtebauliche Entwicklungen auf Maßnahmen der Innenentwicklung zu konzentrieren, sinnvolle Entwicklung. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser ist nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet ist aufgrund der vorherigen gewerblichen Flächennutzungen als Altstandort zu werten, auf dem auch grundwasserrelevante Altlasten vorhanden sind: - Teilfläche 1 „Autovermietung“ - Teilfläche 2 „Baustoffhandel“	Eine fachgutachterliche Bewertung durch das Umweltbüro Lippe benennt Maßnahmen, unter deren Voraussetzung aus stofflicher Sicht bzgl. der Belange des Gewässerschutzes bestehen: - Auskoffierung und fachgerechte Entsorgung des Bodens im Bereich der ehemaligen Autovermietung (TF1) - Sicherung einer vorhandenen Auffüllung durch Versiegelung gegen Durchsickerung von Niederschlag (TF2) Bei allen konkreten Vorhaben im Bereich der nachfolgenden Kennzeichnungen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe zu beteiligen. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Luft / Klima	Das Plangebiet weist eine integrierte innerstädtische Randlage auf. Gemäß Klimaanalyse Detmold unterliegt die Fläche einer gering belasteten lufthygienischen Situation. Die Klima-	Die Planung wird aufgrund der Kleinräumigkeit, der Vorprägung des Plangebietes sowie der Nicht-Betroffenheit stadtklimatisch relevanter Ausgleichsräume nicht zu einer veränderten Ein-

	analysekarte des Landes NRW klassifiziert das Plangebiet im Bereich des Baustoffhandels als „Gewerbe-, Industrieklima“ und die südöstlichen Freiflächen als „Vorstadtklima“. Hinsichtlich übergeordneter stadtklimatischer Prozesse ist festzustellen, dass die Planung keine stadtklimarelevanten Ausgleichsräume oder Kaltluftentstehungsgebiete betrifft. Siehe auch Kapitel 9.4.	schätzung bzgl. stadtklimatischer Belange führen. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.	Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Natur-, Bau- oder Bodendenkmalen keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i. V. m. §§ 14 und 15 BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig überplant. Der westliche Teilbereich (Baustoffhandel) ist als Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (Bebauungsplan 01-06A von 1974). Der Bebauungsplan 01-06B, 3. Änderung gibt für die darin enthaltenen Teile des Gewerbegebietes ebenfalls eine GRZ von 0,8 und für das Sondergebiet eine GRZ von 0,6 (mit Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis maximal 0,8) vor. Für die südöstliche Sukzessionsfläche ist der seit 1976 rechtskräftige Bebauungsplan 01-06B maßgebend, der hierfür ein Mischgebiet ohne weitere Konkretisierung bzgl. der zulässigen Grundfläche vorsieht, sodass gemäß der zu der Zeit gültigen BauNVO 1968 eine zulässige GRZ von 0,4 gilt. In dem Plangebiet ist auf Grundlage der rechtskräftigen Bauleitplanung somit bereits überwiegend eine vergleichbare Versiegelung möglich. Lediglich im südöstlichen Teilbereich der heutigen Sukzessionsflächen wird in Folge der Bauleitplanung eine dichtere Bebauung möglich sein. Dies ist vor dem Hintergrund der planungsrechtlich geforderten Vorrangigkeit städtebaulicher Entwicklungen durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 (5) BauGB) sinnvoll.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote

nach § 44 (1) BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen. Die Belange des Artenschutzes werden fachgutachterlich in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Planungsbüro UIH, Höxter) geprüft.

„Zur Berücksichtigung und konkreten Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurden Kartierungen von Brutvögeln und Fledermäusen im Geltungsbereich durchgeführt. Durch die innerstädtische Lage des B-Plan-Gebietes konnte im Rahmen der Kartierungen ein vergleichsweise geringes Artspektrum an Brutvögeln und Fledermäusen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Wegen der zukünftig fortschreitenden Bebauung des Geltungsbereichs wird es zu Veränderungen der Habitatstrukturen kommen, sodass derzeitige Habitatbestandteile bestimmter Arten verloren gehen werden. Je nach Umfang des Eingriffs könnten darüber hinaus Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zwergfledermaus im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG zerstört werden. Darüber hinaus können durch die geplanten Baumaßnahmen häufig vorkommende Brutvögel im Sinne des § 15 (1) BNatSchG sowie des § 39 (1) BNatSchG von den Maßnahmen betroffen sein.“ (Planungsbüro UIH)

„Um erhebliche Beeinträchtigungen dieser Arten zu vermeiden, wurden im Rahmen [des] Fachbeitrags sowohl Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entwickelt als auch Ausgleichsmaßnahmen benannt, die im Zuge der konkreten baulichen Umsetzung zu berücksichtigen sind.“ (Planungsbüro UIH)

„Bei Einhalten der vorgenannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu rechnen. Eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG (Stufe III der Artenschutzprüfung) ist nicht erforderlich. Das Vorhaben ist somit artenschutzrechtlich zulässig.“ (Planungsbüro UIH)

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die nachstehende Vermeidungsmaßnahme bezieht sich auf die artenschutzrechtlich konforme dauerhafte Nutzung des Plangebietes und ist somit direkt relevant für den Vollzug des Bebauungsplanes. Entsprechend wird eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB vorgenommen:

Die Beleuchtung in den Sondergebieten ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Dabei ist zu beachten:

- *Vermeidung einer dauerhaften Beleuchtung, stattdessen Bewegungssensoren oder zeitlich beschränken, Vermeidung der Beleuchtung zu sensiblen Zeiten*
- *Abschirmung der Lichtquelle auf die notwendigen Bereiche/ Reduktion von Streulicht*
- *LED-Leuchten mit langwelligem Licht der Farbtemperatur 2000 K oder niedriger ohne Blau-Anteil (Amber-LED)*
- *Beschränkung auf absolut notwendige Anzahl an Leuchten*
- *Wahl der niedrigsten möglichen Lichtstärke, Dimmen der Beleuchtung und Wahl von wenig reflektierenden Oberflächen*

Die übrigen im Artenschutzfachbeitrag genannten Maßnahmen beziehen sich lediglich auf die Bauausführung, sind entsprechend an die Ebene der Vorhabenzulassung adressiert und werden als Hinweis in den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes aufgenommen:

1. *Im südwestlichen Nahbereich des Geltungsbereiches befindet sich eine Eiche (Quercus robur), die aufgrund eines nachgewiesenen Zwergfledermausquartieres artenschutzrechtlich relevant ist. Die Eiche stockt außerhalb des Geltungsbereiches auf dem benachbarten Flurstück 237 (Flur 2, Gemarkung Detmold). Der Standort und der eingemessene Kronentraufbereich des Baumes sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.*

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bei der Planumsetzung zu beachten ist, sodass es im Zuge bzw. in der Folge der Bauausführung nicht zu einer Beeinträchtigung oder zum Absterben der Eiche kommt.

2. *Die Bautätigkeiten müssen eine Stunde vor Dämmerung eingestellt und erst eine Stunde nach Sonnenaufgang wieder aufgenommen werden. Arbeiten unter künstlicher Beleuchtung sind während der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse, also von April – Oktober, nicht gestattet. In den Wintermonaten zeigen die Fledermäuse eine deutlich geringere Aktivität und/oder überwintern in ihren Winterquartieren.*
3. *Eine Beleuchtung von Lagerflächen ist nicht gestattet. Ausnahme sind die Monate von November bis März.*

9.4 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des § 1a (5) BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Eine Bewertung der stadtklimatischen Eigenschaften des Plangebietes und daraus abgeleitet eine Einschätzung der Auswirkungen der Umsetzung der Planung ermöglicht die „Klimaanalyse Detmold“ (GEO-NET Umweltplanung und GIS-Consulting, Hannover, 1999) sowie die Datenbasis des Fachinformationssystems Klimaanpassung des Landes Nordrhein-Westfalen (www.klimaanpassung-karte.nrw.de).

Gemäß Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Detmold liegt das Plangebiet innerhalb einer Fläche, die hinsichtlich der lufthygienischen Situation als sehr gering bis gering belastet dargestellt ist. Weitere relevante Darstellungen, wie bspw. Bahnen oder Strömungen zum Luftaustausch, sind der Klimafunktionskarte sowohl für den Geltungsbereich selbst als auch für das nähere Umfeld nicht zu entnehmen. Stadtklimarelevante Ausgleichsräume mit höherer Relevanz sind im Süden südlich der Hans-Hinrichs-Straße verzeichnet, die aufgrund der topografischen Hanglage eine Abwindfunktion für die nördlich gelegenen Siedlungsräume aufweisen. Da Auswirkungen der Planung auf diese Bereiche nicht geplant sind, können Beeinträchtigungen dieser stadtklimatisch bedeutsamen Flächen und Funktionen ausgeschlossen werden. Ein Auszug aus der Klimafunktionskarte ist der nachstehenden Abbildung 4 zu entnehmen.

In der Karte mit klimaökologischen Planungsempfehlungen ist die Bielefelder Straße und ihr Nahbereich als lufthygienisch sensibler Bereich der Kategorie „Mittel belastete Wohn-, Misch- und Gemeinbedarfsflächen“ dargestellt. Siehe hierzu Abbildung 5.

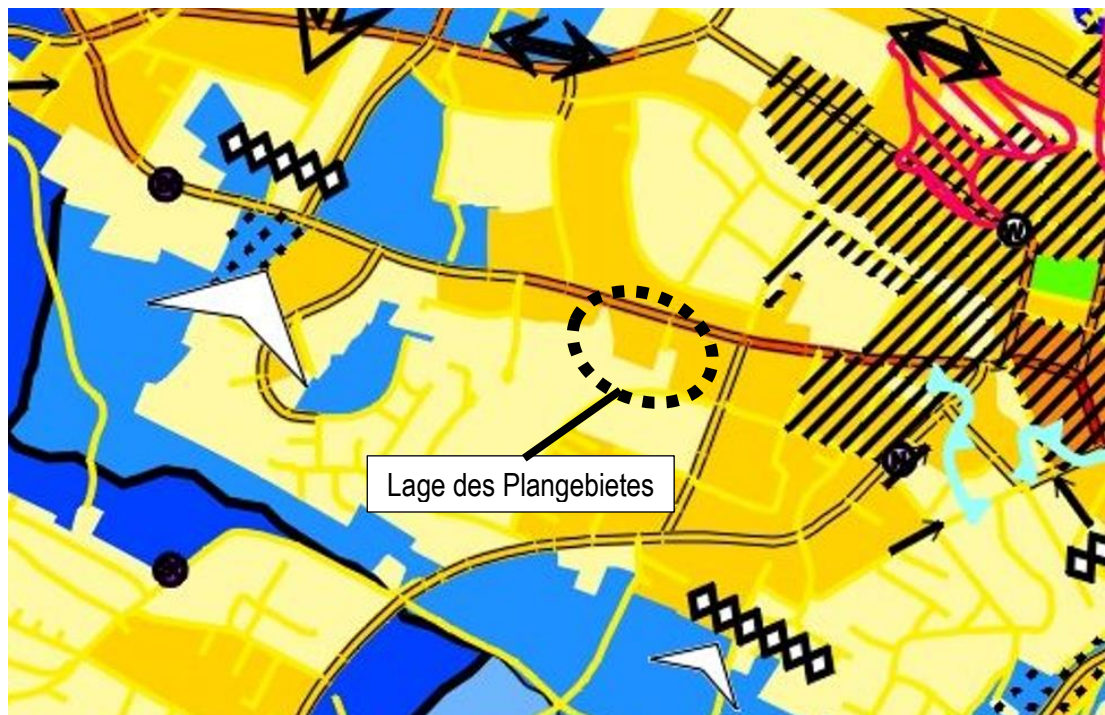


Abbildung 4: Klimaanalyse Detmold (1999) – Auszug aus Karte 2: Klima- und immissionsökologische Funktionen

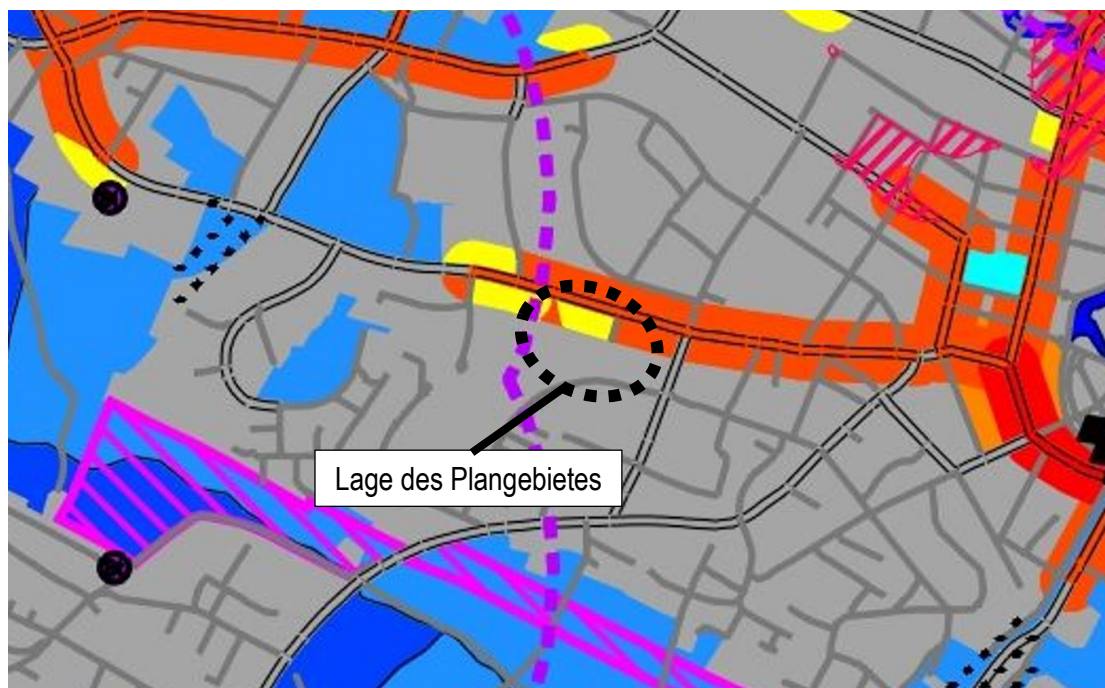


Abbildung 5: Klimaanalyse Detmold (1999) – Auszug aus Karte 3: Klima- und immissionsökologische Planungsempfehlungen

Einen Abgleich dieser aus dem Jahre 1999 stammenden Informationen ermöglicht die Datenbasis des Fachinformationssystems Klimaanpassung des Landes Nordrhein-Westfalen (www.klimaanpassung-karte.nrw.de). Diese weist das Plangebiet im Bereich des Baustoffhandels als „Gewerbe-, Industrieklima“ und die südöstlichen Freiflächen als „Vorstadtklima“ aus

(siehe Abbildung 6). Das Umfeld ist überwiegend als Mischung aus „Vorstadtklima“ und „Stadt-randklima“ charakterisiert. Die vorstehend beschriebenen stadtklimarelevanten Flächen südlich der Hans-Hinrichs-Straße sind als „Freilandklima“, „Waldklima“ sowie „Klima innerstädtischer Grünflächen“ verzeichnet, denen eine sehr hohe Luftaustauschfunktion zugesprochen wird. Analog hierzu befindet sich das Plangebiet in einem Kaltluftseinwirkungsbereich (siehe Abbildung 7).

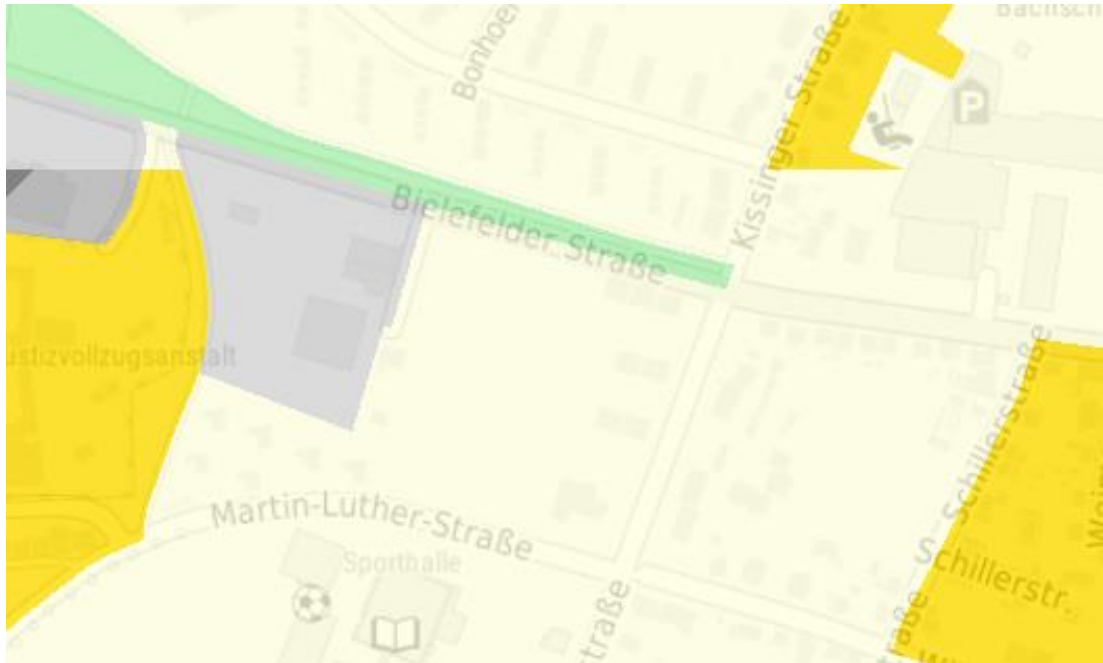


Abbildung 6: Fachinformation Klimaanpassung NRW – „Klimatopkarte“

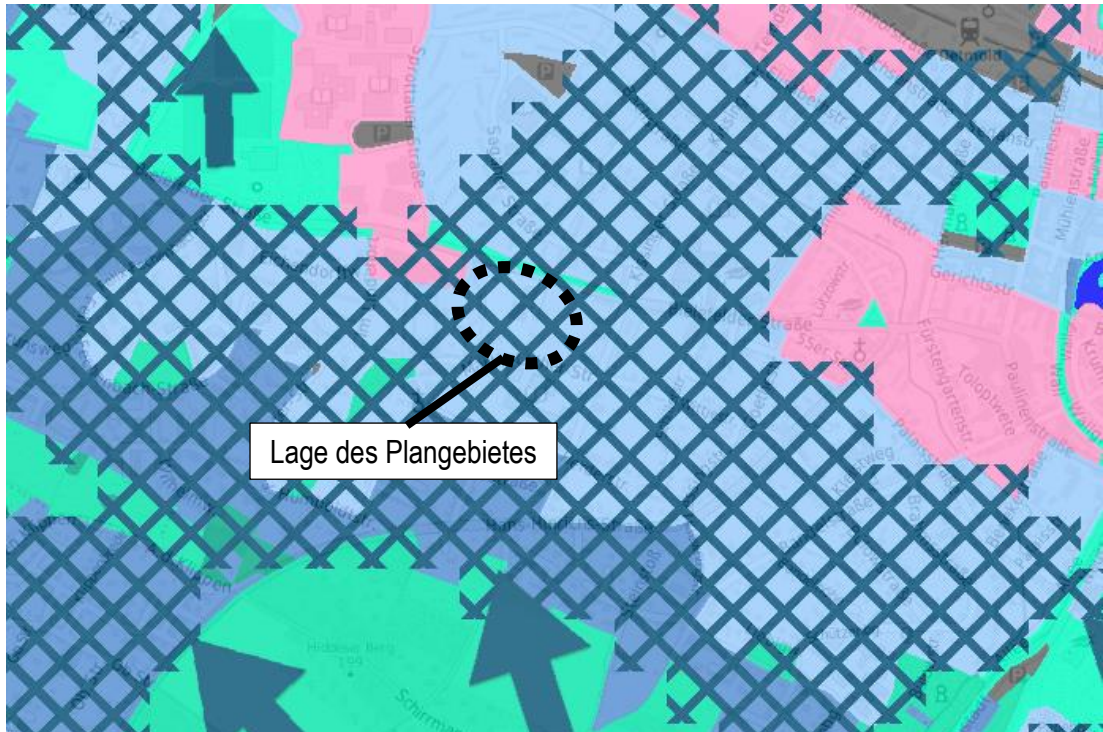


Abbildung 7: Fachinformation Klimaanpassung NRW – „Klimaanalysekarte (nachts)“

Die Planung wird aufgrund der baulichen Vorprägung nicht zu einer veränderten Einschätzung bzgl. stadtklimatischer Belange führen.

Dennoch sind unabhängig von dieser Bewertung – aufgrund der einleitend dargelegten Abwägungserheblichkeit klimatischer Aspekte – Maßnahmen zu prüfen, die zu einer stadt- und mikroklimatischen Optimierung beitragen und eingriffsmindernd wirken können.

Durch Vorgaben zur naturnahen Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen sowie zur Begrünung von Dachflächen und zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen können zur Begrenzung der stadtklimatischen Auswirkungen wirksame Maßnahmen gegen nachteilige Auswirkungen auf stadtklimatische Prozesse im Bebauungsplan festgesetzt werden und dadurch die stadtklimatischen Auswirkungen der Planung im Sinne einer eingriffsmindernden Wirkung begrenzt werden.

9.5 Starkregenvorsorge

Extreme Niederschlagsereignisse wie Starkregen treten infolge des Klimawandels zunehmend häufiger auf und können in kurzer Zeit erhebliche Schäden verursachen. Besonders in urbanen Räumen mit hoher Flächenversiegelung führt Starkregen schnell zu Überflutungen, da das anfallende Wasser nicht versickern oder gespeichert werden kann. Die Folgen können von Sachschäden an Gebäuden und Infrastruktur bis hin zu Beeinträchtigungen der öffentlichen Sicherheit führen.

Der Bundesraumordnungsplan für Hochwasserschutz (BROP Hochwasser) trägt dieser Problematik Rechnung, indem er die Berücksichtigung von Hochwasser- und Starkregenisiken in der Raumplanung vorschreibt. Er fordert eine vorausschauende Siedlungsentwicklung, die gefährdete Gebiete vermeidet und geeignete Vorsorgemaßnahmen integriert. Dazu gehören unter anderem die Nutzung von Starkregengefahrenkarten.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>). Im städtischen Geoportal sind vergleichbare Daten vorhanden. Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist eine Darstellung auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Außergewöhnlicher Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde).

Für das Plangebiet werden in zwei Teilbereichen Wasserstände in einem extremen Starkregenereignis prognostiziert. Dies betrifft in untergeordneter Ausprägung den Teilbereich der ehemaligen Autovermietung (Wasserstand ca. 15 – 25 cm) und in schwerpunktmäßiger Ausprägung die südöstliche Freifläche, die in der Geländeoberfläche eine größere Senke aufweist (Wasserstände bis ca. 1,75 m).

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Hierzu wurden die Prognosedaten der Starkregenhinweiskarte NRW mit den vorhandenen Geländehöhen ausgewertet und eine auf die Höhenlage der Erdgeschossfußböden der (künftigen Neu-)Bebauung bezogene Festlegung in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die unterschiedlichen Teilbereiche des Plangebietes wird konkret eine Mindest-Höhenlage der Rohfußböden in der Erdgeschoßebene festgesetzt, die oberhalb der prognostizierten Wasserstände im extremen Starkregenereignis liegt und damit überflutungsbedingte Schäden vermieden werden können.

Zudem sollten unterhalb der empfohlenen Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens verbleibende Gebäudeteile (z. B. Sockelgeschosse, Keller, Tiefgaragen) überflutungssicher ausgestaltet werden, um diese gegen eindringendes Wasser und damit verbundenes Schadpotenzial zu schützen.

10 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist nach § 1 (6) BauGB die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Dies ist auch im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanaufstellung der Fall: Zum einen unterliegt das Plangebiet aufgrund seiner Lage an der Bielefelder Straße verkehrlichen Immissionen (Verkehrslärm), zum anderen werden durch die geplanten Nutzungen Emissionen hervorgerufen (Anlagenlärm). Die Immissionen und Emissionen sind hinsichtlich der Schutzansprüche der innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen zu analysieren und – falls erforderlich – durch geeignete Maßnahmen eine immissionsschutzrechtlich verträgliche Umsetzung der Planung zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Akus GmbH, Bielefeld).

10.1 Verkehrslärm

Relevante Emissionsquellen

Relevante auf das Plangebiet einwirkende Emissionen gehen von der nördlich an das Plangebiet anliegenden Bielefelder Straße aus. Ausgangswert für die Berechnungen sind die Verkehrsbelastungsdaten der Bielefelder Straße unter Berücksichtigung der planinduzierten Verkehre gemäß Verkehrsuntersuchung (nts Ingenieurgesellschaft, Münster). Für den Prognosehorizont 2035 beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) 16.850 Fahrten pro Tag.

Beurteilungsgrundlage: Orientierungswerte nach DIN 18005

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Der Schutzanspruch des geplanten Sondergebietes entspricht nach fachgutachterlicher Einschätzung dem eines Mischgebietes.

Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten bei der Beurteilung von Verkehrslärm:

		WR	WA	MI
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	50 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen. Dort werden folgende baugebietsbezogenen Immissionsgrenzwerte genannt:

		WR	WA	MI
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	59 dB(A)	59 dB(A)	64 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	49 dB(A)	49 dB(A)	54 dB(A)

Zudem ist die sog. enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von Interesse. Diese kommt bei der Beurteilung von bestehenden Situationen zur Anwendung, also wenn sowohl der Verkehrsweg als auch die zu schützenden Immissionsorte bereits vorhanden sind. Diese Schwelle beträgt für Wohngebiete 70/60 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete 72/62 dB(A) tags/nachts.

Berechnungsergebnisse

Die Ausbreitungsberechnungen zeigen in Bezug auf die Hochschulnutzungen:

- Die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden im Plangebiet sowohl tags als auch nachts weiträumig überschritten.
- Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden im Großteil des Plangebietes eingehalten, lediglich im Nahbereich zur Bielefelder Straße überschritten.
- Im unmittelbaren Straßennahbereich wird die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle überschritten.

Die Ausbreitungsberechnungen zeigen in Bezug auf Wohnnutzungen im Plangebiet:

- Am bestehenden Wohnhaus (Bielefelder Straße Nr. 68) werden die idealtypischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tagsüber eingehalten. Im Nachtzeitraum werden die Wohngebietswerte der 16. BImSchV eingehalten.
- Die Mischgebietswerte der 16. BImSchV werden im Großteil des Plangebietes eingehalten, entlang der Bielefelder Straße jedoch überschritten.
- Gesunde Wohnverhältnisse sind somit im Großteil des Plangebietes gegeben. Im direkten Nahbereich zur Bielefelder Straße liegen keine gesunden Wohnverhältnisse vor.

Abwägung und planerische Bewältigung

Angesichts der prognostizierten Lärmbelastung ist grundsätzlich zunächst zu konstatieren, dass der Geltungsbereich bezogen auf die Verkehrslärmsituation nicht ohne weitere Regelungen für die geplante Nutzung geeignet ist.

Grundsätzlich sind gemäß des in § 50 BImSchG formulierten Trennungsgebotes unverträgliche Nutzungen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Trennungsgebot kann im Rahmen der planerischen Abwägung überwunden werden, sofern gesunde Wohnverhältnisse i. S. d. § 1 (6) BauGB sichergestellt werden können. Da das Plangebiet für die projektierten Nutzungen eine hohe Lagegunst aufweist und das Vorhaben einen aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Lückenschluss im Stadtgefüge erwirken kann, wodurch wiederum die planerisch gebotene Innenentwicklung forciert wird, soll das Trennungsgebot in diesem Planfall überwunden werden. Somit ist darzulegen, wie die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse anderweitig erfolgen kann.

Hier sind zunächst aktive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen werden im Allgemeinen Maßnahmen bezeichnet, die durch Veränderungen am Verkehrsweg (z. B. günstige Streckenführung, Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, geräuscharmer Fahrbahnbelag) beziehungsweise durch Pegelreduzierung auf dem Ausbreitungsweg (z. B. Abschirmung, Schallabsorption) den Außenlärmpegel im schutzbedürftigen Bereich

senken. In den meisten Fällen kommen dabei Lärmschutzwände beziehungsweise Lärmschutzwälle in Betracht, die entweder nahe am Verkehrsweg oder nahe an der schutzbedürftigen Nutzung positioniert sind. Da es sich bei dem Geltungsbereich um ein Gebiet mit straßenbegleitender Bestandsbebauung handelt, die Gebietserschließungen von der Bielefelder Straße erfolgen und die maximalen Gebäudehöhen von bis zu 22 m nicht durch eine Lärmschutzwand in angemessener Höhe geschützt werden können, kommt eine entsprechende Lärmschutzwand nicht in Betracht. Zudem ist es städtebaulich für die Ortseingangssituation abzulehnen, da dadurch das Ortsbild erheblich beeinträchtigt werden würde.

Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen könnten bspw. an der Oberflächengestaltung der Bielefelder Straße sowie einer Ausweitung der auf 30 km/h begrenzten Höchstgeschwindigkeit ansetzen. In Kapitel 8.2 wird dargelegt, dass eine bauliche Anpassung und Umgestaltung der Bielefelder Straße in dem berührten Streckenabschnitt erforderlich werden. Dabei können die Themen Temporeduzierung und Oberflächengestaltung mit einbezogen werden und sich zukünftig an den verkehrstechnischen Erfordernissen ausrichten. Die Verwendung von sog. Splittmastix als lärmreduzierendes Oberflächenmaterial kommt dabei ohnehin regelmäßig bei Tiefbaumaßnahmen der Stadt Detmold zur Anwendung. Das Schallgutachten setzt rechnerisch konsequent an der heutigen Situation an. Da die Belastungen vorhandener Wohnnutzungen nach heutigem Sachstand lärmtechnisch nicht kritisch sind, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die eine straßennahe Bebauung im Sinne der geplanten Gebietsentwicklung ermöglichen. Beim passiven Schallschutz besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Aufenthaltsräume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten bspw. Treppenhäuser, Bäder, WCs, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Aufenthaltsräume durch Baukörpergestaltung vor Lärmeinwirkungen zu schützen. Hierzu wird die Anwendung sog. Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 gutachterlich empfohlen und entsprechend gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in die Festsetzungen des Bebauungsplanes überführt.

Da es in Teilen des Plangebietes nachts zu einer Überschreitung des Orientierungswertes nach DIN 18005 kommt, müssten ohne weitere räumliche Steuerung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Plangebiet zusätzlich zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche Teilflächen gekennzeichnet werden, in denen der nächtliche Beurteilungspegel mindestens 50 dB(A) (= Orientierungswert für Mischgebiete im Nachtzeitraum nach DIN 18005) beträgt, da dies den Einsatz schallgedämmter Lüftungen an Schlafräumen erfordern würde. Da die räumliche Steuerung der Wohnnutzung (= keine Wohnnutzung im SO1 zulässig) diesen potenziellen Konflikt vermeidet, sind keine weiteren Regelungen hierzu erforderlich.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es mit den getroffenen Festsetzungen trotz der vorhandenen immissionsschutzrechtlichen Situation gelingt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 (6) BauGB sicherzustellen.

Eine Auswertung der Schallausbreitungsberechnungen für den Verkehrslärm erlaubt den Rückschluss, dass die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle an vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes nicht erreicht werden wird. Es ist ersichtlich, dass die für Wohngebiete heranzuziehenden Werte von 70/60 dB(A) tags/nachts lediglich in einem rd. 1 m breiten Bereich entlang der Bielefelder Straße erreicht bzw. überschritten wird. Da die entlang der Bielefelder Straße vorhandenen Wohnnutzungen (WA an der Saganer Straße nördlich der Bielefelder Straße sowie WR an der Martin-Luther-Straße südwestlich des

Plangebietes) deutlich weiter vom Emissionsort entfernt liegen, entfaltet die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle keine weitere Relevanz.

10.2 Anlagenlärm

Ein wesentlicher Baustein der Rahmenplanung ist die Errichtung eines Parkhauses im südwestlichen Randbereich des Plangebietes. Im Rahmen der Bauleitplanung wird aufgrund der Benachbarung einer als reines Wohngebiet festgesetzten Nachbarbebauung (Martin-Luther-Straße 13-23) die grundsätzliche Machbarkeit des geplanten Parkhauses untersucht und bewertet.

Relevante Emissionsquellen

Die im Schallgutachten untersuchten relevanten Emissionsquellen sind das in der Rahmenplanung dargestellte Parkhaus mit 212 Stellplätzen und 12 davor angeordnete Stellplätze einschließlich der An- und Abfahrtbewegungen. Zudem wird die auf dem bestehenden Campusgelände bereits vorhandene Stellplatzanlage mit 62 Stellplätzen und entsprechenden An- und Abfahrtbewegung mitberücksichtigt.

Beurteilungsgrundlage: Richtwerte nach TA Lärm

Die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm sind Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizurufen.

Bei der vorliegenden Beurteilung der schalltechnischen Situation ist die TA Lärm relevant. Darin werden folgende Richtwerte benannt:

		WR	WA	MI
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	50 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	35 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)

Berechnungsergebnisse

Im Tageszeitraum werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen außerhalb des Plangebietes gelegenen Immissionsorten sicher eingehalten. Dies gilt somit auch für das südwestlich angrenzende reine Wohngebiet (Martin-Luther-Straße 13-23).

Für das innerhalb des Plangebietes gelegene Wohnhaus (Bielefelder Straße 68) wurde ebenfalls berechnet, dass die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete eingehalten werden und damit der mischgebietstypische Schutzanspruch sicher und deutlich eingehalten wird. Für alle weiteren Flächen im Plangebiet gilt, dass eine sichere Einhaltung des mischgebietstypischen Schutzniveaus vorliegen wird.

Im Nachtzeitraum zeigt sich mit Blick auf das benachbarte reine Wohngebiet an der Martin-Luther-Straße 13-23, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm um bis zu 6 dB(A) überschritten wird, sofern die Südfassade des Parkhauses nicht baulich geschlossen ausgeführt wird. Eine geringfügige Überschreitung der mischgebietstypischen Immissionsrichtwerte ist im Nachtzeitraum ausschließlich im Nahbereich der geplanten Gebietszufahrt (GFL1) zu erwarten.

Abwägung und planerische Bewältigung

Eine Bedingung zur immissionsschutzrechtlich verträglichen Umsetzung der aufgezeigten Rahmenplanung ist gemäß Schallgutachten eine geschlossene Ausführung der Südfassade des geplanten Parkhauses erforderlich.

Eine räumliche Trennung von Immissionsort und Emissionsort im Sinne des § 50 BImSchG soll in diesem Fall nicht weiterverfolgt werden, da die südwestliche Anordnung des Parkhauses, wie in der Rahmenplanung aufgezeigt, städtebaulich favorisiert wird: Aufgrund der Böschung kann das Parkhaus in seiner Höhe kaschiert werden und damit die Wahrnehmbarkeit weitgehend auf die künftigen Nutzerinnen und Nutzer des Campusgeländes beschränkt werden.

Das bedeutet, dass zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktlösung zu prüfen sind, was in Form der geschlossen auszuführenden Südfassade des Parkhauses erfolgt ist. Da die Einhaltung der Schutzansprüche im benachbarten reinen Wohngebiet damit gelingt, wird in den Bebauungsplan die folgende Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 sind Parkhäuser durch bauliche Vorkehrungen so zu errichten, dass eine Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet ist.

Hinweis: Geeignete Maßnahmen können bspw. sein:

- Von Emissionsorten abgewandte Anordnung von Zufahrten
- Geschlossene Ausbildung von Emissionsorten zugewandten Fassaden

Die Festsetzung formuliert die umzusetzenden Maßnahmen bewusst offen als „geeignete bauliche Vorkehrungen“. Die geschlossene Ausführung der Fassaden wird ebenso wie die von Emissionsorten abgewandte Anordnung von Zufahrten lediglich beispielhaft aufgezählt. Diese „Offenheit“ der Festsetzung ist vor dem Hintergrund der Angebotsplanung (danach wäre auch eine andere hochbauliche Baukörperanordnung denkbar) sinnvoll, damit architektonisch und konzeptionell auch andere Wege zur Konfliktlösung denkbar sind. Auch die Größe eines möglichen Parkhauses sowie die Anzahl der Stellplätze werden erst im Baugenehmigungsverfahren abschließend klar, sodass konkrete Festsetzungen in der gegenständlichen Angebots-Bauleitplanung nicht zweckdienlich wären. Im Fazit ist entscheidend, dass der Nachweis zu erbringen ist und das Schutzniveau des benachbarten reinen Wohngebietes sicher eingehalten werden kann.

Da das Emissionsverhalten von zukünftigen Nutzungen im Plangebiet im Rahmen der Angebotsbauleitplanung nicht konkret und vorhabenbezogen untersucht werden kann, wird der Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit insbesondere in Bezug auf das südlich angrenzende reine Wohngebiet (WR) und das nördlich der Bielefelder Straße liegende allgemeine Wohngebiet (WA) stets auf Genehmigungsebene zu erbringen sein. In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung aufgenommen, die das Emissionsverhalten der künftigen Betriebe und Anlagen auf mischgebietstypische flächenbezogene Schallleistungspegel limitiert. Die fehlende Gliederung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist in diesem Fall zulässig, weil die sonst dafür einschlägige Regelung des § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach § 1 (3) Satz 3 BauNVO auf Sondergebiete keine Anwendung findet. Die tatsächliche Schallausbreitung muss auf Genehmigungsebene schließlich vorhabenbezogen berechnet werden, unter Berücksichtigung von Abschirmungen (z. B. durch Gebäude wie das geplante Parkhaus) und Entfernungen. Im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit der umliegenden Wohngebiete ist in der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen, dass es sich bei den bisherigen Nutzungen im Plangebiet um gewerbliche Nutzungen gehandelt hat und nun nur noch mischgebietstypischen Emissionen zugelassen werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es mit den getroffenen Festsetzungen trotz der vorhandenen immissionsschutzrechtlichen Situation gelingt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 (6) BauGB sicherzustellen.

11 Denkmalschutz

Südwestlich des Plangebiets befindet sich das Baudenkmal A737 Martin-Luther-Straße 39-39b, Versöhnungskirche mit Gemeindezentrum.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Baudenkmal A294 Emilienstraße 37, ehemalige 55er Kaserne. Keines der Baudenkmäler steht in direkter Sichtbeziehung zu dem Plangebiet. Eingetragene Bodendenkmäler befinden sich in oder in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich.

Denkmalwert der ehemaligen Tankstelle

Im Beteiligungsverfahren hat der Lippische Heimatbund in seiner Stellungnahme angeregt, die Tankstelle auf ihre denkmalrechtliche Schutzwürdigkeit überprüfen zu lassen. Dieser Anregung wird gefolgt. Die Stadt führt hierzu als Untere Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem zuständigen Denkmalfachamt, dem LWL Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur, alle notwendigen fachlichen Untersuchungen durch. Dazu gehören auch Untersuchungen zu möglichen Altlasten und zur statischen Beschaffenheit des Bauwerks. Sollte die Tankstelle künftig unter Denkmalschutz gestellt werden, stünden das Bauwerk sowie gegebenenfalls auch dessen unmittelbares Umfeld unter dem Schutz der einschlägigen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW. Der Bebauungsplan steht einer möglichen Unterschutzstellung nicht entgegen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berühren weder die bauliche Substanz der Tankstelle noch beeinträchtigen sie deren denkmalwerte Erscheinung. Es bestehen keine Festsetzungen, die eine Beseitigung, Überbauung oder eine gestalterische Veränderung der Tankstelle erzwingen oder zulassen würden, die mit denkmalrechtlichen Belangen unvereinbar wären. Ebenso lässt sich die geplante Erschließung und die funktionale Nutzung des übrigen Plangebiets auch bei einer denkmalrechtlichen Sicherung der Tankstelle weiterhin realisieren.

Somit bleibt der Bebauungsplan auch im Falle einer künftigen Unterschutzstellung der ehemaligen Tankstelle vollumfänglich umsetzbar. Die Belange des Denkmalschutzes können im erforderlichen Umfang im Rahmen der nachfolgenden Verfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

12 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung in Bezug auf Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser, Niederschlagswasserentsorgung, Elektrizitäts- und Wärmeversorgung sowie Abfallbeseitigung ist in dem gesamten Plangebiet gesichert.

12.1 Trink- und Löschwasser / Strom / Wärme

Trink- und Löschwasser

Die Wasserversorgung ist durch die in der Bielefelder Straße verlaufende Trinkwasserleitung gesichert. Die Löschwasserversorgung soll über das Trinkwassernetz sichergestellt werden. Hydranten zur Löschwasserentnahme sind nach Auskunft der Stadtwerke Detmold im Gebiet vorhanden.

Stromversorgung

Die Stadtwerke Detmold weisen darauf hin, dass im Gebiet voraussichtlich von einer „erheblich höheren Leistungsabnahme“ zu rechnen ist (z.B. Ausstattung für Elektromobilität, Photovoltaik, Klimatisierung / Lüftung, Aufzüge, etc.), sodass das vorgelagerte Stromnetz bis zum Umspannwerk Detmold-West in Augenschein genommen und entsprechend angepasst / verstärkt werden muss.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung ist über die in der Bielefelder Straße vorhandenen Leitungen grundsätzlich sichergestellt. Neuerschließungen mit Erdgas werden tendenziell nicht mehr vorgenommen. Somit ist keine Erdgasversorgung für das Areal vorgesehen. Als Alternative zur Gasversorgung bzw. zur Versorgung mit Wärmepumpen kann in das Plangebiet eine Fernwärmeleitung verlegt werden. Hierfür kann eine Verbindung vom bestehenden Fernwärmenetz im Bereich der JVA (KMR 168/250) bzw. von der Bielefelder Straße (KMR 114/200) in das Baugebiet hergestellt werden. Der Bebauungsplan wird darauf hinweisen, dass beim Neubau von Gebäuden sowie bei der Sanierung von Heizungsanlagen ein Anschluss an das leitungsgebundene Wärmenetz und dessen Nutzung erfolgen soll.

12.2 Schmutz-/Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Vorangestellt ist herauszustellen, dass sich im Plangebiet eine Altablagerung befindet. Aus entsprechenden Untersuchungen gehen folgende Vorgaben und Handlungsempfehlungen hervor:

- Für die Sicherung der Altablagerung ist ein Versiegelungsgrad von mindestens 80 % vorgeschrieben.
- Im Bereich der Altablagerungen sind nur abgedichtete Mulden-Rigolen-Systeme oder abgedichtete Baumrigolen möglich, um die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers dauerhaft zu unterbinden.
- Entlang der Bielefelder Straße ist ein 3 m breiter Streifen vorhanden, der ohne altlastenbedingte Restriktionen zur Umsetzung von Maßnahmen genutzt werden kann.
- Im östlichen Bereich des Bebauungsplans (Altablagerung Teilfläche TF2) kann die vorhandene Begrünung erhalten bleiben, bzw. sind eine Begrünung und Maßnahmen (Baumrigolen; Mulden) ohne Abdichtung möglich.

Aufgrund dieser Vorgaben und der anstehenden bindigen Böden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im gesamten Plangebiet teilweise nicht zulässig bzw. teilweise technisch

nicht möglich. Auch eine direkte Einleitung in ein Gewässer ist in Ermangelung entsprechender Gewässerstrukturen nicht möglich. Daher soll das anfallende Niederschlagswasser durch Einleitung in die im Bereich der Bielefelder Straße vorhandene Kanalisation abgeleitet werden.

Für das Plangebiet wurde eine Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-A-102-4 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 4: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers“ erstellt. Die Wasserhaushaltsbilanz dient als Werkzeug zur Analyse und Bewertung des Niederschlagswassers und seiner Verteilung auf Abfluss, Verdunstung und Versickerung. Sie hilft, wasserwirtschaftliche Maßnahmen gezielt zu planen, um eine nachhaltige Wasserbewirtschaftung zu gewährleisten. Die Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) hat in ihrem Merkblatt 102-4 konkrete Anforderungen an die Ermittlung und Beurteilung der Wasserhaushaltsbilanz formuliert. Eine zentrale Forderung ist, dass die Wasserhaushaltsbilanz eines bebauten Gebiets im Vergleich zum unbebauten Zustand möglichst erhalten bleibt. Als Richtwert gibt die DWA eine maximale Abweichung von 10 Prozentpunkten zwischen der bebauten und der unbebauten Fläche an. Betrachtet werden dabei der Direktabfluss, die Grundwasserneubildung und die Verdunstung.

Im Rahmen der Wasserhaushaltsbilanz wurden drei Varianten unter Berücksichtigung der nachstehend aufgeführten Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz berechnet:

Variante 1: Keine Maßnahmen

Variante 2: Extensive Dachbegrünung auf 75 % der Dachflächen

Variante 3:

- Extensive Dachbegrünung auf 75 % der Dachflächen
- 3 m breiter Grünstreifen entlang der Bielefelder Straße
- 3 m breiter Grünstreifen an der nördlichen Grenze von Flurstück 474
- Eine Baumrigole pro 300 m² ebenerdig befestigter Grundstücksfläche (12 Baumrigolen)

Die Berechnungsergebnisse der Varianten zeigen, dass Variante 3 die Zielstellung einer maximalen Abweichung der Verdunstung um 10 % vom unbebauten Zustand erfüllt. Die Abweichung der Grundwasserneubildung und des Direktabflusses kann aufgrund der vorstehend benannten Gründe (Altlasten, Bodenbeschaffenheit) an diesem Standort nicht auf das geforderte Maß begrenzt werden. Der Direktabfluss ist im Vergleich zum unbebauten Zustand um 26 Prozentpunkte erhöht und die Grundwasserneubildung ist um 16 Prozentpunkte verringert.

Eine Einhaltung der Wasserbilanz wurde durch die getroffenen Maßnahmen nur für die Verdunstung erreicht (Variante 3). Der Direktabfluss und die Grundwasserneubildung weichen deutlich vom unbebauten Zustand ab.

Bei Abweichung der Wasserhaushaltsbilanz vom unbebauten Zustand über das geforderte Maß, ist eine Drosselung des Niederschlagswasserabflusses auf den natürlichen Landabfluss von 10 l/s*ha im Plangebiet sicherzustellen und im Rahmen vom Genehmigungsverfahren vom Antragsteller nachzuweisen. Eine entsprechende textliche Festsetzung legt diese Drosselabflussmenge fest und definiert weitere im Rahmen der Antragstellung zu beachtende Punkte.

- Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind geeignete Maßnahmenkombinationen aus Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung und Einleitung in die Kanalisation zu wählen, wobei die Möglichkeit zur Verringerung des Direktabflusses bei gleichzeitiger Aktivierung der Grundwasserneubildung im Zusammenhang mit den Bodenverhältnissen vor Ort und einer konkreten Objektplanung zu prüfen und festzulegen ist. Die stoffliche Bodenbelastung und die daraus resultierende Einschränkung der Versickerungsmöglichkeiten, siehe Kennzeichnungen „TF1“ und „TF2“, ist dabei zu beachten.
- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral so zu bewirtschaften, dass die ordnungsgemäße Verwendung auf dem Grundstück sichergestellt ist. Für alle gewählten Maßnahmen (und ggf. Sammelbehältnisse) ist ein rückstausicherer Anschluss des Überlaufes an die öffentliche Abwasseranlage herzustellen. Sollte eine Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück - gutachterlich nachgewiesen - nicht vollständig möglich sein, ist die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die Kanalisation zulässig.
- Das Niederschlagswasser ist vor Einleitung in die Kanalisation auf den natürlichen Landabfluss zu drosseln. Für die Bemessung der dezentralen Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist ein Drosselabfluss von 10 l/(s*ha) für ein 5-jährliches Regenerereignis zu Grunde zulegen.
- Der Betreiber hat für das auf den versiegelten/teilversiegelten und unversiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser nachzuweisen, dass das Grundstück hinsichtlich seiner Verschmutzung einem Wohngebiet vergleichbar ist. Niederschlagswasser, für das der Betreiber die o.g. maximal geringe Verschmutzung nicht nachweisen kann, ist das Niederschlagswasser nach den geltenden Rechtsvorschriften vorzubehandeln.

Das anfallende Schmutzwasser kann über die Kanalisation in der Bielefelder Straße der Zentralkläranlage zugeleitet werden.

12.3 Abfallbeseitigung

Die Baugrundstücke in dem Änderungsgebiet sind gemäß Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Detmold in Verbindung mit § 17 (1) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und §§ 5, 6 Landesabfallgesetz NRW an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen. Die an den Geltungsbereich anschließende Bielefelder Straße gewährleistet satzungskonforme Anfahrbarkeit zum Zwecke der Abfallentsorgung.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Kampfmittel

Die Sachlage bzgl. einer möglichen Kampfmittelbelastung im Plangebiet stellt sich aktuell wie folgt dar: Die Geodaten der Stadt Detmold weisen für das Plangebiet ein Bombardierungsgebiet aus. Entgegen dieser Information liegt eine Stellungnahme aus früheren Planverfahren vom Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vom 24.11.2006 vor. Darin wird mitgeteilt, dass keine Bombardierung vorliegt, sondern sich Teile des Plangebietes im Bereich einer alten Stellung befinden, für den eine systematische Oberflächendetektion empfohlen wurde.

Aufgrund dieser uneinheitlichen Sachlage steht die Stadt Detmold aktuell im Austausch mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg. Mit Schreiben vom 30.10.2024

teilt die städtische Ordnungsbehörde mit, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine ergebnisorientierte Oberflächendetektion durchführbar ist. Daher wird in den Bebauungsplan der Hinweis auf ein standardmäßig vorsichtiges Vorgehen im Falle von Erdeingriffen aufgenommen.

13.2 Flächen mit Bodenbelastung und deren Kennzeichnung

Im Plangebiet wurde in der Vergangenheit eine Autovermietung betrieben, die im Zeitraum von 1964 bis etwa zum Beginn der 1990er Jahre auch den Betrieb einer Tankstelle beinhaltete. Aufgrund eines Altlastenverdachtes wurde 2021 ein Gutachten zur Altlastenerkundung erstellt (Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric, Detmold). Neben einer orientierenden Untersuchung zum Standort der ehemaligen Autovermietung wurde eine Gebäudeschadstoffuntersuchung vorgenommen. Da die im Gebäude der ehemaligen Tankstelle befindliche Fahrzeuggrube im Zuge der Gutachtererstellung nicht näher untersucht werden konnten, da das Gebäude nicht zugänglich war, wurden 2024 weitere Untersuchungen durchgeführt (Umweltbüro Lippe, Detmold).

Bei der Bauleitplanung sind gem. Altlastenerlass (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport u. Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2005)) insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie sie im BauGB festgeschrieben sind, zu berücksichtigen (sog. bauleitplanerisches Vorsorgeprinzip). Die Stadt Detmold als Maßnahmenträger hat sich bei Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Bodenbelastung im Plangebiet Klarheit über Art, Umfang und das Gefahrenpotenzial zu verschaffen. Da für den Zweck der Bauleitplanung keine eigenen Schadstoff-Konzentrationswerte vorliegen, werden die Werte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV 2021) herangezogen. Eine Unterschreitung der Prüfwerte wird dem Anspruch des Baugesetzbuches nach „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen“ am ehesten gerecht.

Der Pflicht zur Untersuchung der altlastverdächtigen Flächen zur Überprüfung etwaiger Missstände (Bodenbelastungen, die den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegenstehen) im Plangebiet ist die Stadt Detmold mit der Durchführung der Orientierenden Untersuchung durch das Umweltbüro Lippe nachgekommen.

Die Art der baulichen Nutzung sowie die Zweckbestimmung des Sondergebietes stellen zunächst keine sensible Nutzung dar, jedoch sind Spielplätze, Kinderspielflächen oder Nutzgärten auch bei dieser Art der baulichen Nutzung prinzipiell zulässig.

Das Plangebiet ist in drei Bereiche zu unterteilen. Die Teilfläche 1 erstreckt sich über einen Teilbereich des Flurstückes 249. Auf diesem Gelände wurde früher eine Tankstelle betrieben, zuletzt war hier eine Autovermietung ansässig. Untersucht wurde die Fläche bereits im Rahmen der Orientierenden Untersuchung 2021. Hierbei wurden lediglich lokal begrenzte Schadstoffbelastungen festgestellt.

Darüber hinaus wurde der andere Teil des Flurstückes 249 mit den Flurstücken 250, 251, 252, 253, 240, 241 und 242 gemeinsam als Teilfläche 2 zu betrachten. Hier wurden im Zuge der Orientierenden Untersuchung sowohl eine Altablagerung als auch punktuelle Schadstoffbelastungen festgestellt.

Die Flurstücke 254, 255, 472, 473, 239, 474, 444 und 445 sind unter der Teilfläche 3 zusammen zu fassen. Hier liegt aufgrund der früheren Nutzung kein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, sodass hier keine Untersuchungen erforderlich waren. Die Abbildung der zuvor benannten Teilflächen ist der nachstehenden Abbildung 8 zu entnehmen und findet sich für die Teilflächen 1 und 2, also die Bereiche mit Regelungserfordernis, auch zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan wieder.

Teilfläche 1 - Autovermietung

Die Teilfläche 1 befindet sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Aufgrund der Vornutzungen mit einer Tankstelle sowie einer Autovermietung wurden punktuelle Schadstoffbelastungen mit Kohlenwasserstoffen und BTEX festgestellt.

Schadstoffbelastete Bereiche sind im Zuge der Bauarbeiten auszukoffern und nach erfolgter Deklarationsanalytik fachgerecht zu entsorgen. Eine fachgutachterliche Begleitung ist hierbei erforderlich, ebenso eine Bestätigung der Schadstofffreiheit an der Aushubsohle mittels Analytik.

Nach der Entfernung dieser Schadstoffe sind keine weiteren altlastenbezogenen Vorgaben zu beachten.

Auf der benachbarten Teilfläche 2 (siehe unten) wurde Methan nachgewiesen. Bei dem Konzept zur passiven Entgasung ist entweder eine Abdichtung in Richtung Teilfläche 1 vorzusehen, damit das Methan nicht in diesen Bereich migriert, oder die TF1 ist in die passive Entgasung zu integrieren.

Teilfläche 2 – Baustoffhandel

Die Teilfläche 2 beinhaltet das Betriebsgelände der Firma Berkemann und erstreckt sich über die Flurstücke 250, 251, 252, 253, 240, 241 und 242 sowie den südlichen und westlichen Teil des Flurstückes 249, der nicht der Teilfläche 1 zugerechnet wurde. Diese Fläche wurde im Rahmen der Orientierenden Untersuchung begutachtet, wobei im südlichen Bereich der Fläche eine Verfüllung einer ehemaligen Tongrube angetroffen wurde. Diese Auffüllung besteht aus einem Gemisch aus Bauschuttresten, Hausmüll und Boden in veränderlichen Zusammensetzungen und ist aufgrund des Schadstoffinventars als Altablagerung anzusehen. Die Schadstoffbelastung innerhalb der Auffüllung ist ungleich verteilt. Zudem wurde im Bereich der alten Betriebs-tankstelle eine Belastung mit Kohlenwasserstoffen angetroffen.

Aus den vorgenannten Befunden resultieren Einschränkungen für die weitere Nutzung, die sich auf die gesamte Teilfläche 2 beziehen.

Die Altablagerung (Verfüllung der ehemaligen Tongrube) ist durch eine Versiegelung (Versiegelungsgrad mindestens 80 %) gegen die Durchsickerung von Niederschlag zu sichern. Dies stellt eine Sanierung der Altablagerung gem. § 2 (7) BBodSchG dar und ist zwingend bei der Planung zu berücksichtigen. Eine Auskoffnung der Altablagerung wurde aufgrund der Verhältnismäßigkeit ausgeschlossen. Lediglich in den in Abbildung 1 des Gutachtens grün markierten südwestlichen Randbereichen der Teilfläche darf von dieser Vorgabe abgewichen werden. Hier kann die bestehende Baumreihe an der südlichen und westlichen Grenze der Teilfläche 2 beibehalten werden; diese ist nicht zu versiegeln. Die geplante Bebauung ist als Teil der Versiegelung anzusehen. Die vorstehend in Bezug genommene Abbildung aus dem Gutachten ist nachstehend dargestellt, der grünmarkierte südwestliche Randbereich dieser Abbildung zu entnehmen:

Zudem ist an der nördlichen Grenze an der Bielefelder Straße die Errichtung eines drei Meter breiten Grünstreifens zulässig, auf dem auch eine Regenrückhaltung (Mulde/Rigole) ohne Abdichtung zulässig ist.

Bei der Errichtung von Spielplätzen/Kinderspielflächen sind diese nach aktuellem Stand der Technik mit einer Abdichtung des Untergrundes gegen das Versickern von Niederschlag und das Aufsteigen von Methan zu versehen.

The map shows a residential area with several properties. Three specific areas are highlighted:

- Teilfläche I:** A small yellow-shaded area in the top left, bounded by a red dashed line.
- Teilfläche II:** A larger blue-shaded area in the center, bounded by a blue solid line.
- Teilfläche III:** An area on the right side, bounded by a red dashed line.

Surrounding streets include Bielefelder Straße at the top and a road at the bottom. Various lot numbers are visible throughout the map.

Systeme zur Schaffung eines Regenrückhaltes sind so zu errichten, dass die Versickerung dauerhaft vollständig unterbunden und die Frostsicherheit dauerhaft gegeben ist. Werden bei Wartungsarbeiten Undichtigkeiten festgestellt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe unverzüglich zu informieren und fachgutachterlich begleitete Arbeiten zur Errichtung und Erneuerung der Systeme vorzunehmen.

Sämtliche Arbeiten, die in den Untergrund eingreifen, sind aufgrund des Methans und der weiteren Schadstoffe „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ im Sinne der TRGS 524.

Die Teilfläche 3 erstreckt sich über den südöstlichen Bereich des Plangebietes sowie die Zufahrtsstraße und beinhaltet die Flurstücke 254, 255, 472, 473, 239, 474, 444 und 445. In dieser Teilfläche des Plangebietes liegen aufgrund der historischen Nutzung keine Hinweise für das mögliche Vorhandensein einer Altablagerung oder Altlast vor, sodass hieraus keine Einschränkungen resultieren.

Fazit

Die Teilflächen 1 und 2 werden im Bebauungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB zeichnerisch gekennzeichnet und die zu beachtenden Maßnahmen textlich aufgeführt. Zudem kommen andere getroffene Festsetzungen zum Teil nur außerhalb der gekennzeichneten Teilflächen zur Anwendung:

- Angepasste Maßnahmen für den Umgang mit Niederschlagswasser (Festsetzung 1.20.1)
- Wasserdurchlässige Oberflächengestaltung von Stellplätzen etc. nur außerhalb der gekennzeichneten Altstandorte (Festsetzung 1.20.2)
- Unterschiedliche Ausgestaltung von zu errichtenden Baumrigolen je nach Lage innerhalb/außerhalb der Altstandorte (Festsetzung 1.20.3)
- Vorgabe zur naturnahen Gestaltung der Baugrundstücke außerhalb der Altstandorte
- Stellplatzbepflanzung nur außerhalb der Altstandorte (Festsetzung 1.25.3)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe bei allen konkreten Vorhaben im Bereich der gekennzeichneten Altstandorte zu beteiligen ist.

Zudem wird gemäß den Erkenntnissen der Untersuchungen und der dauerhaften Absicherung der Wirksamkeit darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes eine Grundwassermessstelle bis in den Grundwasserleiter zu errichten ist. Im Rahmen eines Monitorings ist der Schadstoffgehalt im Grundwasser regelmäßig zu überprüfen. Im Falle von Auffälligkeiten sind geeignete Maßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe abzustimmen und umzusetzen.

13.3 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Planung verfolgt das Ziel, einen in weiten Teilen gewerblich genutzten Standort in einer integrierten innerstädtischen Randlage einer Nachnutzung zuzuführen. Damit kann die Entstehung einer Brachfläche vermieden werden, indem bereits frühzeitig eine Folgenutzung für eine absehbar aufgegebene gewerbliche Nutzung gefunden und planungsrechtlich vorbereitet wird. Freiflächen im klassischen Sinne einer Erstinanspruchnahme unbebauter Flächen sind von der Planung nicht berührt. Die heutigen Sukzessionsflächen im Südosten des Plangebietes waren bis zum Abriss der dortigen Hochschulnutzungen ebenfalls bereits baulich genutzt. Damit unterstützt die Planung vollständig das Ziel einer Konzentration der Stadtentwicklung auf Innenbereiche und Wiedernutzbarmachung bereits genutzter Flächen.

Die Bodenversiegelung ist in der Bestandssituation bereits sehr hoch, was in der Flächennutzung (Baustoffhandel) begründet liegt. Auch die rechtskräftige Bauleitplanung lässt bereits eine entsprechende Flächenversiegelung zu. Zudem macht die stoffliche Belastung von Teilflächen der Böden, siehe Kap. 13.2, in Teilflächen des Plangebietes auch künftig einen relativ hohen Versiegelungsgrad von mindestens 80 % erforderlich.

Die Stadt verfolgt grundsätzlich das Ziel, die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich zu begrenzen und vorrangig Flächen im Siedlungszusammenhang zu entwickeln. Die gegenständliche Bauleitplanung entspricht diesem Ziel und der Bodenschutzklausel nach BauGB.

13.4 Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK 50) stehen im Plangebiet Parabraunerde-Böden an, die eine hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion haben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein in weiten Teilen gewerblich bebauter und benutzter Bereich mit einer hohen Flächenversiegelung im Bestand einer Nachnutzung zugeführt. Lediglich im Südosten sind in Folge eines Abrisses der dortigen Nutzung auf einer Teilfläche aktuell unversiegelte Flächen vorhanden. Eine gänzliche Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Flächen und Böden wird somit von der Planung nicht vorbereitet. Zudem handelt es sich um eine aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht vor dem Hintergrund der Zielsetzung, städtebauliche Entwicklungen auf Maßnahmen der Innenentwicklung zu konzentrieren, sinnvolle Entwicklung.

14 Kosten

Die Stadt Detmold hat die Flächen des Baustoffhandels bereits erworben. In den Haushalt eingestellt sind Kosten für die Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens (nicht refinanzierbare Kosten für Planungsbüros/Fachplanungen und Verwaltungstätigkeiten).

15 Flächenbilanz

Plangebiet	ca.	2,08 ha	100 %
Sonstiges Sondergebiet	ca.	1,93 ha	93 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,15 ha	7 %

16 Bodenordnung

Die Stadt Detmold hat die Flächen des Baustoffhandels einschließlich des Wohnhauses bereits erworben. Die Flurstücke 444, 445 und 474 vom Kreis Lippe gepachtet. Maßnahmen der Bodenordnung sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold,
Fachbereich Stadtentwicklung
mit
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld

Detmold, im September 2025