

Textliche Festsetzungen

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

**Textliche Festsetzungen 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 des Festsetzungsteiles. Die in den textlichen Festsetzungen verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Sonstiges Sondergebiet: „Gebiet für Hochschule, Bildung und Kreativwirtschaft (Kreativ Campus)“

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Hochschulnutzungen, weiteren Bildungseinrichtungen sowie, an der Schnittstelle zwischen Bildung und Wirtschaft, Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen mit einer Hochschul-, Bildungs- und Forschungsaffinität. 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 Schallleistungspegel 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.

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

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maximalwert der zulässigen Bebauung. Sie gelten unabhängig von der Topografie des Baugrundstückes ab dem jeweils heranzuziehenden unteren Höhenbezugspunkt.

Die Oberkante des Rohfußbodens (OKRFB) in Erdgeschoss muss im SO1 eine Höhenlage von mindestens 137,00 m über Normalhöhennull (NHN) und im SO2 eine Höhenlage von mindestens 138,00 m über NHN aufweisen.

Hinweis: Darüber hinaus wird empfohlen, unterhalb dieser Höhenlagen verbleibende Gebäudeteile (z. B. Sockelgeschosse, Kellergeschosse, Tiefgaragen etc.) überflutungssicher auszugestalten, d. h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sollten durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwel-len) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden.

Als unterer Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Dachabschluss (Attika).

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.

1.2 Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

1.2.1 Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise i. S. d. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Baukörperlängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

1.2a Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB

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.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

1.4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1), (1a) und (2) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die gem. § 14 (2) BauNVO der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und die der Versorgung des Gebietes dienenden fernmeldetechnischen Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien, auch die, die unter § 14 (1a) BauNVO fallen, können außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4.2 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.10 Von Bebauung freizuhalten Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB

1.10.1 Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen im Plangebiet sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.

1.11 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

1.11.1 Im Bereich zwischen den beiden Hauptzufahrten (GFL1- und GFL2-Flächen) an der Bielefelder Straße ist eine Lkw-Ausfahrt mit einer Breite von max. 10,00 m zulässig.

1.20 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.20.1 Maßnahmen für den Umgang mit Niederschlagswasser

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. Sammelbehälter) 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 Regenereignis 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.

Hinweis: Andere Rechtsvorschriften, z.B. das Wasserhaushaltsgesetz, bleiben von den hier getroffenen Festsetzungen unberührt. Eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

1.20.2 Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen

Außerhalb der gekennzeichneten Altstandorte/Altablagerungen gilt: Die Oberfläche von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o. ä.). Hiervon ausgenommen bleiben die als GFL1 und GFL2 festgesetzten Haupteerschließungen.

1.20.3 Baumpflanzung/Baumrigolen

Je 300 m² ebenerdig befestigter Grundstücksfläche ist ein Baum in einer Baumrigole anzupflanzen. Es sind Hochstämme aus extra weitem Stand, dreimal verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 20-25 cm, mit Ballen zu verwenden. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig nach zu pflanzen. Auf die Pflanzliste mit Vorschlägen geeigneter Arten in Festsetzung Nr. 1.25.3 wird verwiesen.

Im Bereich der gekennzeichneten Altstandorte/Altablagerungen sind diese abgedichtet ohne Versickerung mit gedrosselter Entleerung anzulegen.

1.20.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Fledermausverträgliche Beleuchtung

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

1.21 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit „GFL1“ gekennzeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung des Plangebietes sowie der überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Stellplatzanlage der Hochschule auf den Flurstücken 471 und 472.

Die mit „GFL2“ gekennzeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung des Sondergebietes Kreativ Campus.

Die mit „GFL3“ gekennzeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Sicherstellung einer fußläufigen Verbindung der neuen und bereits bestehenden Campusflächen mit der Martin-Luther-Straße sowie der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung des Plangebietes.

Die mit „GFL1“, „GFL2“ sowie „GFL4“ gekennzeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen zudem der Rückhaltung und Ableitung anfallenden Niederschlagswassers (z. B. Anlage von Rigolen, Mulden).

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen in ihrer Lage von den festgesetzten Flächen abweichen oder entfallen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt. Begünstigt sind die Anlieger sowie die Ver- und Entsorgungsträger.

1.23 a Hinweis: Gebiete in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden sollen gemäß § 9 (1) Nr. 23 a BauGB

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind Leitungen des bestehenden Fernwärmenetzes vorhanden (JVA KMR 168/250 sowie Bielefelder Straße KMR 114/200). Beim Neubau von Gebäuden sowie bei der Sanierung von Heizungsanlagen sollte der Anschluss an das leitungsgebundene Wärmenetz und dessen Nutzung erfolgen.

1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

1.24.1 Passiver Lärmschutz nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind Lärmvorbelastungen durch den Straßenverkehr vorhanden. Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in denen nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen - Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW - nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Die Zuordnung der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel zu den Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle (DIN 4109-1):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

1.24.2 Aktiver Lärmschutz nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB

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

1.25 Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

1.25.1 Dach- und Fassadenbegrünung

Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes sind mind. 75 % der für Dachbegrünung nutzbaren Dachflächen von Flachdächern (hier: $\leq 10^\circ$ Dachneigung) als Retentionsdach anzulegen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Anlage ist fachgerecht und mit niedrigwachsenden Pflanzen (Sedumpflanzen, Kräuter, Sukkulente, Moose) herzustellen, wobei der durchwurzelbare Bereich des Dachaufbaus mindestens 10 cm Mächtigkeit betragen muss.

Als „Dachfläche“ gilt die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches / der Dächer.

„Nutzbar“ ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Dachbegrünung aus technischen Gründen verwendet werden kann.

„Technisch“ für Dachbegrünung nicht nutzbar und somit von der Begrünungspflicht abziehen sind erforderliche haustechnische Einrichtungen wie z.B. Lichtkuppeln, Schornsteine, Entlüftungsanlagen, etc.

Ausdrücklich nicht von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, auf denen gem. § 42a BauO NRW 2018 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu installieren und zu betreiben sind.

Hinweis: Eine Begrünung der Fassaden von Hauptbaukörpern wird empfohlen.

1.25.2 Naturnahe Gestaltung der Baugrundstücke außerhalb der Altstandorte gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Außerhalb der gekennzeichneten Altstandorte/Altablagerungen („TF1“ und „TF2“) gilt: Die nicht überbaubare und die nicht überbaute Grundstücksfläche ist bis auf die Zulassung baulicher Anlagen, die notwendigen Geh- und Fahrflächen sowie technischer Infrastruktur vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Gehölze und Stauden) zu begrünen.

1.25.3 Stellplatzbepflanzung

Bei der Errichtung einer außerhalb der gekennzeichneten Altstandorte/Altablagerungen („TF1“ und „TF2“) gelegenen ebenerdigen Stellplatzanlage ist für je sechs ebenerdige Stellplätze in regelmäßigen Abständen ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Standort ist dabei so zu wählen, dass die Baumkrone über den Stellplätzen liegt. Es sind Hochstämme aus extra weitem Stand, dreimal verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 20 – 25 cm, mit Ballen zu verwenden.

Auf die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen aufgrund des Altstandortes/Altablagerungen wird verwiesen, siehe 4. Kennzeichnungen.

Pflanzenliste (Vorschlag):

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Holunder	Sambucus nigra
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schneeball	Viburnum opulus
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Weidenarten	Salix spec.
Faulbaum	Rhamnus frangula
Liguster	Ligustrum vulgare

Laubbäume

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus columna
Rotdorn	Crataegus spec.
Salweide	Salix caprea
Trauben-Kirsche	Prunus padus

1.25.4 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche ist in ihrem jetzigen Bestand dauerhaft zu erhalten.

1.25.5 Begrünung der „GFL4“-Flächen

Die festgesetzten Flächen sind unversiegelt als Grünflächen mit bodendeckender Vegetation in Form von Rasen und Gräsern anzulegen. Hiervon darf nur im Bereich notwendiger Grundstückszuwegungen und -Zufahrten abgewichen werden.

1.25.6 Pflanzbindungen

Die Erstellung der Pflanzungen sowie die 4 Jahre umfassende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzungen hat entsprechend den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien zu erfolgen (DIN 18 916 und DIN 18 919).

Die entsprechend den o. g. Festsetzungen zu erfolgende Begrünung und Bepflanzung der baulichen Anlagen, ebenerdigen Stellplätze, der nicht überbauten und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nach Abschluss der Fertigstellungspflege auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher, Bäume und Grünflächen sind gleichwertig nach zu pflanzen / zu ersetzen.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

2.1 Dachgestaltung

Als Dachform sind im gesamten Plangebiet für Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer zulässig. Die maximale Dachneigung von Flachdächern beträgt 10°.

2.2 Fassadengestaltung

An der Fassade angebrachte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

2.3 Einfriedigungen

Entlang der Grenze zur Bielefelder Straße sind Einfriedigungen unzulässig. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind transparent wirkende Einfriedigungen, oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hinweistafeln / Wegweiser auf dem Grundstück sind bis zu einer Maximalgröße von 1,0 m² zulässig, wenn die Stätte der Leistung auf einem rückwärtigen Grundstück oder einem zurückliegenden Grundstücksteil gelegen ist. Mit Ausnahme der als Hinweistafeln/Wegweiser auf Fremdgrundstücken angebrachten Werbeanlagen sind Fremdwerbungen unzulässig.

Für die Beleuchtung von Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Festsetzungen:

- Zulässig sind nicht selbstleuchtende, auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge.
- Eine nach hinten abstrahlende, farbige Beleuchtung (z.B. Schattenschrift, Corona-Effekt) ist zulässig.

Für die Beleuchtung freistehender und an Gebäudefassaden anzubringender Werbeanlagen gelten zudem folgende Festsetzungen:

- Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.
- Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen in der Summe maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen und nicht über den oberen Abschluss der betroffenen Fassade hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3 Kennzeichnungen

Bei allen konkreten Vorhaben im Bereich der nachfolgenden Kennzeichnungen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe zu beteiligen.

3.1 TF1: Altstandort/Altablagerung „Autovermietung“

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen bestehen Schadstoffbelastungen mit Kohlenwasserstoffen und BTEX.

Die schadstoffbelasteten Bereiche sind im Zuge der Bautätigkeiten zur Umsetzung der Planung auszukoffern und nach erfolgter Deklarationsanalytik fachgerecht zu entsorgen. Eine fachgutachterliche Begleitung hierbei ist ebenso erforderlich wie eine Bestätigung der Schadstofffreiheit an der Aushubsohle mittels Analytik.

Auf der benachbarten Teilfläche 2 (siehe unten, TF2) wurde Methan nachgewiesen. Bei dem Konzept zur passiven Entgasung ist entweder eine Abdichtung in Richtung Teilfläche 1 (TF1) vorzusehen, damit das Methan nicht in diesen Bereich migriert, oder die TF1 ist in die passive Entgasung zu integrieren.

3.2 TF2: Altstandort/Altablagerung „Baustoffhandel“

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen besteht eine Auffüllung einer ehemaligen Tongrube aus einem Gemisch aus Bauschuttresten, Hausmüll und Boden in veränderlichen Zusammensetzungen. Im Bereich der ehemaligen Betriebsstankstelle wurde eine Belastung mit Kohlenwasserstoffen festgestellt.

Die Auffüllung ist durch eine Versiegelung mit einem Mindest-Versiegelungsgrad von 80 % gegen die Durchsickerung von Niederschlag zu sichern (Sanierung der Altablagerung gemäß § 2 (7) BBodSchG). Hierbei darf der Wurzelbereich der am südlichen/südwestlichen Rand der gekennzeichneten Fläche vorhandenen Baumreihe rechnerisch unberücksichtigt bleiben, sodass ein Baumerhalt unabhängig von der anteiligen Versiegelung möglich ist. Die Lage der Baumreihe und der aus der Berechnung herausnehmbaren Fläche ist Abbildung 5 der „Orientierenden Untersuchung Bielefelder Straße 70 und 74 in Detmold“ (Umweltbüro Lippe, November 2024) sowie der Planbegründung zu entnehmen.

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

Die Nutzung des Grundwassers, das Anlegen von Hausgärten und das Versickern von Niederschlag ist untersagt.

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.

Das in der Auffüllung entstehende Methan ist im Rahmen der Planung und Umsetzung zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines Aufstaus des Gases unterhalb der versiegelten Oberfläche und in Gebäuden sind passive Entgasungsmaßnahmen zu errichten (z.B. Gasgräben bzw. Gasdrainagen). Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Leitungsdurchführungen sind nach dem Stand der Technik gasdicht auszuführen.

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

4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.1 Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. §§ 15 und 16 DSchG

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der der LWL- Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25 unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).
2. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6125, E-Mail: palaeontologie@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

4.2 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 86 BauO NRW 2018 als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

4.3 Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Grundsätzlich ist es wasserwirtschaftlich und ökologisch sinnvoll und empfehlenswert, das gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen etc. in einem Sammelbehälter (Zisterne o. ä.) aufzufangen und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) zu kombinieren. Die Anlage ist über einen Notüberlauf mit der städtischen Kanalisation zu verbinden.

4.4 Kampfmittel

Eine ergebnisorientierte Oberflächendetektion ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht durchführbar. Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Bei Erdeingriffen in den nach Kriegsende noch unberührten Boden gilt: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 05231/977-535) oder Polizei (Tel.: 05231/6090) zu verständigen.

4.5 Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 3 (7) i.V.m. § 4 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Plangebiets verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebiets verbracht werden kann, ist nach § 7 (2) KrWG (2012) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Soll der Boden landwirtschaftlich verwertet werden, ist die Landwirtschaftskammer NRW zu beteiligen.

Belasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die Vorgaben des KrWG sowie dessen untergesetzlichen Regelwerke, insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Entsorgungsnachweise (Nachweisordnung, 2006) in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

4.6 Objektbezogene Baugrunduntersuchung

Im tieferen Untergrund sind verkarstungsfähige Karbonatgesteine und Gips- und/oder Anhydrit führende Gesteine verbreitet. Im tiefen Untergrund sind auslaugungsfähige Chlorid führende Gesteine vorhanden. Zudem können im Bereich der Altablagerungen Auffüllungen vorhanden sein, die eine ungeeignete Lastabführung aufweisen. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung, insbesondere hinsichtlich des Trag- und Setzungsverhaltens des Baugrundes, wird empfohlen. Dabei ist zwingend darauf zu achten, dass im Bereich der gekennzeichneten Auffüllung ein unkontrolliertes Durchbohren der stauenden Schicht unterhalb der Auffüllung verhindert wird.

4.7 Grundstücks-/Feuerwehruzufahrten

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, ist eine Feuerwehruzufahrt und eine Bewegungsfläche (gem. „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, Fassung Feb. 2007, in der jeweils gültigen Fassung) bis zu den hinter dem Gebäude liegenden Grundstücksteilen vorzusehen. Es wird empfohlen, Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen vor Stellung eines Bauantrags bzw. der Vorlage auf Genehmigungsfreistellung mit der Feuerwehr abzustimmen. Soweit die erforderlichen Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert werden (§ 5 (1) BauO NRW 2018).

4.8

Artenschutz

1. Im südwestlichen Nahbereich des Geltungsbereiches befindet sich eine Eiche (*Quercus robur*), die aufgrund eines nachgewiesenen Zwergfledermausquartieres artenschutzrechtlich relevant ist. Der Stamm der Eiche steht 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.

4.9

Abfallwirtschaft

Gemäß der Satzung über Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 28.10.2020 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Unbelasteter Boden, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

Um bei Baumaßnahmen das Verbringen von Bodenaushub in andere Standorte zu vermeiden, haben die kreisangehörigen Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen das Verbringen des anfallenden Bodenaushubs innerhalb des Plangebietes, soweit technisch möglich, festzuschreiben.

Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten, sind gemäß der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses (AVV) vom 10.12.2001 in der jeweils gültigen Fassung mit dem Abfallschlüssel 17 05 03* als gefährlicher Abfall im Sinne des § 3 (5) KrWG zu entsorgen. Die Vorgaben des KrWG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes, insbesondere die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung – NachwV) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LKrWG) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Alle erzeugten Abfälle sind entsprechend den Vorgaben der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) von 2001, in der jeweils geltenden Fassung, ggf. unter Berücksichtigung des Schadstoffpotentials zu klassifizieren und einer Abfallschlüsselnummer zuzuordnen.

Die Stadt Detmold hat entsprechend § 2 LKrWG darauf hinzuwirken, dass ressourcenschonende Materialien in dem Planungsgebiet zum Einsatz kommen.

Sofern der Einbau von Recycling-Baustoffen (RC-Material) unter einem Gebäude oder sonstigen befestigten Flächen erfolgen soll, so sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung für die Verwendung von Ersatzbaustoffen (hier Recyclingmaterial) in technische Bauwerke einzuhalten. Es wird insbesondere auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht nach § 22 und § 25 der ErsatzbaustoffV hingewiesen.

4.10 Errichtung Grundwassermessstelle

Innerhalb des Plangebietes ist eine Grundwassermessstelle bis in den Grundwasserleiter zu errichten. 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.

5 Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der derzeit gültigen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung.

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit gültigen Fassung.

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

Hinweis zu herangezogenen DIN-Normen

Die DIN-Normen können beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Ebenso können sie im Fachbereich Stadtentwicklung bei der Stadt Detmold, Ferdinand-Brune-Haus, Rosental 21, Hintergebäude, 1. Etage eingesehen werden.