

Inhaltsverzeichnis

zur Begründung zum B-Plan 13-04 „Remmighauser Straße“, Neuaufstellung

Ortsteil:	Remmighausen
Plangebiet:	zwischen Remmighauser Straße, Hornsche Straße, Schule und Werre

Nr.	Inhalt	Seite(n)
	Begründung	2 – 21
1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
2	Verfahren	2
3	Raumordnung und Landesplanung	2
4	Flächennutzungsplan	3
5	Anlass und Ziele der Bebauungsplan-Neuaufstellung	3
6	Situationsbeschreibung	4
7	Belange des Städtebaus	5
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.3	Gestaltungsfestsetzungen	10
8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft - Umweltverträglichkeitsprüfung	11
9	Verkehrliche Erschließung	12
9.1	Individualverkehr	12
9.2	Ruhender Verkehr	12
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	13
9.4	Rad- und Fußverkehr	13
10	Ver- und Entsorgung	13
10.1	Versorgungsleitungen	13
10.2	Abwasserentsorgung	13
10.3	Abfallentsorgung	14
11	Emissionen	14
11.1	Emissionen des Gewerbegebietes	14
11.2	Kfz-Emissionen	16
11.3	Sonstige Emissionen	17
12	Bodenschutz	18
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen	18
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	20
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	20
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	20
12.5	Kennzeichnung	20
13	Erschließungskosten	21
14	Flächenbilanz	21
15	Bodenordnung	21
Anlage	Geländeuntersuchungen zur Einschätzung von Altablagerungen, Bebauungsplangebiet 13-04 „Remmighauser Straße“	

Begründung zum B-Plan 13-04 „Remmighauser Straße“, Neuaufstellung

Ortsteil: Remmighausen
Änderungsgebiet: zwischen Remmighauser Straße, Hornsche Straße, Schule und Werre

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

im Norden durch die Werre
 im Süden durch die Hornsche Straße
 im Osten durch die Remmighauser Straße B 239
 und im Westen durch den Park und die Grundschule.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt und entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 13-04.

Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

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

2 Verfahren

Bisherige Schritte im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes 13-04:

Aufstellungsbeschluss vom:	27.02.1997
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom:	27.03.2000 bis 28.04.2000
Bürgerversammlung am:	10.04.2000
<u>Neuaufstellungsverfahren:</u>	
Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss vom:	14.03.2002
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange:	auf anderer Grundlage, d. h. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 1. Änderung des B-Planes 13-04 unter Darlegung der städtebaulichen Entwicklungsziele
Entwurfsoffenlegung vom:	26.03.2002 - 30.04.2002

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Lippe - weist das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (max. 50 EW/ha) aus. Allgemeine Siedlungsbereiche dienen zur Aufnahme von Wohnnutzung, öffentlichen Einrichtungen, Einzelhandel sowie wohnverträglichem Gewerbe < 10 ha Fläche.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold aus dem Jahr 1976 stellt für das ca. 2,04 ha große Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert (153. FNP-Änderung). Das Plangebiet wird künftig als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

5 Anlass und Ziele der Bebauungsplan-Neuaufstellung

Der alte B-Plan 13-04 „Remmighauser Straße“ ist ein so genannter „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 (3) BauGB, der ausschließlich textliche Festsetzungen zur Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen (mit einer Ausnahmeregelung für Lebensmitteleinzelhandel) enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich nach § 34 und § 35 BauGB. Aufgrund des zunehmenden Nutzungsdrucks durch Einzelhandelsansiedlungsinteressen (hier insbesondere Lebensmitteleinzelhandel) und der städtebaulichen Bedeutung dieser Fläche mit Torwirkung im Siedlungsgefüge ist es notwendig, den „einfachen Bebauungsplan“ durch einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gem. § 30 (1) BauGB zu ersetzen, der Art und Maß der baulichen Nutzung weitergehend festschreibt.

Der alte Bebauungsplan 13-04 ist Teil eines Gesamtpaketes gleichgerichteter Bebauungspläne für das gesamte Stadtgebiet (Detmolder Gewerbeflächenpolitik 1995/96-22 zeitgleiche B-Planverfahren mit gleicher Zielsetzung) mit der Intention

- die unkontrollierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Detmold zu begrenzen
- das knappe Angebot geeigneter Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe primär für Arbeitsplätze im produzierenden und handwerklichen Bereich vorzuhalten
- die ortsnahe Versorgung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in den Plangebieten bzw. in deren näheren Umfeld zu sichern und zu stärken.

Der letztgenannte Aspekt hat durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Detmold - ECON-Consult 1998 - noch an Bedeutung gewonnen. Die Untersuchung hat den Erhalt und die Entwicklung bestehender Ortsteilzentren, wie z. B. Remmighausen, zur Sicherung der Nahversorgung als eine der zentralen stadtentwicklungspolitischen Aufgaben für Detmold herauskristallisiert. Die Politik hat sich an dieses Einzelhandelskonzept als Leitlinie für das weitere Handeln gebunden (einstimmiger Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 12.05.1999 und des Rates vom 27.05.1999).

Durch die schwierige topographische Geländesituation ist eine zufriedenstellende städtebauliche Entwicklung nach § 34 BauGB nicht sichergestellt.

Das Eckgrundstück im stark befahrenen Knotenbereich Hornsche Straße (B 239)/ Remmighauser Straße (K 90 = Nordring) markiert den Beginn der geschlossenen Besiedlung im östlichen Stadtgefüge und wirkt als Entree für Detmold („Remmighauser Stadttor“). Die daraus resultierenden erhöhten städtebaulich-gestalterischen Anforderungen an diesen Bereich sollen in der B-Planneuaufstellung verbindlich konkretisiert werden.

Die Ziele der B-Planneuaufstellung lassen sich somit in drei Themenbereiche zusammenfassen:

- I. Bestandssicherung einer vorhandenen gewerblichen Fläche primär für produzierende und handwerkliche Betriebe
- II. Regelungsbeitrag zur Sicherung der Nahversorgung und des Ortsteilzentrums Remmighausen
- III. Vorgabe eines Gestaltungsrahmens für diesen städtebaulich sensiblen Bereich (Entree).

Das bisher als 1. Änderung des B-Planes 13-04 begonnene Verfahren (vgl. Pkt. 2) wird aus formaljuristischen und planungsrechtlichen Erwägungen durch ein Neuaufstellungsverfahren ersetzt, um dauerhafte Rechtsklarheit und -sicherheit für die Stadt Detmold sowie für die Grundstückseigentümer zu schaffen und um Investitionssicherheit für potentielle Nutzer des Gewerbegebietes zu gewährleisten.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist geprägt im Norden durch die Werre und den nördlich angrenzenden Auenbereich mit Reithalle und Feuerwehr, im Süden durch öffentliche Einrichtungen (Kirche und Gemeindehaus), im Westen durch den öffentlichen Park und das Schulgelände mit Spiel- und Sportplatz sowie im Osten durch einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit Pferdehaltung und zwei Reithallen.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend bebaut und wird momentan gewerblich genutzt (ehemals ein großer Betrieb, heute mehrere kleine Betriebe als Mieter in den vorhandenen Hallen). Im nördlichen Teil ist 1999 der Neubau des ALDI-Marktes mit 700 m² Verkaufsfläche und 62 Stellplätzen entstanden.

Das südliche Eckgrundstück im direkten Kreuzungsbereich ist unbebaut und wurde bis vor kurzem als Lagerplatz für Garten- und Landschaftsbaumaterialien genutzt. Das Grundstück im Südwesten ist mit einem Wohnhaus bebaut. Ein weiteres Wohnhaus mit Gartengrundstück findet sich mitten auf dem Betriebsgelände und ist Eigentum des Betriebsinhabers.

Das Gelände fällt insgesamt von der Straßenkreuzung nach Norden zur Werreaue ab. Das Plangebiet ist für die gewerbliche Nutzung von Norden nach Süden in den Hang hinein in zwei Geländeebenen abgegraben bzw. terrassiert worden.

Das südliche Eckgrundstück liegt dabei auf der ersten Geländeebene ca. 3 m unter dem Niveau der Hornschen Straße sowie des südwestlichen Wohngrundstücks und wird mit Mauern abgestützt. Im Norden schließt sich nach einem ca. 1,50 m – 2,00 m tiefen Geländesprung die zweite Geländeebene an.

Im Bereich der heutigen Zufahrt neben dem Betriebswohnhaus erreichen dann Gewerbegrundstück und Remmighauser Straße das selbe Höhenniveau. Diese Geländesituation hat zur Folge, dass der gesamte südliche Bereich etwa bis zur Mitte des Plangebietes sowohl von der Hornschen Straße als auch von der Remmighauser Straße optisch als „Loch“ wahrgenommen wird.

Verkehrlich wird der gewerbliche Teil des Plangebietes über die Remmighauser Straße erschlossen.

Das Wohngrundstück im Südwesten wird über die Zuwegung Flurstück Nr. 48 erreicht, die gleichzeitig auch die zwei Wohnhäuser im rückwärtigen Parkbereich der Schule erschließt und sich als Fußweg entlang der westlichen Plangebietsgrenze fortsetzt bis zur Werre und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in östlicher Richtung weiterführt bis zur Remmighauser Straße. Der Fußweg wird in erster Linie als Schulweg genutzt.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

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

Unter Beachtung der exponierten Lage des Plangebietes im Stadtgefüge, der schwierigen Geländetopographie und der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sowie in der Umgebung soll die B-Planneuaufstellung die Belange der Wirtschaft, die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes vorrangig berücksichtigen.

Neue Festsetzungen

Hierzu werden folgende Festsetzungen neu aufgenommen:

- die Art der baulichen Nutzung
- das Maß der baulichen Nutzung
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen
- Gestaltungsvorgaben
- die verkehrliche Erschließung.

Der vorliegende Entwurf ist das Ergebnis der Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen, Zielen, Bindungen und Anregungen aus der Vorentwurfsphase.

Bestehender Gewerbestandort

Das Plangebiet in Remmighausen ist einer der wenigen dezentralen kleineren Gewerbestandorte im Stadtgebiet. Da auf Gesamtstadtebene nur ein eingeschränktes Flächenpotential für Gewerbe- und Industrienutzung vorhanden ist, sollen diese Flächen auch primär für die Sicherung und Ansiedlung von Betrieben aus dem produzierenden und handwerklichen Bereich vorgehalten werden.

Speziell die Nachfrage nach kleineren Gewerbegrundstücken in der Größe von 1 000 m² bis 3 000 m² kann aufgrund der großteiligen Erschließungs- und Parzellierungsstruktur in den vorhandenen bzw. geplanten Gewerbegebieten (z. B. Plaß und GILDE-Nord) nur unzureichend abgedeckt werden.

Aufgrund der kleinteiligen Flächenstruktur, der bereits vorhandenen Gewerbenutzung und der verkehrsgünstigen Ortsrandlage (Knotenpunkt: Nordring – B 239) ist das Plangebiet in besonderer Weise als Gewerbestandort geeignet.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Die Zonierung des Plangebietes in Mischgebiet für den südwestlichen Bereich und (eingeschränktes) Gewerbegebiet für den südöstlichen mittleren und nördlichen Be-

reich trägt zum einen dem städtebaulichen Umfeld Rechnung (westlich angrenzender öffentlicher Park, südlich angrenzendes Kirchengelände mit Gemeindehaus).

Zum anderen besteht die Absicht, in Ergänzung des gewerblichen Entree-Grundstücks planungsrechtlich ein Angebot zu schaffen für einen Nutzungsmix aus Wohnen/Handwerk/Gewerbe/Einzelhandel/Dienstleistung, der im weiteren innerörtlichen Verlauf der Hornschen Straße für Einzelgrundstücke in lockerer räumlicher Abfolge typisch ist. Aufgrund der beschränkten Grundstücksgröße (Wohnnutzung ist bereits vorhanden) und der sensiblen Umgebungsnutzungen (s.o.) werden Gartenbau-betriebe, Tankstellen sowie jegliche Spielautomatenstätten ausgeschlossen.

Insbesondere Spielautomatenstätten als Unterart der Vergnügungsstätten führen zu städtebaulichen Spannungen und Negativauswirkungen auf das Ortsgefüge durch:

- Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes (z. B. durch großflächig abgeklebte (Schau-)Fensterfronten)
- „trading-down“ Effekte (Senkung der Qualität des Warenangebotes mit fortschreitender Negativtrendentwicklung)
- Ausweitung bodenrechtlicher Spannungen
- Beeinträchtigungen und Absinken der Wohnqualität.

Im Rahmen eines „Vergnügungsstättenkonzeptes“ für den Innenstadtbereich sind derartige Betriebe und ihre Auswirkungen bereits untersucht worden. Gleichzeitig sind auch städtebaulich verträgliche Ansiedlungsstandorte aufgezeigt worden, die westlich der Kernstadt im Bereich Wittekindstraße/Industriestraße liegen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Aufgrund der Nutzungen in der direkten Nachbarschaft des Plangebietes (öffentlicher Park, Schulgelände mit Sport- und Spielplatz, Kirchengelände mit Gemeindehaus, vereinzelt Wohnen) sind im Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, d. h. mischgebietsverträglich sind. Diese Einschränkung bezieht sich lediglich auf das Emissionsverhalten, nicht auf Betriebstypen oder -arten. Wenn ein „echter“ Gewerbebetrieb die Einhaltung des geringeren Störgrades als ein typisierendes Merkmal nachweisen kann, ist auch er im Einzelfall zulässig.

Das Gewerbegebiet wird zudem unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) in sich gegliedert (immissionsschutzrelevante Feinsteuerung).

Um den Belangen der Wirtschaft nach einer flexiblen Nutzung der Betriebsgrundstücke zu entsprechen, ist im gegliederten Gewerbegebiet GE (E0) und (E1) der Katalog der zulässigen Nutzungen erweitert worden. Zulässig sind hier Gewerbebetriebe, die die o.g. IFSP-Werte einhalten und im Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass)“ vom 02.04.98 (SMBl. NW Nr. 43), unter Abstandsklasse VII aufgeführt sind. Zusätzlich sind auch solche Betriebe zulässig, die den o.g. Betrieben im Emissionsverhalten ähneln (entsprechen oder unterschreiten). Diese Festsetzung soll zum einen das Nutzungsspektrum für die Wirtschaft vergrößern, zum anderen aber den Ausschluss unverträglicher Emissionsbelastungen für die Nachbarschaft sicherstellen.

Um seitens der Planung zu gewährleisten, dass trotz einer Reglementierung des Emissionsverhaltens betrieblich bedingte Strukturen flexibel gehandhabt werden können, besteht bezogen auf den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel die Möglichkeit, Emissionspegel intern umzuschichten.

Damit sicher gestellt ist, dass im Gewerbegebiet selbst keine Gemengelagen-Problematik mit Wohnnutzung auftritt, wird die Wohnnutzung innerhalb des Gebietes stark reglementiert: „Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb baulich zugeordnet sind und sich ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterordnen. Freistehende, der Wohnnutzung dienende Gebäude sind unzulässig.“

Als Nutzungsart gänzlich ausgeschlossen werden Lagerplätze. Diese flächenintensiven, aber produktivitäts- und beschäftigungsexensiven Einrichtungen haben in aller Regel negative Auswirkungen auf das Ortsbild. Da das Plangebiet von allen 4 Seiten einsehbar ist (im Norden Fußweg entlang der Werre, im Westen Schul- und Parkgelände, im Süden Kirchengelände, im Osten stark befahrene Verkehrskreuzung), sollen die optisch-gestalterischen Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden. Lagerplätze sind auch aufgrund des Überschwemmungsgebietes der Werre sehr problematisch.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten. Die Gründe hierfür sind bereits unter dem Punkt „Mischgebiet“ erläutert worden und gelten vollinhaltlich auch für das Gewerbegebiet.

Beschränkung von Einzelhandel

Durch die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben soll erreicht werden, dass die städtebauliche Funktion des Stadtzentrums von Detmold und der Ortsteilzentren gewahrt bleibt. Die Bereitstellung von ausreichenden Flächen für Handelsbetriebe zur Versorgung der Bevölkerung ist zudem im Gewerbegebiet West und in Hohenloh (Sondergebietsausweisungen), im Stadtzentrum und in den Ortsteilzentren sichergestellt.

Im Wissen um die immer stärkere Verknüpfung zwischen Handwerk/Gewerbe und funktional zugehörigem Einzelhandel, wird die Möglichkeit eingeräumt, in der Geschossfläche untergeordneten Einzelhandel (< 50 %) baulich mit Handwerks- bzw. Gewerbebetrieben zu verknüpfen.

Aufgrund der

- bereits erfolgten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet
- zwischenzeitlich vermehrten Angebote an Gewerbeflächen im Stadtgebiet (B-Plan 22-05 „Platz“ bereits erschlossen, B-Plan 11-07 „Gilde-Nord“)
- eingeschränkten Nutzbarkeit des Plangebietes für stärker emittierendes produzierendes Gewerbe (Gemengelage-Situation mit z. T. schutzbedürftigen Nutzungen in direkter Nachbarschaft, neu festgelegtes Überschwemmungsgebiet der Werre)

soll in Übereinstimmung mit der städtischen Wirtschaftsförderung zusätzlich eine moderate Öffnung des Gewerbegebietes für Einzelhandel (ausnahmsweise zulässig) erfolgen, um das Nutzungsspektrum für die gewünschte Revitalisierung dieser potentiellen Gewerbebranche zu vergrößern. Ausdrücklich davon ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen

(u. a. auch Lebensmittel) gemäß der sog. „Detmolder Liste“ sowie großflächiger Einzelhandel, um das vorhandene Ortsteilzentrum zu schützen und das gesamtstädtische Einzelhandelsstandortgefüge zu berücksichtigen.

Konkurrierende Nutzungsansprüche aus diesen Bereichen des Einzelhandels können sich an entsprechend prädestinierten Standorten im Stadtgebiet ansiedeln (Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel an der Klingenbergstraße und auf Hohenloh, die MK = Kerngebiete der Innenstadt sowie die Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete der Ortszentren für kleinere Betriebseinheiten zur Sicherstellung der Nahversorgung in den Ortsteilen).

Die „Detmolder Liste“ basiert auf dem Einzelhandelserlass NRW sowie auf den Analyseergebnissen des städtischen Einzelhandelskonzeptes und ist in Abstimmung mit der IHK, dem Einzelhandelsverband und der Bezirksregierung entwickelt worden.

Wesentliche planerische Kriterien zur Bestimmung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Betrieben sind:

Einrichtungen, die

- viele Innenstadtbesucher anziehen (Kriterium: Kundenfrequenz)
- im Hinblick auf ihre Integrierbarkeit einen relativ geringen spezifischen Flächenanspruch haben (Kriterium: Integrierbarkeit)
- über eine hohe Einzelhandelszentralität verfügen (Kriterium: Einzelhandelszentralität)
- häufig im Zusammenhang mit anderen Einzelhandelseinrichtungen/ Innenstadtnutzungen besucht werden (Kriterium: Kopplungsaffinität, Synergieeffekte)
- Waren anbieten, zu deren Transport nicht regelmäßig der private PKW erforderlich ist (Kriterium: Handlichkeit des Sortiments).

Vorhandenes Ortsteilzentrum

Der Ortsteil Eichholz-Remmighausen verfügt über ein funktionierendes Ortsteilzentrum, das die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellt. Durch den räumlichen Zusammenhang der einzelnen Geschäfte (i. d. R. fußläufige Entfernung) treten Synergieeffekte auf, wobei die kleineren Geschäfte von den „Frequenzbringern“ – wie u. a. Lebensmittelmärkte – profitieren.

Diese Strukturen sind im Einzelhandelskonzept der Stadt Detmold (Econ Consult 1998) aufgezeigt und als unbedingt erhaltenswert sowie entwicklungswürdig eingestuft worden.

Die aus gewerblicher Sicht vorteilhafte dezentrale Ortsrandlage des Plangebietes ist im Hinblick auf Einzelhandel/Nahversorgung als nachteilig einzustufen. Durch die große räumliche Distanz zum bestehenden Ortsteilzentrum ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht mehr gewährleistet und es kann keine „Frequenzbringer-Wirkung“ entfaltet werden.

Eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u. a. auch Lebensmittel als stärkster Frequenzbringer)

im Plangebiet würde zudem negative Auswirkungen im Sinne von Großflächigkeit gem. § 11 (3) BauNVO entfalten:

- | | |
|--|---|
| Verkehr: | – die zahlreichen Fahrzeugbewegungen führen zu Problemen auf der Remmighauser Straße, im ohnehin stark belasteten Kreuzungsbereich (verlängerte Linksabbiegespur; Steigungsstrecke). |
| Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche: | <ul style="list-style-type: none"> – nicht integrierte Ortsrandlage – Konkurrenzstandort zum Ortsteilzentrum – keine „Frequenzbringer“ für Ortsteilzentrum, keine Synergieeffekte – keine Nahversorgung, keine fußläufige Erreichbarkeit – Bedeutungs- und Strukturverlust für Ortsteilzentrum – widerspricht den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes – es sind zentrumsnähere Alternativstandorte vorhanden. |
| Orts- und Landschaftsbild: | – keine adäquate bauliche Antwort auf Entree-Charakter des Standortes gewährleistet. |

Dem im Plangebiet bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieb wird bezüglich Nutzungsart (Lebensmittelmarkt) und Standort (im Überschwemmungsgebiet) lediglich mit einer Bestandsschutzklausel Rechnung getragen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Gebäudehöhe festgelegt.

Die Festsetzungen entspringen dem Grundgedanken, an diesem gut geeigneten Gewerbestandort ein Angebot für eine möglichst intensive Ausnutzung zu schaffen, allerdings unter besonderer Berücksichtigung der Umgebungsstrukturen.

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise mit der Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 2,2 und in Verbindung mit rahmensetzenden Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen über NN wird eine sinnvolle, den Bedürfnissen der ansiedlungswilligen Betriebe entsprechende, hohe Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Gleichzeitig ist der Bebauungsplan darauf ausgerichtet, die gewerbliche Nutzung umweltgerecht in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld zu integrieren. Mit der Festsetzung einer von Nebenanlagen und Stellplätzen freizuhaltenden, zu begrünenden nichtüberbaubaren Fläche, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,2 wird einerseits eine maximale Flexibilität für die gewerbliche Nutzung ermöglicht, andererseits sichergestellt, dass eine Minimierung der Auswirkungen, z. B. auf das Orts- und Landschaftsbild, durch Begrünung erreicht wird. Dies wird unterstützt durch ein festgesetztes Maß an Fassadenbegrünung und das Zulassen einer Dachbegrünung.

Ergänzt wird die wirtschaftliche Flexibilität der Investoren durch die Zulässigkeit einer abweichenden Bauweise. Die Gebäude dürfen die maximale Gebäudelänge von 50 m überschreiten, müssen jedoch aus Gründen des Nachbarschutzes den Grenzabstand einhalten. Dies ist mit der Auflage einer vertikalen Fassadengliederung mindestens alle 20 m verbunden. Hierdurch wird trotz großer Gebäudelängen eine abwechslungsreiche Fassadengliederung sichergestellt und das Entstehen langer, ungegliederter Gebäudekörper verhindert. Dies ist wegen der allseitigen Einsehbarkeit und der starken visuellen Außenwirkung des Gebietes zu einer der Haupteinfallsstraßen von Detmold sowie an einem stark frequentierten Kreuzungspunkt („erster Eindruck“) städtebaulich notwendig.

Die Baugrenzen sind entlang der tangierenden Straßen angeordnet, um eine bauliche Einfassung des Straßenraumes zu erreichen.

Im nördlichen Bereich sind die Baugrenzen an die Grenze des natürlichen Überschwemmungsgebietes der Werre angelehnt. Im Überschwemmungsgebiet selbst dürfen keine Gebäude errichtet oder sonstige Maßnahmen vorgenommen werden, die das Retentionsvolumen verringern. Das im Überschwemmungsgebiet vorhandene Betriebsgebäude wird im Rahmen der Bestandsschutzregelung ganz eng mit Baugrenzen umfahren. Ebenso sind im Überschwemmungsgebiet Aufschüttungen zum Gewässer hin unzulässig, um den Retentionsraum nicht zu verkleinern.

Die Vorgabe einer mindestens dreigeschossigen und maximal viergeschossigen Bebauung für das südliche Eckgrundstück berücksichtigt die in Abschnitt 6 beschriebene „Lochsituation“ dieses Eckgrundstücks, bei der ein Geschoss (~ 3 m) komplett im Loch verschwindet. Es soll sichergestellt werden, dass hier mindestens eine straßenraumwirksame Zweigeschossigkeit bezogen auf das Niveau der Hornschen Straße optisch erlebbar wird, um dem Entree-Charakter und der Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung (Gemeindehaus, Haus Nr. 266, Hofstelle mit Hallen) gerecht zu werden und um eine Torwirkung mit dem südlich gegenüber liegenden historischen Schulgebäude (heute Gemeindehaus) zu erzielen.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe als NN-Höhe ermöglicht den Investoren eine größtmögliche topographieunabhängige Gebäudeplanung bei gleichzeitiger Würdigung der Umgebungsstrukturen und des Orts- und Landschaftsbildes. Im südlichen Bereich des Plangebietes bedeutet die NN-Höhe eine tatsächliche maximale Gebäudehöhe von ca. 13 m über Fahrbahnniveau der Hornschen Straße, im mittleren und nördlichen Bereich von ca. 12 m über vorhandenem Geländeniveau.

7.3 Gestaltungsfestsetzungen

Im Mischgebiet entspricht das festgesetzte Satteldach mit einer Neigung von mindestens 25° und maximal 40° den vorhandenen Strukturen auf vergleichbaren Grundstücken entlang der Hornschen Straße. Die Festsetzung eines geneigten Satteldaches ist angesichts der in einem Mischgebiet zu erwartenden mittleren Gebäudegrößen städtebaulich sinnvoll und vertretbar.

Im Gewerbegebiet ist die Dachform und die Dachneigung bis zu 40° frei wählbar. In Verbindung mit der Fassadengliederung, der Materialwahl, der Gestaltung der nicht-überbaubaren Flächen und der Beschränkung der Einfriedigungen wird sichergestellt, dass ein in sich homogenes Gewerbegebiet entsteht, in dem städtebauliche Grundanforderungen eine Verunstaltung vermeiden. Die Vorgaben zu den seitlichen Grundstückseinfriedigungen sollen insbesondere zur Grüngestaltung und linearen Durchgrünung des Gebietes beitragen und das Orts- und Landschaftsbild bereichern.

Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzte 2 m hohe Mauer soll eine wirkungsvolle optische Abschirmung zwischen Schul-/Parkgelände und Gewerbegebiet bewirken.

Durch die Festsetzung dieser Standards wird den Investoren vom ersten bis zum letzten Bauvorhaben eine Planungs- und Qualitätssicherheit garantiert. Dies ist um so wichtiger, da die bereits erwähnten sensiblen Strukturen in der Nachbarschaft besondere Ansprüche an das Erscheinungsbild und die Außenwirkung des Gewerbegebietes vorgeben.

Die Grundstandards für die Gebäudegestaltung werden ergänzt durch Gestaltungsfestsetzungen in Bezug auf Werbung als weiterer außenwirksamer Gewerbebestandteil. Um ein unkontrolliertes Ausdehnen der erheblich gestaltwirksamen Werbeanlagen zu unterbinden, wird das Anbringen solcher Anlagen geordnet. Dies ist aus mehreren Gründen erforderlich:

1. soll das Planungsziel der Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild gesichert werden. Fernwirkungen sollen vermieden werden.
2. Sollen Negativauswirkungen auf die städtebauliche Umgebung des Plangebietes minimiert werden.
3. Darf es durch Werbung nicht zu negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auf der B 239 und K 90 kommen.

Aus diesen Gründen wird die Größe, der Standort und die Beleuchtung der Werbeanlagen eingeschränkt. Die Werbeanlagen sollen ausschließlich der Orientierung im Gewerbegebiet selbst dienen. Zur Ergänzung der eingeschränkten Werbung ist als zusätzliche Orientierungshilfe die Aufstellung eines Sammelhinweisschildes (Wegweiser) im Zufahrtsbereich des Gewerbegebietes vorgesehen.

8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft - Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Bebauung des Plangebietes war bisher bereits nach § 34 BauGB zulässig. Insofern bereitet die Bebauungsplanneuaufstellung keine neuen oder zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Gemäß § 1 a (3) BauGB ist in diesem Fall kein Ausgleich erforderlich.

Das Plangebiet ist heute bereits baulich durch aufstehende Gebäude und Hallen genutzt. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Ausnahme der zwei Wohnhausgärten als private Verkehrsflächen, Stellplätze und Hofflächen größtenteils voll versiegelt. Das südliche Eckgrundstück ist „unter den bisher abgelagerten Materialien“ unversiegelt.

Grünstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern finden sich vereinzelt in den zwei Wohnhausgärten, im Bereich des Geländesprunges sowie im Norden des Gebietes an der Böschung zur Werre.

Die Böschung zwischen dem südlichen Eckgrundstück und der Kreuzung ist mit Bodendeckern bepflanzt. Aufgrund der Insellage in einem gewerblichen Umfeld entfalten diese Grünstrukturen, mit Ausnahme der Uferböschung an der Werre, keine schützenswerten ökologischen Qualitäten.

Die Uferböschung wird planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gesichert. Eventuelle Beeinträchtigungen oder Beseitigung des sonstigen Baumbestandes für Baumaßnahmen regelt die Baumschutzsatzung. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sowie

zur Eingrünung und Abschirmung sind in den Randbereichen des Gewerbegebietes sowie im nördlichen Grenzbereich zur Werreare Baumpflanzungen festgesetzt.

Im mittleren Bereich werden an der Remmighauser Straße 3 vorhandene Bäume als zu erhalten festgesetzt und in die geplante Randeingrünung integriert. Weitere festgesetzte Minderungsmaßnahmen wie Stellplatzbepflanzung, Fassadenbegrünung, Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, das Zulassen von Dachbegrünung tragen gleichzeitig zur Grüngestaltung und Durchgrünung des Gewerbegebietes bei.

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 a UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) besteht für die Bebauungsplanneuauaufstellung nicht. Die Prüf- bzw. Schwellenwerte der Anlage 1 zum UVPG werden nicht erreicht. Schützenswerte Biotopkomplexe werden durch die Planung nicht betroffen.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Das südwestliche Wohngrundstück wird zurzeit über die Zuwegung Flurstück Nr. 48 erschlossen. Das restliche Plangebiet ist über die Remmighauser Straße erschlossen. Die bestehende Zufahrt auf das südliche Eckgrundstück im Bereich des Geländesprunges wird aus Verkehrssicherheitsgründen geschlossen, da sie zu nah an der stark belasteten Kreuzung im Bereich der Vorordnungsspuren liegt.

Die weiteren vorhandenen Zufahrten im Bereich neben dem Betriebswohnhaus und an der südlichen Ecke des ALDI-Grundstückes bleiben zunächst bestehen, wobei die zentrale innere Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die heutige Betriebszufahrt erfolgen soll. Bei einer evtl. zukünftigen Veränderung/Erweiterung der ALDI-Stellplätze ist eine Neuansbindung an die zentrale innere Erschließungsstrasse zu berücksichtigen. Da die zukünftige Betriebs- und Eigentümerstruktur nicht absehbar ist, wird die innere Erschließung privat über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Detmold, der Leitungs-/Versorgungsträger sowie der angrenzenden Anlieger (Eigentümer und Nutzer) geregelt und mindestens öffentlich-rechtlich durch Baulasteintragung gesichert. Auch das südliche Eckgrundstück im Kreuzungsbereich ist über diese Trasse zu erschließen.

Im Ergebnis soll es nur eine gewerbliche Zu- und Abfahrt auf die Remmighauser Straße an der Stelle geben, wo die Linksabbiegespur Richtung Horn beginnt (Konzentration von Ein- und Abbiegevorgängen auf eine Stelle, Minimierung von Gefahrenstellen).

9.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist weiterhin ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen abzuwickeln. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei freizuhalten. Im Überschwemmungsgebiet sind Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern dadurch das vorhandene Retentionsvolumen nicht verringert wird.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Regional-Buslinien 356, 772, 776 an den ÖPNV angebunden. Die Haltestellen liegen in fußläufiger Erreichbarkeit an der Hornschen Straße vor der Kirche und an der Remmighauser Straße/Einmündung Ellernstraße.

Die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger ist in der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Planungsrechtlich wird die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV somit gewährleistet.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Plangebiet ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar. Die Straßenraumgliederungen der Hornschen Straße und der Remmighauser Straße sind in Verbindung mit dem vorhandenen ampelgesteuerten Knotenpunkt fuß- und radverkehrsgerecht ausgebaut.

Der Fußweg im Norden des Plangebietes entlang der Werre führt von der Remmighauser Straße „von hinten“ zum Schulgelände und wird auch entsprechend als Schulweg genutzt. In dieser Funktion wird er planungsrechtlich abgesichert.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas/Wärme)

Alle Versorgungsleitungen sind in den seitlich tangierenden Straßen und z. T. auch im Plangebiet selbst vorhanden. Die im Plangebiet vorhandene Bebauung ist bereits dort angeschlossen. Die Trink- und Löschwasserversorgung der geplanten Bebauung kann durch den Ausbau des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

Die Energieversorgung wird durch ein örtliches Versorgungsunternehmen hergestellt.

10.2 Abwasserentsorgung

– Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss des Plangebietes an den bestehenden Hauptsammler in der Werreaue. Die ordnungsgemäße Weiterleitung zur Zentralkläranlage Detmold ist sichergestellt. Die Abwasseranlagen innerhalb des Plangebietes sind baulich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und müssen entsprechend der zukünftigen Nutzung neu verlegt werden.

– Niederschlagswasser

Gem. § 51 a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist aufgrund des Überschwemmungsgebietes der Werre, der potentiell möglichen Bodenverunreinigungen auf dem gewerblichen Altstandort und des leistungsfähigen Vorfluters (Werre) in direkter Plangebietsnähe nicht durchführbar. Außerhalb des Plangebietes ist eine neue Vorflut zur Werre erforderlich, da der bestehende Regenwasserkanal sanierungsbedürftig ist. Aufgrund des technisch ungünstigen Trassenverlaufs unter dem Sportplatz ist bei der notwendigen Kanalerneuerung auch eine

Neutrassierung über das Flurstück 455, Flur 1, Gem. Remmighausen zu prüfen, um auf kurzem, direktem Weg zur Werre zu gelangen. Ein evtl. Ausbau als offener Graben ist dabei ebenfalls zu prüfen.

Innerhalb des Plangebietes müssen sämtliche Regenkanäle entsprechend der zukünftigen Nutzung neu verlegt werden. Bei gewerblichen Neubaumaßnahmen im Plangebiet ist je nach Nutzung und Verschmutzungsgrad eine Vorklärung auf den Grundstücken erforderlich (Abscheideeinrichtungen, etc.). Zeitpunkt, Art, Umfang und Finanzierung der Baumaßnahme der neuen Vorflut ist stark abhängig von Zeitpunkt, Art und Ausmaß der baulichen Entwicklung im Plangebiet.

Trotz unzureichender Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet ist der natürliche Wasserhaushalt und –kreislauf zu schützen und die durch die Bebauung verursachten Eingriffe zu minimieren. Dieses Ziel kann durch vor Ort vorgenommene kleine Retentionsmaßnahmen, versickerungsg geeignete Pflasterflächen und durch die Nutzung des Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken erreicht werden.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück liegende Zisterne geleitet und zu betrieblichen Zwecken genutzt werden. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das städtische Entwässerungssystem anzuschließen.

10.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch die Stadt Detmold.

11 Emissionen

11.1 Emissionen des Gewerbegebietes

Für die im Umfeld gelegenen z. T. wohngenutzten Gebäude sowie für die Grünanlage ist zu gewährleisten, dass mit den Auswirkungen der zulässigen Nutzungen [Gewerbegebiet] keine unzumutbaren Beeinträchtigungen verbunden sind. Im Bebauungsplan ist daher das Gewerbegebiet nach Art der Betriebe und deren besonderen Eigenschaften, insbesondere bezüglich ihres sonstigen Emissionsverhalten, gegliedert worden [GE (E0), GE (E1)].

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist die Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Gewerbegebiet erforderlich. Als immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel ist der ermittelte Schalleistungspegel pro qm der Gesamtbetriebsfläche zu verstehen. Die ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Bebauungsplangebiet 13-04 „Remmighauser Straße“ werden für die Tages- und Nachtzeit so ausgelegt, dass die vorgegebenen Orientierungswerte laut DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – Teil 1 mit Beiblatt (05/87) an den betrachteten Immissionsorten nicht überschritten werden.

Betrachtete Immissionsorte

Für die Beurteilung der Immissionen die von der zulässigen Nutzung [GE (E0) und GE (E1)] auf die vorhandenen Gebäude einwirken, ist die dem Plangebiet nächstgelegene Gebäudeseite maßgeblich. Für die Beurteilung der Immissionen die auf die geplante Bebauung ausgehen, ist die nächstgelegene Baugrenze anzunehmen. Gemäß DIN 18005 wird eine Höhe von 3,00 m über Gelände angenommen. Bei der schall-

technischen Untersuchung sind folgende vorgegebenen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zugrunde gelegt worden:

		WA	Parkanlagen	MI u. MD
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	55	55	60 dB (A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	40	55	45 dB (A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte entsprechen den "durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen" und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gemäß § 1 BauGB.

In diesem Zusammenhang ist im Bebauungsplan u. a. folgendes festgesetzt:

Eine Umschichtung der Emissionspegel ist im Rahmen der betrachteten Immissions-situation zulässig, wenn hierdurch die Nutzungen gemäß den Festsetzungen im B-Plan auf allen Flächen im Plangebiet realisierbar bleiben. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

Die zukünftigen Nutzer der im Plangebiet liegenden Gewerbeflächen müssen Umschichtungen der Emissionspegel untereinander zustimmen.

Anmerkung:

Unter "Umschichtung" ist zu verstehen, dass diese Werte im Bereich einzelner festzu-legenden Teilflächen geändert, z. B. in einem Bereich erhöht und in einem anderen re-duziert werden können, ohne dass bei einer ausgewogenen Änderung die vorgegebenen Richtwerte überschritten werden. Dies ist unter Berücksichtigung bestimmter ein-zuhaltender Schallschutzmaßnahmen möglich.

Bei einer "Umschichtung" der Emissionspegel aufgrund einer Einzelkonfliktpunktbe-trachtung (stärker oder weniger emittierende Anlagen auf dem Betriebsgelände) sowie Summenbetrachtung (Summe der am jeweiligen Beurteilungsort einwirkenden Geräu-sche von mehreren Anlagen) müssen die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel so festgelegt werden, dass die zu erwartenden Geräuschim-missionen an den betrachteten Immissionsorten die der Art des Gebietes (WA, Parkanla-ge bzw. MI/MD) entsprechenden Tages- und Nachtwert laut TA Lärm unterschreiten oder erreichen. Hierfür entscheidend ist die Geräuschverteilung, d. h. die Verteilung der geräuschemittierenden Anlagen (z. B. Stellplätze, Anlagenverteilung). Diese Aus-sage kann daher nur auf der Grundlage konkreter Ausbreitungsberechnungen getrof-fen werden, sobald die genaue Anlagenverteilung im Rahmen eines Baugenehmi-gungsverfahrens für die Einzelvorhaben bekannt wird. Sollte es sich in diesem Zusam-menhang als notwendig herausstellen, dass zusätzliche Schallschutzmaßnahmen er-forderlich werden, sind diese im Einzelfall zu ermitteln und als Auflage oder Bedingung im Rahmen der Einzelgenehmigung sicherzustellen. Von dem festgesetzten immissi-onswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist somit nicht ohne weiteres auf die Zulässigkeit der Anlage im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu schließen.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass Festsetzun-gen zum Zwecke des Immissionsschutzes in dem Bebauungsplan erforderlich sind. Bezüglich des Immissionsschutzes enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzun-gen:

In den mit GE (E0) und GE (E1) bezeichneten Baugebieten sind zulässig:
Betriebe und Anlagen, deren gesamte Schallemissionen die folgenden immissions-
wirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ($L_{WA''}$) nicht überschreiten:

GE (E0) $L_{WA''} = 57 \text{ dB(A) / qm tagsüber}$
 $L_{WA''} = 42 \text{ dB(A) / qm nachtsüber}$

GE (E1) $L_{WA''} = 62 \text{ dB(A) / qm tagsüber}$
 $L_{WA''} = 47 \text{ dB(A) / qm nachtsüber}$

(Berechnungsgrundlage ist DIN 18005, Teil 1, 05/87)

Bei Einhaltung der vorgenannten Festsetzung ist gewährleistet, dass durch die planungsrechtlich zulässige Nutzung im Plangebiet die vorgegebenen Orientierungswerte nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1 mit Beiblatt (5/87) unter Berücksichtigung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel $L_{WA''}$ eingehalten werden und dementsprechend keine unzumutbaren Störungen oder Belästigungen für die Bewohner der im Umfeld gelegenen Gebäude sowie das südwestlich geplante Mischgebiet entstehen.

Im Gewerbegebiet sind entlang der westlichen Plangebietsgrenze geschlossene Gebäudefassaden auszubilden, um die nächstgelegenen und gleichzeitig sensibelsten Nutzungen (Schule, Spielplatz, Wohnen, Park) besonders vor dem Gewerbelärm zu schützen. Insbesondere in den Sommermonaten ist andernfalls durch offen stehende Tore, Türen und Fenster der Gewerbebetriebe mit verstärkten Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft zu rechnen. Die Festsetzung trägt insofern der besonderen Gemengelagensituation adäquat Rechnung.

11.2 Kfz-Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden an die stark befahrene „Hornsche Straße“ B 239 und im Osten an die „Remmighauser Straße“ K 90. Infolgedessen wird das Plangebiet durch die Kfz-Immissionen selbst beeinträchtigt.

Betrachtete Immissionsorte

Die Beurteilung erfolgt getrennt für die Tages- und Nachtzeit. Gemäß DIN 18005 wird eine Höhe von 3,00 m über Gelände angenommen. Die maßgeblichen Immissionsorte für die auf das Gewerbegebiet einwirkenden Kfz-Immissionen der Hornschen Straße ist die südliche und die Kfz-Immissionen der Remmighauser Straße die östliche Baugrenze des Plangebietes. Bei der schalltechnischen Untersuchung ist folgender vorgegebener Grenzwert des § 2 der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung - zugrunde gelegt worden:

		MI	GE
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	64	69 dB (A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	54	59 dB (A).

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gemäß § 1 BauGB.

Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass Festsetzungen zum Zwecke des Immissionsschutzes in dem Bebauungsplan erforderlich sind.

Im vorliegenden Gewerbegebiet sind Büro-, Kommunikations- und Wohnräume nur in geringem flächenmäßigen Umfang bei den festgesetzten Nutzungen erforderlich bzw. zulässig. Die Kosten aktiver Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwall) stehen hier somit nicht im Verhältnis zu ihrem Nutzen. Aus diesem Grund werden aktive Maßnahmen nicht festgesetzt. Im Plangebiet ist es sinnvoller, angemessene und geeignete Vorkehrungen durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Bezüglich des Immissionsschutzes enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Für Gebäudeseiten, die einer höheren Belastung als 64/54 dB (A) tags/nachts (= Mischgebietswerte der 16. BImSchV) bzw. 69/59 dB(A) tags/nachts (= Gewerbegebietswerte der 16. BImSchV) ausgesetzt sind, wird passiver Schallschutz festgesetzt.

Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst an Möglichkeiten, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten gelegt werden.

An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen angeordnet werden. Aufenthaltsräume müssten zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden.

Ansteigende Schallimmissionen infolge höheren Verkehrsaufkommens durch gewerblichen Kraftverkehr sind im Vergleich zu der regelmäßig mit hohem Verkehrsaufkommen belasteten Bundesstraße 239 und Kreisstraße 90 kaum wahrnehmbar.

Das gesamte Lärmschutzgutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

11.3 Sonstige Emissionen

Durch die Verfestigung und Optimierung der gewerblichen Erschließung an der Remmighauser Straße werden keine "neuen" Verkehrsemissionen ausgelöst, die berechnete schutzwürdige Interessen nachteilig beeinflussen. Weitergehende Schutzfestsetzungen - z. B. im Hinblick auf den gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Betrieb - sind aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht erforderlich. Beide Nutzungen (Gewerbe und Landwirtschaft) bestehen seit langer Zeit nebeneinander, getrennt durch eine stark befahrene Straße.

Von dem westlich gelegenen Sportplatz wirken keine Beeinträchtigungen auf das Gewerbegebiet ein.

Bezugspunkte für das Auftreten von sonstigen Immissionsbelastungen aus dem Gewerbe sind die im Westen gelegenen z. T. wohngenutzten Gebäude an der Schule und im öffentlichen Park.

Durch die Festsetzung der Gewerbegebiete GE (E0) und GE (E1) als Flächen zur Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und der Anwendung des Abstandserlasses, der Betriebsarten definiert, die im Regelfall einem bestimmten Emissionsverhalten entsprechen, werden somit auch unverträgliche Auswirkungen der Emissionsarten Staub, Abgas und Erschütterungen auf die umgebende Wohnnutzung weitgehend ausgeschlossen.

Auf die Tatsache, dass in Gemengelagesituationen (wie hier vorliegend) die laut Abstandsliste des Abstandserlasses empfohlenen Abstände nicht immer eingehalten werden können, wird im Abstandserlass bereits eingegangen. Eine sachgerechte Pro-

blemlösung kann demnach auch bedeuten, dass in Einzelfällen eine gewisse Immissionsbeeinträchtigung nicht auszuschließen ist. Dieser Umstand ist aufgrund des "Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme" jedoch vertretbar. Das staatliche Umweltamt (STUA) Minden ist als zuständige Fachbehörde im B-Planverfahren beteiligt worden und hat zu der Gliederung des Gewerbegebietes sowie zu den weiteren immissionsschutzbezogenen Festsetzungen keine Bedenken geäußert.

Das Wohnhaus Remmighauser Straße 109 gehörte dem ehemaligen Betriebsinhaber und ist Teil des ehemals zusammenhängenden Betriebskomplexes. Der jetzige Grundstückseigentümer hat das Haus in seinen bisherigen Nutzungs- und Verwertungsvorstellungen nicht mehr berücksichtigt und entsprechend überplant. Laut geplanter B-Planfestsetzung sind Wohnungen für Betriebsinhaber, -leiter oder Bereitschaftspersonen im baulichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig, jedoch keine freistehenden Wohnhäuser.

Wenn das Plangebiet festsetzungskonform genutzt werden soll, muss das Wohnhaus entweder weichen oder in einen größeren Betriebskomplex integriert werden oder zu einem Gewerbebetrieb umgenutzt werden.

Den Belangen des Immissionsschutzes ist somit in umfassenden Maße Rechnung getragen.

12 Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung, die im städtischen Kataster „Altablagerungen/Altstandorte“ unter der lfd. Nr. 70 mit der Bezeichnung „Linke Bremke“ registriert ist. Sie liegt ungefähr unter dem jetzigen ALDI-Parkplatz. Die offizielle Bezeichnung im Altlastenkataster des Kreises Lippe lautet: 4019 82 M-

Im Rahmen der Baumaßnahme ALDI sind Erstuntersuchungen von einem Fachbüro (Geo-Infometric, Detmold 1999) durchgeführt worden, die aus Altlastensicht keinen weiteren Untersuchungs- oder Sanierungsbedarf ergeben haben.

Im Rahmen der Bebauungsplanneuaufstellung sind weitere „Geländeuntersuchungen zur Einschätzung von Altablagerungen“ (Planungsbüro Wiltshut, Lügde, 01/2002) im Plangebiet vorgenommen worden. Dabei wurde zunächst der Teil der o. g. Altablagerung untersucht, der nach Süden über das ALDI-Grundstück hinausgeht. Im Anschluss daran noch weitere Teilflächen, für die aufgrund ihres aktuellen Erscheinungsbildes oder ihrer Nutzungsgeschichte ein Kontaminationsverdacht bestand.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgefundenen Bodenverunreinigungen einer geplanten gewerblichen Nutzung im Plangebiet nicht entgegenstehen. Anhand der Analyseergebnisse und einer historischen Recherche ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass der überwiegende Teil des Plangebietes mehr als leicht belastet ist.

Auf bestimmten Teilflächen ist der Boden jedoch verunreinigt.

Sanierungsarbeiten

Insgesamt ist jedoch die Belastung der kontaminierten Bodenbereiche nicht so gravierend, als dass eine sofortige Sanierung erforderlich wird. Nach Auskunft der unteren

Aufsichtsbehörde ist jedoch spätestens mit dem Beginn von Bauarbeiten – Abriss, Umbau o. ä. – der verunreinigte Boden zu entfernen.

Im Rahmen des Sanierungsplans sind dann die verunreinigten Bodenbereiche aufzunehmen und zu separieren. Nach einer abschließenden Bewertung kann der Boden entweder auf einer geeigneten Deponie gelagert werden oder zur Wiederaufbereitung einer Bodenreinigungsanlage übergeben werden.

Der Boden im Bereich der Altablagerung kann in seiner jetzigen Situation verbleiben, wenn auf diesem Bereich die Oberfläche weitgehend versiegelt wird. Zum Beispiel durch einen undurchlässigen Parkplatzbelag. Werden jedoch im Zuge von Gründungsmaßnahmen die Schichten der Altablagerung berührt, oder wird eine Wohnbebauung an dieser Stelle geplant, so ist die Altablagerung zu entfernen.

Ein Wiedereinbau der verunreinigten Bodenpartien ist nicht möglich (vgl. hierzu Zuordnungswerte der LAGA-Liste [Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Mitteilungen Heft 20, Berlin 1995] im Gutachten).

Die wenig belasteten Bodenbereiche können entsprechend der chemischen Bewertung (vgl. LAGA-Zuordnungswerte) an geeigneten Stellen wiedereingebaut werden.

Der Verfasser des Gutachtens schließt sich der Empfehlung des Büros Slomka und Harder (Untersuchung aus dem Jahr 2000, beauftragt vom Grundstückseigentümer) an, die Auskofferungsarbeiten durch einen Gutachter begleiten zu lassen. Entsprechend der vor Ort getroffenen Einschätzung kann dann sofort entschieden werden, welche Bodenpartien (Baggerschaufel) verschmutzt sind und zur weiteren Bewertung zwischengelagert werden müssen – und jenen Böden, die nicht belastet sind und an Ort und Stelle verbleiben können bzw. an geeigneter Stelle abgelagert oder wiedereingebaut werden können.

Der genaue Umfang der Arbeiten ist jedoch in einem Sanierungsplan einschließlich Benennung der Entsorgungswege festzulegen. Der Plan ist mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen und von dieser für verbindlich zu erklären bzw. die Behörde erklärt ihr Einverständnis.

Alle erwähnten Gutachten/Untersuchungen können bei der Stadt Detmold eingesehen werden.

Gebäude

die noch stehenden Gebäude entsprechend in ihrer Substanz den abgerissenen Gebäuden des nördlichen Planbereichs (ALDI-Markt).

Da das Büro Geo-Infometric bei der Untersuchung des Bauschutts der abgerissenen Gebäude keine Besonderheiten feststellte, kann davon ausgegangen werden, dass das Abbruchmaterial der noch stehenden Gebäude nicht signifikant von den Geo-Infometric-Ergebnissen abweichen dürfte.

Unter Berücksichtigung der Maßgaben LAGA Z 2 kann der anfallende Bauschutt an geeigneten Stellen wieder eingebaut werden.

Ausnahme: Batterielager: Hier wurden bei der durch Wilschut durchgeführten allgemeinen Geländebeurteilung Verunreinigungen durch Tropfverluste „Schwefelsäure“ beobachtet.

Dachflächen

Bei einem geplanten Abriss der Gebäude und Hallen ist zu beachten, dass die Dächer aus Eternit bzw. Dachpappe bestehen und entsprechend ihrer Beschaffenheit speziell abgebaut und entsorgt werden müssen.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Der Bebauungsplan 13-04 stellt die städtebauliche Ordnung auf bereits versiegelten und bebauten Flächen sicher. Durch diese Wiedernutzung und Revitalisierung einer potentiellen Gewerbebrache kann bislang unversiegelter Freiraum und/oder die freie Landschaft geschont werden.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes liegt im Auebereich der Werre und im Überschwemmungsgebiet. Diesem Umstand wird Rechnung getragen, indem außer für das bestehende Gebäude keine Bauflächen festgesetzt sind und weitere Beschränkungen für die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen im Überschwemmungsgebiet vorgegeben werden. Die Erhaltung des Retentionsraumes ist damit sichergestellt.

Der mittlere und südliche Teilbereich des Plangebietes liegt laut „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW-Bodenschutz-Fachbeitrag zum Gebietsentwicklungsplan“ im Bereich für „Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit“.

Schutzwürdig und sicherungsbedürftig ist hier die hohe Bodenfruchtbarkeit als natürliche, standortgebundene Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft.

Da es sich hier konkret jedoch um einen besiedelten, im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt und die Fläche seit mehr als 50 Jahren gewerblich genutzt wird, kommt sie als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft nicht zum tragen.

Regelungsbedürftige Belange dieses Bodenschutzaspektes und der Landwirtschaft werden durch das Bebauungsplanneuaufstellungsverfahren demnach nicht tangiert.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Die geplante gewerbliche Nutzung entspricht der vorhandenen Nutzung. Dadurch sind bereits zwangsläufig mehr oder weniger nachteilige Bodenveränderungen eingetreten. In der Abwägung mit den Belangen der Wirtschaft sind solche Bodenveränderungen hinnehmbar. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Freihaltung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie die Freihaltung und Funktionsfähigkeit des Retentionsraumes der Werre gewährleistet.

12.5 Kennzeichnung

Im Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 (5) BauGB aufgrund der Untersuchungsergebnisse der Gefährdungsabschätzung (Büro Wiltschut) die Kennzeichnung der gesamten Gewerbegebietsfläche als „Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen“. Innerhalb dieser Fläche wird die unter Pkt. 12.1 genannte Altablagerung 4019 82 M als „offiziell“ im Altlastenkataster des Kreises Lippe geführte Altablagerung nochmals gesondert dargestellt.

13 Erschließungskosten

Erschließungskosten fallen durch die Bebauungsplanneuaufstellung nicht an. Dies gilt vorbehaltlich einer noch zu findenden Regelung zum Bau und zur Finanzierung der neuen Vorflut zur Werre außerhalb des Plangebietes.

14 Flächenbilanz

		ha	%
Plangebiet	ca.	2,04	100
Mischgebiet		0,18	9
Gewerbegebiet		1,74	85
öffentliche Grünfläche (mit Fußweg)		0,12	6

15 Bodenordnung

Die planerisch disponiblen Flächen im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz. Für die innere Erschließung sind private Regelungen auf Grundlage der Planungskonzeption der Bebauungsplanneuaufstellung zu treffen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mindestens öffentlich-rechtlich über Baulasten abzusichern.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Detmold, im Mai 2002

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Stadtplanung