

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
17-21 „Ortsteilversorgung Denkmalstraße“

INHALTSVERZEICHNIS

I. GELTUNGSBEREICH	4
II. BESTANDTEILE	5
III. VERFAHRENSABLAUF	5
IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	7
1. Vorgaben zur Planung	7
1.1 Bestand / Nutzungsbindungen	7
1.1.1 Raumordnung und Landesplanung	7
1.1.2 Flächennutzungsplan	7
1.1.3 Bebauungsplan	7
1.2 Situationsbeschreibung	8
2. Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	9
3. Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	10
3.1 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach Einzelhandelserlass NRW und § 11 (3) BauNVO	10
3.2 Schädliche Umwelteinwirkungen	11
3.3 Verkehr	12
3.4 Infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden	13
3.5 Orts- / Landschaftsbild und Naturhaushalt	14
4. Städtebauliches Konzept	14
5. Art der baulichen Nutzung	16
6. Maß der baulichen Nutzung	17
7. Verkehrsflächen	18
7.1 Öffentliche Verkehrsflächen	18
7.2 private Verkehrsflächen / Stellplätze	18
8. Nicht überbaubare Flächen	19

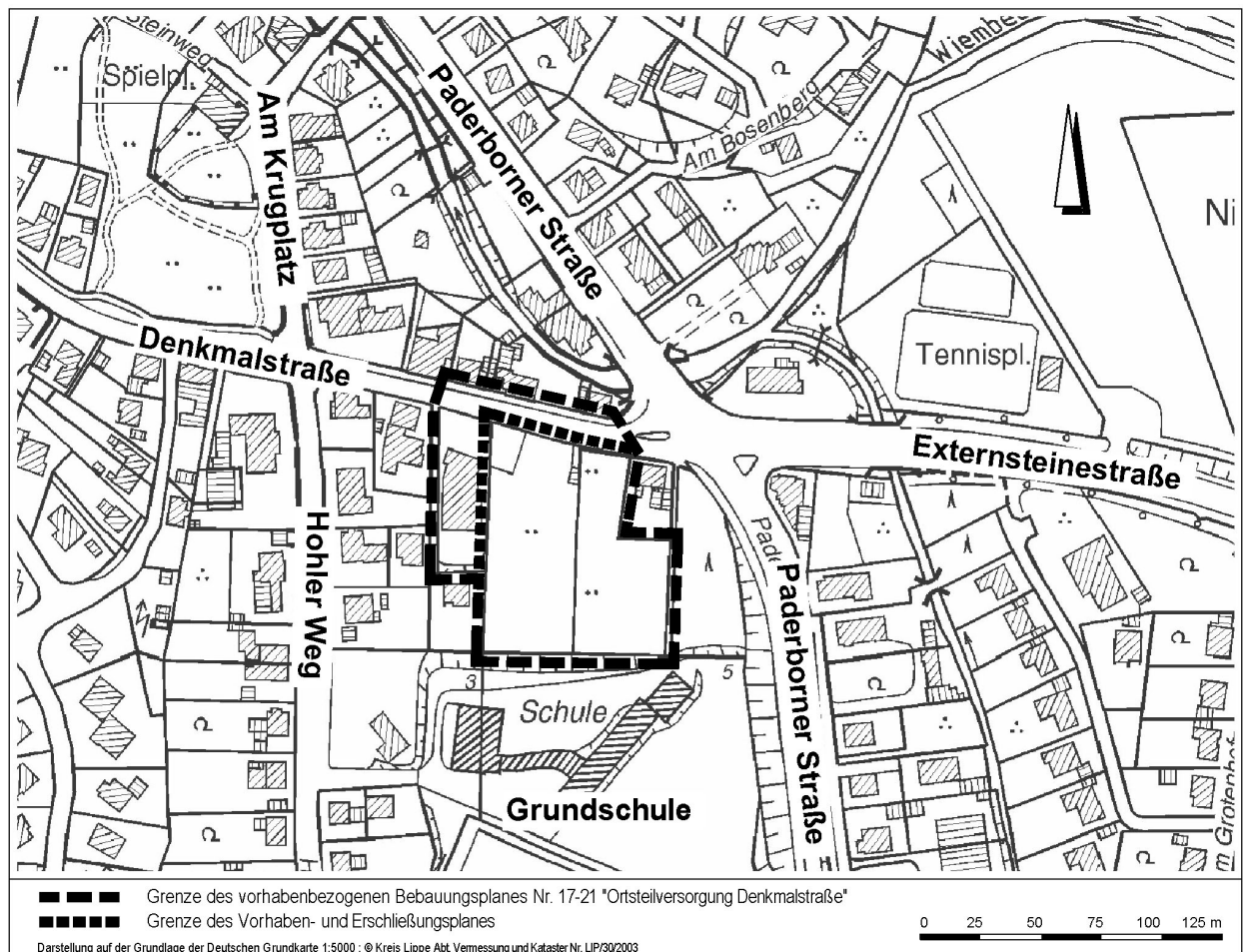
9. Denkmalschutz	19
10. Höhe baulicher Anlagen	19
11. Gestalterische Aussagen	20
12. Verkehrliche Erschließung	20
12.1 Individualverkehr	20
12.2 Ruhender Verkehr	21
12.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	21
12.4 Rad- und Fußverkehr	21
13. Ver- und Entsorgung	22
13.1 Trinkwasser / Löschwasser	22
13.2 Schmutz- / Regenwasserentsorgung	22
13.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung	22
13.4 Abfallbeseitigung	23
14. Immissionen / Emissionen	23
14.1 Lärmemissionen	23
14.2 Lichtemissionen / Luftschadstoffe	26
15. Altablagerungen und Bodenschutz	28
15.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	28
15.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	28
15.3 Erhalt schutzwürdiger Böden	28
15.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	29
16. Umweltbelange	30
16.1 Umweltprüfung	30
16.2 Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG	31
17. Erschließungskosten	36
18. Flächenbilanz	37

Begründung zum vB-Plan 17-21 „Ortsteilversorgung Denkmalstraße“

Ortsteil: Heiligenkirchen
Plangebiet: Zwischen Denkmalstraße und Grundschule, westlich der Paderborner Straße (L937)

I. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 17-21 liegt innerhalb der Gemarkung Heiligenkirchen, Flur 3.



Er wird begrenzt

- im Norden durch die Denkmalstraße (L 828)
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 678 und 677
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 632 (Schule)
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 685

Die Abgrenzung umfasst eine Gesamtgröße von rd. 8.200 m². Die in der Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers, part AG, stehenden Grundstücksflächen belaufen sich dabei auf rd. 5.800 m² und sind Gegenstand des so genannten „Vorhaben- und Erschließungsplans“. Das westlich angrenzende Flurstück Nr. 684 (rd. 1.400 m²), das bis vor einigen Jahren gewerblich als Standort eines Einzelhandelsmarktes (Markantmarkt) genutzt wurde, und eine Teilfläche der Denkmalstraße werden zur Regelung der städtebaulichen Ordnung und verkehrlichen Erschließung in den Geltungsbereich des vB-Plans gem. § 12 (4) BauGB einbezogen.

II. BESTANDTEILE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem Planwerk mit den Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung und der Bau-nutzungsverordnung im Maßstab 1:500
- dem Festlegungsriss
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan

Als Abwägungsmaterial beigelegt werden darüber hinaus

- zwei Lärmschutzgutachten,
- eine verkehrstechnische Untersuchung sowie
- eine Verträglichkeitsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung von Nahversorgungseinrichtungen in Detmold Heiligenkirchen

Zur vertraglichen Absicherung der Durchführung und der Kostenübernahme wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

III. VERFAHRENSABLAUF

Der Einleitungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde am 15.10.2008 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 01.09.2009 bis 01.10.2009 und eine Bürgeranhörung am 15.09.2009 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. August 2009 über die allgemeinen Ziele und Zwecke informiert und um Stellungnahme bis zum 01.10.2009 gebeten. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 16.12.2009 beschlossen.

Diese Planung lag in der Zeit vom 05.03.2010 bis zum 07.04.2010 gem. § 3 (2) BauGB offen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. Februar 2010 erneut um Stellungnahme bis zum Ende der Offenlegungsfrist (07.04.2010) gebeten. Nach eingehender Prüfung aller Umstände wurden die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen in die Abwägung eingestellt. Eine Beschlussvorlage für den Satzungsbeschluss wurde für den Juni 2010 vorbereitet. Der Satzungsbeschluss wurde jedoch zurückgestellt, da der damalige Vorhabenträger, P 4 Projektentwicklungs- und Bauträger GmbH, aufgrund von zwischenzeitlich festgestellten Grundwasserproblemen das Vorhaben in der bisher geplanten Form nicht mehr durchführen wollte. Die REWE Markt GmbH hat nun mit der part AG, Bad Gandersheim, einen neuen Vorhabenträger für das Projekt gefunden. Die part AG hat zwischenzeitlich ein neues Planungskonzept vorgelegt.

Aufgrund des neuen Vorhabenträgers und den damit verbundenen Planänderungen ist eine erneute Offenlegung des Bebauungsplanes 17-21 erforderlich gewesen. Der Entwurf wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 4 a (3) und i. V. m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Diese Planung lag in der Zeit vom 04.10.2011 bis zum 04.11.2011 gem. § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 4 a (3) und i. V. m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB offen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. September 2011 erneut um Stellungnahme bis zum Ende der Offenlegungsfrist (04.11.2011) gebeten. Nach eingehender Prüfung aller Umstände wurden die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen in die Abwägung eingestellt. Aufgrund von Anregungen und Bedenken kam es zu Änderungen beim Thema „Lärmschutz“ und somit zu einer eingeschränkten Beteiligung gem. § 4 a (3) BauGB. Die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. November 2011 erneut um Stellungnahme bis zum Ende der Offenlegungsfrist (09.12.2011) gebeten. Die eingeschränkte Beteiligung gem. § 4 a (3) BauGB wurde vom 28.11.2011 bis zum 09.12.2011 durchgeführt. Nach eingehender Prüfung aller Umstände wurden die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen in die Abwägung eingestellt.

Bei dem vB-Plan handelt es sich unter Anwendung des § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dieses Instrument der Innenentwicklung findet Anwendung, da es sich bei dem Planvorhaben zum einen mit der Überplanung einer Baulücke im Ortskern Heiligenkirchens um eine Maßnahme der Nachverdichtung (Erweiterung von Baufeldern) handelt, zum anderen durch die geplante innerörtliche Verlagerung und Vergrößerung des Einzelhandelsbetriebes (REWE) gleichzeitig eine Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt wird.

Dabei umfasst die nach dem vorhabenbezogenen B-Plan zulässige Grundfläche bestimmungsgemäß weniger als 20.000 m², so dass auch die Anwendungsvoraussetzung des § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben ist.

Da die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13, Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB entsprechend gelten, wird auch hier von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch sind keine zukünftigen Maßnahmen zum Monitoring Bestandteil der Bebauungsplanbegründung.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Bestand / Nutzungsbindungen

1.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

1.1.2 Flächennutzungsplan

Der zz. geltende Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 17-21 „Ortsteilversorgung Denkmalstraße“ als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar. Die Darstellung der Wohnbauflächen setzt sich über die Grenzen des Vorhabengebietes hinaus in westliche, nördliche und östliche Richtung fort. Südlich an das Vorhabengebiet schließt eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB mit der Nutzungszuweisung „Allgemeinbildende Schule“ an.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diesem Entwicklungsgebot wird entsprochen, indem der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geändert wird. Es ist innerhalb einer rd. 7.200 m² großen Teilfläche die Darstellung eines Sondergebietes gem. § 11 (3) BauNVO anstelle der Darstellung „Wohnbaufläche“ vorgesehen.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 (4) BauGB ist eine Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde zu stellen. Die Stadt Detmold hat die Planungsabsicht mit der Genehmigungsbehörde (Bez.-Reg. Detmold) am 2. Juni 2008 erörtert und mit Schreiben vom 06.10.2009 die o. g. Anfrage gestellt. Die landesplanerische Anpassung gemäß § 32 LPIG wurde mit Datum vom 29.10.2009 von der Bezirksregierung Detmold ausgesprochen.

Für die bisher im Verfahren jeweils parallel durchgeführte Flächennutzungsplanänderung Nr. 8 „Ortsteilversorgung Denkmalstraße“ ist eine erneute (2.) Offenlegung nicht erforderlich gewesen. Die geplante Darstellung als „Sondergebiet Nahversorgermarkt“ trifft auch für die modifizierte Planung der part AG zu. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche ändert sich ebenfalls nicht.

1.1.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich nicht durch einen B-Plan gesichert. Das bereits bebaute Grundstück des ehemaligen Markantmarktes ist zz. gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der Markantmarkt ist seit mehreren Jahren geschlossen.

1.2 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Detmolder Stadtgebietes und umfasst das Grundstück eines ehemaligen örtlichen Nahversorgermarktes (Markantmarkt, rd. 1.400 m²) sowie eine rd. 5.800 m² große Brachfläche an der Denkmalstraße. In das Plangebiet einbezogen ist darüber hinaus auch eine Teilfläche der Denkmalstraße selbst, über die die Erschließung des Plangebietes erfolgen wird.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Wohngebäude mit seinen Nebenanlagen, die teilweise auf dem Vorhabengrundstück für den Vollversorgermarkt errichtet sind. Unmittelbar entlang der östlichen Grenze verläuft ein öffentlicher Fußweg, der zu der südlich des Plangebietes an der Straße Hohler Weg gelegenen städtischen Grundschule führt. Der Weg ist offiziell als Schulweg ausgewiesen. Bis zur Paderborner Straße schließt sich an diesen Weg eine mit Bäumen überstellte Grünfläche an. Südwestlich des ehemaligen Nahversorgermarktes (Markant) befindet sich ein Einfamilienwohnhaus, das über einen westlich des ehemaligen Markantmarktes verlaufenden Privatweg erschlossen wird.

Bei der Brachfläche handelt es sich um ein von Süden nach Norden geneigtes Hanggelände mit einem erheblichen Höhenunterschied. Das Gelände steigt um rd. 8,3 % gleichmäßig beginnend am Tiefpunkt an der Denkmalstraße von 158,41 m ü. NHN auf 165,98 m ü. NHN an der südlichen Grundstücksgrenze an. Im Übergangsbereich zum Grundschulgelände schließt sich darüber hinaus nochmals eine rd. 3,0 m hohe Böschung an.

Auf der Brachfläche, die im Wesentlichen als Wiese mit vereinzelt vorhandenem Strauchwerk und Bäumen geringen Stammumfangs einzustufen ist, befindet sich als einziges Bauwerk eine Einzelgarage.

Bei dem ehemaligen Nahversorgermarkt handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit eingeschossigem Anbau mit Satteldach. Die Bebauung wurde lediglich im Erdgeschoss zu Einzelhandelszwecken genutzt, während das Ober- und das Dachgeschoss neben den für den Betrieb notwendigen Aufenthalts- und Sanitärräumen wohngenutzt wurde bzw. noch heute wird. Im 1. Obergeschoss sowie auch im Dachgeschoss befinden sich neben einem Aufenthalts-/ Umkleide- und Sanitärraum für das Personal insgesamt 3 Wohneinheiten in Form von 2-Zimmer-Wohnungen.

Nördlich der Denkmalstraße befinden sich im räumlich-funktionalen Nachversorgungszusammenhang ein Restaurant, ein Bäcker sowie verschiedene Dienstleistungen der örtlichen Grundversorgung. Im Übrigen ist das Umfeld geprägt durch eine ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Das für die Errichtung des Vollversorgermarktes der Fa. REWE vorgesehene Baugrundstück befindet sich in der Verfügungsgewalt des Projektentwicklers/Vorhabenträgers (Erbbaurecht), entsprechende Vorverträge liegen der Stadt Detmold vor.

Das ehemalige Markantgrundstück befindet sich nicht in der Verfügung des Vorhabenträgers, sondern in Privateigentum.

2. ANLASS UND ZIELE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

Die REWE-Handelsgruppe betreibt im Detmolder Ortsteil Heiligenkirchen an der Paderborner Straße, Haus Nr. 65, einen Lebensmittel-Vollversorgermarkt mit angeschlossenem Getränkemarkt. Der Vollversorgermarkt weist eine Verkaufsfläche von rd. 800 m² auf, der in einem angrenzenden Gebäude vorhandene Getränkemarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von 320 m².

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Wunsch der REWE-Handelsgruppe, den derzeitigen Standort in den Standortbereich südwestlich der Kreuzung Paderborner Straße / Denkmalstraße zu verlagern und die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes um rd. 400 m² auf 1.200 m² zu vergrößern. Gleichzeitig soll auch der Getränkemarkt mit verlagert und auf eine Verkaufsfläche von 600 m² erweitert werden.

Der derzeitige Standort lässt diese betriebliche Erweiterung der Verkaufsflächen und der damit einhergehend zusätzlich herzustellenden Kundenstellplätze auf dem Grundstück nicht zu. Darüber hinaus ist hier die verkehrliche Erschließung des Grundstücks als unbefriedigend und unfallträchtig zu bezeichnen. Ein Linksabbiegen vom Marktgelände in Richtung Stadtzentrum ist zur Sicherung des Verkehrs nicht gestattet, so dass der Kundenverkehr in Richtung Detmold über einen engen Anlieferbereich hinter dem Markt geleitet werden muss.

Das Grundstück an der Denkmalstraße grenzt westlich unmittelbar an einen ehemaligen Markantmarkt an, der sich zz. im Privatbesitz befindet. Die REWE-Handelsgruppe führt mit dem Grundstückseigentümer parallel Gespräche, mit dem Ziel, den ehemaligen Markantmarkt auf eine Verkaufsfläche von 600 m² zu erweitern und als Getränkemarkt zu nutzen. Da der Vollversorgermarkt wie auch der Getränkemarkt in einem baulichen und funktionalen Zusammenhang stehen, ist vorgesehen, die Märkte über eine gemeinsame Zufahrt zu erschließen und auch die erforderlichen Stellplätze gemeinsam zu nutzen, insbesondere, da auf dem ehemaligen Markantgrundstück nicht ausreichend Platz für die erforderlichen Stellplätze vorhanden ist. Evtl. anfallende Baulasten werden wechselseitig übernommen. Die Anlieferung zum Getränkemarkt mit der erforderlichen Stützmauer wird teilweise auf dem Grundstück des Vorhabenträgers errichtet. Im Hinblick auf die Straßenverbreiterung treten die Eigentümer des ehemaligen Markantmarktes Grundstücksflächen an den Vorhabenträger ab. Für die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen werden die Grundstückseigentümer Einzelbaulasten eintragen lassen. Die bestehende Zufahrt zum ehemaligen Markantmarkt, die teilweise über einen vorhandenen Privatweg verläuft, wird rückgebaut.

Das Grundstück ist zz. nach § 34 BAUGB zu beurteilen und nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, da es nicht in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers liegt.

Die Qualität des Standorts für einen Versorgermarkt wird gemäß „Standortuntersuchung Lebensmittel - Nahversorgung in Heiligenkirchen, 2003“ der Stadt Detmold betont: *„ideale Lage im Ortszentrum. Entspricht in vollem Umfang der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes. Synergieeffekte auch aus fußläufigem Einkaufsverhalten zu erwarten. Bezogen auf die Lage in der Ortsmitte und auf das vorhandene Umfeld städtebaulich gut integrierbar...“*. Das Bauvorhaben deckt sich mit dem „Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept“ (02.2011) der Stadt Detmold. Der geplante Standort liegt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs von Heiligenkirchen.

Hinsichtlich der Einzelhandelsverkaufsflächen sollen am Standort Denkmalstraße damit insgesamt 1.800 m² Verkaufsflächen einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Hofflächen ausgewiesen werden. Darüber hinaus ist auf dem Baugrundstück als Raumkante zur Denkmalstraße ein kleines Dienstleistungs-/Einzelhandelsgebäude, z. B. für ein Reisebüro oder einen Zeitschriftenhandel, geplant. Zur Randeingrünung des Areals werden private Grünflächen mit Pflanzbindungen festgesetzt.

Da die Verkaufsflächen des kombinierten Vollversorger-/Getränkemarktes eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² überschreiten, wird das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Eine Festsetzung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, die die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO generell zulässt, scheidet aufgrund der nicht beabsichtigten Entwicklung von Kerngebietsflächen im Ortsteil Heiligenkirchen aus. Eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB lässt sich lediglich bei der Wiedernutzung des bereits vorhandenen einstigen Markantmarktes vornehmen. Mit der Neuansiedlung des Vollversorgermarktes ergibt sich jedoch aufgrund der kumulierenden Wirkung der beiden beabsichtigten Einzelhandelseinrichtungen die Zweckmäßigkeit zur Einbeziehung des ehemaligen Markant-Grundstückes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei gleichzeitiger Festsetzung eines Sondergebietes.

Zur Realisierung des Bauvorhabens wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung notwendig.

3. BELANGE DES STÄDTEBAUS UND DER WIRTSCHAFT

3.1 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach Einzelhandelserlass NRW und § 11 (3) BauNVO

Der Vorhabenträger hat im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Fa. BBE Handelsberatung Münster eine Verträglichkeitsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung von Nahversorgungseinrichtungen in Detmold-Heiligenkirchen erarbeiten lassen.

Hierin sind die Rahmen setzenden Zielsetzungen der Landesplanung in Form der landesplanerischen Bestimmungen des § 24 a Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro) sowie die Bestimmungen des § 11 (3) BauNVO berücksichtigt worden.

Zusammenfassend ist anhand folgender Merkmale festzustellen, dass der Standort an der Denkmalstraße den Bedingungen der oben aufgeführten Rechtsvorschriften entspricht. Weitere Einzelheiten können dem beigefügten Gutachten entnommen werden.

Auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Ostwestfalen - Lippe wurde geprüft und festgestellt, dass das Vorhaben auch nach den Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes nicht von „überörtlicher Bedeutung“ ist und die Belange der Nachbarkommunen demnach nicht berührt werden. Der Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V. und die Industrie- und Handelskammer Lippe zu Detmold wurden im Verfahren an der Planung beteiligt und haben keine Bedenken geäußert.

- Insgesamt kann die Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes dem Ortsteil insgesamt dazu verhelfen, in Zukunft eine attraktive Nahversorgung zu gewährleisten und langfristig sicherzustellen.
- Da das Vorhaben innerhalb des Heiligkirchener Versorgungszentrums verortet ist, steht es mit dem Ziel der Stärkung und Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung mit dem Einzelhandelskonzept im Einklang.
- Die quantitative Analyse der Nahversorgungssituation verdeutlicht aufgrund der aufgeführten Leistungskennziffern Handlungsbedarf zur Verbesserung der Grundversorgung in den Ortsteilen Heiligenkirchen und Berlebeck.
- Das Vorhaben dient auch der Standortsicherung und somit der Markt- und Zukunftsfähigkeit des bestehenden REWE-Marktes.
- Der Ortsteil Heiligenkirchen würde mit der Verlagerung und Erweiterung einen modernen zukunftsfähigen Nahversorger erhalten, der die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen kann. Insgesamt kann es durch das Planvorhaben aufgrund einer breiteren Sortimentsabdeckung gelingen, mehr Kaufkraft der Heiligkirchener Bevölkerung zu binden, wovon auch der bestehende Einzelhandel im Zentrum profitieren könnte.
- Das Vorhaben stärkt somit die Versorgungsfunktion und Zentralität des Ortsteils Heiligenkirchen unter Beachtung der landesplanerischen und städtebaulichen Vermutungsregel³³ sowie des Beeinträchtigungsverbotes Zentraler Versorgungsbereiche bzw. des Hauptgeschäftszentrums Innenstadt sowie der Ortsteilzentren.
- Aufgrund der berechneten absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungen und Betrachtungen des individuellen Einzelfalls ist das Planvorhaben städtebaulich verträglich und es ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt bzw. die Ortsteilzentren sowie die (Nah-) Versorgungsstrukturen - auch in den angrenzenden Kommunen - gefährdet.

Auszug aus Verträglichkeitsanalyse, BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Juli 2008

3.2 Schädliche Umwelteinwirkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung bzw. die Wiedernutzbarmachung von Flächen (hier: Brachfläche mit teilweise ehemaliger Nutzung durch Einzelhandel) handelt. Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nur geringfügig nachteilig verändert wird.

Mit dem Vorhaben (Sonstiges Sondergebiet) gehen erhebliche Umwelteinwirkungen oder erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerung im Umfeld nicht einher. Im Übrigen wird auf Kap. 16 dieses Schriftwerks verwiesen

3.3 Verkehr

Im Zuge einer verkehrstechnischen Untersuchung wurden im November 2008 durch die Ing.-Büro Redeker GmbH, Detmold, die durch die Ansiedlung eines Vollversorger- und Getränke-Marktes erzeugten Verkehre abgeschätzt, die Verteilung in der Denkmalstraße ermittelt und die Leistungsfähigkeit der Zu-/Ausfahrt zum Vollversorger- und Getränke-Markt berechnet. Zudem wurde die Möglichkeit der Anlage einer Linksabbieger-Aufstellfläche in der Denkmalstraße überprüft sowie die Anlage einer solchen Aufstellfläche in einer Plandarstellung verdeutlicht. Grundlage der Verkehrstechnischen Untersuchung war die Planung des Büros P4 Projektentwicklung & Bauträger GmbH, Detmold, mit Stand vom 19. Mai 2008, mit insgesamt 64 ausgewiesenen Stellplätzen.

Die verkehrstechnischen Planungen sehen - nach Forderungen des Fachbereichs 5, Team 5.3 (Straßen und Verkehrstechnik) - die Anlage einer Aufstellfläche in einer Breite von 5,50 m für den Linksabbieger von der Denkmalstraße auf das Gelände des Vollversorger- und Getränke-Marktes vor, so dass die Fahrbahn unter Inanspruchnahme des vorhandenen Gehweges in Richtung Süden auf das Gelände des Vollversorger- / Getränke-Marktes aufgeweitet werden muss. Darüber hinaus ist zur leichteren und sicheren Überquerung der Denkmalstraße eine Verkehrsinsel vorgesehen, die zur Gewährleistung einer uneingeschränkten Anfahrbarkeit der Grundstücke auf der Nordseite der Denkmalstraße überfahrbar gestaltet wird.

Folgende Querschnittsaufteilung im Bereich der Fahrbahnaufweitung ist vorgesehen:

Gehweg Nordseite	b = vorh.
Linksabbieger-Aufstellfläche	b = 5,75 m
Fahrstreifen	b = 3,25 m
Gehweg Südseite	b = 2,00 m

Hinsichtlich der Länge der Verziehungsstrecken der Fahrbahnaufweitung folgt die Planung mit Längen von 15,00 m westlich und 10,00 m östlich der Einmündung ebenfalls den Empfehlungen der RAS 06. Die minimale Verziehungslänge von 10,00 m östlich der Einmündung wurde gewählt, um eine verbleibende maximale Länge der Linksabbiegespur des Knotenpunktes Paderborner Straße / Externsteinestraße / Denkmalstraße zu erzielen. Die Leistungsfähigkeitsüberprüfung hat gezeigt, dass die Einmündung Denkmalstraße / Zu-/ Ausfahrt Vollversorger- / Getränke-Markt als voll leistungsfähig angesehen werden kann. Als Ergebnis der Berechnungen ergab sich für die Einmündung eine Gesamtqualität des Verkehrsablaufes der Stufe A.

Gegenüber dem Bebauungskonzept aus Mai 2008 sollen nunmehr auf dem Grundstück insgesamt 80 Stellplätze hergestellt werden. Damit ist gegenüber der oben angeführten, verkehrstechnischen Untersuchung im Knotenbereich Knotenpunkt Denkmalstraße / Zu-/Ausfahrt REWE-Markt mit einer Erhöhung der Verkehrsstärke um 30 Fz/h zu rechnen. Die Verkehrsknotenstärke steigt damit um rd. 6 % von 504 Fz/h auf 534 Fz/h. Auch bei dieser geringen Erhöhung des Spitzenverkehrsaufkommens ist eine Verschlechterung der Gesamtqualität des Verkehrsablaufes nicht zu erwarten. Auch bei der Nachuntersuchung ergab sich für die Einmündung eine Gesamtqualität des Verkehrsablaufes der Stufe A. Ebenfalls ist eine ausreichende Länge der geplanten Linksabbiegespur gewährleistet. Lediglich in Spitzenzeiten kann es zu vereinzelt Rückstauereignissen kommen.

3.4 Infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Zur Einzelhandelssituation in Detmold-Heiligenkirchen wurde wie bereits erläutert eine Verträglichkeitsanalyse durch die BBE Handelsberatung Westfalen GmbH (Juli 2008, Münster) vorgenommen.

Es wurden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhaben auf die Versorgungsstruktur im Hauptgeschäftszentrum Innenstadt und den relevanten Ortsteilzentren eingeschätzt. Insbesondere war zu prüfen, ob Auswirkungen auf die Ziele der Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Die Analyse kommt zu folgender Bewertung:

Für die geplante Ansiedlung des kombinierten Vollversorger-/Getränkemarktes REWE von ca. 1.800 m² Verkaufsfläche sind folgende Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

- Das Einzugsgebiet umfasst die Detmolder Ortsteile Hiddesen, Heiligenkirchen, Spork-Eichholz, Berlebeck, Hornoldendorf, Kernstadt Süd und Remmighausen mit einem Bevölkerungspotential von rd. 30.000 Einwohnern, die ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen im Nahrungs- und Genussmittelbereich sowie im Bereich Drogerie in Höhe von rd. 66 Mio. Euro repräsentieren.
- Die Wettbewerbssituation im Lebensmittelhandel stellt sich im Einzugsgebiet wie folgt dar:

Ortsteilzentrum Heiligenkirchen:

Angebotsschwerpunkt ist die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs wie Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerieartikel, geprägt durch den bestehenden REWE-Markt

Ortsteilzentrum Hiddesen:

In der Ortslage befinden sich zwei Supermärkte. Markant sowie Plus, als Magnetbetriebe. Die Ortslage hat durch einen hohen Angebotsanteil an periodischem Bedarf Nahversorgungsscharakter.

Hauptgeschäftszentrum Innenstadt:

In den projektrelevanten Warengruppen sind vor allem ALDI, DM und IHR Platz wesentliche Frequenzbetriebe.

Ortsteilzentrum Spork-Eichholz:

Der Einzelhandelsbesatz ist hier sehr gering. Hier befindet sich als Magnetbetrieb ein Markant-Markt, der jedoch aufgrund der Anbindungsqualität nur eine eingeschränkte Frequenzfunktion ausübt.

Über die genannten Standorte hinaus befinden sich außerhalb des Einzugsbereichs die Unternehmen REAL, Detmold, Klingenbergstraße sowie Marktkauf, Horn-Bad Meinberg, Wilberger Straße, die in das Einzugsgebiet hineinstrahlen.

- In Heiligenkirchen / Berlebeck (Versorgungseinheit gem. Einzelhandelskonzept) liegt eine unterdurchschnittliche einwohnerspezifische Verkaufsflächenausstattung für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 0,22 m² / Einwohner vor, die deutlich unter

dem bundesdeutschen Referenzwert von 0,33 - 0,35 m² / Einwohner liegt und damit quantitative Defizite erwarten lässt. Die Umsatz-Kaufkraftrelation liegt bei 51 % und ist damit ebenfalls verbesserungswürdig.

Mit der Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes kann aufgrund einer breiteren Sortimentsabdeckung eine Erhöhung der Kaufkraftbindung in Heiligenkirchen erfolgen, wovon auch der bestehende Einzelhandel profitieren kann.

Die möglichen Umsatzumverteilungen im bestehenden Einzelhandel in Heiligenkirchen werden mit ca. 15,8 – 18,1 % in den projektrelevanten Sortimenten prognostiziert. Vom Vorhaben sind insgesamt 8 Anbieter innerhalb der Einkaufslage betroffen, die die Einkaufslage jedoch nicht prägen. Das geplante Vorhaben wird in den projektrelevanten Warengruppen auf die Einkaufslagen der Ortsteilzentren Hiddesen und Spork-Eichholz Umsatzumverteilungsquoten zwischen 7,3% bis 9,4% ergeben.

Die städtebauliche Einordnung zeigt jedoch, dass negative Auswirkungen durch die Umverteilungen, die eine Beeinträchtigung der Zentrenstrukturen bewirken, nicht zu verzeichnen sein werden. Im Übrigen stimmt das Vorhaben auch mit den Zielen des „Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes“ (02.2011) der Stadt Detmold überein und liegt innerhalb des abgegrenzten, zentralen Versorgungsbereiches von Heiligenkirchen.

3.5 Orts- / Landschaftsbild und Naturhaushalt

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht gegeben. Auf den Landschafts- und Naturhaushalt sind die zu erwartenden Auswirkungen als geringfügig einzuschätzen. Das Vorhaben wird im Wesentlichen auf einer innerörtlichen Brachfläche, zum Teil aber auch auf einer bereits baulich intensiv genutzten Fläche errichtet. Der Standort gilt als städtebaulich integriert und ist durch die umliegende Bebauung und die umgebenden Verkehrswege in den Siedlungszusammenhang eingebunden.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, auf der innerörtlichen Brachfläche an der Denkmalstraße unter Integration des westlich angrenzenden bebauten Grundstückes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollversorgermarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 m², eines Getränkemarktes mit max. 600 m² Verkaufsfläche sowie eines weiteren Gebäudes mit der Option zur Nutzung für „Verwaltung / Gastronomie / Dienstleistung / *ausnahmsweise Einzelhandel*“ und den erforderlichen Stellplätzen zu schaffen. Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über eine gemeinsame, 10 m breite Zufahrt von der Denkmalstraße.

Die grundsätzliche Nutzungseignung für großflächigen Einzelhandel ist aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes im zentralen Versorgungsbereich Heiligenkirchens gegeben und wird in der „Standortuntersuchung Lebensmittel - Nahversorgung in Heiligenkirchen, 2003“ der Stadt Detmold sowie im „Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept“ (02.2011) der Stadt Detmold bestätigt.

Nach dem Planungskonzept, dargelegt im Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Rainer Freienberg, vom Juli 2011, ist beabsichtigt, den Vollversorgermarkt in eingeschossiger Bauweise an der südlichen Grenze des Vorhabengebietes zu errichten. Das Gebäude, mit einer Grundfläche von rd. 60 m x 30 m erhält ein Flachdach mit einem zur Denkmalstraße aufstehenden Pultdach als Vordach mit einer maximalen Gebäudehöhe von rd. 7,75 m und öffnet sich damit zur nördlich vorgelagerten Stellplatzanlage.

Für die Warenanlieferung sind sowohl auf der östlichen als auch auf der nord-westlichen Giebelseite Anlieferbereiche vorgesehen. Die nord-westliche Anlieferzone dient ausschließlich der Anlieferung eines in den Markt integrierten Fleischereibetriebes. Die Anlieferung erfolgt hier niveaugleich mit dem Markt.

Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich ein Wohngebäude (Denkmalstraße 10a), um dieses Wohngebäude vor dem Lärm des Parkplatzes und der Anlieferung zu schützen ist hier eine Lärmschutzwand vorgesehen.

Die östliche Anlieferzone dient der Belieferung des Vollversorgermarktes. Die Warenübernahme erfolgt mit seitlich angeordnetem Tiefhof (-1,10 m u. OKFF). Der unmittelbar hieran angrenzende Schulweg zur Grundschule Heiligenkirchen, Hohler Weg, wird durch bauliche Maßnahmen gesichert. Dabei ist zu beachten, dass die Sicherungsmaßnahmen so ausgebildet werden, dass ein Überklettern bzw. Durchklettern durch spielende Grundschulkinder verhindert wird.

Die Erstellung einer nutzungsgerechten Hof-/Parkplatzanlage (Sicherung des fußläufigen Kundenverkehrs, z.B. Schieben von Einkaufswagen) ist mit einer max. Längsneigung auf dem Gelände von 2,5% vorgesehen. Hierdurch ist Bodenabtrag erforderlich, so dass zwischen dem Vorhabengebiet und dem südlich angrenzenden Grundschulgrundstück der bereits vorhandene Geländesprung vergrößert wird. Mit der geplanten max. Gebäudehöhe von rd. 7,75 m bleibt der Vollversorgermarkt in seiner Höhenentwicklung unter diesem Geländesprung zurück.

Mit der Umnutzung des ehemaligen Markantmarktes zum Getränkemarkt wird die seit vielen Jahren leer stehende Gewerbeimmobilie wieder aktiviert. Insofern entspricht die Planung dem Grundsatz des § 13a BauGB. Die hier vorhandenen Wohneinheiten (3 Wohnungen im vorderen, 2-geschossigen Gebäudetrakt) werden im Rahmen der Bestandssicherung erhalten.

Unmittelbar entlang der Denkmalstraße ist als Raumkante die Errichtung eines in Grundfläche und Kubatur untergeordneten Gebäudes geplant, mit der Möglichkeit der Ansiedlung z.B. eines Gastronomiebetriebes, bzw. sonstiger Dienstleistungen / Verwaltung / *ausnahmsweise Einzelhandel*. In gestalterischer Abwandlung zum Vollversorgermarkt ist hier seitens des Vorhabenträgers ein Satteldach mit einer Dachneigung von 33° vorgesehen. Mit der Ausrichtung des Satteldaches und der geplanten offenen Fassade gliedert sich das Gebäude in die bestehende Bebauung der Denkmalstraße ein. Mit einer geplanten Gebäudehöhe von max. 6,90 m entsprechen die Trauf- und Sockelhöhe des Neubaus in etwa den Höhen von Traufe und Sockel des Gebäudes Denkmalstraße Nr. 2. Die Haupteinschließung des Gebäudes sowie die Anlieferung der zulässigen Nutzungen erfolgen über den REWE-Parkplatz.

Mit der Anordnung dieses Gebäudes an der Denkmalstraße wird die zz. weit geöffnete Straßenfront stärker geschlossen. Zur Ausbildung einer Raumkante zur Denkmalstraße dient auch die Festsetzung von straßenbegleitenden Baumanpflanzungen. Die Kleinteiligkeiten und der Charakter entlang der Denkmalstraße werden hier aufgenommen.

Entsprechend den Anforderungen des Einzelhandels erfolgt die Anordnung der Stellplätze innerhalb des Vorhabenbereichs zu den Eingangsbereichen der Märkte. Diese Flächen sind als Flächen für Stellplätze ausgewiesen, auf denen insgesamt 80 Stellplätze untergebracht werden können. Mit der Anordnung des untergeordneten Gebäudes als Raumkante zur Denkmalstraße wirkt die Stellplatzanlage von der Erschließungsstraße nicht unmittelbar raumgreifend.

Mit diesem städtebaulichen Konzept für die Brachfläche und die leer stehende Gewerbeimmobilie wird das Ortszentrum Heiligenkirchens aufgewertet, das örtliche Leben gestärkt und eine Kaufkraftbindung erzielt.

5. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Aufgrund der angestrebten Größe des Einzelhandelsbetriebes handelt es sich bei dem Bauvorhaben in Anlehnung an die Bestimmungen des Einzelhandelserlasses vom 22.09.2008 (Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17) sowie der geltenden Rechtsprechung um einen „großflächigen“ Einzelhandelsbetrieb, der die übliche Größe derjenigen Einzelhandelsgeschäfte übersteigt, die der wohnungsnahen Versorgung dienen. Diese liegt bei einer Verkaufsfläche von 800 m². Da die Verkaufsfläche erfahrungsgemäß rd. 2/3 der Geschossfläche entspricht, liegt die Obergrenze i. d. R. bei einer Gesamtgeschossfläche von 1.200 m². Diese Größe wird auch in § 11 (3) Satz 3 BauNVO als Richtgröße für Betriebe festgelegt, von denen nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen können und die daher in einem eigens hierfür ausgewiesenen Sondergebiet unterzubringen sind. Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans daher als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Damit wird die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs - auch als kumulative Ansiedlung - gesichert.

Mit der Festlegung einer Zweckbestimmung für das Sondergebiet (SO) lässt sich auch die Zulässigkeit von Dienstleistungs-, Büro- und Praxisnutzungen sowie gastronomischen Nutzungen im SO steuern. Ausschlaggebend für die Festsetzung des Sondergebietes ist die zu erwartende Verkaufsflächen- und Bruttogeschossflächengröße des kombinierten Vollversorger- und Getränkemarktes, die innerhalb der sonstigen Baugebietstypen der BauNVO mit Ausnahme eines Kerngebietes ausgeschlossen sind.

Dem Sondergebiet wird daher folgende Zweckbestimmung zugeordnet:
„großflächiger Einzelhandel/Ortsteilversorgung - Gastronomie - Dienstleistung“

Innerhalb der Sondergebietsteilflächen SO 1, SO 2 und SO 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.800 m² zulässig.

Zulässig im SO 1:

- Großflächiger Einzelhandel - Vollversorgermarkt - ,
maximale Verkaufsfläche: 1.200 m² mit
 - Food-Sortiment (Lebensmittel, Frischwaren, Mehrweggetränke, Fleischwaren, Obst / Gemüse, Trockensortiment)

- Non-Food-Sortiment (Drogeriewaren, Tiernahrung, Schreibwaren, Spielwaren, Textilien, Elektrowaren und Haushaltswaren) sind auf maximal 150 m² zulässig.
- Kassen- und Vorkassenzone / Windfang mit Bäckerei sind auf maximal 150 m² zulässig

Zulässig im SO 2 und SO 3:

- Getränkemarkt und Einzelhandelsbetriebe für die Nah-/ Ortsteilversorgung mit maximaler Verkaufsfläche von insgesamt 600 m²
- Geschäfts-/Büro- und Verwaltungsgebäude
- max. 3 Wohnungen im 1. OG und DG der Sondergebietsteilfläche SO 3 zur Bestandsicherung der hier vorhandenen Wohneinheiten

Zulässig im SO 4:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts-/Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausnahmsweise auch Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 120 m² im EG zulässig

Dem Sondergebiet ist die Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel / Ortsteilversorgung“ zugeordnet. Dies wird durch das geplante Großvorhaben „Vollversorger- / Getränkemarkt“ abgedeckt. Der im Kopfgebäude ausnahmsweise zulässige Einzelhandel (max. 120 m² Verkaufsfläche) kann nur ausnahmsweise als optionaler, nicht gebietsprägender Nutzungsbaustein hinzutreten, dient dann nur zur Ergänzung und ist somit nicht zur Gesamtverkaufsfläche dazu zu rechnen.

Die Nutzung und Aufteilung der Sortimente im Vollversorgermarkt und im Getränkemarkt ist seitens der REWE-Handelsgruppe zz. wie folgt vorgesehen:

- Vollversorgermarkt (VF = 1.200 m ²)	
Obst u. Gemüse	150 m ²
Molkereiprodukte/SB-Wurst/SB-Fleisch	150 m ²
Bedienung Fleisch/Wurst/Käse/Feinkost	40 m ²
Trockensortiment/Kolo	420 m ²
Mehrweggetränke	20 m ²
SB-Brot/Backwaren	30 m ²
Tiefkühlkost	100 m ²
Drogerie	100 m ²
Non-Food	50 m ²
Kassenzone/Bäckerei/Eingangsbereich	140 m ²
- Getränkemarkt (VF = 600 m ²)	
Mehr-/Einweggetränke	540 m ²
Kassenzone/Eingangs-/Leergutbereich	60 m ²

6. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bebauungsplan bestimmt nach § 16 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen, der Grundflächenzahl sowie der Gebäudehöhe und der Geschossflächen die bauliche Dichte und die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahl wird abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO mit GRZ = 1,0 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl auf der Grundlage des § 17 (3) BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO für das Sondergebiet kann toleriert werden, da

- die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde,
- die angestrebte Großflächigkeit der Einzelhandelsnutzung angemessene Gebäudekubaturen und die notwendige Anzahl an Stellplätzen die Überschreitung erfordern,
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse am Standort sichergestellt sind,
- sich nachteilige Auswirkungen für die Umwelt aus der Erhöhung der GRZ nicht ergeben und
- die Festsetzung von privaten Grünflächen als Randeingrünung rechnerisch die für die Berechnung der GRZ maßgebliche Grundstücksfläche verkleinert, faktisch jedoch durch den so gesicherten Grünflächenanteil auf dem Grundstück zu einer geringeren Nutzungsdichte als 1,0 führt.

Für die Sondergebietsteilfläche SO 1 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Baukörperlängen von bis zu 70 m zulässig sind.

7. VERKEHRSFLÄCHEN

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Zu Sicherung des fließenden Verkehrs auf der Denkmalstraße wird eine Teilfläche der Denkmalstraße in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einbezogen. Wie bereits erläutert, wurde im Zuge der Aufstellung des B-Plans eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die das Erfordernis der Aufweitung und Anlage einer Abbiegespur zur Erschließung des Vorhabengebietes aufzeigte. Die erforderlichen Maßnahmen werden in dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörigen Durchführungsvertrag auf der Grundlage einer Ausbauplanung geregelt und sind in der Planzeichnung nur nachrichtlich dargestellt.

7.2 private Verkehrsflächen / Stellplätze

Gemäß Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW ist bei Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche je 10 - 30 m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² sind insgesamt mindestens 60 Stellplätze erforderlich.

Aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung des Kopfgebäudes wird hier ein maximaler Stellplatzbedarf von 6 Stellplätzen zu Grunde gelegt. Die endgültige Nutzung des Kopfgebäudes steht noch nicht fest. Weiterer Stellplatzbedarf (mind. 3 Stpl.) ergibt sich für die 3 zulässigen, betriebsgebundenen Wohnungen.

Damit sind insgesamt mindestens 69 Stellplätze erforderlich. Die Planungen sehen die Herstellung von 80 Stellplätzen vor, so dass die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

8. NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Innerhalb des Plangebietes werden nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Diese dienen als Zufahrtsflächen, Anlieferbereiche und Hofflächen.

9. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Wohnhaus. Aufgrund der Festsetzungen in Bezug auf die zulässige Kubatur der zu errichtenden baulichen Anlagen ist eine Beeinträchtigung dieses denkmalgeschützten Gebäudes nicht zu erwarten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen wird das geplante Werbekonzept des Vorhabenträgers auch mit der Denkmalbehörde abgestimmt und im Durchführungsvertrag verbindlich festgeschrieben.

10. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Aufgrund der Gefällesituation auf der derzeitigen Brachfläche ist unter Berücksichtigung einer maximalen Längsneigung (Nord-Süd-Gefälle) auf den Stellplätzen und Fahrwegen insbesondere im südlichen Grundstücksbereich ein Einschnitt in das Gelände durch Bodenabtrag erforderlich.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, die im Bestand erhalten und erweitert werden soll, wird das Sondergebiet in insgesamt 4 Teilgebiete SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 untergliedert.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wird für das Teilgebiet SO 1, in dem die Errichtung des neuen Vollversorgermarktes vorgesehen ist, die maximale Gebäudehöhe auf 168,00 m ü. NHN festgesetzt. Damit kann in diesem Teilgebiet ein eingeschossiger Markt mit einer maximalen Gebäudehöhe (äußere Dachhaut) von bis zu rd. 7,75 m errichtet werden. Es wird eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt.

Für das entlang der Denkmalstraße angeordnete Teilgebiet SO 4 wird eine Mindest-Gebäudehöhe von 165,00 m ü. NHN bei zulässiger 2-geschossiger Bauweise festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass dieses schmale und längliche Ergänzungsgebäude tatsächlich als städtebaulich gewünschte Raumkante wirken kann und die Gebäudehöhe

sich an die benachbarte Bebauung anpasst. Es soll vermieden werden, dass an dieser für das Ortsbild wichtigen Stelle lediglich ein „besserer Kiosk“ entsteht. Die Höhe der baulichen Anlagen in den Teilgebieten SO 2 und SO 3 orientiert sich an dem Bestand. Damit werden für diese Bereiche folgende Höhen und Geschossigkeiten festgesetzt.

SO 2: 164,00 m ü. NHN (1-geschossige Bauweise)
SO 3: 169,00 m ü. NHN (bis zu 2-geschossige Bauweise)

Mit der Festsetzung der Geschossigkeiten und der Höhe der baulichen Anlagen wird vermieden, dass eine über das derzeitige Maß hinausgehende Höhenausdehnung erfolgen wird.

Mit diesen Höhenfestsetzungen bleiben die neu zu errichtenden Gebäude unterhalb der Geländekante zum südlich angrenzenden Grundschulgrundstück zurück.

11. GESTALTERISCHE AUSSAGEN

Baugestalterische Festsetzung auf der Grundlage des § 86 BauO NRW werden innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu der zulässigen Dachform und Dachneigung getroffen. Als Dachformen werden geneigte Dächer sowie Flachdächer zugelassen. Die max. Dachneigung beträgt in den Sondergebietsteilflächen SO 1 und SO 4 20°. In den Sondergebietsteilflächen SO 2 und SO 3 wird unter Berücksichtigung des Bestands eine maximale Dachneigung von 35° gestattet.

Um eine Fernwirkung bzw. Blendwirkung und damit Störungen und Belästigungen der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft auszuschließen, sind für die Fassadenoberflächen und auch für die Dächer nur nicht reflektierende Materialien zulässig.

Eine Regelung zu Werbeanlagen wird im Durchführungsvertrag auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Werbekonzeptes erfolgen. Da sich die Regelungen des Durchführungsvertrages jedoch nur auf den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (= Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers) beziehen können, werden für das angrenzende Grundstück des ehemaligen Marktmarktes Festsetzungen im vB-Plan zu Werbeanlagen getroffen.

Da es sich hier um ein Grundstück im Ortskern von Heiligenkirchen handelt, werden diese Festsetzungen in grober Anlehnung an die Regelungen der Gestaltungssatzung für die Kernstadt entwickelt. Unter Berücksichtigung des Vorhabens und der örtlichen Situation kann so ein Interessensausgleich zwischen den wirtschaftlichen Belangen und den öffentlichen Belangen der Ortsbildgestaltung erzielt werden.

12. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

12.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Vorhabenbereichs durch den Kundenverkehr erfolgt von der Denkmalstraße mit einer Zu- und Abfahrt, über die sowohl der Kunden- als auch der Anliefer-

verkehr erfolgen werden. Die Denkmalstraße erhält zur Sicherung des Verkehrsflusses eine Aufstellfläche für die Linksabbieger von der Denkmalstraße auf das Gelände des Vollversorger- und Getränkemarktes sowie zur Querungshilfe eine überfahrbare Fußgängerinsel. Gleichzeitig wird entlang des Vorhabengebietes der Gehweg auf eine Breite von 2,0 m erweitert.

Die Anlieferung für den Vollversorgermarkt erfolgt über eine Rampe in Form eines Tiefhof mit einer maximalen Neigung von 2% (-1,10 m unter OKFF) an der Ostseite des Gebäudes. An seiner Nord-Westseite ist eine zweite Anlieferzone vorgesehen. Diese dient jedoch ausschließlich der Anlieferung für einen in den Markt integrierten Fleischereibereich, so dass die Anlieferung direkt neben den festgesetzten PKW-Stellplätzen erfolgen kann.

Die Anlieferung für den Getränkemarkt erfolgt an der Ostseite des Gebäudes.

12.2 Ruhender Verkehr

Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum sind durch die Planung nicht betroffen.

Die im Plangebiet ausgewiesenen privaten Stellplätze werden von den zulässigen Einrichtungen / Nutzungsarten gemeinsam genutzt, insbesondere, da auf dem ehemaligen Markantgrundstück nicht ausreichend Platz für die für dieses Objekt erforderlichen Stellplätze vorhanden ist.

12.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienvverlauf her durch den Busverkehr (Stadtbuslinie 701, Regionallinie 782/792 und die Haltestellen in der Paderborner Straße (Haltestelle Mitte) sowie der Denkmalstraße (Haltestelle Schule) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Haltestelle „Schule“ ist eine reine Schulbushaltestelle. Bei der hier haltenden Regionallinie 782 handelt es sich um die Verbindung Detmold – Holzhausen – Horn – Bad Meinberg, über die Schulkinder aus dem OT Hornoldendorf zur Grundschule „Hohler Weg“ gelangen. Die reinen Schulbusse halten unmittelbar vor der Schule am Hohlen Weg.

Bei der Linie 792 handelt es sich um eine Touristiklinie, die ausschließlich in den Monaten zwischen April und Oktober fährt.

12.4 Rad- und Fußverkehr

Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen. Die angrenzenden Fußwege bleiben erhalten bzw. werden im Rahmen der Ausbauplanung angepasst. Sofern erforderlich, wird der als Schulweg ausgewiesene Weg östlich des B-Plangebietes mit einem Zaun oder einem Geländer gesichert. Die Grundstücksgrenze im südlichen Bereich ist durch einen genügend hohen Zaun zum Schutz der Schulkinder zu sichern. Zur weiteren Verkehrssicherung ist eine Verbreiterung des südlichen Gehweges auf 2,0 m vorgesehen.

13. VER- UND ENTSORGUNG

13.1 Trinkwasser / Löschwasser

In Abstimmung mit der Stadtwerke Detmold GmbH kann das Plangebiet über das öffentliche Trinkwassernetz versorgt werden. Die Versorgungsstrassen verlaufen soweit möglich in den öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die Vorhabenplanung ergibt sich nach heutigem Kenntnisstand kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten. Aus dem Trinkwassernetz stehen bis zu 1.600 l/min Löschwasser über 2 Stunden zur Verfügung.

13.2 Schmutz- / Regenwasserentsorgung

In der Denkmalstraße ist eine Trennkanalisation vorhanden. Das Plangebiet ist über zwei Hausanschlüsse an den Schmutzwassersammler DN 300 Stz sowie den Regenwassersammler DN 400 B der Denkmalstraße angeschlossen.

Der Schmutzwasseranschluss aller Gebäudekörper erfolgt an das öffentliche System mit ausreichender Dimension. Die Schmutzwasserkanalisation ist ausreichend dimensioniert, um das von dem Vorhabengebiet anfallende Schmutzwasser abzuleiten.

Gemäß GEP - Detmold ist aus hydraulischer Sicht eine Sanierung der Regenwasserkanalisation im öffentlichen Bereich nicht zwingend erforderlich. Bei einer Erschließung der Fläche zwischen Denkmalstraße und der Schule kann das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation der Stadt Detmold in der Denkmalstraße eingeleitet werden. Vorgesehen ist die Einleitung des Regenwassers in eine neu zu verlegende öffentliche Regenwasser-Leitung, die über das Grundstück „Denkmalstraße 5“ in den nahe gelegenen Vorfluter „Berlebecke“ einmündet. Die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen dafür sind geschaffen. Die Kosten für diese Regenentwässerung sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Die Parkplatzentwässerung soll im Bereich der Fahrgassen über Kanalsysteme und Hofabläufe dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt werden. Im Bereich der Stellplätze soll ein wasserdurchlässiges Pflaster verwendet werden. Weitere Dinge, wie beispielsweise das Erfordernis einer Regenwasserklärung, werden nach gesondertem Entwässerungsantrag und gesonderter Baubeschreibung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

An der südlichen Grundstücksgrenze sind ausreichende Maßnahmen zur Aufnahme von wild abfließendem Oberflächenwasser und zur Ableitung des Hangschichtenwassers vorzusehen. Geplant ist ein Gabionensystem zur Abstützung des übersteilen Hanges und zur kontrollierten Ableitung des anfallenden Hangschichtenwassers. Es entsteht somit kein gespanntes Grundwasser. Das über das Gabionensystem anfallende Wasser wird kontrolliert gefasst und über die Grundstücksentwässerung kontrolliert abgeleitet.

13.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann aus dem Hauptleitungsnetz der Stadtwerke GmbH mit Gas versorgt werden. Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

Für die elektrische Leitung ist jedoch der Neubau einer Umspannstelle mit einer Grundfläche von rd. 3,0 x 3,0 m erforderlich. In Abstimmung mit den Stadtwerken ist eine geeignete Stelle im Plangebiet festgelegt und im Bebauungsplan festgesetzt.

13.4 Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann über die Denkmalstraße zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos angefahren werden. Für den Vorhabenbereich mit den potenziellen Versorgungseinrichtungen erfolgt die Abfallsammlung am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit dem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

14. IMMISSIONEN / EMISSIONEN

14.1 Lärmemissionen

Es befinden sich außerhalb des Plangebietes keine Nutzungen, die lärmimmissionsrelevante Einrichtungen vorhalten und die für die Planung als Vorbelastungen relevant wären. Die Belange des Immissionsschutzes sind im Zusammenhang der Planung des Vollversorger- und Getränkemarktes im Änderungsgebiet zu beachten.

Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik G. Hoppe, Dortmund, ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Stand 13.07.2009). Durch den Wechsel des Vorhabenträgers und die damit verbundenen Planänderungen wurde ein neues schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik G. Hoppe, Dortmund, erstellt (Stand 08.07.2011). Das Gutachten vom 13.07.2009 gilt weiterhin unverändert für den geplanten Getränkemarkt.

Der Ermittlung des Anlagenlärms zugrunde gelegt wurden die mit dem Betrieb des Sondergebietes verbundenen Emissionen (Schalleistungs- und Spitzenpegel) durch

- Kundenparkplatz (mit Pkw-Such- und Parkverkehr, Türenschiagen, Einkaufswagen schieben etc.)
- Anlieferung durch Lkw mit ihren Rangier- und Verladevorgängen, Lkw-Kühlaggregate
- Haustechnische Anlagen (Vollsortimenter und Getränkemarkt) wie Lüftungs- und Kühlaggregate
- Einzelhandel

unter Annahme von Öffnungszeiten der Einrichtungen von 7:00 – 22:00 Uhr und Anlieferungszeiten von 6:00 – 22:00 Uhr. Zusätzlich wurde noch eine Anlieferung per Sprinter für den Einzelhandel vor 6:00 Uhr berücksichtigt.

Dabei wurde die Situation der Immissionsorte wie folgt eingestuft:

- Die vorhandene Bebauung entlang der Denkmalsstraße ist im Umfeld des Vorhabens als Gemengelage zu klassifizieren mit Anspruch auf Einhaltung der Werte nach TA Lärm von 60 dB(A) / 45 dB(A) tags/nachts
- Die vorhandene Bebauung der Paderborner Straße/Grundschule (Immissionspunkt 1 gemäß Gutachten) sowie das bebaute Grundstück Denkmalstraße Nr. 10 a ist als All-

gemeines Wohngebiet zu klassifizieren mit Anspruch auf Einhaltung der Werte nach TA Lärm von 55 dB(A) / 40 dB(A) tags/nachts.

- Das bebaute Grundstück Denkmalstraße 10 ist als Mischgebiet zu klassifizieren mit Anspruch auf Einhaltung der Werte nach TA Lärm von 60 dB(A) / 45 dB(A).

Das Gutachten zeigt, dass die Immissionswerte der TA Lärm unter betrieblichen Einschränkungen sowie unter Berücksichtigung schallschützender Maßnahmen eingehalten werden.

Folgende bauliche Lärmschutzmaßnahmen sind laut Gutachten vorgesehen und werden im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt:

- Zur Abschirmung des Gebäudes Denkmalstraße 10a ist nordöstlich eine Schallschutzwand S1 in einer Höhe von 5,80 m über Parkplatzniveau mit Anschluss an die Gebäude des Rewe-Marktes und des Getränkemarktes zu errichten. Das bewertete Schalldämmmaß der Konstruktion muss mind. $R_w = 25$ dB betragen. Es ist z.B. eine Abschirmwand aus Holz, 4 cm dick mit Nut- und Feder oder mit Stufenfalz oder aus Glas, Mauerwerk oder Stahlbeton ausreichend.
- Das vorhandene Vordach S2 am Gebäude Denkmalstraße 10 (Nordseite) ist zu erhalten bzw. im Zusammenhang mit der Errichtung des geplanten Windfangs zu ergänzen. Das vorhandene Vordach erreicht die erforderliche Anforderung: Auskragung mind. 1,5 m in einer Höhe von mind. 3,5 m über Boden (Parkplatzfläche). Die Konstruktion ist hinsichtlich ihrer Schalldämmung zu überprüfen und muss ein bewertetes Schalldämmmaß mind. $R_w = 25$ dB erreichen. Evtl. Ersatzbauten sind mit gleichem Schalldämmmaß zu errichten (mind. $R_w = 25$ dB).
- An der Ostseite des Gebäudes Denkmalstraße 10 ist eine Festverglasung vorhanden. Evtl. Erneuerungs-, Umbau- oder Neubaumaßnahme an dieser Gebäudeseite sind so auszuführen, dass kein neuer Immissionspunkt gemäß TA-Lärm entsteht.

Die im Schallgutachten vorgegebenen betrieblichen Einschränkungen und organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen können auf der Rechtsgrundlage von § 9 (1) Nr. 24 BauGB nicht festgesetzt werden. Sie werden daher als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Einhaltung der Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren sicher zu stellen. Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden diese Maßnahmen zusätzlich auch im Durchführungsvertrag verbindlich mit dem Vorhabenträger geregelt.

Folgende organisatorische Lärmschutzmaßnahmen werden erforderlich:

Anlieferung Getränkemarkt

- 1 Lkw-Warenanlieferung mit max. 20 Paletten
- Falls am Fahrzeug ein Kühlaggregat vorhanden ist, ist dieses über die gesamte Verweildauer abzustellen

Anlieferung REWE-Fleischer

- 1 LKW-Warenanlieferung mit max. 5 Paletten (Rollcontainer)
(1 Normalzeit, Bereich REWE-Eingang)

Anlieferung REWE-Bäcker

- 1 LKW-Warenanlieferung mit max. 5 Paletten (Rollcontainer)
(1 Normalzeit, Bereich Anlieferungszone REWE)

Anlieferung REWE-Markt

- 3 Lkw-Warenanlieferungen mit insgesamt max. 45 Paletten
(2 Normalzeit, 1 Ruhezeit, Bereich Anlieferungszone REWE)

Anlieferung Einzelhandel

- 1 LKW-Warenanlieferung mit max. 5 Paletten
(1 Normalzeit, Bereich Anlieferungszone Einzelhandel)
- 1 Warenanlieferung per Sprinter
(1 Nachtzeit)

Weitere schallschützende Maßnahmen:

- Der Parkplatz darf erst ab 6:00 Uhr befahren werden und muss vor 22:00 Uhr „leerge-räumt“ sein. Dieses gilt nicht für die Stellplatznutzung durch Eigentümer/Bewohner und Besucher der im Teilbereich SO 3 zulässigen Wohnnutzung. Ggf. sind zur Einhal-tung dieser Forderung organisatorische Maßnahmen zu treffen. Der Vorhabenträger und die Fa. REWE haben hierzu eine Beschränkung der Öffnungs- und Anlieferungs-zeiten bis 21:45 Uhr vereinbart. Folgende Zeiten sind demnach einzuhalten:

	REWE-Markt	Getränkemarkt	Einzelhandel / Gastronomie
Öffnungszeiten	7:00 – 21:45 Uhr	7:00 – 21:45 Uhr	7:00 – 21:45 Uhr
Anlieferungszeiten	6:00 – 21:45 Uhr	6:00 – 21:45 Uhr	6:00 – 21:45 Uhr ¹⁾

¹⁾ zusätzlich 1 Anlieferung per Sprinter vor 6:00 Uhr

- Die Zu- und Abluftöffnungen des REWE-Marktes an den berücksichtigten Positionen auf dem Dach dürfen im Nachtzeitraum einen höchstzulässigen Schallleistungspegel von je $L_{WA} = 67,0 \text{ dB(A)}$ (einzeltonfrei) nicht überschreiten. Die Einhaltung dieser For-derung ist ggf. durch Einbau entsprechend dimensionierter Schalldämpfer sicherzu-stellen und vom Hersteller zu garantieren.
- Die Sammelstation für Einkaufswagen außerhalb von Gebäuden ist zwischen geplan-tem Haupteingang des REWE-Marktes und den westlich davon ausgewiesenen Stell-plätzen anzuordnen. Die für den geplanten Getränkemarkt notwendigen Einkaufswa-gen sind innerhalb des Getränkemarktes unterzubringen. Eine Sammelstation außer-halb des Gebäudes ist hier nicht zulässig.
- Sofern an den Anlieferungszone Entwässerungsrinnen vorgesehen werden, sind die-se konstruktiv so einzubauen, dass bei der Überfahrt durch Lkw Geräuschemissionen nicht entstehen (z. B. die Abdeckung der Regenrinne wird mit verschraubten Gussei-senplatten lärmarm ausgebildet).

- Die Fahrwege des Parkplatzes sind in Asphalt oder ungefasten Pflaster herzustellen. Die Einstellplätze selbst können aus gefastem Pflaster hergestellt werden.

Für sonstige haustechnische Anlagen ist die Einhaltung der in den Berechnungsgrundlagen des Schallschutzgutachtens (Ing.-Büro Hoppe, Dortmund 13.07.2009 = Aussagen für Getränkemarkt und 08.07.2011 = Aussagen für REWE-Markt und Einzelhandel) zugrunde gelegten max. Schalleistungspegel im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

14.2 Lichtemissionen / Luftschadstoffe

Bei der Ausleuchtung der Stellplätze ist bei der Festlegung des Leuchtenstandortes darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Hier sollte eine direkte Blickverbindung zur Leuchte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.

Aus ökologischen Gesichtspunkten sollen Leuchten zum Einsatz kommen, deren Strahlung überwiegend im langwelligen Bereich liegen (Natriumdampflampen). Diese Leuchten ziehen wesentlich weniger Insekten an und werden dadurch nicht zu „Insektengräbern“. Bei der Planung der Beleuchtungsanlage ist der gemeinsame Rd.-Erlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 13.09.2000 sowie die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen - Licht-Richtlinie“ (Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10.05.2000) zu beachten.

Stark belästigende Lichteinwirkungen des Sonnenlichts durch spiegelnde Gebäudefassaden und Dachflächen sind ebenfalls zu vermeiden. Aus diesem Grund wird, wie bereits unter Ziffer 11 „Gestalterische Aussagen“ erläutert, der Ausschluss von reflektierenden Materialien zur Dach- und Fassadengestaltung festgesetzt. Entsprechende Nachweise bleiben dem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Lichtemissionen durch die Beleuchtung der Stellplätze sind nicht zu erwarten, da diese nur durch Lichtmasten erfolgen wird, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtungen nicht überschreitet.

Die Beeinträchtigung durch Lichtemissionen infolge von Werbeanlagen, insbesondere mit wechselndem Licht, ist im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit der Werbeanlagen im Baugenehmigungsverfahren abzuschätzen.

Die Zu- und Abfahrt zum Sondergebiet befindet sich gegenüber den Wohnhäusern Denkmalstraße Nr. 5 und Nr. 7. In Rahmen der Aufstellung des vB-Plan wurden mögliche Beeinträchtigungen der Bewohner durch Lichtemissionen geprüft. Dabei wurden folgende Annahmen getroffen:

- Die Zufahrt zum Sondergebiet wird auf einer Länge von 10,0 m mit einer maximalen Geländeneigung von 5% erstellt. Die übrige Stellplatzfläche erhält eine Längsneigung von max. 2,5 %. Damit befindet sich das Fahrzeug am Hochpunkt der Zufahrtsrampe zum Sondergebiet rd. 33 cm über dem Straßenniveau der Denkmalstraße.
- Die Höhe von 33 cm über Fahrbahnniveau wird als fiktive Bezugshöhe angenommen.

- Die Fenster der Wohnhäuser Denkmalstraße Nr. 5 und Nr. 7 liegen rd. 1,6 m über dem Straßenniveau der Denkmalstraße und damit 1,27 m über der fiktiven Bezugshöhe.
- Der Abstand zwischen dem abfahrenden Pkw (am Hochpunkt der Zufahrtsrampe) und den gegenüberliegenden Wohngebäuden beträgt 21,50 m.
- Die Lichtkegel an Pkw und Lkw sind gem. Aussage der TÜV Nord Straßenverkehr GmbH um 2° nach unten geneigt. Die Scheinwerferhöhe beträgt rd. 0,60 m.

Damit würde in einer Entfernung von $1/0,02 \times 0,6 = 30$ m vor dem Fahrzeug die Hell-Dunkelgrenze auf die fiktive Bezugshöhe (Hochpunkt der Zufahrtsrampe) fallen. In einer Entfernung von 21,5 m vor dem Fahrzeug liegt die Hell-Dunkelgrenze dann

$$0,6 \text{ m} - 0,6 \text{ m} \times (21,5 \text{ m} / 30 \text{ m}) = 0,17 \text{ m}$$

oberhalb des fiktiven Bezugshorizontes und damit

$$0,17 \text{ m} + 0,33 \text{ m} = 0,50 \text{ m}$$

über dem Straßenniveau der Denkmalstraße.

Eine Beeinträchtigung der Bewohner der Wohnhäuser Denkmalstraße Nr. 5 und Nr. 7 durch Lichtemissionen abfahrenden Kundenverkehrs ist damit auszuschließen.

Mit der Neubebauung der Fläche sind zusätzliche CO₂-Emissionen durch den Energieverbrauch der Gewerbetreibenden bei der Nutzung der Gebäude als auch durch das erhöhte Verkehrsaufkommen verbunden.

Das Erfordernis der Berücksichtigung der 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) ist im Zusammenhang mit der Bauleitplanung nicht gegeben. In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 22. BImSchV, die als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich in Bereichen von 20.000 Pkw-Einheiten (DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) und mehr bewegen. Das Verkehrsaufkommen auf der Denkmalstraße liegt mit 4.100 weit unter diesem Wert. Auch mit dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rd. 1.600 Pkw-Einheiten/24 h wird der Schwellenwert von 20.000 Pkw-Einheiten bei Weitem nicht erzielt.

Auch aufgrund der vorhandenen offenen Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (und der Verkehrsverteilung) sowie der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche sind unzulässige Konzentrationen von Luftschadstoffen nicht zu erwarten.

Am 01.01.2009 trat das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zur Förderung regenerativer Energien im Wärmebereich in Kraft. Ziel des EEWärmeG ist es, den Anteil erneuerbarer Energien am Wärme-Energiebedarf von Gebäuden deutlich zu erhöhen. Die Eigentümer von neuen Gebäuden müssen den Energiebedarf für Heizung, Warmwasser und Kühlung anteilig mit Erneuerbaren Energien decken. Diese Pflicht kann durch die Nutzung von Biomasse, Geothermie, Umweltwärme, solarer Strahlungsenergie erfüllt werden. Dieses Gesetz gilt für neue Wohn- und Nichtwohngebäude, die nach dem 31.12.2008 die Baugenehmigung erhalten. Bei Nutzung von solarer Strahlungsenergie wird die Pflicht dadurch erfüllt, dass der Wärmeenergiebedarf zu mindestens 15 Prozent hieraus gedeckt wird.

Mit der Anwendung dieses Gesetzes im Zuge der Bauantragsstellung zur Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des vB-Plan 17-21 „Ortsteilversorgung Denkmalstraße“ wird dem allgemeinen Ziel entsprochen, CO₂-Emissionen zur Verbesserung des Klimas zu vermindern.

15. ALTABLAGERUNGEN UND BODENSCHUTZ

15.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Nach jetzigem Kenntnisstand sind nach Prüfung der bekannten Unterlagen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Altablagerungen und Kampfmittelbelastungen vorhanden. Es wird daher kein weiterer Bedarf für Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung gesehen. Bei eventuellen Bodenverunreinigungen ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe zu benachrichtigen.

15.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Gemäß § 1 a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Diese sog. „Bodenschutzklausel“ ist durch das BauROG um die Verpflichtung erweitert worden, dass dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung mit einem dem Nutzungszweck entsprechenden Maß vorgesehen. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Heiligenkirchen stehen außer der Inanspruchnahme dieses Plangebietes keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Mit der Planung wird ein Beitrag zur Stärkung des Innenbereiches Heiligenkirchens geleistet bzw. einer vorrangigen Nutzung von innerörtlicher Fläche zur Umsetzung des Planungszieles ein Vorrang eingeräumt.

15.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen).

Im Einzelnen handelt es sich gemäß Geologischer Karte von NRW (Nr. 4019 Detmold) im Planungsraum um Auenlehm über verkarstungsfähigem Gestein (Kalk- und Kalkmergelsteine / Ceratiten-Schichten sowie Ton- und Mergelgestein / Gipskeuper-Schichten) über geotektonischen Störungslinien. Der Boden besitzt eine mittlere Sorptionsfähigkeit und Wasserkapazität sowie mittleren Ertrag.

Es handelt sich hier somit nicht um besonders schutzwürdige Böden, denen besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sowie als Medium für Filter-, Puffer- und Umwandlungsvorgänge zukommen. Des Weiteren haben sie keine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, so dass der angestrebten Nutzung bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

15.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Im Rahmen der Realisierung des Planungsvorhabens lassen sich nachteilige Bodenveränderungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vollständig vermeiden. Diese sind durch die Überbauung mit Verkehrsflächen, Hochbauten und anderen baulichen Anlagen wie Stellplätzen und privaten Zufahrten unumgänglich.

Nicht vermeiden lässt sich ein Abtragen des anstehenden Bodens, insbesondere im Süden des Plangebietes. Das Vorhabengebiet weist in seinem Bestand einen Höhenunterschied in Nord-Süd-Richtung von rd. 8,0 m auf (s. Geodaten-Portal Stadt Detmold, Höhenraster).

Aufgrund der hydrologisch – geologischen Lage des Plangebietes sowie der Nähe zur Berlebecke und Wiembecke sind bei der Gründung für das Bauvorhaben bauliche Maßnahmen zum Schutz vor kapillarem Grundwasseraufstieg in den Fundamenten zu berücksichtigen. Grundwasserbeeinflusste Böden reagieren sehr empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken, sodass Setzungen möglich sind. Eine Baugrundvoruntersuchung ist diesbezüglich empfehlenswert.

Weitere Hinweise:

- Die den Karstluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten dürfen bei Bauarbeiten nicht durchstoßen werden
- Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen.
- Der obere Grundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet.
- Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstluftwasserleiters auszuschließen.
- Eine Baugrunduntersuchung ist diesbezüglich empfehlenswert.

Die beabsichtigte Nutzung erfordert zur Sicherung des Verkehrs auf dem Grundstück, insbesondere im Hinblick auf das Schieben von Einkaufswagen, eine maximale Längsneigung von 2,0 %, so dass der Höhenunterschied zwischen der Denkmalstraße und dem Vollversorgermarkt max. rd. 1,40 m betragen wird. Damit sind an der südlichen Grundstücksgrenze zum Gelände der Grundschule bis zu rd. 7,5 m Bodenabtrag zur Errichtung des Markt-Gebäudes erforderlich. Nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen soll das Gebäude soweit wie möglich bis an die rückwärtige und an die seitlichen Gebäudewände verfüllt werden (Böschungen). An der südlichen und westlichen Gebäudeseite verläuft zudem ein Fußweg ($b = 1,25$ m). An der südlichen Grundstücksgrenze werden Gabionen zur Böschungssicherung eingebaut. Der Bodenabraum, der auf dem Grundstück selbst nicht untergebracht werden kann, wird abgefahren. Der Vorhabenträger wird, soweit dies technisch möglich ist, den Boden nach § 4 KrW/AbfG in der derzeitigen gültigen Fassung vorrangig einer stofflichen Verwertung zu führen. Um eine Verwertung zu erleichtern kann das Material aufbereitet werden. Insbesondere z.B. über die Boden- und Bauschuttbörse ALOIS kann ein entsprechendes Angebot abgegeben oder gesucht werden.

Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen für die sich während der Bauphase ergebende Abgrabung sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist eine geeignete Abgrenzung zum südlich angrenzenden Schulgrundstück sowie zum östlich verlaufenden Fußweg (=Schulweg) herzustellen.

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Baugebietes nicht zu erwarten.

16. UMWELTBELANGE

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 17-21 „Ortsteilversorgung Denkmalstraße“ werden zur Minimierung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft Festsetzungen getroffen. So werden neben der Festsetzung von privaten Grünflächen entlang der Grenzen des Sondergebietes insgesamt 14 Baumanpflanzungen vorgesehen, die neben der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes auch eine Minderungsmaßnahme für die Eingriffe in sämtliche Orts- und Schutzgüter, ausgenommen Kultur- und Sachgüter, darstellen.

Darüber hinaus wird auf das Erfordernis der Anwendung des seit dem 01.01.2009 geltenden EEWärmeG hingewiesen, das verbindlich den Einsatz erneuerbarer Energien fest schreibt und damit klimaschonende Effekte insbesondere im Hinblick auf die CO₂-Emissionen erzielt. Für das Vorhabengebiet wird der Einsatz erneuerbarer Energien im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden.

16.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Mit seiner Grundfläche von ca. 6.200 m² liegt das Planungsgebiet weit unter dem in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche. Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird ebenfalls nicht vorbereitet.

Gemäß § 13a (2), Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Anforderung zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das sog. Monitoring-Verfahren gem. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sowie Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen).

Das Änderungsgebiet ist mit einer einzeln stehenden Garage sowie einem zweigeschossigen Wohn-/Geschäftsgebäude bebaut. Die übrigen Bereiche stellen sich als Brachfläche dar, die als Wiese, mit vereinzeltem nicht schützenswertem Baum-/Strauchbestand einzustufen ist. Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Detmold unterliegen, sind demnach im Plangebiet nicht vorhanden.

Während einer Begehung im Februar 2008 wurden streng geschützte oder besonders streng geschützte Arten nach Artenschutzliste NRW (LANUV NRW 2008) für den Bereich des Messtischblattes „4019 Detmold“ nicht festgestellt.

Dabei wurde der Untersuchungsraum den Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsgebiete“ sowie „Magerwiesen, -weiden“ zugeordnet.

Aufgrund der Größe des Plangebietes, der Art der Bebauung und der vorhandenen Vegetation ist auch im Hinblick auf die Einbettung des Areals in bebaute Siedlungsgebiete nicht davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten im Vorhabensbereich anzutreffen sein werden. Die Liste der auf die o. g. Lebensraumtypen bezogenen planungsrelevanten Ar-

ten ist der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt. Bei den Säugetieren handelt es sich ausschließlich um Fledermausarten. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich ausschließlich um Gebäude besiedelnde Tiere oder Waldfledermäuse, die sich im Winter in Höhlen / Hohlräume zurückziehen. Diese Siedlungsräume sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

Nach dieser Einschätzung stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

16.2 Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche > 1.200 m² vorgesehen, für die nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) (Ziffer 18.8) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen ist. Diese Vorprüfung wird anhand der Anlage 2 zum UVPG durchgeführt:

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	unerheblich (-) ggf. erhebl. (+)
1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe der Vorhabens	Geschossfläche: rd. 3.000 m ² Verkaufsfläche: rd. 1.800 m ²	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	- innerörtliche Brachfläche (80%), anthropogen genutzt - innerörtliche versiegelte Fläche (20 %) - unmittelbar angrenzend an Verkehrsfläche - Bodenabtrag, aufgrund der Lage des Grundstück, der anthropogenen Nutzung und der vorrangigen stofflichen Verwertung des Bodenaushubs aber als nicht erheblich einzustufen	(-)
1.3	Abfallerzeugung	- kein produzierender Betrieb - Abfallsammlung am Vorhabenort - Anschluss an städtische Müllabfuhr - innerbetriebliches Abfallmanagement	(-)
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	- Belästigungen erfolgen nur durch den zu erwartenden Kunden- und Lieferverkehr - diese sind ebenso wie ggf. Belästigungen durch betriebstechnische Einrichtungen hinsichtlich ihres Wirkungsgrades	(-)

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	unerheblich (-) ggf. erhebl. (+)
		ohne erheblich nachteilige Wirkung für potenzielle Immissionsorte (Beschränkung des Zeitraumes des Anlieferverkehrs, Baukörperstellung und zwischen den Baukörpern gelegene Ausrichtung der Stellplatzanlage, Einhausung des westlichen Anlieferbereichs des Vollversorgers, oder anderen lärmintensiven Betriebseinrichtungen (z.B. Verflüssiger) sowie Höhenlage (Geländeabtrag)) - eine schalltechnische Untersuchung mit ggf. festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen ist in Auftrag gegeben	
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	- kein produzierender Betrieb - während der Bauphase und der Betriebszeit ist ein Eintrag von schädlichen Stoffen in Boden und Grundwasser nicht auszuschließen, jedoch nur bei schwerwiegenden Fällen auf den privaten Hof- und Verkehrsflächen realistisch - ein Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen ist nicht vorgesehen	(-)
2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1	best. Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	- innerörtliche Brachfläche (rd. 80 %), regelmäßige Mahd - innerörtliche versiegelte Fläche (rd. 20 %) - unmittelbar angrenzend an öffentliche Verkehrsfläche - keine Erholungsfunktion - keine land-, fischerei- und forstwirtschaftliche Bedeutung	(-)
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	- keine besonderen Lebensraumstrukturen für die Fauna vorhanden - keine potenzielle natürliche Vegetation betroffen - Eingriffe in den Boden aufgrund von Bodenabtrag, jedoch keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden (schluffiger Lehm) - kein Verlust von Retentionsflächen	(-)

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	unerheblich (-) ggf. erhebl. (+)
		chen (hohes Gefälle) - keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da im Bestand kein durch Natur und Kultur geprägter Bereich - Randeingrünung durch Festsetzung von privaten Grünflächen	
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	im Bundesanzeiger gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 und Nr. 7 des BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	- werden nicht berührt	(-)
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, so weit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst	- werden nicht berührt	(-)
2.3.3	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst	- werden nicht berührt	(-)
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des BNatSchG	- werden nicht berührt	(-)
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	- werden nicht berührt	(-)
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des WHG,	- werden nicht berührt	(-)
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	- werden nicht berührt	(-)
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	- trifft für den Planbereich und sein Umfeld nicht zu	(-)

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	unerheblich (-) ggf. erhebl. (+)
2.3.9	in amtl. Listen u. Karten verzeichnete Denkmale, - Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmal-schutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	- im Planbereich nicht vorhanden - Baudenkmal im unmittelbaren Umfeld - max. zulässige Gebäudekubaturen lassen eine Beeinträchtigung des Ortbildes und des Denkmals nicht zu	(-)
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	- Auswirkungen sind durch die zulässigen Nutzungen (Einzelhandel) begründet, wobei sich diese auf den mit dem Vorhaben einhergehenden Verkehr sowie den erforderlichen Bodenabtrag beziehen. - Über das Plangebiet und sein enges Umfeld hinausgehende Auswirkungen sind nicht gegeben. - Mit dem Standort sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch zu- und abfahrenden Verkehr bzw. das Verkehrsaufkommen verbunden - Ein Schallschutzgutachten ist in Auftrag gegeben, evtl. erforderliche Maßnahmen werden aktiv umgesetzt. - Die Dauer und Häufigkeit der Auswirkungen des Verkehrs wird bestimmt durch die Öffnungszeiten und Anlieferzeiten der zulässigen Nutzungen. - Der Eingriff in den Boden ist irreversibel, aufgrund der Lage des Grundstücks, der anthropogenen Nutzung und der vorrangigen stofflichen Verwertung des Bodenaushubs aber nicht als erheblich einzustufen	(-)
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen		(-)
3.3	der Schwere und Komplexität der Auswirkungen		(-)
3.4	der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,		(-)
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen		(-)

Danach sind mit dem Vorhaben keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden. Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben.

Die Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wird wie folgt vorgenommen:

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die Wohnfunktion wird mit der Umsetzung der Planungen nicht beeinträchtigt. Die wohnortnahe Versorgung wird verbessert, gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Sofern Belange des Immissionsschutzes im Lärmschutzgutachten festgestellt werden, werden entsprechende aktive Schutzmaßnahmen im vB-Plan festgesetzt, so dass negative Auswirkungen auf den Menschen nicht zu erwarten sein werden.
Tiere und Pflanzen	Rd. 20 % des Plangebietes sind bereits heute durch bauliche Anlagen überstellt und intensiv genutzt. Die überplante Brachfläche ist als Wiese einzustufen. Besondere charakteristische Merkmale sind nicht festzustellen. Die Wiese wird regelmäßig gemäht und ist vereinzelt mit Strauchwerk und einzelnen Bäumen mit geringem Stammdurchmesser überstellt. Aufgrund der Lage in Ortszentrum und der umgebenden Bebauung bietet das Gebiet nur einen eingeschränkten Lebensraum für die Tierwelt, so dass hier nur die üblicherweise in verstädterten Gebieten vorzufindenden Lebenswelten sowie Kulturfolger anzutreffen sein dürften. Insofern lässt die Prägung des Planbereiches keine besonders zu schützenden Tier- und Pflanzenarten erwarten.
Boden	Die Realisierung des geplanten Vorhabens erfordert bei dem hängigen Gelände den Abtrag des anstehenden Bodens insbesondere im südlichen Planbereich. Dieser Bodenabtrag lässt sich aufgrund der Nutzungsstruktur (Anlegung von Stellplätzen mit einer maximalen Querneigung von 2%) nicht vermeiden. Da der Bodenabraum auf dem Grundstück nicht verbracht werden kann, wird zur Minderung der negativen Auswirkungen festgesetzt, dass der Boden soweit technisch realisierbar stofflich zu verwerten ist.
Wasser	Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ergibt sich aufgrund der weiteren Bebauung und Versiegelung durch Reduzierung von Versickerungsflächen und die damit verringerte Grundwasserneubildung.
Luft	Durch die unmittelbare Nähe zu den bebauten Bereichen ist bereits heute eine Vorbelastung der Luft vorhanden. Die Struktur der Brachfreifläche kann zwischen den bereits belasteten Bereichen keine große Filterwirkung übernehmen, so dass vor diesem Hintergrund durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten sind.
Klima	Das Geländeklima des Plangebietes wird durch die vorliegende Nutzungsstruktur der Umgebung geprägt. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine im Wesentlichen durch die umgebende Bebauung geprägte Freifläche, die von weiterer Bebauung umgeben ist. Mit der bestehenden Umgebungsbebauung ist bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden. Da es durch die Bebauung und Versiegelung auf der Fläche und in der Umgebung zu Erwärmungen kommt, kann man davon ausgehen, dass der Bereich bereits heute wärmer ist als eine vergleichbare Fläche in freier Landschaft. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.
Orts- und Landschaftsbild	Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planungen verbessert. Durch die Gebäudekante entlang der Denkmalstraße wird die vorhandene Baulücke teilweise geschlossen und gleichzeitig der dahinter liegende für das Vorhaben erforderliche Parkplatz optisch eingeschränkt. Ge-

	ringe Auswirkungen sind lediglich zeitlich begrenzt während der Bauphase zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter werden nicht betroffen. Das östlich an das Vorhabengebiet angrenzende Baudenkmal wird durch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (1-geschossige Bebauung) nicht beeinträchtigt. Sachgüter (Eigentums- und Pachtverhältnisse) sind von der Planung zwar betroffen, unterliegen aber aufgrund des Vorhabenbezuges der Planung einer unmittelbaren Regelung.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

17. ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

Kosten für die Stadt Detmold aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht. Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Vorhabenbereiches gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Einzelheiten werden in einem Durchführungsvertrag bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Bei der Realisierung der Planung muss folgende Maßnahme finanziert werden:

- Aus-/Umbau der „Denkmalstraße“ im Geltungsbereich des B-Plans entsprechend der Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung
- Kommt es bei der Erschließung der Fläche zwischen Denkmalstraße und der Schule zu dem Fall, dass das anfallende Regenwasser über eine Direkteinleitung in den nahe gelegenen Vorfluter „Berlebecke“ abgeleitet wird, sind die Kosten für den zu erstellenden öffentlichen Kanal zu tragen.

Im Rahmen eines abzuschließenden Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger soll die Herstellung und Finanzierung dieser Maßnahmen abschließend geregelt werden.

Der Vorhabenträger soll dabei alle Kosten dieser planungsbedingten Maßnahmen übernehmen und die zukünftigen öffentlichen Flächen (Fußweg Südseite Denkmalstraße) nach Fertigstellung kostenfrei der Stadt Detmold übertragen. Der Durchführungsvertrag soll vor Rechtskraft des Bebauungsplanes geschlossen werden.

18. FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %	
Sondergebiet davon	5.976		72,5
überbaubare Fläche	2.669	44,7	
Hofflächen, einschl. Stellplätze	3.307	55,3	
Priv. Grünflächen	1.220		14,8
Verkehrsflächen	1.050		12,7
	8.246		100

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Detmold, im Dezember 2011

Bearbeitung:
Ing.-Büro Redeker GmbH