

Begründung

zum Bebauungsplan 18-01
„Ortskern (Südwest) Hiddesen“
1. (beschleunigte) Änderung

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	1
2	Verfahren	1
3	Raumordnung und Landesplanung	2
4	Flächennutzungsplan	2
5	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung	3
6	Bestehendes Planungsrecht / Situationsbeschreibung	3
7	Belange des Städtebaus	4
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	6
7.3	Verkehrsflächen / Erschließung / Flächen für Garagen und Stellplätze	7
7.4	Baugestaltung	7
8	Ver- und Entsorgung	8
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	8
8.2	Schmutz- / Regenwasserentsorgung	8
8.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	8
8.4	Abfallbeseitigung	8
9	Immissionen / Emissionen	8
9.1	Immissionen Gewerbe / Anlagenlärm	9
9.2	Immissionen Straßenverkehr	11
9.3	Immissionen Gesamtwertung	14
10	Altablagerungen und Bodenschutz	15
10.1	Kampfmittel	15
10.2	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	15
10.3	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	15
10.4	Erhalt schutzwürdiger Böden	15
10.5	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	15
11	Umweltbelange	16
11.1	Umweltprüfung	16
11.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	17
11.3	Artenschutz	18
12	Belange des Denkmalschutzes	19
13	Flächenbilanz	19
14	Bodenordnung	19

Begründung zum Bebauungsplan 18-01 „Ortskern (Südwest) Hiddesen“, 1. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Hiddesen
Änderungsgebiet: Westlich der Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße / Hindenburgstraße

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der 0,18 ha große räumliche Geltungsbereich der 1. (beschleunigten) Änderung des Bebauungsplanes 18-01 „Ortskern (Südwest) Hiddesen“ liegt in Flur 8 innerhalb der Gemarkung Hiddesen und umfasst vollumfänglich das Flurstück 528, den derzeitigen Standort des Hotel- und Gastronomiebetriebes Hiddeser Hof.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden

durch die südliche / südwestliche Grenze der Friedrich-Ebert-Straße (Flurstück 579 in Flur 8);

im Osten

durch die westliche / nordwestliche Grenze der Hindenburgstraße (Flurstück 578 in Flur 8);

im Süden

durch die nördliche Grenze des Flurstückes 378 in Flur 8;

im Westen

durch die östliche / südöstliche Grenze der Flurstücke 665, 666 und 527 in Flur 8.

2 Verfahren

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 18-01
„Ortskern (Südwest) Hiddesen“22.09.2016

Vorstellung der Planungsabsichten der Antragstellerin im Ausschuss für
Stadtentwicklung am09.11.2016

Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)
(Ausschuss für Stadtentwicklung)08.03.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom14.09. - 16.10.2017

Entwurfsbeschluss
(Ausschuss für Stadtentwicklung)06.12.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom02.01. - 02.02.2018

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, zur Wiedernutzbarmachung von Flächen das beschleunigte Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung und dabei konkret der Wiedernutzbarmachung von Flächen, indem eine Nachnutzung einer in absehbarer Zeit brachfallenden innerörtlichen Immobilie in zentraler Lage ermöglicht wird.
- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsbereiches liegt unter 20.000 m² (Änderungsgebiet insgesamt: 1.805 m²).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsgebietes für eine Aufstellung oder Änderung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der in benachbarten Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung geplant. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 18-01 „Ortskern (Südwest) Hiddesen“ soll folglich auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Wenngleich die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, wurde eine frühzeitige Beteiligung i.S.d. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt, um die Belange der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange angesichts der zentralen und sensiblen Lage des Änderungsbereiches in Hiddesen frühzeitig und umfassend in den Abwägungsprozess einbinden zu können.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Gemischte Baufläche“ dar. Da im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine Änderung der Gebietstypik (Mischgebiet) beabsichtigt ist, entspricht die Planänderung auch weiterhin dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

5 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist ein am 22.09.2016 gestellter Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes. Der Antrag bezieht sich auf das Grundstück des Hiddeser Hofes in der Ortsmitte von Hiddesen an der Hauptkreuzung Friedrich-Ebert-Straße / Hindenburgstraße / Theodor-Heuss-Straße. Die Antragstellerin möchte das Grundstück nach der vom Eigentümer geplanten Aufgabe des Hotel- und Gastronomiebetriebes einer anderen Nutzung zuführen, da die Suche nach einem nachfolgenden Betreiber erfolglos blieb. Geplant sind der Abriss des vorhandenen Gebäudes und die Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und barrierefreier Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Das Vorhaben entspricht weitgehend den bisherigen Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, in dem für dieses Eckgrundstück ein Mischgebiet und eine maximal dreigeschossige straßenbegleitende Bebauung mit Satteldach festgesetzt ist. Das Vorhaben entspricht ebenfalls dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept (Zentrenkonzept), da es innerhalb des für Hiddesen festgelegten zentralen Versorgungsbereiches liegt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, weil der geplante eingeschossige rückwärtige Gebäudeteil deutlich außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen liegt und die geplanten Flachdachbereiche nicht den bisherigen baugestalterischen Festsetzungen entsprechen. Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind damit berührt, weshalb eine Änderung des Bebauungsplanes zur Erreichung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des geplanten Vorhabens erforderlich ist.

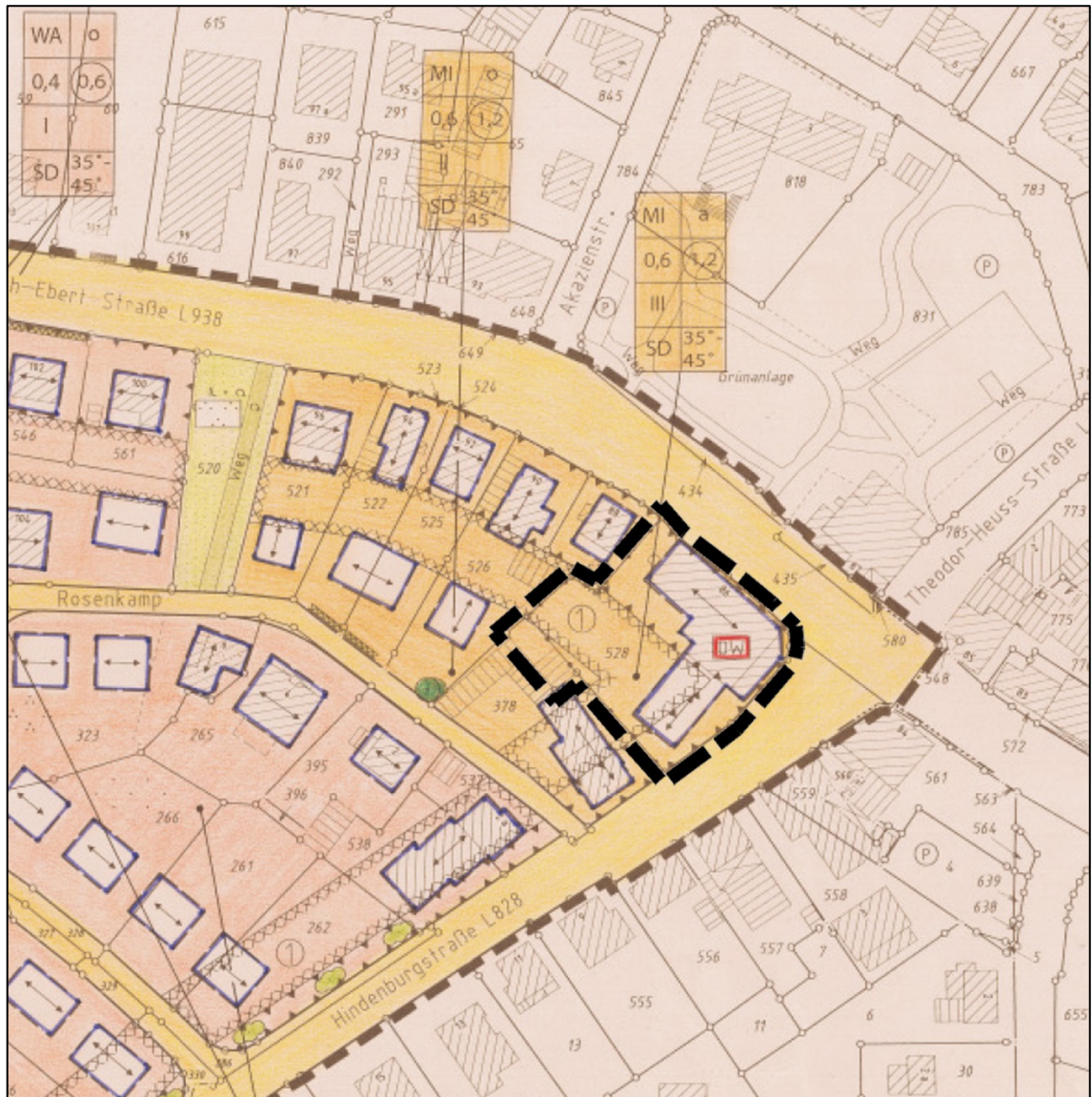
Die Stadt Detmold macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum auf privater Grundstücksfläche sowie der Ergänzung / Stärkung der Einzelhandelsstruktur im Ortskern von Hiddesen). Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, um eine Nachnutzung für die städtebaulich prägnante Stelle im Zentrum von Hiddesen zu ermöglichen und damit einen Leerstand und daraus resultierenden städtebaulichen Abwertungsprozess des Zentrums in Hiddesen zu vermeiden.

6 Bestehendes Planungsrecht / Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar westlich des Kreuzungsbereiches Friedrich-Ebert-Straße / Hindenburgstraße / Theodor-Heuss-Straße und liegt damit im Nordosten des Geltungsbereiches des seit 2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes 18-01 „Ortskern (Südwest) Hiddesen“. Dieser setzt den Änderungsbereich als Mischgebiet mit einer maximal dreigeschossigen straßenbegleitenden, traufständigen Bebauung mit Satteldach (DN 35 - 45°) fest. Zudem ist für den Änderungsbereich die Festsetzung einer abweichenden Bauweise getroffen worden, mit der Maßgabe, dass Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Für den Änderungsbereich wurden zudem, wie für die übrigen Bereiche entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Hindenburgstraße ebenfalls, Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Zum einen wurden für die unmittelbar an den beiden Straßen gelegenen Baufenster passive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen festgesetzt und zum anderen für die rückwärtigen Grundstücksfreibereiche eine Kennzeichnung als durch Verkehrslärm vorbelastete Bereiche vorgenommen.

Aktuell wird der Änderungsbereich durch den Hiddeser Hof (Hotel- und Gastronomiebetrieb) genutzt. Das 1907 errichtete dreigeschossige Eckgebäude akzentuiert den Kreuzungsbereich durch die straßenbegleitende Stellung sowohl entlang der Friedrich-Ebert-Straße als auch der Hindenburgstraße. Im rückwärtigen Grundstücksbereich werden die von der Hindenburgstraße aus befahrbaren und zum Hotel- und Gastronomiebetrieb zugehörigen Stellplätze vorgehalten. Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich nicht um ein in die Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal (siehe Kap. 12 *Belange des Denkmalschutzes*).

Ein Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Darstellung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.



Ausschnitt aus Bebauungsplan 18-01 „Ortskern (Südwest) Hiddesen“ von 2003 mit Darstellung des Geltungsbereiches der geplanten 1. Änderung

7 Belange des Städtebaus

Geplante Nutzung

Das Grundstück soll nach Aufgabe des Hotel- und Gastronomiebetriebes einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hierzu sind ein Abriss des heutigen Gebäudebestandes und eine Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen, für das die Projektplanung in den Erdge-

schoßflächen Einzelhandel und in den Obergeschossen Wohnungen vorsieht. Ein Lageplan des der Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorhabens ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

Insgesamt ist ein Baukörper mit drei Vollgeschossen sowie einem nicht als Vollgeschoss anzurechnenden ausgebauten Dachraum geplant. An den beiden Gebäudestirnseiten soll das Gebäude mit dem dritten (Flachdach-) Geschoss abschließen, um die Dachflächen des 2. Obergeschosses als Dachterrasse nutzen zu können. In den Obergeschossen sind maximal 15 Wohnungen und im Erdgeschoss ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² – somit kein großflächiger Einzelhandel – vorgesehen.

Verkehrliche Erschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung ist für das geplante Vorhaben auch weiterhin von der Hindenburgstraße aus geplant. Dies ist einerseits aus Gründen des Verkehrsflusses auf der Friedrich-Ebert-Straße die geeignete Lösung, da aus südöstlicher Richtung kommende Verkehre nur erschwert als Linksabbieger in den Vorhabenbereich einbiegen könnten. Zudem befindet sich bereits heute die bestehende Zufahrt mit einem abgesenkten Bordstein an der Stelle, sodass es sich bei der gewählten Erschließung auch baulich um die praktikabelste Lösung handelt.

Die Stellplätze für die Wohnungen sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, die aufgrund der begrenzten räumlichen Verfügbarkeit über einen Tiefgaragenlift erreicht werden soll. Für den Einzelhandel soll die bestehende Stellplatzanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich mit Zufahrt von der Hindenburgstraße weitgehend beibehalten werden, lediglich die im Südwesten vorhandenen Garagen sollen zugunsten offener Stellplätze entfallen.

Lageplan



Lageplan des der Änderungsplanung zugrunde liegenden Bauvorhabens

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Mischgebiet festgesetzt. Dabei wurden lediglich Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) BauGB als unzulässig erklärt, um für den Ortskern von Hiddesen einen „Trading-down-Effekt“ auszuschließen. Eine Änderung dieser Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist angesichts der beabsichtigten Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus nicht erforderlich, sodass auch weiterhin ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden soll. Die nach § 6 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) BauNVO sollen gemäß § 1 (6) BauNVO auch weiterhin ausgeschlossen werden.

Zudem sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur und ihres Flächenbedarfes nicht an dem Standort zulässig sein. Diese Nutzungen sind aufgrund der zentralen und städtebaulich bedeutenden Lage in Hiddesen an dem Standort nicht Planungsziel. Somit ergeben sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für das Mischgebiet folgende Festsetzungen:

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:

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

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** getroffen:

Grundflächenzahl GRZ	0,6
GRZ-Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO	0,8
Geschossflächenzahl GFZ	1,2
Zahl der Vollgeschosse	III

Die dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Projektplanung ist kompatibel mit diesen Festsetzungen, sodass eine Änderung der Festsetzungen zu GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse nicht Planungsgegenstand ist. Die maximale Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan bislang nicht geregelt. Der Hiddeser Hof hat im Bestand eine Firsthöhe von 12,45 m, während die geplante Bebauung eine Firsthöhe von maximal 17,00 m aufweist. Um die künftige Höhenentwicklung auf dieses Maß zu begrenzen, soll eine ergänzende Festsetzung zur Firsthöhe erfolgen. Gleiches gilt für die an den beiden abschließenden Gebäudeseiten geplanten Flachdachbereiche, die mit einer maximalen Höhe der Attika / Brüstung von 11,60 m (bei einer maximalen Oberkante des Flachdaches von 11,00 m) errichtet werden sollen. Für den hinteren eingeschossigen Gebäudeteil wird eine maximale Höhe der Attika / Brüstung von 5,60 m (bei einer

max. Oberkante des Flachdaches von 4,80 m) festgesetzt. Das auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Friedrich-Ebert-Straße stehende Gebäude, in dem die Sparkasse und Apotheke ansässig sind, hat eine Gebäudehöhe von 15 m.

Als **Bauweise** ist für den Änderungsbereich im rechtskräftigen Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäude über 50 m Länge zu ermöglichen. Das der Änderungsplanung zugrunde liegende Vorhaben plant als Ersatzneubau für den Hiddeser Hof ebenfalls einen Winkelbaukörper, durch den die Kreuzungssituation Friedrich-Ebert-Straßen / Hindenburgstraße aufgegriffen und betont werden soll. Das geplante Gebäude hat eine Ausdehnung von > 50 m, so dass auch weiterhin eine abweichende Bauweise festgesetzt werden soll.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die im Wesentlichen den damals vorhandenen Baubestand aufgegriffen und über den Bestand hinausgehende geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen haben. Die Anpassung der Baugrenzen ist ein wesentlicher Inhalt der geplanten Bebauungsplanänderung. Um im Erdgeschoss eine Entwicklung des projektierten Einzelhandels zu ermöglichen, ist vor allem eine Erweiterung der hinteren Baugrenzen erforderlich. Dies betrifft den im Lageplan in Kap. 7 dargestellten I-geschossigen Gebäudeteil. Aber auch an den übrigen Gebäudeseiten ergeben sich weitere Anpassungen der bislang festgesetzten Baugrenzen. Im Wesentlichen betrifft dies die entlang der Hindenburgstraße zurückgesetzte Baugrenze, da der geplante Baukörper sich in dem Bereich mit einem geringeren Abstand entlang der Straße erstrecken soll.

7.3 Verkehrsflächen / Erschließung / Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist über die im Bebauungsplan 18-01 festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Hindenburgstraße und Friedrich-Ebert-Straße) planungsrechtlich gesichert und auch entsprechend den Festsetzungen baulich hergestellt. Weitergehende Festsetzungen von Verkehrsflächen sind daher nicht erforderlich.

Die geplante Zufahrt von der Hindenburgstraße wird über die Festsetzung eines 6,00 m breiten Einfahrtbereiches verbindlich verortet. Für die übrigen Bereiche entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Hindenburgstraße wird ein entsprechender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die geplanten oberirdischen Stellplätze sollen durch die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze abgedeckt werden. Grundsätzlich ergeht in Verbindung mit dieser zeichnerischen Festsetzung die textliche Festsetzung, dass nicht überdachte Stellplätze innerhalb dieser Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, während Garagen (einschließlich Tiefgaragen) sowie überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Anlagen ist, vor allem im Hinblick auf das Emissionsverhalten einer Tiefgaragenzufahrt, im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu klären (siehe auch Kap. 9.1).

7.4 Baugestaltung

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW. Diese wurden einerseits auf die Relevanz für den Teilbereich und jetzigen Änderungsbereich überprüft und andererseits vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung auf Aktualität geprüft.

Für den Änderungsbereich sollen baugestalterische Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Ausgestaltung von Werbeanlagen auf das Vorhaben abgestimmt in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden. Mit diesen Festsetzungen soll eine auf Grundlage der

Änderungsplanung umgesetzte bauliche Nutzung der städtebaulichen Relevanz der städtebaulich sensiblen Stelle im Ortsteil Hiddesen gerecht werden. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen erfolgen in Anlehnung an die für den historischen Stadtkern der Stadt Detmold geltende Gestaltungssatzung (Satzung über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen, unbebauter Flächen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Kernstadt (Gestaltungssatzung) vom 07.11.2008“. Die Festsetzungen können damit gewährleisten, dass die Werbeanlagen damit grundsätzlich ein für Detmold typisches Erscheinungsbild erhalten.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Der Änderungsbereich ist in ausreichendem Maße an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Über diesen Anschluss kann auch die Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Durch die Nutzungsänderung ergibt sich kein veränderter Löschwasserbedarf, sodass dieser gemäß DVGW-Arbeitsblatt bei 96 m³ pro Stunde über die Dauer von zwei Stunden liegt.

8.2 Schmutz- / Regenwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung im Bestand erfolgt im Trennsystem. Ein wesentlich veränderter Bedarf hinsichtlich der Ableitung von Schmutz- und Regenwasser wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erzeugt.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Zentralkläranlage in Detmold zugeleitet.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes (Rechtskraft 2003) wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens gutachterlich untersucht. Aufgrund der ungeeigneten Boden- und Grundwasserverhältnisse wurde von einer Versickerung abgeraten, sodass die anfallenden und abzuleitenden Niederschläge über die in den angrenzenden Straßen vorhandene Regenwasserkanalisation dem Heidenbach als Vorfluter zugeleitet werden.

8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und Gas ist vorhanden und kann auch weiterhin sichergestellt werden.

8.4 Abfallbeseitigung

Das Baugrundstück in dem Änderungsgebiet ist gemäß Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Detmold in Verbindung mit § 17 (1) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und §§ 5, 6 Landesabfallgesetz NRW an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen.

Die das Änderungsgebiet umgebenden Straßen gewährleisten die Anfahrbarkeit zum Zwecke der Abfallentsorgung.

9 Immissionen / Emissionen

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes wurden zwei Fachgutachten erstellt. In diesen wurde einerseits das geplante Vorhaben (Wohn- und Geschäftshaus) hinsichtlich der Verträglichkeit mit den Schallschutzansprüchen umliegender schutzwürdiger Nutzungen und zum anderen die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit dem von den angrenzenden Straßen emittierten Verkehrslärm untersucht.

9.1 Immissionen Gewerbe / Anlagenlärm

Zur Beurteilung der von dem geplanten Vorhaben ausgehenden und auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen sowie die innerhalb des Geltungsbereiches selbst geplanten Wohnnutzung einwirkenden Emissionen wurde das „Schalltechnische[s] Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zur geplanten Errichtung eines Drogeriemarktes mit Wohnungen sowie einer Tiefgarage an der „Friedrich-Ebert-Straße 86“ in Detmold (Projektentwicklung Hiddeser Hof)“ (Akus GmbH, Bielefeld, Dezember 2016) erstellt.

Sollte ein anderes als das dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Projekt beantragt werden, ist in einer explizit darauf bezogenen schalltechnischen Untersuchung zu prüfen, ob die geplante Nutzung in Einklang mit den Schutzansprüchen der relevanten Immissionsorte erfolgen kann. Dies gilt auch dann, wenn das dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben modifiziert wird, bspw. im Falle einer Verschiebung der geplanten Tiefgaragenzufahrt an andere Stelle.

Relevante Geräuschquellen

Als relevante Geräuschquellen wurden in der schalltechnischen Untersuchung folgende Nutzungen berücksichtigt:

- Zuwegung zur Tiefgarage mit 15 Plätzen für die Bewohner des geplanten Gebäudes
- Kundenparkplatz mit 800 Fahrzeugbewegungen pro Tag
- Warenanlieferung
- Heizungs-, Kälte- und Lüftungsanlagen

Ein Nachtbetrieb des Drogeriemarktes ist nicht geplant, sodass in der Untersuchung für den Nachtzeitraum ausschließlich die Zufahrt zur Tiefgarage berücksichtigt wurde.

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für anlagenbezogenen Lärm sind in der TA Lärm enthalten. Folgende Immissionsrichtwerte gelten nach TA Lärm für Mischgebiete:

tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	60 dB(A)
----------	------------------------	----------

nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	45 dB(A)
--------	------------------------	----------

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Berechnungsergebnisse der Geräusch-Immissionen

An der bestehenden Nachbarbebauung werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach TA Lärm dann eingehalten, wenn auf einen Einsatz von Einkaufswagen außerhalb des Einzelhandels verzichtet wird. Der höchste Wert im Tageszeitraum wurde für den Immissionsort I2 (Hindenburgstraße 2, siehe Anlage 2 des Schallgutachtens) berechnet, an dem der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) ausgeschöpft wird.

An den Wohnungen im geplanten Gebäude sind tags an den über den geplanten Stellplätzen des Einzelhandels vorgesehenen Wohnungen Richtwert-Überschreitungen um bis zu 5 dB(A) zu erwarten (bis zu 65 dB(A)). Hiervon werden die Wohnräume betroffen sein, die im Nahbereich zur Zufahrt errichtet werden sollen. Die Nachtzeiträume sind aufgrund des nicht geplanten Nachtbetriebes unkritisch.

Hinsichtlich der zu erwartenden Spitzenpegel (kurzzeitige Geräuschspitzen) werden im Schalltechnischen Gutachten das Zuschlagen von Kofferraumtüren auf dem Parkplatz, die Bewegung von Rollcontainern im Rahmen der Warenanlieferung sowie die Druckluftentlastung von Lkw-

Bremsanlagen genannt. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Spitzenpegel-Lärmsituation als unkritisch darstellt, da sich die Abstände zwischen Emissions- und Immissionsort in den vorgenannten Fällen als ausreichend groß darstellen.

Gemäß TA Lärm ist zudem der anlagenbezogene Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen in die Beurteilung einzubeziehen. Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind soweit möglich zu verringern, wenn sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vergleichsweise geringen Kfz-Belastung durch das Vorhaben nicht davon auszugehen ist, dass alle der vorgenannten Kriterien erfüllt werden, sodass hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen keine organisatorische Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Abwägung und planerische Bewältigung

Immissionsreduzierende Maßnahmen gegenüber Gewerbelärm sind nur zulässig, sofern die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden können. Da die Lärmbelastung von schutzwürdigen Räumen einen halben Meter vor geöffnetem Fenster zu überprüfen ist, kann auf Innenraumpegel nicht abgestellt werden. Passive Schallschutzmaßnahmen, die erst hinter geschlossenen Fenstern ansetzen und etwa durch schallgedämmte Fenster und Belüftungseinrichtungen auf die Einhaltung der Pegel innerhalb der Gebäude abstellen, sind daher im Anwendungsbereich der TA Lärm nicht möglich.

Somit sind gegenüber Gewerbelärm nur solche Maßnahmen zulässig, die sich mit den Vorgaben der TA Lärm vereinbaren lassen. So ist es etwa zulässig, durch den Einbau nicht zu öffnender Fenster einen relevanten Messpunkt im Sinne der TA Lärm (Immissionsort) auszuschließen. Auch sind immissionsreduzierende Maßnahmen wie Veränderungen der Stellung des Gebäudes, des äußeren Zuschnittes des Hauses oder der Anordnung der Wohnräume und der notwendigen Fenster möglich.

Dies deckt sich mit den Ausführungen im Schallgutachten zur planerischen Bewältigung dieses Konfliktes. Darin werden zwei Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Zum einen ist eine Grundrissorganisation zur lärmabgewandten Ausrichtung von Wohn- und Aufenthaltsräumen und zum anderen eine Vorverglasung für Wohnräume als schalltechnische Konfliktlösung denkbar (z.B. im Sinne einer vorgehängten Fassade, verglaster Balkone oder der Errichtung von Wintergärten). Im Bebauungsplan wird für den hiervon betroffenen Bereich gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB festgesetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind (hier: Lärmschutz gegen Anlagenlärm). Für diesen Bereich wird festgesetzt, dass innerhalb des Bereiches an nach Nordwesten und Südwesten ausgerichteten Fassaden Fassadenöffnungen zu tagsüber schutzbedürftigen Wohnräumen nach TA Lärm unzulässig sind. Sofern eine Konfliktlösung über eine lärmabgewandte Grundrissorganisation nicht möglich ist, sind an den vorgenannten Fassaden lediglich feste Verglasungen zur Belichtung von tagsüber schutzbedürftigen Räumen zulässig (z.B. durch eine vorgehängte Fassade, eingebaute Balkone oder Wintergärten).

Da die zugrunde liegende schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Angebotsplanung Annahmen unterliegt bzw. nicht abschließend feststeht, dass die Anlagen exakt den Annahmen des Schallgutachtens entsprechend errichtet werden, kann eine Festlegung der umzusetzenden Maßnahmen zur Konfliktlösung abschließend erst im Baugenehmigungsverfahren in Anbetracht der dann konkret geplanten baulichen Nutzung festgelegt werden. Die textliche Festsetzung (Nr. 1.24.2) gibt dies entsprechend vor. Den Belangen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes kann damit im Rahmen der Angebots-Bauleitplanung in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.

Ein besonderer Schutz von Schlafräumen ist hier nicht erforderlich, da ein Nachtbetrieb nicht geplant ist und daher im Nachtzeitraum gemäß Schallgutachten von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach TA Lärm auszugehen ist.

Entsprechende planerische Festsetzungen sind für die benachbarten Wohngebäude im Bestand nicht möglich. Hier käme es nach der gutachterlichen Untersuchung aber allenfalls durch den Gebrauch von Einkaufswagen auf dem Parkplatz außerhalb des Gebäudes zu Überschreitungen der für ein Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm. Zwar bietet § 9 (1) Ziffer 24 BauGB keine Rechtsgrundlage, um organisatorische Maßnahmen beim Betrieb des Marktes festzusetzen. Der Verzicht auf den Einsatz von Einkaufswagen ist in vergleichbaren Lagen in der Branche durchaus üblich. Ebenso sind grundsätzlich andere technische Lösungen zur Lärmverminderung (Luftbereifung, dämpfende Materialien etc.) denkbar. Insofern kann die konkrete Lösung auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden und der ausreichende Lärmschutz durch entsprechende Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sichergestellt werden.

9.2 Immissionen Straßenverkehr

Zur Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit dem von den angrenzenden Straßen emittierten Verkehrslärm wurde das „Schalltechnische[s] Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18-01 „Ortskern (Südwest) Hiddesen“ der Stadt Detmold; hier: Verkehrslärmeinwirkung auf geplantes Wohnen“ (Akus GmbH, Bielefeld, Mai 2017) erstellt.

Relevante Geräuschquellen

Für die Untersuchung ist der Straßenverkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße, der Hindenburgstraße und der Theodor-Heuss-Straße relevant. Die Berechnung stützt sich dabei auf eine amtliche Verkehrszählung aus dem Jahre 2015, wobei die dabei ermittelte Verkehrsmenge um 20 % erhöht wurde, damit die Ergebnisse der Untersuchung auch mittelfristig noch Bestand haben werden. Hinsichtlich des prozentualen Lkw-Anteiles wird auf eine amtliche Verkehrszählung aus dem Jahre 2010 Bezug genommen.

Orientierungswerte nach DIN 18005 und Grenzwerte nach 16. BImSchV

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Geräusch-Situationen die idealtypischen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten bei der Beurteilung von Verkehrslärm für Mischgebiete:

tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	60 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	50 dB(A)

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

tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	64 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	54 dB(A)

Wenngleich sich die Grenzwerte der 16. BImSchV wie vorstehend beschrieben an den Bau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen richten, können die Grenzwerte auch in diesem Planfall im Abwägungsprozess herangezogen werden. Werden die im Vergleich zu den Orientierungswerten nach DIN 18005 um 4 dB(A) erhöhten Grenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete eingehalten, liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes vor. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass mit der Einhaltung der Grenzwerte nach der 16. BImSchV für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

Berechnungsergebnisse der Geräusch-Immissionen

Folgende Pegel werden gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung erreicht:

Tag

≤ 71 dB(A)	an der zur Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Fassade
≤ 67 dB(A)	an der zur Hindenburgstraße gelegenen Fassade
≤ 63 dB(A)	an der zur Hofeinfahrt gelegenen südwestlichen Fassade
≤ 46 dB(A)	im Innenhofbereich

Nacht

≤ 64 dB(A)	an der zur Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Fassade
≤ 58 dB(A)	an der zur Hindenburgstraße gelegenen Fassade
≤ 53 dB(A)	an der zur Hofeinfahrt gelegenen südwestlichen Fassade
≤ 39 dB(A)	im Innenhofbereich

Sowohl die idealtypischen Orientierungswerte nach DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV für Mischgebiete werden mit Ausnahme des rückwärtigen Grundstücksbereiches somit überschritten. Nachts wird an der Fassadenseite zur Friedrich-Ebert-Straße sogar die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle überschritten, die durch den Bundesgerichtshof für Mischgebiete mit Werten von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts definiert wurde.

Abwägung und planerische Bewältigung

Angesichts der prognostizierten Lärmbelastung ist grundsätzlich zunächst zu konstatieren, dass der Geltungsbereich nicht ohne weiteres für ein Mischgebiet geeignet ist.

Grundsätzlich sind gemäß des in § 50 BImSchG formulierten Trennungsgebotes unverträgliche Nutzungen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Trennungsgebot kann jedoch im Rahmen der planerischen Abwägung überwunden werden, sofern gesunde Wohnverhältnisse i.S.d. § 1 (6) BauGB sichergestellt werden können. Da für den Änderungsbereich städtebaulich auch weiterhin Planungsziel ist, einen Raum fassenden, straßenbegleitenden Baukörper zu errichten, der eine Wohnfunktion im Zentrum von Hiddesen erfüllt (siehe hierzu auch Kap. 9.3), soll das Trennungsgebot in diesem Planfall überwunden werden. Somit ist darzulegen, wie die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erfolgen kann. Hier sind zunächst aktive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen, also bspw. eine Lärmschutzwand oder eine Wallanlage. Diese aktiven Lärmschutzmaßnahmen können an dieser Stelle jedoch nicht angewendet werden, da auf der räumlich begrenzten Fläche an der Kreuzungssituation die Errichtung nicht praktikabel ist. Zudem ist es städtebaulich für die markante Stelle im Ortskern von Hiddesen abzulehnen, da dadurch das Ortsbild erheblich beeinträchtigt werden würde.

Somit verbleiben passive Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktbewältigung. Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-

WCs, Vorratsräume und Küchen vorgesehen oder bspw. Laubengänge zur Erschließung der Wohnungen vorgelagert werden. Wohnräume müssten zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden.

Innerhalb von Gebäuden gehen die Richtlinien und Verordnungen von maximalen Innenlärmpegeln von 40/30 dB(A) (tags/nachts) bei Aufenthaltsräumen und 45 dB(A) bei Kommunikations- und Arbeitsräumen aus; diese Werte gelten als Idealwerte. Der Einhaltung der Innengeräuschpegel in den zu schützenden Räumen kommt insofern eine besondere Bedeutung zu. Bei höheren Geräuschpegeln müssen bauliche Vorkehrungen getroffen werden. Daher sind bei allen Neu-, Um-, Aus- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen sollen die durch den Straßenverkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Darüber hinaus ist in Außenwohnbereichen eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete nach der 16. BImSchV tagsüber (64 dB(A)) erforderlich. Auch hier können lärmabgewandte Anordnungen der Freisitze sowie bauliche Schutzmaßnahmen (z.B. Verglasungen) zur Anwendung kommen. Die tatsächliche Ausgestaltung ist jeweils der architektonischen Selbsthilfe im Rahmen der konkreten Hochbauplanung vorbehalten. Im Bebauungsplan ist jedoch über eine Festsetzung klarzustellen, dass für Außenwohnbereiche maximale Pegel von 64 dB(A) tags zulässig sind. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass für mindestens einen weiteren Außenwohnbereich die Einhaltung dieser Grenzwerte gewährleistet wird.

Auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens werden zur Festlegung geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ im Bebauungsplan festgesetzt, anhand der bei der Gebäudeplanung in eindeutiger Weise die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ermittelt werden können. Die Lärmpegelbereiche wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf Basis der Verlärmung nachts für das 1. OG (am stärksten betroffene Ebene) ermittelt, da die Nacht der kritischere Zeitraum ist. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind gemäß DIN 4109-A:2016-07 aus den Beurteilungspegeln zu berechnen (bei Linienschallquellen, z.B. Straßen, zusätzlich Addition von 3 dB(A)). Die maßgeblichen Außenlärmpegel dürfen daher nicht unmittelbar mit den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. mit den Grenzwerten der 16. BImSchV verglichen werden.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche IV - VI nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ festgesetzt. Bei Neu-, Um-, Aus- und Erweiterungsbauten für Gebäude sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Dabei dürfen in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags und in den Kommunikations- und Arbeitsräumen Innengeräuschpegel von 45 dB(A) tags nicht überschritten werden. Diese Innengeräuschpegel sind über eine lärmabgewandte Anordnung von Wohn- und Schlafräumen oder Baukörpergestaltung (z.B. über eine vorgehängte Fassade oder vorgelagerte Laubengänge) zu sichern. Sofern diese Werte nicht durch Grundrissanordnung oder Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Fenster-, Außenwand-, Dachkonstruktionen und Rollladenkästen zu verwenden (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (§ 2 (7) BauO NRW) sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2016-07 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, in den Lärmpegelbereichen auszubilden. Nach DIN 4109-

1:2016-07 (Tabelle 7) gelten die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die geforderten gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	SSK Fenster (bewertetes Schalldämm-Maß R'_w in dB)
IV	66 bis 70	Wohnungen ≥ 40	3 (35 - 39)
		Büros ≥ 35	
V	71 bis 75	Wohnungen ≥ 45	4 (40 - 44)
		Büros ≥ 40	
VI	76 bis 80	Wohnungen ≥ 50	5 (45 - 49)
		Büros ≥ 45	

Die in der vorstehenden Tabelle aufgeführten Schallschutzklassen (SSK) der Fenster sind sicherzustellen.

Außenwohnbereiche sind durch Ausrichtung oder architektonische Selbsthilfe so zu schützen, dass eine Einhaltung von Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass mindestens ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht.

Gemäß den Ausführungen in Abschnitt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 dürfen die von den jeweils maßgeblichen Schallquellen (hier: Friedrich-Ebert-Straße und Hindenburgstraße) abgewandten Gebäudefassaden - ohne besonderen Nachweis - dem jeweils nächst niedrigeren Lärmpegelbereich zugeordnet werden.

Nach dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW vom 08.11.2006 (MBI. NRW S. 582) - Einführung Technischer Baustimmungen -, Anlage 4.2/1 zur DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 04.02.2015 (MBI. NRW S. 201), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden.

In den Lärmpegelbereichen IV - VI sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des als erforderlich bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

9.3 Immissionen Gesamtwertung

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung stellt sich angesichts der dargestellten Lärmbelastungssituation die grundsätzliche Frage, warum eine Wohnnutzung an dem Standort etabliert werden soll. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine zentrale innerörtliche Lage im Ortskern von Hiddesen aus und bietet alleine aufgrund dieser Einbindung in den Stadtraum ein großes Stand-

ortspotenzial für eine Wohnnutzung mit kurzen Entfernungen zu vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungsangeboten und einer guten Anbindung an Fuß-, Rad- und öffentlichen Personennahverkehr. Das Ziel für den Standort ist, die Vorteile und Potenziale des in den urbanen Raum eingebundenen Standortes für innerstädtisches Wohnen nutzen zu können.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht bislang ebenfalls ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung vor. Im Rahmen der beiden vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen wurde ermittelt, dass die Schallschutzansprüche von Mischgebieten, in denen Wohnen eine allgemein zulässige Nutzungsart ist, unter Berücksichtigung entsprechender Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan gewahrt werden können. Daher soll für das Plangebiet im Rahmen der Bauleitplanung auch weiterhin die Möglichkeit aufrechterhalten werden, im Rahmen des Mischgebietes Wohnnutzung zu etablieren.

Die Lärmschutzgutachten können beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

10 Altablagerungen und Bodenschutz

10.1 Kampfmittel

Zur Beurteilung einer möglichen Kampfmittelbelastung des Plangebietes wurde von der Bezirksregierung Arnsberg eine entsprechende Luftbildauswertung durchgeführt. Mit Schreiben vom 06.07.2017 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass nach Betrachtung der Luftbilder keine erkennbaren Belastungen vorliegen und daher keine Maßnahmen erforderlich sind. Es ist jedoch möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Daher wird ein textlicher Hinweis auf das Vorgehen im Falle außergewöhnlich verfärbten Erdaushubs oder dem Fund verdächtiger Gegenstände im Rahmen der Durchführung der Bauvorhaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.2 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Flächen, die als Bodenbelastung zu kennzeichnen sind. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

10.3 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige und für ein Mischgebiet übliche Maß beschränkt und damit im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erhöht (vor und nach der Bebauungsplanänderung: GRZ = 0,6). Mit der Planung wird ein Beitrag zur baulichen Nachnutzung einer in absehbarer Zeit abgängigen Immobilie geleistet.

10.4 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Änderungsbereich stehen gemäß Bodenkarte NRW (ISBK 50) keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden an.

10.5 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Mischgebietes nicht zu erwarten.

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

11 Umweltbelange

11.1 Umweltprüfung

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

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

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Die Fläche ist mit dem Hiddeser Hof (Hotel und Gastronomie) bereits baulich genutzt. Sie ist ein urbaner Lebensraum, der keinen Erholungsraum für den Menschen darstellt.	Mit der geplanten Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus soll eine sinnvolle Nachnutzung für den Hiddeser Hof geschaffen werden. Umweltrelevante Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich aufgrund der Lage im Nahbereich der Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße / Hindenburgstraße, die jedoch durch die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kompensiert werden können. Siehe hierzu auch Kap. 9 und textliche Festsetzung 1.24. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Pflanzen und Tiere	Die Fläche ist weitgehend frei von Vegetation, lediglich im Süden stehen im Nahbereich zum angrenzenden Grundstück drei Bäume. Das Plangebiet weist keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf und hat keine wesentliche Funktion für planungsrelevante Tierarten.	Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen) kann unter Anwendung der in Kap. 12.3 genannten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Siehe auch textliche Festsetzung 1.20. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.	Die Planung berührt keinen Natur- und Landschaftsraum. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Boden	Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK 50) stehen im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden an.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird keine Erhöhung der Bodenversiegelung ermöglicht, da die Grundflächenzahl von 0,6 nicht geändert werden soll. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser ist nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Luft / Klima	Die Fläche liegt im Innenbereich und bildet ein Stadtkern- / Stadtklimatop.	Es ist nicht davon auszugehen, dass die Planung zu klimatischen / mikroklimatischen Veränderungen führt. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden oder zu erwarten. Das Bestandsgebäude des Hiddeser Hofes ist kein eingetragenes Baudenkmal und wird aufgrund diverser baulicher Veränderungen und Überformungen nicht als denkmalwert erachtet.	Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Natur-, Bau- oder Bodendenkmälern keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

11.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Auf der Grundlage des § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung etwaiger Eingriffsfolgen.

11.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Insgesamt ist die Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen. Die Fläche ist weitgehend frei von Vegetation, lediglich im Süden besteht zum Nachbargrundstück eine durch drei Bäume vorgenommene Abpflanzung. Darüber hinaus kann der bauliche Bestand aus artenschutzrechtlicher Sicht relevant sein. Daher sind die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ sowie „Gebäude“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 3 im Messtischblatt 4019) können in dem Messtischblatt und den genannten Lebensräumen 12 Fledermausarten, 21 Vogelarten sowie die Amphibienart Kammmolch potenziell vorkommen. Ein Vorkommen des Kammmolches kann hingegen für den Änderungsbereich ausgeschlossen werden, da aufgrund fehlender Gewässer keine Habitateignung vorliegt.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat ergeben, dass die nächstgelegenen Fundorte planungsrelevanter Fledermausarten in einer Entfernung von über 400 m nordöstlich und südwestlich des Änderungsbereiches kartiert wurden. Aufgrund des Alters des Gebäudebestandes ist jedoch nicht auszuschließen, dass dieser von gebäudebewohnenden Fledermausarten als Quartier genutzt wird. Vor geplanten Abrissarbeiten ist der Gebäudebestand daher auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und sind ggf. erforderliche Maßnahmen zur artenschutzrechtlich unbedenklichen Durchführung der Abrissarbeiten umzusetzen.

Bezüglich der vorhandenen Vegetation ist festzustellen, dass nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist, dass der vorhandene Baumbestand Asthöhlen o.ä. Strukturen aufweist, die von Vögeln als Quartier nutzbar sind.

Sollte eine Baufeldfreimachung jedoch außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Maßnahmen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gemäß § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führen, ist ebenfalls nicht absehbar. Die Gebietsprägung lässt auf einen hohen anthropogenen Störgrad schließen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die bauliche Entwicklung nicht zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führt.

Ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Um eine artenschutzrechtlich unbedenkliche Umsetzung der Planung i.S.d. § 44 BNatSchG gewährleisten zu können, werden folgende Festsetzungen getroffen:

„Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.“

Im Vorfeld geplanter Gebäudeabrissarbeiten sind die betroffenen Gebäude / Gebäudeteile durch einen Experten auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse zu untersuchen und eventuell erforderliche Maßnahmen zur artenschutzrechtlich unbedenklichen Durchführung der Abrissarbeiten festzulegen.“

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

12 Belange des Denkmalschutzes

Der Hiddeser Hof wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 9 (6) BauGB als „denkmalwerte Bausubstanz“ gekennzeichnet. Es handelt sich jedoch nicht um ein in die Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal. Um dies zu überprüfen und den Denkmalwert der Bausubstanz abschließend beurteilen zu können, hat am 19.10.2017 eine Ortsbegehung der „LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen“ und der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Detmold zur Objektbesichtigung stattgefunden. Im Nachgang zu diesem Ortstermin hat die „LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen“ mit Schreiben vom 23.10.2017 mitgeteilt, dass es sich bei dem Hiddeser Hof nicht um ein Denkmal gemäß § 2 (1) DSchG NRW handelt. Die LWL führt hierzu aus: „Es handelt sich um ein historistisches Eckgebäude an der Hauptkreuzung des Stadtteils Hiddesen. Der ursprünglich L-förmige Baukörper wurde mehrfach erweitert und verändert (1938, 1945, 1953 ff.). Die bis heute reiche Fassadendekoration ist sehr prägend. Im Inneren allerdings lässt sich keine der historischen Bauphasen klar ablesen.“ Die bisher im Bebauungsplan geführte Kennzeichnung als „denkmalwerte Bausubstanz“ ist damit angesichts der konkret absehbaren Abriss- und Neubauarbeiten entbehrlich.

13 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	1.805 m ²	100 %
Mischgebiet	1.805 m ²	100 %

14 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind nicht erforderlich. Die Antragstellerin verfügt über das von der Bebauungsplanänderung betroffene Flurstück 528.

Stadt Detmold,
Fachbereich Stadtentwicklung
mit
Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Detmold, im Februar 2018