

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
18-31 „Ehemaliges Hiddeser Rathaus“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2	Verfahren	5
3	Raumordnung und Landesplanung	5
4	Flächennutzungsplan	5
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	5
6	Situationsbeschreibung	7
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Baulinien und Baugrenzen	9
7.3	Verkehrsflächen	11
7.4	Stellplätze	11
7.5	Geh- und Fahr- und Leitungsrecht	12
7.6	Nicht überbaubare Flächen	12
7.7	Denkmalschutz	12
7.8	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	13
7.9	Gestalterische Aussagen	14
7.10	Klimaschutz	14
8	Verkehrliche Erschließung	14
8.1	Individualverkehr	15
8.2	Ruhender Verkehr	15
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	15
8.4	Rad- und Fußverkehr	15
9	Ver- und Entsorgung	16
9.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	16
9.2	Niederschlagswasserentsorgung	16
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	16
9.4	Abfallbeseitigung	17
11	Immissionsschutz	17
11.1	Verkehrslärm	17
11.6	Sonstige Immissionen – Licht	18
11.7	Schlussbemerkungen	19
12	Altablagerungen und Bodenschutz	20
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	20
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	20
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	20
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	20

12.5	Kampfmittelbelastungen	21
13	Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB	21
13.1	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	21
13.2	Summarische Prüfung der Auswirkungen der Planänderung auf die umweltrelevanten Schutzgüter und Eingriffsregelung	22
13.2.1	Schutzgut Mensch	22
13.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
13.2.3	Schutzgut Boden	24
13.2.4	Schutzgut Wasser	24
13.2.5	Schutzgut Klima/Luft	24
13.2.6	Schutzgut Landschaft	25
13.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
13.2.8	Eingriffsregelung	25
14	Erschließungskosten	26
15	Flächenbilanz	26
16	Bodenordnung	26

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 18-31 "Ehemaliges Hiddeser Rathaus"

Ortsteil: Hiddesen
Plangebiet: Zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Theodor-Heuss-Straße und Akazienstraße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird begrenzt im Nordwesten durch die öffentliche Grünfläche um die evangelische Kirche in Hiddesen, im Nordosten durch die Akazienstraße, im Südosten durch die Theodor-Heuss-Straße, und im Südwesten durch die Friedrich-Ebert-Straße.

Der verbindliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plans) ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der vB-Plan 18-31 besteht gemäß § 9 (8) und § 12 BauGB aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen einschließlich Zeichenerklärung, textlichen Festsetzungen,
- dem Festlegungsriss,
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan und
- der Begründung.

Nach den Vorgaben des § 12 BauGB ist zum Vorhaben- und Erschließungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Kommune abzuschließen. Dieser Vertrag enthält insbesondere Regelungen zu vereinbarten Fristen, zur Durchführung von Erschließungsmaßnahmen und zur Übernahme von Kosten für die Erschließung. Als Form des städtebaulichen Vertrags ist er jedoch offen für weitere ergänzende Vertragsinhalte. Im Fall des vB-Plans 18-31 „Ehemaliges Hiddeser Rathaus“ enthält der Durchführungsvertrag bzw. seine Anlagen zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans folgende zentrale Inhalte und Regelungen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan, inkl. Ansichten, u.a. zur Bestimmung der Fassadengestaltung,
- Fristenregelung im Rahmen eines Bauzeitenplans,
- Regelungen zur Erschließung und zur Kostenübernahme,
- Ergänzende Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Artenschutz und Immissionsschutz,
- Flurkartenauszug,
- Straßen- und Wegeplan,
- Festlegungsriss,
- Freiraumgestaltungsplan,
- Werbekonzept,
- Lärmgutachten,
- Lichtgutachten,
- Verkehrsgutachten.

2 Verfahren

Die Planung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da das Vorhaben im Ortskern von Hiddesen und somit im Innenbereich liegt. Der vB-Plan 18-31 dient der Folgenutzung des ehemaligen Rathausgebäudes und des weiteren Gebäudebestands im Eckbereich Friedrich-Ebert-Straße und Theodor-Heuss-Straße. Darüber hinaus wird dem Bedarf an Investitionen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB). Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da der maßgebliche Größenwert von 20.000 m² Grundfläche gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB unterschritten wird und die bestandsorientierte Weiterentwicklung bestehender Gebäude voraussichtlich nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führen wird.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - (Regionalplan) weist das Plangebiet als Teil des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) aus. Die im Plangebiet vorhandenen ortskerntypischen Nutzungen mit Sparkasse, Apotheke, Arztpraxen und Wohnen werden durch die Aufstellung des vB-Plans 18-31 zu einem Arzt- und Dienstleistungszentrum bestandsorientiert weiterentwickelt.

Die landesplanerische Zustimmung der Bezirksregierung Detmold zur Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 32 Landesplanungsgesetz NRW wurde mit Schreiben vom 29.01.2010 erteilt. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt das ca. 0,3 ha große Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltung dar. Die nordwestlich anschließende Grünfläche ist ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, im nördlichen Bereich mit der Zweckbestimmung Kirche. Südwestlich der Friedrich-Ebert-Straße folgen gemischte Bauflächen, im Südosten und Nordosten Wohnbauflächen. Die an das Plangebiet anschließenden Hauptverkehrswege Friedrich-Ebert-Straße und Theodor-Heuss-Straße sind als Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan enthalten.

Die Planung weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Die im Plangebiet ursprünglich vorhandene Verwaltungsnutzung ist bereits seit einigen Jahren nicht mehr gegeben. In dem ehemaligen Rathausgebäude sind schon heute Einrichtungen der medizinischen Versorgung untergebracht. Auch in den Bestandsgebäuden im Eckbereich Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße werden bereits Dienstleistungen angeboten, darüber hinaus wird hier gewohnt. Insgesamt handelt es sich um ortskerntypische Nutzungen, die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB somit nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies erfolgt parallel im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans durch Darstellung einer gemischten Baufläche.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Im Plangebiet haben sich in den vorhandenen Gebäuden ortskerntypische Nutzungen mit Arztpraxen und Dienstleistern etabliert. Im Haus Friedrich-Ebert-Straße 87 bestehen darüber hinaus einige Wohnungen. Der Eigentümer wesentlicher Grundstücksteile in dem Gebiet beabsichtigt den Umbau und die Erweiterung der bestehenden Gebäude, um dem Erweiterungsbedarf insbesondere der vorhandenen Arztpraxen zu begegnen. Verfolgt wird dabei eine Gesamtkonzeption

mit einem Verbindungstrakt und übergreifender Architektursprache/Baugestaltung für die zu erweiternden Baukörper. Der eingeschossige Anbau des Gebäudes Friedrich-Ebert-Straße 87 soll in den rückwärtigen Bereich ergänzt werden. Für das ehemalige Rathaus ist eine Aufstockung um ein Geschoss vorgesehen. Im Bestand noch vorhandene Wohnungen sollen ebenfalls in die Erweiterung der Arztpraxen eingebunden werden. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Stellplatzanlagen neu geordnet und im nördlichen Bereich mit dem Ersatz der bisherigen Stellplatzfläche durch eine Parkpalette erweitert werden.

Eine konkrete Projektplanung des Vorhabenträgers ist am 07.10.2009 im Ausschuss für Stadtentwicklung beraten worden. Die bestandsorientierte Planung bindet sich grundsätzlich in das örtliche Siedlungsgefüge ein. Insbesondere aufgrund der veränderten Charakteristik des Gebiets mit der Einbeziehung noch vorhandener Wohnungen in künftige Dienstleistungs- bzw. Gewerbenutzungen, der durch das Verbindungsbauteil abweichenden Bauweise (Gebäude über 50 m Länge) und der erforderlichen Einordnung des Versiegelungsgrads in das Ortskerngefüge durch Definition der Grundflächenzahl wird für die Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund des konkreten Projektbezugs soll die Planung vorhabenbezogen erfolgen. Die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen und der Nutzungsmaße sollen eng auf das Vorhaben abgestellt werden.

Planungsziele sind insbesondere die Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des Hiddeser Ortskerns und die Sicherung und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen. Die Neugestaltung des zentralen Bereichs trägt zur Erhöhung der Attraktivität des Ortsteilzentrums bei. Die Sicherung und Verbesserung der Versorgungsfunktion und der Aufenthaltsqualität unterstützt die Ausrichtung auf die Innenentwicklung im Siedlungsbereich. Mit der Stärkung des Zentrums wird somit auch den zunehmenden Herausforderungen des demografischen Wandels Rechnung getragen. Hieraus leiten sich folgende wesentliche Planinhalte ab:

- Art der baulichen Nutzung: Vorhabenbezogene Definition des Nutzungsspektrums als Arzt- und Dienstleistungszentrum. Die geplanten Nutzungen bewegen sich dabei weiterhin in einem Rahmen, der grundsätzlich auch in Mischgebieten nach § 6 BauNVO zulässig wäre, somit wird nach heutigem Kenntnisstand von einer wohnverträglichen Nutzung ausgegangen.
- Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen: Erweiterung der Werte des Bestands um die Rahmenbedingungen der Projektplanung.
- Verkehrserschließung über die Akazienstraße, Regelung der Zufahrten und Stellplatzflächen.
- Berücksichtigung erforderlicher Straßenseitenbereiche an der Theodor-Heuss-Straße.
- Regelungen zur Einbindung in den vorhandenen Grünraum, Erhalt und Anpflanzung.
- Baugestalterische und grünordnerische Festsetzungen sowie entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag.

Vor dem Hintergrund der zentralen Lage sowie der vorhandenen Bebauung und Verkehrsverhältnisse im Plangebiet selbst und der Umgebung ergeben sich insbesondere folgende Prüfschwerpunkte für das Planverfahren. Ergebnisse liegen vor und werden insoweit in den folgenden Kapiteln behandelt:

- Gutachterliche Prüfung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung sowie der Einwirkungen des Verkehrslärms im Plangebiet. Auf Grundlage der Ergebnisse ist eine geschlossene Ausführung sowohl der nordwestlichen Außenfassade der Parkpalette als auch der Brüstung der Ebene 1 der Parkpalette und eines Teils der Zufahrt zur Ebene 1 erforderlich. Die Anforderungen des passiven Schallschutzes für die geplanten Nutzungen können nach Angaben des Gutachters durch die heute übliche Isolierverglasung bereits erfüllt werden. Um diese Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu sichern, werden für die Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

- Einholung einer gutachterlichen Stellungnahme zu den zu erwartenden Lichtimmissionen im Bereich der Parkpalette. Auch hierzu wurden die Ergebnisse in die Planung aufgenommen. Demnach ist die Brüstung der oberen Ebene der Parkpalette umlaufend – mit Ausnahme der Zugänge und der Zufahrt - auf allen vier Seiten dicht mit einer Mindesthöhe von 1 Meter auszuführen. Die untere Ebene des Parkdecks ist als Rampe mit einer Neigung von 1,5 % auszugestalten, wobei die Zufahrt zur Akazienstraße ebenerdig erfolgen wird. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.
- Die Verkehrssituation wurde durch ein Ingenieurbüro näher betrachtet. In den Armen der Akazienstraße um die Grünfläche sind Verkehrszählungen vorgenommen worden und es ist eine Prognose erstellt worden, wie sich das Vorhaben hierauf auswirkt. Dabei ist als eine Alternative auch die Schließung des nordwestlich der Grünfläche verlaufenden Abschnitts der Akazienstraße für den Kfz-Verkehr geprüft worden.
Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Verschlechterung der Verkehrsabläufe in Friedrich-Ebert-Straße, Theodor-Heuss-Straße und Akazienstraße durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist. Im Bereich der Theodor-Heuss-Straße ist aufgrund der Neuordnung der Stellplatzanlage vor dem Gebäude Theodor-Heuss-Straße 1 von einer Verbesserung der Verkehrsabläufe aufgrund der entfallenden, direkt aus der Hauptverkehrsstraße anfahrbaren Stellplätze auszugehen.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Kern des Ortsteils Hiddesen. Das Umfeld ist entlang der Friedrich-Ebert-Straße wesentlich durch den Geschäftsbereich des Ortsteilzentrums geprägt, im Weiteren sowie an der Akazienstraße schließen allseitig Wohngebiete an. Die Fläche ist bebaut und liegt am Rand der Grünfläche zwischen der evangelischen Kirche und dem ehemaligen Rathausgebäude. Die Grünfläche hat eine parkartige Ausprägung mit teilweise großem, altem Baumbestand. Dieser schafft einen wirksamen Übergang zwischen dem bebauten Rand und dem inneren Freibereich. Das Gelände fällt von seiner höchsten Stelle im Süden in Richtung Norden um ca. 1,50 m ab.

Das zweigeschossige ehemalige Rathausgebäude mit herausgehobenem Kellergeschoss wird durch Arztpraxen genutzt. Nordwestlich und südöstlich befinden sich Stellplätze. Bei dem Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 87 handelt es sich um einen dreigeschossigen Putzbau mit Satteldach und genutztem Dachraum, im Nordwesten besteht ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach. Im Erdgeschoss ist die örtliche Filiale der Sparkasse sowie eine Apotheke untergebracht. In den Obergeschossen bestehen weitere Praxen sowie Wohnungen.

Verkehrlich wird die Fläche von der Theodor-Heuss-Straße im Südosten sowie von der Akazienstraße im Nordosten erschlossen. Die Stellplätze an der Theodor-Heuss-Straße werden dabei heute direkt aus dem Straßenraum angefahren, auch entlang der Akazienstraße bestehen mehrere Stellplatzzufahrten.

Gewässer:

Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wohnhäuser/Siedlungsbereiche:

Im Plangebiet selber sind Wohnungen nur im Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 87 vorhanden. Im Südwesten setzt der Bebauungsplan Nr. 18-01 Mischgebiete fest, im weiteren westlichen Verlauf der Friedrich-Ebert-Straße allgemeine Wohngebiete. Das Eckgebäude Theodor-Heuss-Straße/Akazienstraße liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 18-22, hier besteht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets. Die Friedrich-Ebert-Straße und auch die Theodor-Heuss-Straße sind teilweise durch gemischte Nutzungen, in den überwiegenden Bereichen aber analog durch allgemeine Wohngebiete geprägt. In der Akazienstraße herrscht ebenfalls die Wohnnutzung vor.

Leitungstrassen:

Im Plangebiet liegen Gas- und Stromleitungen der Stadtwerke Detmold. Im Erdgeschoss des Gebäudes Friedrich-Ebert-Straße 87 befindet sich eine Gasregelstation. Darüber hinaus liegen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH im Plangebiet.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

Die Realisierung der in Kapitel 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewährleistet werden. Die grundlegenden Planungsziele entwickeln den vor Ort gegebenen Charakter projektorientiert unter Beibehaltung ortskerntypischer Nutzungen und Strukturen fort. Vor diesem Hintergrund erfolgen einige Konkretisierungen im Interesse der angestrebten Planrealisierung.

Unter Beachtung der Lage im zentralen Bereich des Ortsteils Hiddesen soll der vB-Plan Nr. 18-31 folgende Planungsgrundsätze gemäß § 1 BauGB vorrangig berücksichtigen:

- die Belange der Wirtschaft und einer wohnortnahen medizinischen Versorgung der Bevölkerung,
- die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch Fortentwicklung eines bestehenden Dienstleistungsschwerpunkts,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds und
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch angemessene Einbindung des Vorhabens in das städtebauliche Umfeld.

Die nachfolgend erläuterten Regelungen bilden hierfür die planungsrechtliche Grundlage. Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann die Stadt konkrete, auf ein bestimmtes Vorhaben zugeschnittene Festsetzungen treffen, die nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden sind.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die Möglichkeit der vorhabenbezogenen Konkretisierung bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in Anspruch genommen. Das Vorhabengrundstück wird daher insgesamt als „Gebiet für ein Arzt- und Dienstleistungszentrum“ festgesetzt. Innerhalb des Gebiets erfolgt eine weitere Differenzierung in zwei Baufelder (= durch Baugrenzen und Baulinien umschlossene Flächen):

Das Baufeld 1 umfasst den heutigen baulichen Bestand der Eckbebauung Theodor-Heuss-Straße/Friedrich-Ebert-Straße und des ehemaligen Rathausgebäudes sowie die zusätzlichen Flächen des geplanten Verbindungsbauteils. In diesem Baufeld werden Betriebe und Anlagen der medizinischen Versorgung und zugeordneter Dienstleistungen sowie Banken, Sparkassen und eine Technikzentrale zur Telekommunikationsversorgung zugelassen. Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB können darüber hinaus ggf. Räume für sonstige freie Berufe zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass sie sich im Einzelfall hinsichtlich des Raum- und Stellplatzbedarfs etc. in das Nutzungskonzept integrieren lassen. Denkbar wären z.B. Ingenieurbüros o.ä.

Das Baufeld 2 liegt im Bereich der heutigen Stellplatzanlage nordwestlich des ehemaligen Rathausgebäudes. Hier soll weiterhin der überwiegende Teil des Stellplatzbedarfs des Arzt- und Dienstleistungszentrums gedeckt werden. Aufgrund der Erweiterung der Nutzflächen wird eine Erhöhung der Stellplatzzahl notwendig, um ausreichend Parkraum für die Angestellten sowie für Patienten und Kunden vorzuhalten. Vorgesehen ist eine Parkpalette mit bis zu 38 Stellplätzen auf zwei Ebenen. Diese wird durch eine angemessene Fassadengestaltung und Baumpflanzungen in die parkartige Grünfläche integriert werden. Der Freiraumgestaltungsplan und der Durchführungs-

vertrag enthalten entsprechende Regelungen zur Gestaltung und Einbindung der Parkpalette in den Park.

Insgesamt werden mischgebietstypische Betriebe und Anlagen definiert. Somit ist davon auszugehen, dass die Nutzung im Sinne des § 6 BauNVO weiterhin wohnverträglich ist. Die Festsetzung eines Mischgebiets erfolgt hier nicht, da eine Wohnnutzung im Plangebiet selbst auf Grundlage der Projektplanung künftig nicht vorgesehen ist. Die zugelassenen Nutzungen sind vor Ort bereits vorhanden und sollen durch die Planung weiterentwickelt werden.

Die im Umfeld zu erwartenden Immissionen aufgrund der aus der geplanten Parkpalette fahrenden Pkw sind untersucht worden (s. Kapitel 11 Immissionsschutz). Insbesondere durch die vorhabenkonkrete Festsetzung der zulässigen Betriebe und Anlagen sowie die weiteren planungsrechtlichen Vorgaben u.a. zur baulichen Ausführung des Parkdecks im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag wird das sorgsame Einfügen des Vorhabens in den Ortskern von Hiddesen sichergestellt.

Die Ausrichtung der zulässigen Anlagen und Betriebe auf hochwertige Dienstleistungen der Medizinbranche entspricht dabei der städtebaulich zentralen Lage des Gebiets. Die Fortentwicklung des Arzt- und Dienstleistungszentrums dient der Attraktivierung des städtebaulich exponierten Bereichs an der Kreuzung von Theodor-Heuss-Straße und Friedrich-Ebert-Straße. Die künftige Nutzung und Gestaltung des Arzt- und Dienstleistungszentrums führt zu einer erhöhten Frequenz von Patienten und Kunden und trägt somit zu einer Stärkung des Ortsteilzentrums Hiddesen bei. Gleichzeitig werden in dem zentralen Bereich Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Baulinien und Baugrenzen

Auch hinsichtlich des baulichen Nutzungsmaßes erfolgt die Überplanung des Gebiets bedarfsorientiert unter Beachtung des Bestands. Es wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie teilweise der Geschossigkeit bestimmt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, die unter Punkt 7.8 näher erläutert werden.

Für das ca. 0,3 ha große Vorhabengrundstück wird eine **GRZ** von 0,6 als Höchstmaß vorgegeben. Darüber hinaus wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 0,8 für Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und sonstige versiegelte Flächen ermöglicht. Auch in dieser Hinsicht erfolgen die Festsetzungen damit in Anlehnung an einen mischgebietstypischen Rahmen. Die entsprechende Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird eingehalten, auch die Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit bewegt sich auf Grundlage des § 19 (4) BauNVO in diesem Rahmen. Die Eröffnung der Überschreitungsmöglichkeit ist dabei zur Sicherstellung der Erschließung des Arzt- und Dienstleistungszentrums mit Stellplätzen, Fußwegen und Zufahrten notwendig. Gleichzeitig wird durch die höchstens 80%ige Versiegelungsmöglichkeit einer kompletten Überbauung der Flächen vorgebeugt. Dadurch wird der Randlage im Übergang zu einer parkartigen öffentlichen Grünfläche Rechnung getragen. Eine vollständige Versiegelung widerspräche dem Charakter des benachbarten Parks mit seinem attraktiven Baumbestand.

Der Rahmen für das zulässige Bauvolumen wird i.W. durch die Kombination der festgesetzten GRZ und der Höhe baulicher Anlagen (s.u.) gesetzt. Für die Hauptbaukörper des Eckgebäudes Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße sowie des ehemaligen Rathauses wird darüber hinaus die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** definiert. Durch sie kann Einfluss auf die Ausnutzung der festgesetzten Gebäudekubatur genommen werden. Gleichzeitig bestimmt sie den Fassadenaufbau mit und ist damit in dem zentralen Bereich städtebaulich wirksam. Bei dem geplanten Zwischenbauteil sowie dem Parkdeck handelt es sich um untergeordnete Bestandteile, hierfür wird die Definition der Gebäudehöhen für ausreichend erachtet. Damit wird i.Ü. dem Vorhabenträger eine angemessene Flexibilität insbesondere bei der inneren Aufteilung des Verbindungstrakts eröffnet.

Für das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 87 werden drei Vollgeschosse festgesetzt. Es handelt sich um das Eckhaus, welches sich als dreigeschossiges Satteldachgebäude zuzüglich genutztem Dachraum darstellt. Die Festsetzung bildet somit den Bestand ab. Der eingeschossige Anbau an das Gebäude Nr. 87 schafft einen angemessenen Übergang in den anschließenden Grünbereich und wird daher ebenfalls bestandsorientiert auf ein Vollgeschoss festgeschrieben.

Das ehemalige Rathausgebäude ist im Bestand zweigeschossig zuzüglich eines herausgehobenen Untergeschosses, welches jedoch kein Vollgeschoss ist. Es soll im Rahmen der Erweiterungsplanung um ein Geschoss aufgestockt werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt auch hier die Festsetzung von drei Vollgeschossen. Die Erweiterungsplanung wird damit ermöglicht.

Der erweiterte Gebäudekomplex wird letztlich eine bis „3-1/2“-geschossige Wirkung aufweisen. Dies wird in dem zentralen Bereich sowie mit Blick auf den Bestand und die umgebende Bebauung insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen für angemessen erachtet. Letztere bewegt sich zwischen zwei und ebenfalls „3-1/2“ Geschossen.

Die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksflächen** erfolgt überwiegend mittels Baugrenzen sowie teilweise durch Baulinien. Baugrenzen bieten dabei größere Flexibilität für die Umsetzung, da hinter ihnen zurück geblieben werden kann. Baulinien definieren die Lage der künftigen Außenwand genau, hier sind nur geringe Über- bzw. Unterschreitungen nach § 23 (2) BauNVO denkbar.

Baulinien werden vor diesem Hintergrund nur an den Stellen festgesetzt, an denen eine Raumkante aufgrund der städtebaulichen Situation bzw. der Projektplanung zwingend definiert werden soll. Dies betrifft zum einen die Straßenecke im Knotenpunktbereich von Theodor-Heuss-Straße und Friedrich-Ebert Straße. Hier soll die durch den historischen Baubestand räumlich gefasste Ecksituation dauerhaft gesichert werden. Zum anderen soll auch die Lage der Nordwestfassade der Parkpalette verbindlich geregelt werden. Damit soll der Übergangsbereich in die Grünanlage genau bestimmt werden. Darüber hinaus stellt die hier vorgegebene geschlossene Wand sicher, dass die angrenzende Wohnbevölkerung und Besucher des Parks vor erheblichen Belästigungen bzw. schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Lärm der Stellplatzbewegungen geschützt werden (s. Kapitel 11 Immissionsschutz).

Die Gesamtausdehnung der überbaubaren Flächen orientiert sich eng – jedoch mit angemessenen Spielräumen für Baukonstruktion und Wärmeschutz – am baulichen Bestand und der konkreten Projektplanung. Die vorhandenen und geplanten Baukörper werden in geringem Abstand umfahren. Insbesondere das Verbindungsbauteil zwischen den heute frei stehenden Bestandsgebäuden soll eine luftige Wirkung erhalten. Dies spiegelt sich in der Projektplanung in der vorgesehenen Glasfassade und dem geplanten öffentlichen Durchgang wieder. Ein vorhandener großer Parkbaum wird hier mit seiner Standfläche und Kronentraufe weitgehend aus den überbaubaren Flächen ausgespart.

Das Ortsteilzentrum von Hiddesen ist durch eine offene **Bauweise** geprägt, d.h., dass maximal 50 m lange Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zueinander stehen. Eine wirksame Raumbildung erfolgt durch die straßenbegleitende Reihung der Baukörper. Auch die Bestandsgebäude im Plangebiet weisen derzeit eine offene Bauweise auf. Durch den Verbindungstrakt wird in der Erweiterungsplanung jedoch eine Gesamtlänge von etwa 70 m erreicht. Zur planungsrechtlichen Absicherung erfolgt daher die Festsetzung einer sogenannten „abweichenden“ Bauweise in dem Sinn, dass weiterhin seitliche Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Die Vorgehensweise wird in der zentralen Lage und vor dem Hintergrund der transparenten Bauweise des Verbindungstrakts im vorliegenden Plangebiet für

angemessen und städtebaulich vertretbar errichtet. Die Maximallänge des erweiterten Gebäudes wird dabei durch die Gesamtlänge des Baufelds von rd. 70 m bestimmt.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden der zentralen Lage des Plangebiets im Ortszentrum von Hiddesen gerecht und ermöglichen eine angemessene bauliche Verdichtung und Raumbildung entlang der öffentlichen Straßen.

7.3 Verkehrsflächen

Im Südosten des Plangebiets befinden sich heute Stellplätze, die direkt aus der Theodor-Heuss-Straße angefahren werden. Fuß- und Radweg sind in den Zwischenraum zwischen diesen Stellplätzen und dem ehemaligen Rathausgebäude verschwenkt. Im Rahmen der Erweiterungsplanung ist eine Neuordnung dieser Stellplatzsituation vorgesehen, die Standflächen sollen künftig über eine gebündelte Zufahrt an die Akazienstraße angeschlossen werden. In diesem Zuge ist auch der Fußweg hier neu herzurichten. Hierzu wird die südöstliche Randfläche der Theodor-Heuss-Straße in das Plangebiet einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Radfahrer werden von Nordosten kommend ab der Einmündung der Akazienstraße in die Theodor-Heuss-Straße auf die Fahrbahn geführt, so dass sich eine Wiederherstellung des Radwegs erübrigt.

Durch die Neuordnung kann an dieser Stelle dafür gesorgt werden, dass beim Ausfahren aus den Stellplätzen nicht mehr rückwärts direkt in den Straßenraum der Theodor-Heuss-Straße als Hauptverkehrsstraße zurückgestoßen werden muss. Die künftige Ein- und Ausfahrt liegt zwar im direkten Einmündungsbereich der Akazienstraße in die Theodor-Heuss-Straße. Dadurch, dass die Einfahrt in den Straßenraum aber in Zukunft vorwärts erfolgen wird, wird dennoch mit einer Verbesserung der Übersichtlichkeit gerechnet. Dies wird durch die konkrete Gestaltung der geplanten Stellplatzfläche zusätzlich unterstützt.

Weitere Verkehrsflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen, es schließt jedoch an drei Seiten an öffentliche Straßen an. Zur Akazienstraße im Nordosten ist neben der oben erläuterten Zufahrtssituation auch die Lage der weiteren verbleibenden Stellplatzzufahrten definiert. Heute werden die bislang vorhandenen Plätze über die gesamte Nordostseite des Plangebiets angefahren. Künftig werden die Zufahrten hier an vier Stellen gebündelt. Die geplante Situation wird somit als verträglich angesehen.

Zu den Stellplätzen selbst im folgenden Kapitel:

7.4 Stellplätze

Stellplätze sind in dem Plangebiet außer innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den speziell für sie festgesetzten Flächen zulässig. Diese liegen auf beiden Längsseiten des ehemaligen Rathausgebäudes sowie in geringem Umfang nordöstlich davon. Die Errichtung von Garagen und Carports ist ausgenommen der Parkpalette des Baufeldes 2 innerhalb des Plangebiets unzulässig.

Für das erweiterte Arzt- und Dienstleistungszentrum wird ein gegenüber der bisherigen Situation erhöhter Bedarf an Stellplätzen erwartet. Zur Ergänzung des Bestands soll auf der bislang ebenen Stellplatzfläche im Nordwesten des ehemaligen Rathausgebäudes eine grundsätzlich offene Parkpalette mit zwei Ebenen errichtet werden. Der Standort bietet sich aufgrund seiner Vorpprägung und, da durch die räumliche Nähe zu dem Arzt- und Dienstleistungszentrum die Wegelängen für Patienten, Kunden und Mitarbeiter minimiert werden, für die Bündelung der zusätzlich erforderlichen Stellplätze an. Nur im aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Maß sollen die Außenwände hier geschlossen werden, um eine möglichst leichte Wirkung in die Grünfläche hinein zu erhalten. Dies soll durch Umpflanzung und Begrünung zusätzlich gefördert werden. Um einen attraktiven Übergang aus dem Arzt- und Dienstleistungszentrum in den öffentlichen Raum

zu unterstützen und die Zugänglichkeit der Gebäude nicht zu erschweren, sind im Baufeld 1 keine Garagen und Carports zulässig.

Die Regelungen zum Anschluss an die Verkehrsflächen durch Festsetzung der **Bereiche für Ein- und Ausfahrten** zu den Stellplatzanlagen und durch Festsetzung der Bereiche, wo ausdrücklich nicht ein- und ausgefahren werden darf, sind bereits im vorangehenden Kapitel erläutert worden. Die konkrete Lenkung der Ein- und Ausfahrtbewegungen über die Akazienstraße garantiert auf Grundlage der heutigen Situation ein größtmögliches Maß an Verkehrssicherheit. Zudem profitiert der städtebaulich sensible Eingangsbereich des Arzt- und Dienstleistungszentrums von der Gestaltung und Neuordnung der Stellplatzfläche vor dem Gebäude.

7.5 Geh- und Fahr- und Leitungsrecht

Zwischen den Gebäuden Friedrich-Ebert-Straße Nr. 87 und Theodor-Heuss-Straße Nr. 1 verläuft heute ein Fußweg, der den Parkbereich mit dem Vorplatz des ehemaligen Rathauses und der Theodor-Heuss-Straße verbindet. Dieser Wegebezug soll auch künftig erhalten bleiben. In die Festsetzungen wird daher ein mindestens 1,5 m breites entsprechendes Geh- und Fahrrecht im Bereich des geplanten Verbindungsbauteils aufgenommen.

Ebenfalls zwischen den Bestandsgebäuden liegen Strom- und Gasleitungen des örtlichen Versorgungsträgers und Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH. Die Zugänglichkeit der Telekommunikationsleitungen und der Gasleitungen wird durch ein in der Plankarte festgesetztes Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert. Die Stromleitungen sind verrohrt und können daher überbaut werden. Ein Leitungsrecht ist hier nicht erforderlich.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

Ein Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird zur Sicherung der Erschließung als Stellplatzflächen und Flächen für die Ein- und Ausfahrten der Stellplatzanlagen bzw. der Parkpalette festgesetzt.

Nebengebäude, Garagen und Carports werden auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zugelassen, um eine attraktive und harmonische Wirkung in den öffentlichen Raum zu gewährleisten. Geschlossene oder in der Materialität unangemessene Außenbauteile möglicher Nebengebäude wären hierzu kontraproduktiv.

Darüber hinaus werden auf den nicht überbaubaren Flächen Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Auf der Südostseite des ehemaligen Rathauses wird eine Stellplatzbegrünung vorgesehen. Auf der Parkseite des Gebäudes werden durch das Vorhaben mehrere Bäume zu fällen sein, die in den Anwendungsbereich der städtischen Baumschutzsatzung fallen. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen sollen im Umfeld der Parkpalette erfolgen, um diese in den Grünbereich einzubinden. Hierzu hat der Vorhabenträger eine Freiraumplanung vorgelegt, welche in den Durchführungsvertrag einbezogen wird. Ersatzbaumpflanzungen sind dabei sowohl im Geltungsbereich auf den nicht überbaubaren Flächen, als auch im direkten Umfeld außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen.

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen der landschaftlichen und straßenräumlichen Einbindung der Stellplätze und der Parkpalette sowie der Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen dem Vorhaben und dem Park.

7.7 Denkmalschutz

Baudenkmale oder Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Detmold enthalten sind, sind im Plangebiet nicht bekannt. Östlich befindet sich das als Baudenkmal eingetragene Fachwerkhaus Theodor-Heuss-Straße 6. Auswirkungen der Planung auf dieses Denkmal

sind nicht erkennbar. Im Übrigen sind im nahen Umfeld keine Denkmale eingetragen. Besondere Blickbeziehungen oder Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht gesehen. Durch Hinweis auf der Plankarte wird allgemein auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

7.8 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird auf Grundlage der bestehenden Bauhöhen sowie der Projektplanung differenziert vorgegeben. Weiterhin wird mit Blick auf die Geländeneigung in Richtung Norden für die Baufelder 1 und 2 ein jeweils eigener Bezugspunkt definiert, um die tatsächliche Höhenentwicklung über dem Gelände ablesbar zu machen.

Im Baufeld 1 wird als Bezugspunkt die Höhe des Erdgeschossfußbodens des ehemaligen Rathauses herangezogen. Diese liegt gegenüber der Höhe der Straßenoberkante der Friedrich-Ebert-Straße in typischer Sockelhöhe von 40 cm – 50 cm, im Bereich des ehemaligen Rathauses liegt der Bezugspunkt rd. 1,10 m – 1,30 m über Gelände.

Der Eckbaukörper Nr. 87 wird in seiner bestehenden Traufhöhe mit einem gewissen Spielraum definiert (10,5 m – 11,5 m), die Firsthöhe wird als Höchstmaß festgesetzt (16,5 m), insbesondere um angemessene Flexibilität für Konstruktion und Wärmeschutz zu sichern. Durch die eng eingegrenzte Traufhöhe ergibt sich im Zusammenspiel mit der festgesetzten Baulinie eine verbindliche Definition der Raumkante im Knotenpunktbereich der angrenzenden Straßen, ihre städtebauliche Wirkung wird damit festgeschrieben. Gleichzeitig kann sichergestellt werden, dass die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu den Abstandflächen nach § 6 (1) BauO NRW eingehalten werden. Gleiches gilt für die Festsetzung der Höhe des eingeschossigen Anbaus der Sparkasse (4,0 m – 5,0 m).

In den übrigen, durch Flachdachbebauung geprägten Bereichen des Baufelds 1 wird die Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß der Gesamthöhe vorgegeben. Das Verbindungsbauteil soll dabei mit maximal 14 m zwischen dem oben erläuterten Bestandsbereich und dem aufgestockten ehemaligen Rathausgebäude mit 10,5 m - 11,5 m vermitteln.

Im Bereich des Baufelds 2 wird der Bezugspunkt in der Ebene der nordwestlichen Außenwand definiert. Die Gesamthöhe des Parkdecks inklusive der erforderlichen Brüstung wird bei 2,7 m bis 3,2 m angesiedelt. Auch diese auf der künftigen Grundstücksgrenze vorgesehene Außenwand ist damit zusammen mit der hier festgesetzten Baulinie zwingend definiert, somit kann auch hier die Einhaltung der Vorgaben des § 6 (1) BauO NRW gewährleistet werden.

Die städtebauliche Ordnung und Sicherheit werden dabei nicht beeinträchtigt, nördlich folgt zunächst nur ein Trafo-Haus in einem Abstand von mindestens rd. 7 m zur geplanten Außenwand des Parkdecks. Der Abstand zum benachbarten Kirchenbau mit Gemeindehaus ist deutlich größer. Die Höhenvorgabe für das Parkdeck soll einerseits das Einfügen des Baukörpers in den baulichen Bestand und den Randbereich der parkartigen Grünfläche sicherstellen und einer zu starken baulichen Verdichtung in dem rückwärtigen Bereich vorbeugen. Gleichzeitig wird eine Festsetzung getroffen, die sich am Bedarf des konkreten Projekts orientiert und dem Vorhabenträger eine angemessene Freiheit für die Entwicklung der Gebäudekubatur gibt.

Durch die Festsetzung der Trauf-, First- und Gesamthöhen wird sichergestellt, dass sich neben den Bestandsgebäuden auch die Neubauten behutsam in das bestehende Orts- und Straßenbild einfügen.

7.9 Gestalterische Aussagen

Die Dachformen werden gemäß dem Gebäudebestand, der Umgebungsbebauung und der Projektplanung im Baufeld 1 als Sattel- oder als Flachdach festgesetzt. Insbesondere die Umgebungsbebauung ist durch Satteldächer geprägt, während das ehemalige Rathaus ein Flachdach besitzt. Für den Verbindungstrakt zwischen den beiden Bestandsgebäuden wird ebenfalls ein Flachdach vorgegeben. Zum einen fügt sich diese moderne Dachform zurückhaltend in den Gebäudebestand ein und zum anderen drückt sie aus, dass dem historischen Gebäudebestand etwas qualitativ Neues hinzugefügt wird.

7.10 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes wird zunächst durch die maßvolle Weiterentwicklung innerhalb des Ortskerns Rechnung getragen. Dennoch wird durch die bauliche Erweiterung ein zusätzlicher Energiebedarf ausgelöst. Gleichzeitig sind mit der Sanierung bestehender Bausubstanz auf Grundlage der aktuellen Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes positive Effekte auf den Energieverbrauch zu erwarten.

Eine städtebaulich relevante Nutzung erneuerbarer Energien kommt im Plangebiet i.W. durch Sonnenenergienutzung in Frage. Aufgrund der exponierten, zentralen Lage ist dabei generell auf eine angemessene baugestalterische Einbindung zu achten. Eventuelle Fotovoltaikanlagen auf den Dächern sollten im Straßenraum nicht in Erscheinung treten. Um sie auf dem Flachdachgebäude Theodor-Heuss-Straße 1 im Einzelfall im angemessenen Rahmen zu ermöglichen, wird hierfür eine Ausnahmeregelung von der Höhenfestsetzung mit Randabstand zu den Außenwänden aufgenommen.

Grundsätzlich wird ein sparsamer Energieeinsatz angestrebt, auf den die Bauleitplanung allerdings nur begrenzten Einfluss hat. Die Nutzung erneuerbarer Energien kann nicht verbindlich vorgegeben, sondern nur angeregt werden.

8 Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets im Hiddeser Ortskern ist die Einbindung des Vorhabens in die örtliche Verkehrssituation von besonderer Bedeutung. Daher ist eine verkehrstechnische Untersuchung eingeholt worden, die drei wesentliche Aspekte zu klären hatte¹:

- Bestehende Verkehrsbezüge und -belastung
- Auswirkungen des Vorhabens auf die örtliche Verkehrssituation
- Auswirkungen einer eventuellen Sperrung der Einfahrt in die Akazienstraße aus der Friedrich-Ebert-Straße

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass mit dem Umbau und der Erweiterung des bestehenden Ärztehauses eine geringe Verkehrszunahme und damit keine Verschlechterung der Verkehrsabläufe in den angrenzenden Streckenzügen der Friedrich-Ebert-Straße, der Theodor-Heuss-Straße und der Akazienstraße zu erwarten ist. Gleiches gilt für den Knotenpunkt Theodor-Heuss-Straße/Friedrich-Ebert-Straße sowie die Einmündung Akazienstraße/Theodor-Heuss-Straße.

Aufgrund der Neuordnung der Stellplatzanlage vor dem Gebäude Theodor-Heuss-Straße 1 mit Wegfall der bislang in Schrägaufstellung aus dieser Hauptverkehrsstraße direkt anfahrbaren Stellplätze ist nach den Erkenntnissen des Verkehrsplaners in diesem Streckenabschnitt mit einer Verbesserung des Verkehrsablaufs zu rechnen.

¹ R. Glatz, Detmold; Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP 18-31 „Ehemaliges Hiddeser Rathaus“; Verkehrstechnische Untersuchung, Redeker GmbH, November 2009

Für die Arme der Akazienstraße um die Grünfläche im Bereich der Kirche hat die Untersuchung ergeben, dass hier überwiegend Ziel- und Quellverkehr zur Grundschule an der Straße Vorbruch gegeben ist und der Schleichverkehr zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Theodor-Heuss-Straße zur Vermeidung der Ampel an dem Knotenpunkt eine untergeordnete Rolle spielt. Bei einer Sperrung der Zufahrt aus der Friedrich-Ebert-Straße wird daher eine Verkehrsverlagerung in den Ast aus der Theodor-Heuss-Straße erwartet. Dadurch kann in diesem Fall von einer Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse im Einmündungsbereich Theodor-Heuss-Straße/Akazienstraße ausgegangen werden, eine solche Sperrung bietet sich daher nach bisherigem Kenntnisstand nicht an.

Ein weiteres Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Akazienstraße sowohl im Bestand (in den verschiedenen Ästen zwischen 95 und 191 Kfz/h), als auch in der Prognose unter Berücksichtigung des Vorhabens (in den verschiedenen Ästen zwischen 103 und 197 Kfz/h) eine Verkehrsbelastung weit unterhalb der nach RAST 06 definierten Obergrenze für Wohnstraßen von 400 Kfz/h aufweist.

Insgesamt hat die Untersuchung somit ergeben, dass sich das Vorhaben verträglich in die örtlichen Verkehrsverhältnisse einfügt. Zu den konkreten Ergebnissen der Verkehrszählung und den Eingangsdaten der Prognose wird auf die Verkehrstechnische Untersuchung selbst verwiesen.

8.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird durch die Friedrich-Ebert-Straße, die Theodor-Heuss-Straße und die Akazienstraße umfasst. Die Kfz-Erschließung erfolgt künftig insgesamt über die Akazienstraße, bislang werden einige Stellplätze noch direkt aus der Theodor-Heuss-Straße angefahren.

8.2 Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch Ausweisung differenzierter Stellplatzanlagen auf dem Vorhabengrundstück Rechnung getragen. Auf die vorangehenden Kapitel 7.3 und 7.4 wird ergänzend verwiesen.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Vorhaben ist durch die Buslinie 704 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt liegt an der Sparkasse. Die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger ist in der bestehenden Verkehrssituation gegeben. Durch die Planung ergibt sich hieran keine Änderung, die Erschließung durch den ÖPNV ist somit gewährleistet.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Der Vorplatz des ehemaligen Rathauses wird durch die Planung neu geordnet. Der hier heute verlaufende Fußweg wird an die Straße verlegt, die Radfahrer werden deutlich vor dem Knotenpunkt Theodor-Heuss-Straße/Friedrich-Ebert-Straße auf die Fahrbahn geführt und die Stellplätze werden vom Straßenrandbereich in das Vorhabengrundstück verschoben. Entlang der Theodor-Heuss-Straße wird ein Grundstückstreifen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und künftig in die Straßenparzelle einbezogen, um ausreichende Flächen für die Integration des Fußgängerverkehrs in die künftige Straßenraumgestaltung an der Stelle zu sichern.

Auch die heute vorhandene Durchlässigkeit des Vorhabengrundstücks zwischen den beiden Hauptgebäuden und dem nordwestlich gelegenen Park soll künftig erhalten bleiben. Hierfür wird ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt, welches das geplante Verbindungsbauwerk quert.

9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird bereits heute als Arzt- und Dienstleistungszentrum etc. genutzt. Die Versorgung des Gebiets mit Energie, Wasser und telekommunikationstechnischen Einrichtungen sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers kann für das Vorhaben grundsätzlich durch Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze im Bereich der umliegenden Straßen gewährleistet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Deutsche Telekom AG darauf hingewiesen, dass die Hauszuführung zur Sparkasse überbaut wird. Die überbaute Trasse ist mit einem Rohr zu schützen, zusätzlich ist ein Reserverohr neu zu verlegen. Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit der Telekommunikationsleitungen im Plangebiet wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingerichtet.

Durch Änderungen an der öffentlichen Verkehrsfläche ist ggf. das Verlegen der Telekommunikationsleitungen notwendig. Zum derzeitigen Stand ist nicht abzusehen, ob und inwieweit Änderungen an den Telekommunikationslinien notwendig werden. Eine Klärung ist in der späteren Umsetzungsplanung und im Baugenehmigungsverfahren herbeizuführen. Soweit erforderlich wird das Verlegen der Leitungen vom Vorhabenträger auf eigene Kosten vorgenommen.

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt und entsprechend des § 4 (1) (Anschluss- und Benutzungszwang) der Satzung der Stadt Detmold über die Entsorgung von Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen.

Das Gelände liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Detmold-Pivitsheide-Heidenoldendorf“. Auf entsprechende Vorkehrungen und die zu beachtende Wasserschutzgebietsverordnung wird in Kapitel 13.2.4 verwiesen.

Die Anlage von notwendigen Löschwasserbehältern ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit sichergestellt werden.

9.2 Niederschlagswasserentsorgung

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Flächen sind auszuschließen. Eine Niederschlagswasserversickerung zum Schutz des natürlichen Wasserhaushalts und der Grundwasserreserven ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und seiner Lage im Ortskern von Hiddesen nicht möglich. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über das bestehende Kanalnetz der Stadt Detmold. Da die Grundstücke im Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 bebaut waren, sind sie von der landesrechtlichen Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung bzw. ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer befreit (§ 51a (1) Landeswassergesetz NRW).

Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren und im Zuge der Projektplanung ist jedoch eine Prüfung der Möglichkeiten zur Wiederverwendung von unverschmutztem Regenwasser sinnvoll. Entsprechende Zisternen/Regenwasserrückhaltemaßnahmen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann durch die in den Straßen in Randlage zum Gebiet verlaufenden Stromleitungen nach heutigem Kenntnisstand mit Elektrizität versorgt werden. Soweit bekannt, wird eine zu-

sätzliche Transformatorenstation innerhalb des Plangebiets nicht erforderlich, direkt nordwestlich ist eine Trafo-Station außerhalb des Plangebiets vorhanden.

Die Versorgung der Gebäude im Plangebiet mit Gas kann über die vorhandenen Leitungen erfolgen. Die im Plangebiet liegenden Gasleitungen werden durch Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Versorgungsträger gesichert. Die bestehenden Stromleitungen können überbaut werden, da sie über ein Schutzrohr verfügen. Die vorhandene Gasregelstation wird durch Festsetzung einer Versorgungsfläche im Erdgeschoss des Anbaus des Gebäudes Friedrich-Ebert-Straße 87 mit der Zweckbestimmung Gasregelstation gesichert.

9.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz der umgebenden Hauptstraßen erlaubt es, das Plangebiet zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

11 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich liegt im Zentrum des Ortsteils Hiddesen, das geprägt ist durch ortskerntypische gemischte Nutzungen entlang der Hauptstraßen und den Übergang zu den im folgenden Siedlungsbereich anschließenden Wohngebieten. Die bestehenden und auch künftig vorgesehenen Nutzungen sind im Sinne des § 6 BauNVO grundsätzlich wohnverträglich und fügen sich in das Umfeld ein. Im vorliegenden Einzelfall ist im Rahmen der Erweiterungsplanung jedoch mit einem erhöhten Kunden- und Stellplatzverkehr zu rechnen. Gleichzeitig unterliegt das Plangebiet selbst im Nahbereich zu Theodor-Heuss-Straße und Friedrich-Ebert-Straße Immissionen durch den erheblichen Kfz-Verkehr auf diesen Hauptstraßen. Diese Aspekte des Immissionsschutzes sind daher auf Grundlage der Projektplanung und der Angaben des Vorhabenträgers zu den geplanten Betriebsabläufen sowie der der Stadt vorliegenden Daten zur Verkehrsbelastung im Umfeld schallgutachterlich geprüft worden². Mittels einer lichttechnischen Untersuchung wurde untersucht, welche Lichtimmissionen bzw. Blendungseffekte durch die aus dem Parkdeck fahrenden Pkw auf die umgebende Bebauung und dort lebende und arbeitende Bevölkerung einwirken³.

11.1 Verkehrslärm

Hinsichtlich der künftigen Stellplatzsituation sind folgende wesentliche Aspekte in das Gutachten eingeflossen – zu den vollständigen Eingangsdaten wird auf das Gutachten selbst verwiesen:

- Es werden insgesamt 58 Stellplätze für Kunden, Patienten und Mitarbeiter des Arzt- und Dienstleistungszentrums eingerichtet, 38 davon in dem geplanten Parkdeck nordwestlich des Gebäudes Theodor-Heuss-Straße 1, 20 ebenerdig süd- und nordöstlich.
- Es findet ausschließlich ein Betrieb während der Tageszeit von 7 – 20 Uhr statt. In Ausnahmefällen findet ein Verkehr während der übrigen Tageszeiträume und u.U. durch Notdienste auch zur Nachtzeit statt. Dabei kann jedoch ausschließlich der Parkplatz südöstlich des ehemaligen Rathausgebäudes genutzt werden, das Parkdeck soll durch eine Schranke o.ä. zur Nachtzeit verschlossen werden.
- Für die Kfz-Frequentierung durch die Arztpraxen werden 754 Pkw tags und 3 Pkw/Stunde nachts angesetzt.
- Betrachtet werden insgesamt neun Immissionsorte im Umfeld: Friedrich-Ebert-Straße 86 und Theodor-Heuss-Straße 2 – jeweils Schutzanspruch eines Mischgebiets (60/45 dB(A) tags/nachts) sowie Akazienstraße 4, 6 und 3 sowie Theodor-Heuss-Straße 3 – jeweils Schutz-

² Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 18-31 „Ehemaliges Hiddeser Rathaus“, Dekra Industrial GmbH, Bielefeld, Februar 2010

³ Lichttechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 18-31 „Ehemaliges Hiddeser Rathaus“, Dekra Industrial GmbH, Bielefeld, 15.12.2009

Ergänzung der lichttechnischen Untersuchung, Dekra Industrial GmbH, Bielefeld, Februar 2010

anspruch eines allgemeinen Wohngebiets (55/40 dB(A) tags/nachts), für die anschließende Parkanlage wird ein Schutzanspruch von 55 dB(A) tags/nachts zu Grunde gelegt.

Der Gutachter kommt auf Grundlage der Annahmen zu dem Schluss, dass die Immissionsrichtwerte und Maximalpegel an den Immissionsorten in der Umgebung unter Berücksichtigung der folgenden Rahmenbedingungen und Schallschutzmaßnahmen unterschritten werden:

- Öffnungen der unteren Ebene des Parkdecks sind in der nordwestlichen Außenwand durch Wetterschutzgitter oder eine insgesamt geschlossene Ausführung mit einem Schalldämmmaß von $R'w \geq 12$ dB zu schließen.
- Die Brüstung der oberen Parkdeckebene ist inklusive eines Teils der Zufahrt in einer Höhe von mindestens 1 m schalltechnisch dicht und lichtundurchlässig auszuführen und hat ein Schalldämmmaß von $R'w \geq 20$ dB aufzuweisen. Damit kann nach Angaben des Gutachters auch den zu erwartenden Lichtimmissionen im Umfeld durch die Scheinwerfer der parkenden Pkw Rechnung getragen werden.
- Die Zufahrt zum Parkdeck ist für die Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr durch eine Schranke o.ä. zu unterbinden, auch die beiden ebenerdigen Stellplätze aus der Akazienstraße werden nachts abgesperrt. In diesem Zeitraum sind dann die ebenerdigen Stellplätze auf der anderen Gebäudeseite zu nutzen.
- Im Bereich des Nordostgiebels des ehemaligen Hiddeser Rathauses dürfen die zwei Stellplatzflächen an der Akazienstraße nur zur Tagzeit, d. h. zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr genutzt werden. Ab 20:00 Uhr sind diese durch geeignete technische Maßnahmen der Parkraumbewirtschaftung (z. B. Kette, Poller) abzusperren.
- Der Belag aller Parkplatzflächen ist aus Lärmimmissionsgründen mit Asphaltierung bzw. mit Verbundsteinpflaster ohne Fase auszuführen.
- Eine Nachtnutzung der Stellplätze vor dem ehemaligen Rathaus findet nur in Ausnahmefällen statt. Eine erhöhte Lärmbelastung nachts ist lediglich dann zu erwarten, wenn potenzielle Nutzer und Besucher des Ärztehauses die Stellplätze direkt angrenzend an die Akazienstraße nutzen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diejenigen Stellplätze angefahren werden, die sich in unmittelbarer Nähe des Eingangs befinden. Regelungen im Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag werden nicht für erforderlich gehalten.

Zur Ausführung der relevanten Außenwände, Brüstungen und der aus Lichtimmissionsgründen erforderlichen Neigungen der Parkdeckrampen und der Ebene 0 des Parkdecks (s.u.) erfolgen Festsetzungen im Bebauungsplan. Darüber hinausgehende Details wie beispielsweise die Einrichtung der Schranke, die immissionsarme Ausführung der Regenrinne des Parkdecks sowie Anforderungen an den Flächenbelag im Parkdeck sowie auf den sonstigen Parkplatzflächen werden im Durchführungsvertrag zum vorliegenden vB-Plan geregelt.

Die gutachterliche Überprüfung der Verkehrslärmbelastung für die geplante Nutzung hat einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 dB(A) im direkten Knotenpunktbereich von Friedrich-Ebert-Straße und Theodor-Heuss-Straße und damit eine Lage im Lärmpegelbereich IV ergeben. Vor diesem Hintergrund ist das erforderliche Schalldämmmaß für die Fenster der geplanten Büroräume u.ä. geprüft worden. Unter Berücksichtigung eines Fensterflächenanteils von ≤ 60 % ergibt sich ein Schalldämmmaß von $Rw \geq 32$ dB, welches nach Angaben des Gutachters bereits durch die heute erforderliche Wärmeschutzverglasung nach EnEV eingehalten wird. Vorsorglich wird eine Festsetzung zum passiven Schallschutz in den vB-Plan aufgenommen.

11.6 Sonstige Immissionen – Licht

Die Lichtimmissionen und Belästigungen für die benachbarte Bevölkerung, ausgelöst durch Scheinwerfer der Fahrzeuge, welche das Parkdeck verlassen, wurden durch ein Gutachten ge-

prüft. Die Ergebnisse fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Inhalte des Durchführungsvertrags ein.

Zur Ermittlung der Immissionen wird die Lichtleitlinie vom Länderausschuss für Immissionsschutz verwendet, welche zunächst zur Ermittlung von Belästigungen durch stationäre Lichtquellen konzipiert ist. Gemäß einem Gerichtsurteil ist die Lichtleitlinie zur Ermittlung von Blendungseffekten durch bewegliche Lichtquellen analog zu verwenden.

Folgende maßgebliche Aspekte und Angaben zum Vorhaben und zur Parkpalette sind in die gutachterliche Untersuchung eingeflossen – zu den vollständigen Eingangsdaten wird auf das Gutachten selbst verwiesen:

- Das auf der gegenüberliegenden Seite der Akazienstraße liegende Gebäude wird als Wohngebäude betrachtet und erhält dadurch ein erhöhtes Schutzniveau gegenüber einem als Büro genutztem Gebäude.
- Die Rampe zu Ebene 1 muss ab dem Anschluss an die Ebene 1 das vorgesehene Gefälle von 10 % aufweisen. Hierdurch wird der Lichtkegel der Pkw-Scheinwerfer beim Verlassen des Parkdecks bereits auf dem ersten Wegstück in Richtung Fahrbahnoberfläche gelenkt.

Insgesamt bedarf insbesondere die Ausfahrt von Ebene 0 lichtmindernder Maßnahmen und Vorkehrungen, um erhebliche Belästigungen der Nachbarn zu verhindern. Das Gutachten prognostiziert eine drei- bis vierfache Überschreitung der in der Lichtleitlinie vorgesehen Werte, falls die Ausfahrt der unteren Ebene des Parkdecks wie zunächst geplant mit einer Steigung von 10 % versehen wird.

Im Ergebnis werden verschiedene zusätzliche lichtmindernde Maßnahmen zur Ausgestaltung der Ausfahrten von Ebene 0 und von Ebene 1 vorgeschlagen und durch den Bebauungsplan gesichert:

- Neben der Mindestneigung von 10 % im oberen Bereich der Rampe der Ebene 1 gilt in ihrem mittleren Bereich eine Mindestneigung von 8 % und der Ausfahrtsbereich in die Akazienstraße, wo die Fahrzeuge in Warteposition verharren, muss in Richtung Akazienstraße ein Gefälle von mindestens 1,8 % aufweisen.
- Die Südseite der Rampe zu Ebene 1 muss im oberen Teil ebenfalls mit einer lichtundurchlässigen Brüstung mit einer Mindesthöhe von 1 Meter ausgebildet werden.
- Die Ebene 0 wird als Rampe ausgestaltet und erhält ein Gefälle von gleichmäßig 1,5 % in südwestlicher Richtung. Dabei ist der unmittelbare Ausfahrtsbereich eben zu gestalten.

Wie bereits beschrieben, werden die schall- und lichtdichte Ausführung der 1 Meter hohen Brüstung der Ebene 1 des Parkdecks und des südlichen Bereichs der Auffahrt sowie die Neigung der Zufahrten und Rampen sowie der Ebene 0 des Parkdecks im Bebauungsplan durch Festsetzung gesichert. Die übrigen Maßnahmen, welche insbesondere die schalltechnisch erforderliche lärmarme Ausführung der Regenrinnen, die Flächenbeläge und nächtlichen Zufahrtsbeschränkungen (Schränke) betreffen, werden im Durchführungsvertrag gesichert.

11.7 Schlussbemerkungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan und die Regelungen im Durchführungsvertrag zur Nutzung und Fassadengestaltung des Parkdecks sowie die festgesetzten Steigungen und Neigungen der Parkdeckebene 0 sowie der Zufahrten und Rampen des Parkdecks führen dazu, dass das Vorhaben und insbesondere das Parkdeck keine erheblichen Lärm- und Lichtbelästigungen erwarten lässt. Durch die Sicherstellung von Maßnahmen des passiven Lärmschutzes am Gebäude des Vorhabens selbst, ist auch das gesunde Arbeiten im Kreuzungsbereich der zwei Hauptstraßen sichergestellt.

Insgesamt können die Immissionsschutzbelange vor Ort somit voraussichtlich zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden. Durchgreifende Gründe, die gegen die Planung sprechen, sind nicht erkennbar.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Plangebiet selbst und in seinem unmittelbaren Umfeld sind weder Altablagerungen und Altstandorte noch Bodenbelastungen bekannt⁴.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden und Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Die Stadt strebt mit diesem Bebauungsplan die Stärkung des Ortsteilzentrums Hiddesen an und leistet durch die geplante Folgenutzung und Nachverdichtung einen Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung. Insoweit trägt die Planung der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Gemäß Bodenkarte NRW⁵ stehen stark sandige Lehmböden (Pseudogley, stellenweise Braunerde-Pseudogley) im Plangebiet an. Die Pseudogley-Böden im Bebauungsplanbereich zeichnen sich durch eine mittlere Wasserdurchlässigkeit im Oberboden und eine geringe Wasserdurchlässigkeit im tonigen Unterboden aus. Die Bearbeitbarkeit der Böden wird durch eine zeitweise Vernässung erschwert.

Die Böden im Plangebiet sind nicht als schutzwürdige Böden in NRW kartiert worden⁶. Sie übernehmen keine der besonders schützenswerten Bodenfunktionen. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bereits erfolgten Bebauung im Plangebiet und der intensiven Nutzung die Böden bereits stark überprägt sind.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

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 Zeitpunkts des Aufbringens vermieden werden. Diese Maßnahmen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und in der Bauphase zu beachten.

Gemäß der Stellungnahme des Geologischen Diensts NRW liegt im Plangebiet ein sogenannter petrographischer Wechsel vor. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs können unterirdische Hohlräume nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich gekennzeichnet.

⁴ Internetseite des Kreises Lippe: <http://www.lippe.de/cgi-bin/mapserv.exe>

⁵ Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4118 Detmold, Krefeld 1980

⁶ Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

net. Im späteren Baugenehmigungsverfahren und bei Bauarbeiten sind diese Rahmenbedingungen zu beachten.

12.5 Kampfmittelbelastungen

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold (Stand 01.11.2006) ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Plangebiets verzeichnet.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt worden. Die durchgeführte Luftbildauswertung hat keinen Hinweis auf Kampfmittelvorkommen ergeben. Auf Basis der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen wird im Ergebnis keine Kampfmittelgefährdung gesehen, Überprüfungs- bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Grundsätzlich sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelpfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

13 Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche GR gemäß BauNVO von 20.000 m²) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach summarischer Prüfung werden die o.g. Anforderungen im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfüllt. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und umfasst lediglich ein ca 2.920 m² großes, gut abgrenzbares Baugebiet, welches bestandsorientiert fortentwickelt wird. Die überplanten Flächen selbst sowie das Umfeld sind weitgehend bebaut. Nordwestlich grenzt es an eine parkartige Grünfläche. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete werden im Umfeld nicht berührt, die Planänderung führt nach bisherigem Kenntnisstand auch zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt. Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten (s.u.).

13.1 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe rd. 2.970 m² die sich wie folgt aufteilen:

Bauland, hier Gebiet für ein Arzt- und Dienstleistungszentrum	2.915 m ²
Straßenverkehrsfläche	55 m ²

Im Bestand sind heute im Plangebiet (Vorhabengrundstück und einbezogene Straßenverkehrsfläche) etwa 2.270 m² überbaut oder versiegelt (= 76 % des Geltungsbereichs). Der für das Vorhaben und den einbezogenen öffentlichen Straßenrandbereich benötigte Gesamtbedarf an versiegelbarem Grund und Boden umfasst rechnerisch maximal ca. 2.385 m². Somit ist inklusive der öffentlichen Verkehrsfläche eine zusätzliche Bodenversiegelung um ca. 115 m² zu erwarten.

Auf dem rd. 2.915 m² großen Vorhabengrundstück selbst werden nach der Projektplanung insgesamt rd. 2.325 m² versiegelt. Dies entspricht für das Vorhabengrundstück der fast vollständigen Ausschöpfung der Gesamt-GRZ von 0,8 für Hauptgebäude und versiegelte Freiflächen.

13.2 Summarische Prüfung der Auswirkungen der Planänderung auf die umweltrelevanten Schutzgüter und Eingriffsregelung

13.2.1 Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut „Mensch“ sind die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden von besonderer Bedeutung. Beeinflussungen oder Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter wie Wasser, Boden, Luft oder Landschaftsbild können direkt oder mittelbar Konsequenzen haben. In ganz besonderem Maß sind die Lärmbelastung und andere Immissionen im urbanen Raum von Bedeutung.

Aufgrund der Fortentwicklung eines mischgebietstypischen Nutzungsspektrums werden keine verbleibenden ggf. bedeutsamen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gesehen. Teilweise gegebene Beeinträchtigungen durch erhöhten Kfz-Verkehr können nach heutigem Stand in der Objektplanung durch bauliche und organisatorische Maßnahmen an dem geplanten Parkdeck minimiert werden. Entsprechende Festsetzungen sind in den Plan aufgenommen worden.

Darüber hinaus ist die weiterentwickelte Nutzung selbst an dem Standort Verkehrslärmeinwirkungen durch die umgebenden Hauptstraßen ausgesetzt. Eine Überprüfung hat ergeben, dass die heutige Wärmeschutzverglasung die Anforderungen an den passiven Schallschutz mit abdeckt. Die festgesetzten Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den Außenfassaden des Gebäudes gewährleisten, dass die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Weitere Auswirkungen sind durch die mit dem Vorhaben zu erwartende Veränderung der nordwestlich anschließenden Parkanlage zu erwarten. Diese ist in ihrem Randbereich bereits durch die bestehenden Gebäude geprägt. Die bauliche Prägung erhält durch das Vorhaben ein zusätzliches Gewicht, welches durch eine angepasste Architektursprache, Baugestaltung und Begrünung jedoch angemessen eingebunden werden kann.

Hinsichtlich des Übergangs in den Park ist der Bereich des geplanten Parkdecks hervorzuheben. Hier ist heute schon eine Sammelstellplatzanlage mit entsprechender Versiegelung vorhanden. Aufgrund des Ersatzes durch das Parkdeck kommt jedoch ein vertikales Bauelement hinzu. Als Minderungsmaßnahme steht die Rhythmisierung der Außenwände durch entsprechende Fassadengestaltung sowie insbesondere die Eingrünung durch ortsnahe Ersatzpflanzung für die entfallenden Bäume auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Detmold und ergänzend Fassadenbegrünungen im Vordergrund. Mit diesen Maßnahmen, die mit der Freiraumplanung zum Durchführungsvertrag konkretisiert worden sind, kann der attraktive und wohnumfeldwirksame Charakter der Grünanlage gesichert werden.

13.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die vorhandenen Gebäude werden verbunden, erweitert und durch ein Parkdeck ergänzt. Hierfür werden überwiegend schon versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Da die Gebäude jedoch unmittelbar am Rand einer Grünfläche stehen, sind einige große Parkbäume durch das Vorhaben betroffen und müssen zu seiner Realisierung beschnitten bzw. gefällt werden.

Die relativ kleine Grünfläche ist aufgrund der umgebenden Verkehrswege, des baulichen Bestands auf dem Gelände selbst und die umgebenden Wohngebiete allseitigen Störungseinflüssen ausgesetzt, ihr wird daher aus Naturschutzsicht eine mittlere Bedeutung beigemessen. Es liegt kein Biotop von hoher Wertigkeit vor. Gleichwohl besitzt sie Bedeutung als Lebensraum für siedlungsangepasste Tierarten.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. In jeweils rd. 300 m Entfernung südöstlich und nordöstlich sind im Bereich um den Grüttebach und im Scheunenbruch Biotope registriert. Faunistische Kartierungen liegen zum Plangebiet und seinem relevanten Umfeld nicht vor. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 4018 in den Lebensraumtypen *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* 5 Fledermausarten, 5 Reptilien- und Amphibienarten sowie 16 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über die Biotopausstattung im Plangebiet reicht.

Das vorliegende Baugebiet stellt mit ca. 0,3 ha einen kleinflächigen Bereich innerhalb des Siedlungsraums dar. Aufgrund der baulichen und nutzungsmäßigen Vorprägung im Inneren und der umgebenden gemischten, Handels- und Wohnnutzungen mit Störungswirkungen bietet das Plangebiet einen eingeschränkten Lebensraum für die Tierwelt. Wegen der Vorbelastung ist davon auszugehen, dass der Untersuchungsraum weitestgehend von Ubiquisten, d.h. von Arten ohne speziellen Lebensraumanspruch, genutzt wird. Der alte Baumbestand bietet jedoch ein gewisses Lebensraumpotenzial.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird erwartet, dass durch die Planung keine ggf. erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) und Beeinträchtigungen des Erhaltungszustands schützenswerter Arten auftreten werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB sind keine diesbezüglichen Hinweise eingegangen. Mit den Festsetzungen zum Erhalt von einzelnen Bäumen innerhalb des Plangebiets und den auf Grundlage der Baumschutzsatzung erforderlich werdenden Ersatzpflanzungen, welche im direkten Umfeld des Plangebiets erfolgen und durch Regelungen im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden sollen, können die Einwirkungen gemindert werden. Da durch die im Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben ein Park betroffen ist, ist ergänzend die Integration von Nistkästen u.ä. für Fledermäuse und Vögel bei der baulichen Erweiterung vorgesehen. Eine entsprechende Regelung, welche mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises abgestimmt wird, wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Darüber hinaus ist im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden und welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind. Insofern können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gem. § 21 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG (ab 01.03.2010: § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG) nicht gegeben ist.

13.2.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Leitziel für den Bodenschutz ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten. Angestrebt werden biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden. Der sorgsame Umgang ist also Voraussetzung für jeden Eingriff in dieses abiotische Schutzgut.

In Kapitel 12 wurde bereits auf die Böden im Plangebiet eingegangen. Das Vorhaben führt zu maßvollen zusätzlichen Flächenversiegelungen. Zu erwarten ist ein weitergehender dauerhafter Bodenverlust im Umfang von rd. 100 m². Dies wird im Ergebnis letztlich für nicht wesentlich und damit insbesondere an dem zentralen Standort vertretbar gehalten.

Aufgrund der schon seit langer Zeit gegebenen Lage der überplanten Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets liegt nur noch eine begrenzte Wertigkeit des Bodens vor. Der Eingriff in den Bodenhaushalt sollte z.B. durch Verbesserung der Oberflächenwasserretention gemindert werden.

13.2.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung gem. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und oberirdische Gewässer zu unterscheiden. Im Plangebiet bestehen keine Gewässer. Es liegt in Zone 3B des Trinkwasserschutzgebiets „Detmold-Pivitsheide-Heidenoldendorf“. Die Karst- und Kluftgrundwasserleiter sind stark verschmutzungsgefährdet, so dass insbesondere bei den Bauarbeiten Verunreinigungen der Grundwasserleiter im Trinkwasserschutzgebiet auszuschließen sind. Darüber hinaus dürfen die den Karstkluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten nicht durchstoßen werden. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist bei späteren Baugenehmigungsverfahren und bei Bauausführungen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Übernahme des Trinkwasserschutzgebiets und einen Hinweis auf die entsprechenden Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers. Im späteren Baugenehmigungsverfahren und während der Bauarbeiten sind die Belange des Schutzguts Grundwasser zu beachten.

Zu den Auswirkungen der Versiegelung und zu den Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden wird auf Kapitel 13.2.3 verwiesen.

13.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die weitere Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung zu erwarten. Die Erweiterung bestehender Bauten wird hier voraussichtlich zu keinen wesentlichen Verschärfungen der klimatischen Umweltsituation führen.

13.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist leicht geneigt und fällt nach Norden um ca. 1,5 m ohne größere Geländesprünge ab. Die anschließende Parkanlage ist für das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Siedlungsbereichs von Bedeutung.

Die geplante Stellplatzbegrünung, die Durchführung der erforderlichen Ersatzbaumpflanzungen auf Grundlage der Baumschutzsatzung im direkten Umfeld und die Eingrünung der Parkdeckfassaden mindern den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. Der parkartige Charakter der anschließenden Grünfläche kann dadurch wiederhergestellt werden. Die Planaufstellung ist insofern vertretbar.

13.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind z.B. architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze zu verstehen, deren Wirkung oder Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

Die vorhandenen Gebäude sowie der anschließende Park stellen relevante Sachgüter im Plangebiet und im näheren Umfeld dar. Aufgrund der geplanten grünordnerischen Maßnahmen und architektonisch ansprechenden Gestaltung, die auf eine Attraktivierung des Ortskernbereichs zielt, ist eine Beeinträchtigung nicht gegeben. Im Gegenteil wird der zentrale Siedlungsbereich durch das Vorhaben aufgewertet.

Im Plangebiet befindet sich eventuell der ehemalige Friedhof Hiddesen nahe der ehemaligen Kapelle gelegen. Als Zeugnis der Historie des Ortes ist er bereits heute im Ortsbild nicht mehr erkenn- und eindeutig lokalisierbar. Sollte der ehemalige Friedhof durch Baumaßnahmen, insbesondere durch die Errichtung des Parkdecks jedoch berührt werden, werden bei Durchführung der Baumaßnahmen entsprechende Maßnahmen zu treffen sein, d.h. die Gräber sind zu verlagern.

13.2.8 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darlegung der Planungsziele in Kapitel 5 verwiesen.

Nach § 13a BauGB werden in einem derartigen Planverfahren mit relativ geringer Größe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft bundesrechtlich nicht erforderlich. Aufgrund des betroffenen Gehölzbestands und der allgemeinen Zielsetzungen der Stadt, auch im Siedlungsbereich vorhandene Biotope und Gehölzelemente etc. möglichst zu schützen, erfolgt eine vergleichende Bewertung:

- Die Erweiterungsplanung und Nachverdichtung betrifft bereits bebaute Flächen. Als zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird eine weitere Bodenversiegelung im Umfang von rd. 100 m² im erschlossenen Innenbereich vorbereitet. Darüber hinaus werden vorhandene Bäume entfernt und ein Baum wird beschnitten. Im Ergebnis werden die Eingriffe innerhalb des langjährigen Siedlungsbereichs für vertretbar gehalten, da das Vorhaben insgesamt die geordnete Weiterentwicklung des Ortsteilzentrums unterstützt und die Nutzbarkeit, Attraktivität und Aufenthaltsqualität an dem Standort erhöht.
- Die für das Vorhaben zu entfernenden Bäume fallen unter die städtische Baumschutzsatzung, die erforderlichen Ersatzpflanzungen werden im Durchführungsvertrag verbindlich gesichert. Durch deren geplante ortsnahe Integration in den vorhandenen Park und die damit vorgesehene Einbindung des Parkdecks in den Grünbereich ergibt sich eine deutliche Eingriffsminde-

zung. Die zusätzliche Integration von Nisthilfen in die baulichen Erweiterungen wirkt weiter in diese Richtung.

Zusammenfassend wird kein wesentlicher zusätzlicher Eingriff durch die Planaufstellung vorbereitet, ein Ausgleich wird gemäß § 13a (2) BauGB nicht erforderlich.

14 Erschließungskosten

Das überplante Vorhabengebiet ist erschlossen, der Fuß- und Radweg entlang der Theodor-Heuss-Straße ist zu verlegen. Die Radfahrer werden dabei vor dem Knotenpunkt auf die Fahrbahn geleitet. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen fallen zur Umsetzung des Vorhabens nicht an. Die Gehwegherstellung und das ggf. notwendige Maßnahmen an den Telekommunikationsleitungen werden vom Vorhabenträger auf eigene Kosten vorgenommen.

15 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 2.970 m ²	~ 100 %
Gebiet für ein Arzt- und Dienstleistungszentrum	ca. 2.920 m ²	~ 98 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 50 m ²	~ 2 %

16 Bodenordnung

Das Vorhabengebiet ist weitgehend bereits vom Vorhabenträger erworben worden (Flurstück 949). Weitere Teilflächen der Flurstücke 948 und 950 müssen noch durch den Vorhabenträger erworben werden. Der Vorhabenträger hat diesen Erwerb verbindlich zugesagt. Für den Verkauf dieser städtischen Teilflächen liegt ein einstimmiger Beschluss des Fachausschusses für Tiefbau und Immobilienmanagement vom 18.11.2009 vor. Der in das Plangebiet integrierte Randbereich der Theodor-Heuss-Straße (öffentliche Straßenverkehrsfläche) wird durch die Stadt übernommen. Sonstige bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Planungsbüro
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Detmold, den 21.06.2010