

Begründung
zum Bebauungsplan
23-05 „Kreuzbreite“
8. Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2	Verfahren	4
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
7.1.1	Sondergebiet (SO)	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung und Größe des Sondergebietes, Baulinien und Baugrenzen	8
7.3	Verkehrsflächen	9
7.4	Stellplätze	9
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
7.6	Nicht überbaubare Flächen	9
7.7	Denkmalschutz	9
7.8	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	10
7.9	Gestalterische Aussagen	10
8	Verkehrliche Erschließung	10
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
8.4	Rad- und Fußverkehr	10
9	Ver- und Entsorgung	10
9.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	10
9.2	Niederschlagswasserentsorgung	11
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	11
9.4	Abfallbeseitigung	11
10	Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung	11
11	Immissionsschutz	11
12	Altablagerungen und Bodenschutz	12
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	12
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	12
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	13
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	13
13	Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB	13
13.1	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	14

13.2	Summarische Prüfung der Auswirkungen der Planänderung auf die umweltrelevanten Schutzgüter und Eingriffsregelung	14
13.2.1	Schutzgut Mensch	14
13.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
13.2.3	Schutzgut Boden	15
13.2.4	Schutzgut Wasser	15
13.2.5	Schutzgut Klima/Luft	16
13.2.6	Schutzgut Landschaft	16
13.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
13.2.8	Eingriffsregelung	16
14	Erschließungskosten	16
15	Flächenbilanz	17
16	Bodenordnung	17

Anlage: Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23-05 der Stadt Detmold, Akus GmbH, Bielefeld, 11.11.2008

Begründung zum B-Plan 23-05 „Kreuzbreite“, 8. Änderung

Ortsteil: Jerxen-Orbke
Änderungsgebiet: Zwischen der Wohnbebauung an der Feldwiese, Klingenbergstraße, Niemeierstraße und Am Hessentuch

Verfahrensstand: Entwurfsoffenlegung

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 Bebauungsplans wird begrenzt im Norden durch die Gärten der Wohnbebauung im Bereich „Feldwiese“, im Osten und Südosten durch die Klingenbergstraße, im Süden durch die Südgrenze der Niemeierstraße, und im Westen durch die Westgrenze der Straße Am Hessentuch.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gemäß § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen einschließlich Zeichenerklärung und
- der Begründung.

Der Bebauungsplan Nr. 23-05, 8. Änderung, ersetzt bei Erlangung der Rechtskraft die für den Geltungsbereich bisher geltenden zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23-05 einschl. seiner Änderungen, die textlichen Festsetzungen werden - soweit nicht ausdrücklich benannt - beibehalten. Für diese 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23-05 gelten somit weiterhin die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23-05 einschl. seiner für den Teilbereich 18/1 maßgeblichen Änderungen.

Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 23-05, 8. Änderung, als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23-05 wieder auf und erlangen erneut Gültigkeit.

2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 20.08.2008 gefasst.

Die Änderungsplanung wird als „beschleunigtes Verfahren“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da das Vorhaben im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23-05 „Kreuzbreite“ und somit im beplanten Innenbereich liegt. Der Bebauungsplan Nr. 23-05, 8. Änderung, dient der Innenentwicklung, hier der Folgenutzung eines bisher nicht gemäß Bebauungsplan Nr. 23-05 adäquat genutzten Sondergebietes. Darüber hinaus wird dem Bedarf an Investitionen zur 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 da die inhaltlich begrenzte Änderung der bereits rechtskräftigen Festsetzung eines Sondergebietes voraussichtlich nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führen wird.

Die ortsübliche Bekanntmachung und die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13a (3) BauGB ist im September 2008 erfolgt.
Die Entwurfsoffenlegung ist vom 03.12.2008 bis einschließlich 05.01.2009.

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 - (künftig Regionalplan) weist das Plangebiet als Teil des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) aus. Die grundlegende Festsetzung der baulichen Nutzung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23-05, hier Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ für Baumarkt / Baubedarf / Gartencenter / Kfz-Bedarf wird beibehalten. Die 8. Änderung des Bebauungsplans entspricht damit weiterhin den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt das ca. 1,36 ha große Sondergebiet sowie die umgebenden, ca. 0,49 ha großen privaten Grünflächen als „Sondergebiet Einkaufszentrum“ dar. Das im Bebauungsplan weiterhin festgesetzte Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:
im Norden durch die Wohnbauflächen im Bereich „Feldwiese“,
im Süden und Osten durch weitere Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“
und im Westen durch gewerbliche Bauflächen beidseits der Niemeierstraße.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23-05 einschließlich seiner bisherigen 6 Änderungsverfahren (Hinweis: die 7. Änderung ist parallel zur Einleitung dieser 8. Änderung beschlossen worden) trifft für den vorliegenden Geltungsbereich mit der hier maßgeblichen 3. Änderung (in Kraft getreten am 26.08.1995) insbesondere folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ für Baumarkt / Baubedarf / Gartencenter / Kfz-Bedarf mit Festlegung der zulässigen Sortimente einschließlich des Umfanges von Randsortimenten.
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ 0,8, Geschossflächenzahl GFZ 0,6 mit textlichen Detailregelungen, Firsthöhe maximal 10 m über der gewachsenen Geländeoberfläche.
- Überbaubare Flächen: großzügige Festsetzung der überbaubaren Flächen durch eine Baulinie an der Nordgrenze direkt an der privaten Grünfläche, ansonsten durch Baugrenzen ebenfalls bis direkt an die privaten Grünflächen entlang der Straßenzüge heran.
- Flächenbezogener Schallleistungspegel 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts.
- Erschließung durch eine Zufahrt zur Niemeierstraße.
- Festsetzung der Randstreifen entlang der Straßenzüge und an der Nachbargrenze als private Grünflächen (= nicht Bestandteil des Sondergebietes).
- Weitere textliche Festsetzungen v.a. zur Grünordnung und -gestaltung.

- Baugestalterische Festsetzungen gemäß BauO NRW: Flachdach mit Dachneigung kleiner/gleich 15° sowie weitere Regelungen v.a. zur Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen und zur Fassadengestaltung.

Zu Einzelheiten und zur Begründung der Planinhalte wird auf die Originalunterlagen des Bebauungsplans Nr. 23-05 und insbesondere der 3. Änderung einschließlich der jeweiligen Begründungen verwiesen.

Ein Vorhabenträger beabsichtigt nunmehr die Errichtung eines Gartencenters im Plangebiet zwischen Klingenbergstraße, Niemeierstraße und der Straße Am Hessentuch. Dieses Vorhaben entspricht grundsätzlich dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 23-05 (s.o.) und den weiterhin aktuellen Zielen der Stadt Detmold für den Planbereich. Der Standort Klingenbergstraße ist für die Errichtung eines qualitativ möglichst hochwertigen Gartencenters, das für die Handelsstruktur der Stadt Detmold eine Bereicherung darstellen kann, mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (abgesehen von Randsortimenten) gut geeignet.

Im Zuge der Vorabstimmung des Vorhabens und des Plankonzeptes hat sich jedoch gezeigt, dass aufgrund der begrenzten Grundstücksverhältnisse und der bisher getroffenen Festsetzungen z.B. über die Lage der Baulinie direkt an der Grünfläche insbesondere einzelne zeichnerische Festsetzungen aus heutiger Sicht überprüft und modifiziert werden sollten.

Die betroffenen Grundstücke im Plangebiet umfassen insgesamt etwa 18.450 m². Das planungsrechtlich festgesetzte „Sondergebiet“ hat jedoch bisher im Bebauungsplan Nr. 23-05 nur eine Größe von rund 12.500 m², da im Zuge der 3. Änderung im Jahr 1995 die überbaubare Fläche im Verhältnis 1:1 (zzgl. Zufahrt) als SO festgesetzt worden ist. Die umgebenden und freizuhaltenden Randstreifen mit einer Größe von ca. 5.900 m² sind dagegen vollständig als „private Grünflächen“ ausgewiesen worden und sind somit nicht Bestandteil des SO-Gebietes geworden. Damit sind diese Randstreifen von Nebenanlagen, Abstellflächen etc. planungsrechtlich eindeutig freizuhalten, zudem wurde eine 20 m breite Grünzone nach Norden Richtung Wohnbebauung „Feldwiese“ freigehalten (s.d.).

Aus heutiger Sicht hat sich jedoch gezeigt, dass mit diesen Planinhalten aufgrund der bauordnungsrechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die durch Straßen und Wohngebiet abschließend begrenzte Baufläche erhebliche Nachteile verbunden sind, die eine zielgerechte Mobilisierung des Standortes erheblich erschweren:

- Größere Baukörper müssen Fluchttüren/-wege und nach Rücksprache mit der Feuerwehr auch eine Feuerwehrumfahrt aufweisen, dieses ist bisher nördlich der Baulinie innerhalb der privaten Grünfläche nicht möglich. Ergänzend ist auch die Zielsetzung der ansonsten festgesetzten Baugrenzen zu hinterfragen - auch mit Blick auf die GRZ.
- Wirtschaftlich tragfähige Gartencenter benötigen nach überzeugender Darlegung der Vorhabenträger (und nach den Erfahrungen angesichts der bisherigen Unternutzung der Fläche) eine Gebäudegröße einschl. Nebenanlagen von 7.000 m² und mehr.
- Stellplatzanlagen sind je nach konkreter Verkaufsfläche für derartige Fachmärkte mit einer Größe von 150 bis 200 Stellplätzen und damit mit mindestens 4.000 m² Flächenbedarf anzusetzen. Hinzu kommen Lkw-Anlieferung und Randflächen wie die o.g. Feuerwehrumfahrt an der nördlichen Gebietsgrenze.

Im Ergebnis müssen somit insbesondere die genaue Größe des SO und die Breite der nördlichen Grünfläche sowie die Lage der Baulinie und die Grund- und Geschossflächenzahlen überprüft werden. Der Stadt Detmold wurde ein entsprechender Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 23-05 vorgelegt, auf deren Grundlage der Fachausschuss am 20.08.2008 die zentralen Planungsziele aus dem Jahr 1995 bestätigt - hier Errichtung eines zentrenverträglichen Bau- oder Gartenmarktes - und die 8. Änderung für die Anpassung v.a. einiger zeichnerischer Änderungen

eingeleitet hat. Diese 8. Änderung soll allerdings nicht projektbezogen erfolgen, sondern entsprechend der bisherigen Plankonzeption des Bebauungsplans Nr. 23-05 grundsätzlich angebotsorientiert und damit unabhängig von einem konkreten Betreiber.

Die im Süden und Westen an das Sondergebiet anschließenden Abschnitte der Niemeierstraße und der Straße Am Hessentuch werden einbezogen, um die Zufahrtregelungen abschließend festsetzen zu können.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Detmolder Stadtgebietes. Das Umfeld ist im Osten wesentlich durch den großflächigen Handelsstandort „Klingenbergstraße“ geprägt, im Südwesten und Westen schließen Gewerbegebiete an. Im Norden wird das Plangebiet durch einen Grünstreifen mit einem i.W. standortheimischen Heckenzug wirksam gegenüber der anschließenden Wohnbebauung abgegrenzt. Das Gelände fällt von seiner höchsten Stelle im Südosten aus von ca. 132 m ü. NN auf ca. 127,50 m ü. NN im Nordwesten ohne wesentliche Geländesprünge ab. Im Plangebiet sind ein kleinerer Kfz-Handel und ein Küchenstudio ansässig, Teilbereiche werden jedoch nach wie vor nicht oder allenfalls nur gelegentlich z.B. durch ausgestellte Kfz genutzt. Verkehrlich wird das Plangebiet von der Niemeierstraße im Süden und von der Straße Am Hessentuch im Westen erschlossen.

Gewässer:

Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wohnhäuser/Siedlungsbereiche:

Im Plangebiet sind selber keine Wohnhäuser vorhanden. Im Norden schließen jenseits der o.g. Heckenstruktur Wohnbaugrundstücke im Bereich Feldwiese an, die auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 23-03 „Am Roßbruch“ als „allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO entwickelt worden sind.

Landwirtschaftliche Hofstellen/Flächen:

Im Plangebiet oder im weiteren Umfeld sind landwirtschaftliche Nutzungen nicht mehr vorhanden.

Gewerbliche Nutzungen:

Im Westen grenzen beidseits der Niemeierstraße „Gewerbegebiete“ (GE) gemäß § 8 BauNVO an, die im Nahbereich ebenfalls auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 23-05 teilweise als eingeschränktes GE für nicht störendes Gewerbe entwickelt worden sind. Im Süden und Westen folgen weitere Gewerbegebiete, im Osten schließen die o.g. Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“ an.

Denkmalschutz:

Im Plangebiet oder im näheren Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden, direkte Sichtbeziehungen zu Denkmälern bestehen nicht.

Altlasten:

Altlasten sind gemäß Bebauungsplan Nr. 23-05 im Plangebiet nicht vorhanden.

Leitungstrassen:

Im Bebauungsplan Nr. 23-05 sind im Norden des Plangebietes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Leitungstrassen aufgenommen worden. Im Norden sind an der Gebietsgrenze ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal vorhanden.

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 Bebauungsplans gewährleistet werden. Die grundlegenden Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 23-05 aus dem Jahr 1995 - hier Errichtung eines zentrenverträglichen Bau- oder Gartenmarktes - werden durch diese 8. Änderung bestätigt, es erfolgen lediglich aus heutiger Sicht einige Änderungen im Interesse der angestrebten Planrealisierung.

Unter Beachtung der Lage im Bereich des für die Stadt Detmold wichtigen Handelsstandortes Klingenbergstraße soll der Bebauungsplan folgende Planungsgrundsätze gemäß § 1 BauGB vorrangig berücksichtigen:

- die Belange der Wirtschaft und einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit spezialisierten hochwertigen Fachmarktangeboten,
- die Schaffung von Arbeitsplätzen durch Neuansiedlung eines Gartencenters,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch angemessene Einbindung des Vorhabens in das städtebauliche Umfeld.

Hierzu bedient sich die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.05 der nachfolgend erläuterten Festsetzungen. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass diese 8. Änderung die für den Geltungsbereich bisher geltenden zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23-05 einschl. seiner Änderungen modifiziert. Die textlichen Festsetzungen werden - soweit nicht ausdrücklich benannt - beibehalten und gelten ergänzend; zur Erläuterung wird ausdrücklich auf das Originalplanwerk mit den Änderungen Nr. 1-6 verwiesen, hier insbesondere auf die 3. Änderung aus dem Jahr 1995. Damit liegen sowohl der maßgeblichen 3. Änderung als auch dieser 8. Änderung die BauNVO 1990 zu Grunde, so dass einheitliche Rechtsgrundlagen im Änderungsbereich gegeben sind (kein sog. „Schichtenbebauungsplan“).

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein bereits festgesetztes Sondergebiet überplant, weitere Baugebiete gemäß BauNVO sind nicht betroffen:

7.1.1 Sondergebiet (SO)

Im Bebauungsplan Nr. 23-05 ist im Zuge der 3. Änderung das Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel für Baumarkt / Baubedarf / Gartencenter / Kfz-Bedarf“ mit den zulässigen Sortimenten einschließlich des Umfanges von Randsortimenten festgesetzt worden (s.d.). Diese Festsetzungen werden durch die 8. Änderung nicht überarbeitet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Größe des Sondergebietes, Baulinien und Baugrenzen

Das betroffene Grundstück des Vorhabenträgers umfasst insgesamt etwa 18.450 m². Nach Reduzierung des Grünstreifens im Norden von 20 m Breite auf 15 m Breite zugunsten der geringfügigen Verschiebung der Baulinie und der Aufnahme einer Feuerwehrumfahrt umfasst das festgesetzte „Sondergebiet“ eine Größe von rund 13.580 m².

Da die Stadt Detmold die umgebenden Randstreifen mit ca. 4.875 m² zur Sicherung der besonderen städtebaulichen und grünordnerischen Ziele (Gliederung, Freihaltung von Nebenanlagen etc.) weiterhin als private Grünfläche außerhalb des SO-Gebietes festsetzt, ist das auf die faktischen Bauflächen begrenzte SO-Gebiet letztlich aus heutiger Sicht sehr knapp bemessen und muss für das Planungsziel Fachmarkt Bau/Gartenmarkt weitestgehend ausgenutzt werden können (siehe Kapitel 5). Vor diesem Hintergrund wird die Grundflächenzahl GRZ für das SO von bisher 0,8 auf 1,0 erhöht. Diese Erhöhung wird im Sinne des § 17 (2) BauNVO dadurch ausgeglichen, dass die o. g. Grünflächenfestsetzung im Änderungsgebiet erfolgt. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Vorgehensweise nicht entgegen.

Damit können maximal ca. 13.580 m² versiegelt werden, abzüglich vorgegebener Baumpflanzungen und Restflächen sind ca. 13.000 m² Versiegelung zu erwarten. Bezogen auf die Gesamtfläche des von außen wahrnehmbaren Baugrundstückes einschließlich der privaten Grünstreifen von 18.450 m² ergibt sich umgerechnet eine GRZ von ca. 0,7, so dass die Anforderungen des § 17 (2) BauNVO für eine Überschreitung insgesamt angemessen erfüllt sind.

Die Geschossflächenzahl GFZ 0,6 sowie die ergänzenden textlichen Detailregelungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 23-05 übernommen, innerhalb dieser Vorgaben ist eine sinnvolle Projektentwicklung möglich (s.d.).

Die umfassende Festsetzung der überbaubaren Flächen durch eine Baulinie an der Nordgrenze und ansonsten durch Baugrenzen für das gesamte Sondergebiet (außer Zufahrten) wird beibehalten. Die Baulinie wird allerdings nur geringfügig um etwa 1,5 m nach Norden verschoben. Als nicht überbaubare Fläche verbleibt im SO dort der für die Feuerwehrumfahrt voraussichtlich benötigte Randstreifen.

7.3 Verkehrsflächen

Im Süden und Westen werden die an das Sondergebiet anschließenden Erschließungsstraßen Niemeierstraße und Am Hessentuch in den Geltungsbereich einbezogen, die Erschließung ist hier abschließend zu regeln. Innerhalb des Baugebietes werden keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

7.4 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der für das SO-Gebiet insgesamt festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig (s.o.), eine Differenzierung zwischen Hochbauten und Stellplatzanlagen bzw. Vorgaben für die Anordnung werden über die Baulinie im Norden hinaus nicht vorgenommen. Die erforderliche Zahl an Kundenstellplätzen ist im Zuge der konkreten Projektentwicklung mit der Stadt Detmold festzulegen. Ein ausreichendes Stellplatzangebot ist im Interesse des Betreibers und der Stadt erforderlich, Parkplatzsuchverkehr und -druck auf die umgebenden Hauptstraßen ist zu vermeiden.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Norden des Plangebietes sind an der Gebietsgrenze ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal vorhanden, für die entsprechende Leitungsrechte aufgenommen worden sind. Entlang der Klingenbergstraße und Niemeierstraße sind Stromleitungen vorhanden, für die entsprechende Leitungsrechte aufgenommen worden sind.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

Die Randstreifen auf dem Baugrundstück, die von baulichen Anlagen, Stellplätzen etc. freizuhalten sind, werden, wie bereits in den Kapiteln 5 und 7.2 dargelegt, nicht als nicht überbaubare Flächen im Sondergebiet, sondern insgesamt als private Grünflächen außerhalb des Sondergebietes festgesetzt. Damit folgt die 8. Änderung im Grundsatz den Zielen der 3. Änderung (s.d.). Die Reduzierung des nördlichen Streifens von 20 m Breite auf 15 m Breite wird durch erstmalige Festsetzung des hier stockenden standortheimischen Gehölzbestandes zum Erhalt aufgefangen. Somit wird das Planungsziel der wirksamen Gliederung zwischen Sonder- und Wohngebiet angemessen beibehalten und dauerhaft gesichert.

7.7 Denkmalschutz

Baudenkmale oder Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Detmold enthalten sind, sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Besondere Blickbeziehungen oder Fernwirkungen von und zu Baudenkmalen werden ebenfalls 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 maximale Firsthöhe von 10 m über der gewachsenen Geländeoberfläche wird ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 23-05 übernommen (3. Änderung, s.d.), innerhalb dieser Vorgaben ist eine sinnvolle Projektentwicklung möglich.

7.9 Gestalterische Aussagen

Die baugestalterischen Festsetzungen gemäß BauO NRW aus dem Bebauungsplan Nr. 23-05 mit der zeichnerischen Festsetzung Flachdach mit Dachneigung kleiner/gleich 15° wird in der Plankarte der 8. Änderung übernommen (s.d.). Die textlichen Regelungen v.a. zur Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen und zur Fassadengestaltung gelten ebenfalls unverändert für den Änderungsbereich (s.d.).

8 Verkehrliche Erschließung

Zu den im Süden und Westen an das Sondergebiet anschließenden Erschließungsstraßen Niemeierstraße und Am Hessentuch wird im Gegensatz zu der bisher festgesetzten alleinigen Erschließung über die Niemeierstraße jeweils eine Zu- und Abfahrt aufgenommen. Damit soll der hohen Verkehrsbelastung der Niemeierstraße nahe der Ampelkreuzung mit der hoch frequentierten Klingenbergstraße Rechnung getragen und eine bessere Aufteilung der Erschließung zwischen Liefer- und Kundenverkehr ermöglicht werden.

Innerhalb des Baugebietes werden keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die erforderliche Zahl an Kundenstellplätzen ist im Zuge der konkreten Projektentwicklung mit der Stadt Detmold festzulegen (s.o.).

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Buslinien 725 und 794, die über die Klingenbergstraße und die Niemeierstraße führen, sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte liegen im Nahbereich direkt an der Niemeierstraße sowie im Süden an der Klingenbergstraße Höhe Kreuzstraße. Weitere Buslinien verkehren über die B 239 im Norden.

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

8.4 Rad- und Fußverkehr

Das Plangebiet ist durch die umgebenden Haupt- und Nebenstraßen erschlossen. Fußwege, teilweise auch zur Mitbenutzung als Radweg, sind vorhanden.

9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird bereits teilweise gewerblich genutzt, das weitere Umfeld ist durch großflächige Handels-, Gewerbe- und Wohnnutzungen erschlossen worden. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Anlagen im Bereich Klingenbergstraße und Niemeierstraße.

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die

Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Schmutz- und Regenwassertrasse im Norden des Plangebietes wird beibehalten und gesichert.

Löschwasser steht aus dem Trinkwassernetz mit 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 h zur Verfügung.

9.2 Niederschlagswasserentsorgung

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Flächen und Naturräume sind auszuschließen. Die Abwassermenge soll durch Retentionsmaßnahmen minimiert werden. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23-05 ist eine Versickerung von nicht verschmutztem Regenwasser nicht vorgesehen, das Plangebiet ist in der Entwässerungsplanung entsprechend berücksichtigt worden.

Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren und im Zuge der Projektplanung sind jedoch die konkreten Anforderungen und Möglichkeiten aus heutiger Sicht zu überprüfen. Anlagen zur Wiederverwendung von unverschmutztem Regenwasser sollten nach Möglichkeit vorgesehen werden (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte im Falle eines Gartenmarktes insbesondere für die Bewässerung der Pflanzen und ggf. zur Toilettenspülung angestrebt werden.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann durch die in den Straßen in Randlage zum Gebiet verlaufenden Stromleitungen mit Elektrizität versorgt werden. Soweit bekannt, wird eine zusätzliche Transformatorenstation innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich. Die Gasversorgung ist noch abzuklären.

9.4 Abfallbeseitigung

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

10 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung

Die im Plangebiet verlaufenden Regen- und Schmutzwasserleitungen sind in der Plankarte mit Leitungsrechten aufgenommen worden. Im Nahbereich sind alle baulichen Maßnahmen und Pflanzmaßnahmen zuvor mit der Stadt Detmold abzustimmen.

11 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Übergang zwischen den großflächigen Gewerbe- und Sondergebieten beidseits der Klingenbergstraße zu den nördlich bis zur B 239 anschließenden Wohngebieten. In dieser Randlage sind aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich gliedernde Maßnahmen insbesondere durch Abstände, durch Anordnung der Bebauung, durch Grünordnung oder durch eine immissionsschutzrechtliche Gliederung zu prüfen.

Unterschiedliche Nutzungen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Im Grundsatz können jedoch die hier betroffenen Nutzungen städtebaulich und immissionsschutzrechtlich vertretbar untergebracht werden. Ein nachträglicher Verzicht auf das Sondergebiet zugunsten einer ggf. weniger emittierenden Nutzung ist nicht erforderlich. Die Ansiedlung eines Fachmarktes aus dem Bereich Bau- oder Gartenmarkt in Ergänzung zu den an der Klingenbergstraße vorhandenen Einzelhandelsbetrieben ist nach wie vor ausdrückliches Planungsziel der Stadt Detmold (siehe Kapitel 5).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23-05, hier in der für das vorliegende Plangebiet maßgeblichen Fassung der 3. Änderung aus dem Jahr 1995, ist bereits ein Gliederungs- und Immissionschutzkonzept ausgearbeitet worden, das folgende Elemente beinhaltet:

- Gliederung und Abgrenzung der Baugebiete durch eine 20 m breite private Grünfläche sowie
- Anordnung eines abschirmenden Baukörpers durch Vorgabe einer Baulinie im Norden,
- Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel von 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts mit Regelungen für die Planrealisierung.

Zu diesen Maßnahmen und zu der zugrunde liegenden immissionsschutzrechtlichen Prüfung und Erarbeitung von Schallleistungspegeln wird auf den Bebauungsplan Nr. 23-05 / 3. Änderung ausdrücklich Bezug genommen.

Im Zuge dieser 8. Änderung wird die Grünfläche um 5 m reduziert zugunsten einer Feuerwehrumfahrt und einer geringfügigen Verschiebung der Baulinie, ansonsten werden die o.g. Planinhalte der 3. Änderung übernommen. Insofern erfolgt durch diese Bebauungsplan-Änderung keine wesentliche Veränderung der immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen, ein neuer Konflikt wird nicht ausgelöst. Die Auswirkungen der geringen Erweiterung des SO-Gebietes um 5 m auf die bisher festgesetzten Schallleistungspegel sind schallgutachterlich geprüft worden (siehe Anlage). Zur Einhaltung der bisherigen Immissionskontingente an den umgebenden Immissionsorten werden danach die Schallleistungspegel für das Plangebiet jeweils um 1 dB(A) reduziert.

Das Plangebiet selber unterliegt dagegen im Nahbereich zur Klingenbergstraße Immissionen durch den erheblichen Kfz-Verkehr auf dieser Hauptstraße. Konflikte werden jedoch für die Nutzung Einzelhandel nicht gesehen, empfindliche Nutzungen wie dauerhafte Arbeitsplätze und hier insbesondere Büronutzungen können durch ein Abrücken von der Hauptstraße im Rahmen der Objektplanung ausreichend geschützt werden (Abstimmung im Baugenehmigungsverfahren). Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen werden weiterhin nicht für erforderlich gehalten. Schienenwege sind im Umfeld nicht vorhanden, ggf. relevante Immissionen werden nicht erwartet.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

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, 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 grundsätzlich wünschenswerte Mobilisierung der bisher nicht ausreichend gemäß Bebauungsplan Nr. 23-05 genutzten Baufläche an, die in dem insgesamt sehr gut erschlossenen Siedlungszusammenhang der Kernstadt liegt und damit flächensparend genutzt werden soll. Die Ansiedlung eines Gartenmarktes in Siedlungsrandlage ist landesplanerisch und städtebaulich nicht erwünscht. Insoweit trägt das Planungsziel der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Gemäß Bodenkarte NRW¹ stehen tiefgründige schluffige Lehm Böden als Pseudogley-Parabraunerde und Pseudogley-Braunerde aus Löss im Änderungsbereich an. Im Plangebiet ist jedoch davon auszugehen, dass auf Grund der bereits erfolgten Bebauung und der relativ intensiven Nutzungen diese Böden überprägt worden sind.

Die Parabraunerden im Änderungsbereich zeichnen sich durch geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit aus und sind landesweit vornehmlich als *Stufe 3, schutzwürdige Böden hinsichtlich ihrer Fruchtbarkeit* in Nordrhein-Westfalen kartiert worden². Ein Teilbereich im Osten des Plangebietes ist auf Grund der Fruchtbarkeit in Stufe 2 eingeordnet, während im Norden ein schutzwürdiger Grundwasserboden hinsichtlich der Biotopentwicklung der Stufe 1 vorliegt. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen oder nicht ausreichend genutzte Bauflächen vorrangig zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die Mobilisierung der bisher nicht vollständig bebauten Flächen im erschlossenen Siedlungszusammenhang (s.o.).

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernäsungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden. Diese Maßnahmen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und in der Bauphase zu beachten.

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 Nachverdichtung im Innenbereich 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 Änderungsplan erfüllt. Die 8. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23-05 „Kreuzbreite“ liegt im beplanten Innenbereich und umfasst lediglich ein ca. 13.580 m² großes, gut abgrenzbares Sondergebiet. Das Plangebiet selber, aber auch das Umfeld sind weitgehend bebaut. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete werden im Umfeld nicht berührt, die Planänderung führt 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.).

¹ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

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

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 21.585 m², die sich wie folgt aufteilen:

Bauland, hier Sondergebiet (SO)	13.580 m ²
Private Grünflächen	4.875 m ²
Straßenverkehrsfläche	3.130 m ²

Im Bestand sind heute etwa 8.000 m² überbaut oder versiegelt (= 60 %). Der für das Vorhaben benötigte Gesamtbedarf an Grund und Boden umfasst rechnerisch maximal 13.580 m², abzüglich vorgegebener Baumpflanzungen und Restflächen sind ca. 13.000 m² zu erwarten. Bezogen auf die Gesamtfläche des Baugrundstücks einschließlich der privaten Grünstreifen von 18.450 m² ergibt sich umgerechnet eine vertretbare GRZ von ca. 0,7.

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 Maße sind die Lärmbelastung und andere Immissionen im urbanen Raum von Bedeutung.

Aufgrund der weitestgehenden Übernahme der bereits nach der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23-05 zulässigen Nutzungen und des dort diesbezüglich abgestimmten Schallschutzkonzeptes (siehe Kapitel 11) werden keine ggf. bedeutsamen negativen Auswirkungen durch die 8. Änderung auf das Schutzgut Mensch gesehen. Teilweise gegebene Beeinträchtigungen der geplanten SO-Nutzung durch Straßenverkehr können in der Objektplanung durch angemessene Anordnung schützenswerter Dauerarbeitsplätze berücksichtigt werden. Festsetzungen über aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

13.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes 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 wird bereits überwiegend durch einen Kfz-Händler mit größeren Ausstellungsflächen und durch ein Küchenstudio gewerblich genutzt. Randstreifen entlang der Straßen werden als Grünfläche intensiv gepflegt, teilweise stocken dort einige Straßenbäume (Ahorn/Kugelahorn). Auf kleineren nicht genutzten oder nicht intensiv gepflegten Flächen ist eine für innerörtliche Standortbedingungen typische Wildkrautvegetation vorhanden. Im Norden grenzt ein relativ geschlossener, mehrreihiger und ca. 10-15 m breiter Gehölzstreifen mit i.W. standortheimischen Gehölzen das Plangebiet von den nördlich folgenden Wohnbauflächen ab. Aufgrund der allseitigen Störungseinflüsse wird diesem Gehölzstreifen aus Naturschutzsicht eine mittlere Bedeutung beigemessen. Im Plangebiet liegt kein Biotop von hoher Wertigkeit vor.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Faunistische Kartierungen liegen zum Plangebiet 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 der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4019 in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Allen/Bäume/Gebüsche/Hecken und Gebäude* 6 Fledermausarten, die Geburtshelferkröte und der Kammmolch sowie ca. 16 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle sehr weit über die Biotopausstattung im Plangebiet reicht.

Das vorliegende Baugebiet einschl. Grünstreifen stellt mit ca. 1,8 ha lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Aufgrund der umfangreichen baulichen Überformungen der letzten Jahrzehnte und der umgebenden Wohn-, Gewerbe- und Handelsnutzungen mit starken Störungswirkungen bietet das Plangebiet nur relativ wenig Lebensraum für die Tierwelt. Auf Grund der Vorbelastung ist davon auszugehen, dass der Untersuchungsraum weitestgehend von Ubiquisten, d.h. von Arten ohne speziellen Lebensraumanspruch, genutzt wird. Somit geht die Stadt Detmold davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW im Raum Detmold aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Aufgrund der Rahmenbedingungen und der (begrenzten) Änderungspunkte werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten.

Somit wird erwartet, dass durch die Planung keine ggf. erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden. Durch den erstmals festgesetzten Erhalt der Gehölze auf dem verbleibenden 15 m breiten Grünstreifen werden die Lebensraumfunktion für Ubiquisten und die Gliederungsfunktion in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert.

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. Die Planänderung führt voraussichtlich zur Mobilisierung der heute noch nicht plangemäß genutzten Baufläche, so dass ein langfristiger weitergehender Bodenverlust zu erwarten ist.

Die durch die Änderung erfolgende Erweiterung des SO und Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 1,0 führen gegenüber der alten Rechtslage zu einer zusätzlich möglichen Versiegelung von etwa 3.000 m² im erschlossenen Innenbereich. Diese Erhöhung wird im Ergebnis an diesem Standort letztlich für nicht wesentlich und für vertretbar gehalten.

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die diversen gewerblichen Nutzungen liegt im Plangebiet 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 Wasserhaushaltes 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 Oberflächenwasser zu unterscheiden. Im Plangebiet bestehen keine Gewässer. 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 ergänzende Bebauung der bereits gewerblich genutzten Flächen wird hier voraussichtlich zu keinen ggf. wesentlichen Verschärfungen der klimatischen Umweltsituation führen.

13.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist leicht geneigt und fällt nach Westen Richtung Gewerbenutzung um ca. 4 m ohne größere Geländesprünge ab. Innerhalb der großflächigen Gewerbe- und Wohngebiete ist es für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Einzige belebende Elemente sind der Gehölzstreifen im Norden und die Straßenbäume.

Der Erhalt der o.g. Hecke und die ergänzende Pflanzung von Bäumen entlang der Straßen und auf den zu erwartenden Stellplatzflächen mindern den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild angemessen. Die Planänderung führt zu keiner maßgeblichen Verschlechterung der bisherigen planungsrechtlichen Situation und ist insofern vertretbar.

13.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können. Da Sach- und Kulturgüter im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden sind, ist eine Beeinträchtigung nicht gegeben.

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 Planänderungen 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 Gehölzbestandes und der allgemeinen Zielsetzungen der Stadt, auch im Siedlungsbereich vorhandene Biotope und Gehölzelemente etc. möglichst zu schützen, erfolgt eine vergleichende Bewertung:

- Die geplante Änderung und Nachverdichtung betrifft eine bereits als Baugrundstück erschlossene Fläche. Als zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen eine Erweiterung des Sondergebietes um einen 5 m breiten Streifen (= ca. 1.000 m²) nach Norden und eine Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 1,0. Hierdurch wird im Ergebnis eine zusätzliche Versiegelung von etwa 3.000 m² im erschlossenen Innenbereich vorbereitet, die im Ergebnis an diesem Standort für vertretbar gehalten wird.
- Im Gegenzug wird der Erhalt der Gehölze auf dem verbleibenden 15 m breiten Streifen erstmals festgesetzt (ca. 2.400 m²), so dass dieser Lebensraum für Ubiquisten und die Gliederungsfunktion besser als im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert werden. Zusammenfassend wird kein wesentlicher zusätzlicher Eingriff durch die Planänderung vorbereitet, ein Ausgleich wird gemäß § 13a(2) BauGB nicht erforderlich.

14 Erschließungskosten

Das überplante Sondergebiet ist erschlossen, öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

15 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 2,16 ha	~ 100 %
Sondergebiet Einzelhandel	ca. 1,36 ha	~ 63 %
private Grünfläche	ca. 0,49 ha	~ 23 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,31 ha	~ 14 %

16 Bodenordnung

Die im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke können je nach Zufahrtregelung getrennt genutzt werden oder sind von einem Vorhabenträger zu erwerben. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Planungsbüro
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Detmold, den 12.11.2008