

**Begründung**  
zum Bebauungsplan  
23-07A „Östlich Orbker Straße“  
5. Änderung

## **Begründung zum Bebauungsplan 23-07A „Östlich Orbker Straße“, 5. Änderung**

---

**Ortsteil:** Jerxen-Orbke  
**Änderungsgebiet:** Zwischen Am Roßbruch, Am oberen Feld, Werre und Orbker Straße

---

**Verfahrensstand:** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

---

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 Straße Am Roßbruch  
im Süden durch die Werre,  
im Osten durch die Straße Am Oberen Feld und Kreuzstraße  
und im Westen durch die Orbker Straße.

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

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

### **2 Verfahren**

Aufstellungsbeschluss vom 04.02.2015

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom 14.12.2015 bis 15.01.2016

### **3 Raumordnung und Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet überwiegend als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) aus. Das allgemeine Wohngebiet (WA) ist im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbe-  
reich“ (ASB) dargestellt.

Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

## **4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 13 ha große Plangebiet überwiegend „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Die Wohnbebauung im nördlichen Plangebiet ist als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet begrenzt:

Im Norden durch Wohnbauflächen,

im Süden durch ein Gewässer (Werre) mit ihren Überschwemmungsgebieten sowie Flächen für die Landwirtschaft,

im Osten durch gewerbliche Bauflächen und

im Westen durch gewerbliche Bauflächen.

## **5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan 23-07a „Östlich Orbker Straße“ trifft u. a. Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Höhe baulicher Anlagen und zur Abgrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen.

Ein im Änderungsgebiet ansässiges Unternehmen macht Erweiterungsbedarf geltend. Die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen von 6,25 m für Hauptgebäude von der Oberkante des Fußbodens des untersten Geschosses bis Oberkante Decke des obersten Geschosses und adäquat 3,50 m für Nebengebäude sind nicht ausreichend für die beabsichtigte Aufstockung des Lagergebäudes und des Verwaltungsgebäudes. Es wird beantragt das Lagergebäude auf 12 m Gebäudehöhe und das Verwaltungsgebäude um 2,50 m aufzustocken.

Der Bebauungsplan sieht ein abgestuftes Gewerbegebiet, im nördlichen Teilbereich als nicht störendes Gewerbegebiet GE (0) und im mittleren und südlichen Teilbereich als nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet GE (1), vor. Die Geschossigkeit beläuft sich im gesamten Plangebiet auf maximal II-Vollgeschosse und die Höhen sind wie zuvor beschrieben festgesetzt.

Eine maximale Gebäudehöhe von nur 6,25 m ist für ein Gewerbegebiet ungewöhnlich und auch in Detmold nirgendwo anders vorzufinden. Die Höhenfestsetzung gilt bis zu der Oberkante der Decke des obersten Geschosses, so dass Dachaufbauten, z. B. in Form von Sheddächern, möglich wären.

Mit der Erhöhung der Bauhöhen wird der Bedarf an Gewerbeflächen ohne die Inanspruchnahme neuer Flächen gedeckt. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewinnt immer mehr an Bedeutung und wird nicht nur durch das Baugesetzbuch vorgegeben. Die Änderung dieses Bebauungsplanes soll zum einen den erforderlichen Raumbedarf ermöglichen, zum anderen aber auch die Ressource Boden schützen. Zudem sind in Detmold nur noch wenige Gewerbeflächenpotenziale verfügbar.

## **6 Situationsbeschreibung**

Das Änderungsgebiet befindet sich im „Gewerbegebiet West“ nord-westlich der Kernstadt Detmold und südlich des Ortsteils Jerxen-Orbke. Das direkte Umfeld ist im Norden durch Wohnbebauung geprägt. Der Bereich „Am Roßbruch“ ist gekennzeichnet durch überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Getrennt sind die gewerbliche Bebauung und die Wohnbebauung durch einen Immissionsschutzwall mit Bepflanzung. Der Immissionsschutzwall hat eine

Sattelhöhe von ca. 4 m und ist mit Nadelbäumen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen und Strauchgehölzen bewachsen. Ein kleiner Teil der Wohnbebauung befindet sich planungsrechtlich innerhalb des B-Planes 23-07 „Östlich Orbker Straße“. Diese fünf Wohnhäuser wurden im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes nördlich des Schutzwalles festgesetzt und werden über das Gewerbegebiet erschlossen.

Im Süden des Änderungsgebietes verläuft die „Werre“. Östlich angrenzend befindet sich eine gewerbliche Nutzung, planungsrechtsrechtlich abgesichert über den Bebauungsplan 23-05 „Kreuzbreite“. Die maximalen Gebäudehöhen sind dort zweigeschossig bzw. mit 8 m festgesetzt. Westlich angrenzend liegt das Gewerbe- und Industriegebiet an der Westerfeldstraße mit maximalen Gebäudehöhen von 9 m parallel zur Orbker Straße und 14 m nördlich und südlich der Westerfeldstraße. Die planungsrechtlichen Festsetzungen trifft dort der Bebauungsplan 23-07 B „Westerfeld“.

Die Gewerbeflächen im Änderungsgebiet sind vollständig bebaut.

Das Änderungsgebiet fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 134 Höhenmeter m ü. NHN an der nördlichen Plangebietsgrenze auf ca. 119 Höhenmeter m ü. NHN im Bereich der Werre (ohne wesentliche Geländesprünge) ab. Größere Geländesprünge gibt es innerhalb der baulich genutzten Bereiche nicht.

Lediglich im Bereich der Gewässer, hier der „Werre“ und des namenlosen Gewässers Nr. 027 im südlichen Planbereich, sind die Geländesprünge markanter.

Verkehrlich wird das Änderungsgebiet von der Niemeierstraße, der zentralen West-Ost-Achse, durchquert. Die Baufelder im Norden und Süden werden zusätzlich durch kurze Stichstraßen erschlossen. Am Kopfende der Stichstraße „Dahlbreite“ werden zusätzlich fünf Wohngebäude über ein angehängtes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Hier wurde der Immissionsschutzwall geöffnet und die Wohnhäuser befinden sich auf der nördlich, geschützten Seite des Walls.

Im Bereich des Änderungsgebietes befinden sich zwei Gewässer. Zum einen die Werre, deren nördlich Böschungskante das Änderungsgebiet im Süden begrenzt und das namenlose Gewässer Nr. 027, welches das Änderungsgebiet im Südosten durchquert.

Im Änderungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Die nächstgelegene Altlastenverdachtsfläche liegt zwischen der Westerfeldstraße und der Werre ca. 300 m weiter westlich.

## **7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft**

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden. Der bestehende Bebauungsplan trägt der vorhandenen Situation durch umfangreiche textliche und zeichnerische Festsetzungen Rechnung. Zur weitestgehenden Sicherung des städtebaulichen Standards werden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes 23-07A „Östlich Orbker Straße“ beibehalten und ausschließlich hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhen und der Geschossflächenzahl (GFZ) geändert. Die nachrichtlichen Übernahmen/Hinweise werden ergänzt.

Unter Beachtung des städtebaulichen Bestands soll die Bebauungsplanänderung die Belange der Wirtschaft und die Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen vorrangig berücksichtigen.

Hierzu wird die folgende Festsetzung zwischen Am Roßbruch, Am Oberen Feld und Kreuzstraße, der Werre und der Orbker Straße geändert:

- Erhöhung der Gebäudehöhe von 6,25 m bis zur Oberkante Decke des obersten Geschosses auf 12 m maximale Gebäudehöhe. Bezugspunkt ist die nächstgelegene fertig ausgebaute Erschließungsanlage mittig vor dem Grundstück. Die Anzahl der Vollgeschosse wird nicht begrenzt.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf max. 2,0 festgesetzt.

Mit der Änderung der Festsetzung werden im Bereich des Bebauungsplanes 23-07A „Östlich Orbker Straße“ Voraussetzungen für die Gewerbebetriebe geschaffen, die die Errichtung von modernen Gewerbebauten ermöglichen. Lagerhallen können zum Beispiel bei bis zu 12 m Höhe flächenschonend mehrgeschossig gebaut werden. Mit einer Höhe von 12 m bleibt diese Änderung deutlich unter den kürzlich erfolgten geänderten Höhenfestsetzungen in anderen Gewerbeflächenbebauungsplänen im Detmolder Westen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend im B-Plan angepasst.

Eine von der Stadt Detmold erstellte Schattenwurfstudie zeigt, dass keine Verschattung der Wohnbebauung durch eine Erhöhung von Gebäuden auf 12 m im Gewerbegebiet im Frühjahr, Sommer und Herbst erfolgt. Ausschließlich bei der Berechnung der Verschattung im Winter (21.12.2015) sind Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung möglich. Da aber bei der Schattenwurfstudie der Bewuchs des Schutzwalles nicht berücksichtigt wurde, ist davon auszugehen, dass bereits durch den Bewuchs eine Verschattung bei der tiefstehenden Sonne in der Winterjahreszeit gegeben ist.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Bebauungsplan nicht verändert. Sie bleibt nördlich der Niemeierstraße GE (0) - nicht störendes Gewerbegebiet- und südlich der Niemeierstraße GE (1) - nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet - .

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ (Grundflächenzahl) und die GFZ (Grundflächenzahl) bestimmt. Die GRZ von 0,8 bleibt unverändert, da in einem Gewerbegebiet eine hohe Nutzung der Flächen unabdingbar ist. Die GFZ wird aufgrund der Veränderung der Höhenfestsetzung auf max. 2,0 festgesetzt. Die Änderung entspricht adäquat den Festsetzungen anderer Detmolder Gewerbeflächenbebauungspläne.

Die Anzahl der Vollgeschosse entfällt im Änderungsgebiet, um die Variabilität bei der Gebäudenutzung zu erhöhen.

### **7.3 Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen, hier die „Niemeierstraße“ als Hauptachse sowie die Stichstraßen „Dalbrede“, „Am Windbusch“ und „Am Oberen Feld“, werden durch die Änderung nicht tangiert. Ebenso werden die „Orbker Straße, die „Kreuzstraße“ und die Rad- und Fußwege im südlichen Plangebiet nicht verändert.

### **7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im Bebauungsplan durch die Änderung nicht berührt.

### **7.6 Nicht überbaubare Flächen**

Die nicht überbaubaren Flächen bleiben durch diese Änderung unberührt.

## **7.8 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen wird über eine maximale Gebäudehöhe geregelt. Diese ändert sich im Rahmen dieser Änderung im Bereich des Gewerbegebietes auf max. 12 m Gebäudehöhe. Bezugspunkt ist die nächstgelegene fertig ausgebaute Erschließungsanlage mittig vor dem Grundstück. Mit einer Höhe von 12 m wird eine höhere Ausnutzung der Gewerbeflächen im Detmolder Westen ermöglicht und ein Beitrag zum vorgeschriebenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) geleistet.

## **7.9 Gestalterische Aussagen**

Die gestalterischen Aussagen bleiben durch diese Änderung unberührt.

## **8 Belange des Klimaschutzes**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden fehlenden Flächen für Betriebserweiterungen durch Erweiterung in die Höhe kompensiert. Für die Sicherung der Standorte und der Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen werden keine neuen, bisher unbeplanten Flächen beansprucht. Die von der Änderung betroffenen Flächen sind bereits versiegelt und bebaut.

Da eventuell erforderliche Betriebserweiterungen durch die Bebauungsplanänderung im unmittelbaren Umfeld der Unternehmen möglich gemacht werden, wird zusätzlicher Verkehr durch neue Betriebsstandorte minimiert. Dies trägt auch, neben der Vermeidung der Versiegelung von Flächen an anderer Stelle, zum Klimaschutz bei.

Vor der Planänderung sind die klimaökologischen Auswirkungen der Änderung untersucht worden. Die Schlussfolgerung der gutachterlichen Stellungnahme lautet wie folgt:

„Aufgrund der bioklimatischen günstigen Ausgangssituation im Bereich Am Roßbruch (aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Gärten) erscheint aber auch das Szenario mit Gebäudehöhen von 12 m noch als klimatisch vertretbar. Durch die periphere Lage ist der Bebauungsplan 23-07A sogar als günstiger Standort für eine Nutzungsintensivierung anzusehen. Die mit einer weiteren Bebauung einhergehende Temperaturzunahme in den Bestandsflächen ist mit weniger als 0,5 Grad gering ausgeprägt.“ Ebenso wird in der Untersuchung festgestellt, dass planungsbedingte Beeinträchtigungen von weiträumigeren Strömungssystemen in Richtung empfindlicher Nutzungen im übrigen Stadtgebiet nicht zu erwarten sind.

Die „Gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen des 8. Änderungsverfahrens einer baulichen Entwicklung im Bebauungsplan 23-07A „Östlich Orbker Straße“ wurde im September 2015 durch die GEONet Umweltconsulting GmbH aus Hannover verfasst. Die gutachterliche Stellungnahme kann im Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

## **9 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ändert sich durch das Verfahren nicht.

### **9.1 Individualverkehr**

Die Hapterschließungsstraße ist die Niemeierstraße. Westlich grenzt die Orbker Straße an. Die innere Erschließung erfolgt durch Stichstraßen, die bereits alle angelegt sind.

### **9.2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf Parkstreifen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und auf den privaten Grundstücksflächen abgewickelt.

### **9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinien 750 und 794 (beide Linien: Detmold – Lage) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Taktfrequenz ist werktags stündlich. Der Haltepunkt „Niemeierstraße“ liegt im Planänderungsgebiet.

### **9.4 Rad- und Fußverkehr**

Der Rad- und Fußverkehr ändert sich nicht. Entlang der Niemeierstraße befindet sich ein kombinierter Rad-/Fußweg. Weitere Rad- und Fußwege sind im südöstlichen Plangebiet vorhanden.

## **10 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes ist gewährleistet.

### **10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser**

Das Änderungsgebiet 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 Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen oder in Flächen mit Leitungsrecht. Die im Änderungsgebiet vorhandenen Regenwasserkanäle werden nachrichtlich dargestellt. Die Anlage von notwendigen Löschwasserbehältern ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit sichergestellt werden. Aus dem Trinkwassernetz stehen 800l/min (96 m³/h) zur Verfügung.

### **10.2 Niederschlagswasserentsorgung**

Der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven sind unbedingt zu schützen. Versiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dadurch die Abwassermenge zu verringern.

### **10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Das Änderungsgebiet wird durch vorhandene Stromleitungen mit Elektrizität versorgt.

### **10.4 Abfallbeseitigung**

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

## **12 Immissionsschutz**

Die von der geplanten Nutzungserweiterung (Erhöhung der Bebauung im Gewerbegebiet) ausgehenden Emissionen lösen keinen über den im Bebauungsplan bereits getroffenen Regelungsbedarf aus.

## **13 Altablagerungen und Bodenschutz**

Im Änderungsgebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Die nächstgelegene Altablagerung befindet sich ca. 300 m weiter westlich zwischen der Westerfeldstraße und der Werre.

### **13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen**

Das Änderungsgebiet ist annähernd vollständig bebaut. Durch diese Bebauungsplanänderung wird die Bodenversiegelung nicht erhöht, sondern durch die Möglichkeit bei Erweiterungsbedarf in die Höhe zu gehen, ggfls. andernorts auf eine Flächenversiegelung verzichtet.

### **13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden**

Der Umweltbericht wird zum Entwurf erarbeitet. Aussagen zum Erhalt schutzwürdiger Böden werden später aus dem Umweltbericht hier ergänzt.

### **13.4 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.

### **13.5 Kampfmittelbelastungen**

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Ein entsprechender Antrag auf Flächenprüfung durch den Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Detmold wird beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg gestellt. Das Ergebnis wird hier nachgetragen.

Mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden sind 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 Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst. Die vorgenannte Aussage wird auch als Hinweis in den Plan aufgenommen.

## **14 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

Ein Umweltbericht liegt noch nicht vor und wird im weiteren Verfahren zum Entwurf eingefügt.

## **15 Erschließungskosten**

Erschließungskosten für die öffentliche Hand werden sich aufgrund der Änderung nicht ergeben.

## **16 Flächenbilanz**

Das Änderungsgebiet (B-Plan 23-07A) hat eine Flächengröße von ca. 13 ha. Durch diese 5. Änderung ergibt sich keine Veränderung der Flächenbilanz im Bebauungsplangebiet.

## **17      Bodenordnung**

Die für die öffentlichen Erschließungsflächen erforderlichen Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Die Erschließungsanlagen sind bereits angelegt. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold  
Fachbereich 6  
Stadtentwicklung  
Städtebauliche Planungen

Detmold, den 16.11.2015