

Begründung
zum Bebauungsplan
23-11 „Poppenbreite“ (Neu)

1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Verfahren	4
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	5
6	Situationsbeschreibung	5
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.1.1	Eingeschränktes Gewerbegebiet	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
7.3	Stellplätze	7
7.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
7.5	Öffentliche und private Grünflächen / Ausgleichsfläche	8
7.6	Gestalterische Aussagen	8
8	Belange des Klimaschutzes	10
9	Verkehrliche Erschließung	10
9.1	Individualverkehr	10
9.2	Ruhender Verkehr	10
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
9.4	Rad- und Fußverkehr	11
10	Ver- und Entsorgung	11
10.1	Trinkwasser/Löschwasser	11
10.2	Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung	11
10.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	12
10.4	Abfallbeseitigung	12
11	Immissionsschutz	12
11.1	Kontingentierung der Emissionen des Gewerbegebietes	12
11.2	Emissionen aus Straßenverkehr	14
11.3	Sonstige Emissionen	16
11.4	Störfallbetriebe	16
11.5	Schlussbemerkung	17
12	Altablagerungen und Bodenschutz	17
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	17
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	17

12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	17
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	17
12.5	Kampfmittelbelastungen	18
13.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	18
•	Vorhaben	18
•	Umweltschutzziele	19
13.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	20
13.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	21
•	Bei Nichtdurchführung der Planung	21
•	Bei Durchführung der Planung	22
13.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
•	Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien	24
•	Eingriffsregelung	24
•	NATURA 2000	26
13.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	26
13.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
13.7	Zusätzliche Angaben	26
•	Datenerfassung	26
•	Monitoring	27
13.8	Zusammenfassung	27
 14	 Erschließungskosten	 28
 15	 Flächenbilanz	 28
 16	 Bodenordnung	 28

Begründung zum B-Plan 23-11 "Poppenbrede" (Neu)

Ortsteil: Jerxen-Orbke
Plangebiet: zwischen Jerxer Straße, Nordring und Poppenbrede

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch die Jerxer Straße ,
im Osten durch die Poppenbrede,
im Süden durch die Nordstraße (Nordring/B239),
und im Westen durch den Einmündungsbereich Jerxer Straße/Nordring.

Die verbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung durch das entsprechende Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

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

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom	21.03.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,	
der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	17.09. - 17.10.2012
1. Entwurfsoffenlegung	19.03. – 24.04.2013
2. Entwurfsoffenlegung	02.08. – 02.09.2013

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold weist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Laut Begriffserläuterung im Gebietsentwicklungsplan dienen Allgemeine Siedlungsbereiche u. a. auch zur Unterbringung von wohnverträglichem Gewerbe. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan (= eingeschränktes Gewerbegebiet) entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 4,1 ha große Plangebiet überwiegend "Gewerbliche Baufläche" und für einen kleineren östlichen Teilbereich „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen diesen Darstellungen. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet
im Norden an „Gemischte Baufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“
im Osten an „Wohnbaufläche“
im Süden und Westen an „Fläche für die Landwirtschaft“ und Landschaftsschutzgebiet.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Standort Poppenbrede ist bereits Mitte der 90er Jahre bauleitplanerisch für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet worden. Für die seinerzeit geplante Ansiedlung eines Mercedes-Autohauses wurde der Flächennutzungsplan geändert (vgl. Pkt. 3) und ein Bebauungsplan aufgestellt. Der B-Plan ist aus formalen Gründen jedoch nicht rechtskräftig geworden. Das Mercedes-Autohaus hat sich trotz der geschaffenen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht im Bereich Poppenbrede angesiedelt, sondern hat im Jahr 2006 im Gewerbegebiet „Plass“ an der Lageschen Straße einen neuen Betrieb errichtet. In der Folge gab es verschiedene weitere gewerbliche Anfragen für den Bereich Poppenbrede, die sich jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht weiter konkretisiert haben.

Aktuell liegt nun die konkrete Anfrage eines Detmolder Unternehmens für den Bereich Poppenbrede vor. Es beabsichtigt hier einen neuen Produktionszweig zu errichten, da am jetzigen Betriebsstandort keine geeigneten Entwicklungsflächen mehr zur Verfügung stehen.

Ca. 40 % der Flächen im Plangebiet befinden sich bereits in städtischem Eigentum. Für die restlichen Flächen liegen Optionsverträge vor, da auch die Privateigentümer seit längerem Interesse an dieser Baulandmobilisierung signalisiert haben.

Um dem interessierten Unternehmen und auch weiteren Betrieben die Ansiedlung in diesem verkehrsgünstig gelegenen Bereich am Nordring zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Poppenbrede wieder neu aufgestellt werden. Dabei sind neben der Bereitstellung von bedarfsgerechten Gewerbeflächen auch der adäquate Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sowie die grünplanerische Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft weitere bedeutende Planungsziele. Mit dieser bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche kann auch ein wichtiger Beitrag für die weitere gewerbliche Entwicklung von Detmold geleistet werden, da zurzeit keine geeigneten oder verfügbaren gewerblichen Entwicklungsflächen oder wiedernutzbare Brachflächen im Westen des Detmolder Stadtgebietes (Bereiche Klingenbergstraße, Am Gelskamp, Niemeierstraße, Westerfeldstraße, Gewerbegebiet „Plass“) mehr vorhanden sind.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Jerxen-Orbke am nordwestlichen Rand der Kernstadt Detmold und wird verkehrlich im Süden durch den stark befahrenen Nordring (B 239) und im Norden durch die Jerxer Straße eingefasst. Am östlichen Rand verläuft die Wohnstraße Poppenbrede, die sich nach Norden als Fußweg in freie Landschaftsbereiche von Jerxen-Orbke fortsetzt. Nach Süden setzt sich die Poppenbrede als Fußweg-Unterführung unter dem Nordring fort und bindet südlich des Nordrings an den Landschaftsraum der Sylbeckeaeue und an weitere Siedlungsbereiche des Ortsteils (Baugebiet „Rosenkamp“) an. Der Nordring stellt im Siedlungsgefüge von Jerxen-Orbke eine starke räumliche Zäsur dar, für die es im gesamten Straßenabschnitt zwischen Kreuzung Lemgoer Straße und Kreuzung Lagesche Straße nur diese eine Quermöglichkeit durch die Unterführung Poppenbrede gibt. Der Poppenbrede kommt dadurch eine sehr wichtige innerörtliche Verbindungsfunktion für Siedlungs- und Naherholungsbereiche von Jerxen-Orbke zu und sie wird entsprechend stark von Fußgängern und Radfahrern frequentiert.

Die Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt und weisen keine hochwertigen Grünstrukturen auf. Entlang der südlichen Grenze sind die Böschungsbereiche des Nordrings abschnittsweise mit Gehölzen bewachsen. Es handelt sich um ein zur Jerxer Straße ansteigendes

hängiges Gelände, das vom tiefsten Punkt im Südosten am Nordring bis zur Jerxer Straße einen Höhenunterschied von ca. 8 – 9 m auf einer Länge von ca. 150 m aufweist. Das Gelände ist von Süden, Osten und Norden weithin einsehbar und dem starken Verkehrslärm vom Nordring ausgesetzt. Die Lärmschutzwand auf der nördlichen Straßenseite des Nordrings, die sich vom Kreuzungspunkt Unterführung Poppenbreite noch ca. 150 m nach Westen fortsetzt, schirmt in erster Linie die vorhandene Wohnbebauung östlich der Poppenbreite ab. Nordwestlich des Plangebietes grenzt nördlich der Jerxer Straße ein durch Gewerbebetriebe und Wohnbebauung genutzter Siedlungsbereich an, der im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

Gemäß der unter Pkt. 5 beschriebenen Zielsetzung soll der B-Plan Belange der gewerblichen Wirtschaft, der Stadtgestalt, des Verkehrs, des Immissionsschutzes, des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigen. Dazu wird eine Grobaufteilung vorgenommen, bei der die zentralen Gewerbeflächen ringsum von Grünflächen mit unterschiedlicher Breite und Funktion eingerahmt sind.

Die Grünflächen dienen insgesamt der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes. Darüber hinaus sollen auf der östlichen Fläche die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (= Extensivwiese/-weide) umgesetzt werden. Die südlichen öffentlichen Grünflächen (= artenreiche Mähwiese) nehmen am Hangfuß topographiebedingt das Mulden-Rigolen-System auf, das zur Sammlung, Rückhaltung, Reinigung, Teilversickerung und Ableitung des im Gewerbegebiet anfallenden Oberflächenwassers dient. Gleichzeitig wird parallel dazu der Schmutzwasserkanal geführt. Die westlichen und nördlichen privaten Grünflächen (= Gehölz-/Pflanzstreifen) gewährleisten eine repräsentative Eingrünung des Gewerbegebietes zur Erschließungsstraße, bewirken eine Randeinfassung der Jerxer Straße durch Baumpflanzungen und bilden eine landschaftsbildverträgliche Grünkulisse zum nordöstlich angrenzenden Landschafts- und Naherholungsraum entlang des nördlichen Streckenabschnitts der Poppenbreite.

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Aufgrund der östlich und nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung werden aus Immissionsschutzgründen Nutzungseinschränkungen für das Gewerbegebiet festgesetzt.

Bezogen auf Emissionen aus den Bereichen Staub, Abgase/Gerüche und Erschütterungen können nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, die „das Wohnen nicht wesentlich stören“ und somit typischerweise in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig sind. Die typischerweise in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässigen „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe“ können hier nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den angrenzenden schutzbedürftigen Gebieten (mit Wohnnutzung) vermieden werden.

Detaillierte Erläuterungen dazu finden sich unter Pkt. 11 Immissionsschutz.

Weitere Einschränkungen bei der Art der baulichen Nutzung resultieren aus dem in Pkt. 5 erwähnten Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen im Westen des Detmolder Stadtgebietes. Der Standort Poppenbreite soll daher vornehmlich für Arbeitsplätze in Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung stehen. Andersartige Betriebe und Anlagen ohne primären gewerblichen Charakter, die sonst ebenfalls in einem Gewerbegebiet zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind, wie z. B. Einzelhandel oder Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, werden folglich funktional eingeschränkt oder ausgeschlossen.

Reine Einzelhandelsbetriebe werden darüber hinaus auch ausgeschlossen, um die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche in der Kernstadt (= Hauptzentrum) und in den Ortsteilzentren nicht

zu schwächen. Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Detmold soll die Einzelhandelsentwicklung vornehmlich in diesen Zentren konzentriert werden, um eine möglichst ortsnahe Versorgung der Bevölkerung zu ermöglichen. Eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze sind unzulässig, da es sich hierbei in der Regel um flächenintensive aber arbeitsplatzextensive Nutzungen handelt, die sich meist auch stadtgestalterisch negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Da das geplante Gewerbegebiet nur eine geringe Flächengröße aufweist, würden sich die beschriebenen Aspekte noch verstärkt negativ auswirken.

7.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen (H) festgesetzt. Die GRZ von 0,8 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Obergrenze für Gewerbegebiete und soll den zukünftigen Betrieben eine wirtschaftliche Ausnutzung ihrer Grundstücke ermöglichen. Aufgrund des hängigen Geländes wird eine NHN-Höhe von 155 m festgesetzt. Damit können die Gebäude im Bereich der Jerxer Straße (= Zufahrt-/Erschließungsstraße) eine Höhe von ca. 10 – 12 m erreichen, was für die in diesem Gewerbegebiet zulässigen Betriebe mit den o. g. Emissionseinschränkungen einen adäquaten Entwicklungsspielraum darstellt. Gleichzeitig wird so eine Höhenanpassung der künftigen Gewerbebebauung an die städtebaulichen Umgebungsstrukturen an der Jerxer Straße mit überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung gewährleistet.

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m wird für ansiedlungswillige Handwerks- und Gewerbebetriebe eine ausreichende wirtschaftliche Flexibilität erzielt. Dies ist jedoch mit der Auflage verbunden, die Gebäudefassaden mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern. Hierdurch wird trotz großer Gebäudelängen eine abwechslungsreiche Fassadengliederung sichergestellt und das Entstehen langer ungegliederter Gebäudkörper verhindert (keine „Schuhkartonarchitektur“). Dies ist aufgrund der Lage des Gewerbegebietes im Siedlungsgefüge von Jerxen-Orbke (= Lückenschluss an der Jerxer Straße) und aufgrund der starken Einsehbarkeit des Gebietes sowohl durch den zahlreichen Fußgänger- und Radverkehr auf der Poppenbreite als auch durch den starken Kraftfahrzeugverkehr auf dem Nordring städtebaulich notwendig.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine intensive bauliche Ausnutzbarkeit des flächenmäßig ohnehin nicht sehr großen Gewerbegebietes (2,2 ha gewerbliche Fläche).

Die Festsetzung der südlichen Baugrenze entlang des Nordrings berücksichtigt die notwendige Breite der öffentlichen Grünfläche für das Mulden-Rigolen-System und den Schmutzwasserkanal sowie einen Pufferstreifen nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Grünfläche und Gebäuden. Der nach Bundesfernstraßengesetz erforderliche Mindestabstand von 20 m zwischen Fahrbahnrand der Bundesstraße und Gebäuden (= Bauverbotszone) wird so ebenfalls eingehalten.

Der 5 m breite Streifen nicht überbaubare Grundstücksfläche soll die Möglichkeit für Umfahrten um die Gewerbebetriebe bieten. Er ist daher von jeglicher Bebauung (auch von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) freizuhalten und darf nicht zu Abstellzwecken oder zum Aufstellen von Werbeanlagen genutzt werden.

7.3 Stellplätze

Aufgrund der oben beschriebenen funktionalen Gebundenheit der an den Rändern des Gewerbegebietes festgesetzten Flächen (= private Grünfläche, nicht überbaubare Fläche) sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Da die überbaubaren Flächen großzügig dimensioniert sind, bieten sie ausreichenden Spielraum zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen auf den gewerblichen Grundstücken.

7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Wie unter Pkt. 5 erläutert, besteht für den Standort Poppenbreite das Ansiedlungsinteresse eines Detmolder Unternehmens zur Errichtung eines neuen Produktionszweiges. Da zum jetzigen Zeit-

punkt des Bebauungsplanverfahrens jedoch nicht abschließend feststeht, ob das Unternehmen sich tatsächlich ansiedelt und wenn ja, wie viel Fläche es benötigt, muss im städtischen Vermarktungsinteresse auch ein Angebot für eine kleinteiligere Erschließung von unterschiedlichen Gewerbegrundstücken planungsrechtlich vorbereitet werden. Ausgehend von einer in Detmold gängigen gewerblichen Grundstücksgröße von 2.000 bis 4.000 m² wird ein entsprechend kleinteiliges Erschließungssystem mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Aufgrund des süd-ost-geneigten Geländes und der am Hangfuß im Süden geplanten Führung der Entwässerungsanlage für Schmutz- und Regenwasser wird im Osten des Gewerbegebietes ein Leitungsrecht für Entwässerungsleitungen direkt neben der Baugrenze in der ökologischen Ausgleichsfläche in südliche Richtung zu den Sammelleitungen geführt. Falls hier aufgrund einer entsprechend kleinteiligen Grundstücksvermarktung tatsächlich ein Leitungsbau notwendig wird, kann der Leitungsgraben anschließend wieder mit einer Wieseneinsaat überdeckt werden, sodass der Charakter und die Funktion der ökologischen Ausgleichsfläche erhalten bleibt. Dieser planerisch potentiell mögliche „Eingriff“ ist in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Umweltbericht rechnerisch entsprechend berücksichtigt worden. In der Abwägung mit den wirtschaftlichen Belangen wird diese Lösung gegenüber einer Leitungsführung auf der gewerblichen Baufläche bevorzugt. Die Leitungstrasse samt Schutzstreifen müsste sonst von Bebauung freigehalten werden, was die Ausnutzbarkeit des ohnehin nicht sehr großen Gewerbegebietes weiter einschränken würde. Um eine ausreichende Flexibilität für die nachfrageorientierte Grundstücksvermarktung und -teilung zu behalten, dürfen die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in ihrer Lage von der Festsetzung räumlich abweichen oder entfallen, wenn die Erfüllung des Nutzungszwecks möglich bleibt.

7.5 Öffentliche und private Grünflächen / Ausgleichsfläche

Die randlichen Grünflächen dienen insgesamt der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes, da im Süden der Landschaftsraum der Sylbeckeau bis an den Nordring heranreicht und im Nordosten größere Frei- und Naherholungsflächen von Jerxen-Orbke an die Jerxer Straße angrenzen. Diese Landschaftsräume sind durch die Poppenbreite und die Unterführung unter dem Nordring miteinander verbunden, was eine intensive Nutzung dieser Verbindung durch naherholungssuchende Fußgänger und Radfahrer zur Folge hat.

Die Konzeption des Bebauungsplanes nimmt diese landschaftlichen Gegebenheiten auf und sichert durch die festgesetzte Ausgleichsfläche entlang der Poppenbreite eine großzügige Grünzug- und Freiraumverbindung zwischen den o. g. Landschaftsräumen. Ergänzend dazu wird am südlichen, westlichen und nördlichen Rand des Gewerbegebietes eine „grüne Randeinfassung“ festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche im Süden nimmt am Hangfuß topografiebedingt das Mulden-Rigolen-System für das Regenwasser auf und wird in diesem Funktionszusammenhang als extensive Mähwiese angelegt.

Die als Gehölz-/Pflanzstreifen festgesetzten privaten Grünflächen am westlichen und nördlichen Rand gewährleisten eine repräsentative Eingrünung des Gewerbegebietes zur Erschließungsstraße, bewirken eine Randeinfassung der Jerxer Straße durch die dort festgesetzten Baumpflanzungen und bilden eine landschaftsbildverträgliche Grünkulisse zum nordöstlich angrenzenden Landschafts- und Naherholungsraum. Sie tragen damit auch wesentlich zur städtebaulichen Gestaltqualität des Gewerbegebietes bei. Um diese Funktion voll erfüllen zu können, dürfen die Grünflächen nicht unterbrochen oder gestört werden. Die Nutzung als Arbeits-, Ausstellungs- oder Lagerfläche sowie die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Werbeanlagen ist daher nicht zulässig.

7.6 Gestalterische Aussagen

Aus der integrierten Lage des Gewerbegebietes im Siedlungsgefüge von Jerxen-Orbke (= städtebaulicher Lückenschluss an der Jerxer Straße) und aus der starken Einsehbarkeit des Gebietes sowohl durch den zahlreichen naherholungsbedingten Fußgänger-/Radverkehr auf der Poppenbreite als auch durch den starken Fahrzeugverkehr auf dem Nordring resultieren erhöhte Anforderungen an die städtebauliche Gestaltqualität des Gewerbegebietes.

Als Grundstandard für die Grundstücksgestaltung dienen zunächst die oben bereits erläuterten Festsetzungen zur Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen und der privaten Grünflächen von jeglicher andersartiger Nutzung und Bebauung. Ergänzt wird dieser Standard noch durch die Festsetzung, dass Grundstückseinfriedungen entlang der Jerxer Straße nur auf der Baugrenze zulässig sind und damit nicht direkt an der Straße, sondern erst hinter der privaten Grünfläche errichtet werden dürfen. Das bewirkt einen optisch erweiterten, repräsentativen Straßenraumcharakter sowie eine gestalterisch qualitätvolle Straßen- / Vorderansicht der Gewerbegrundstücke und ist letztlich imageprägend für den „ersten optischen Eindruck“ des Gewerbegebietes. Die Vorgabe von Strauch- und Baumpflanzungen für die Einfriedigung der seitlichen Grundstücksgrenzen soll eine gewisse Durchgrünung des Gewerbegebietes gewährleisten. Diese Festsetzung wird sich gestalterisch umso mehr auswirken, desto kleinteiliger die Grundstücksvermarktung erfolgt und desto mehr „grüne Grundstücksgrenzen“ entstehen.

Die Dachform und die Dachneigung ist bis zu 15° im Plangebiet frei wählbar. Damit ist eine gestalterische Anpassung der gewerblichen Dachlandschaft an die Umgebungsbebauung möglich. Die Notwendigkeit zur vertikalen Gliederung der Gebäudefassaden mindestens alle 20 m ist bereits unter Pkt. 7.2 im Zusammenhang mit der abweichenden Bauweise erläutert worden. Auch hierdurch kann eine gestalterische Anpassung an die vergleichsweise kleinteilig strukturierte Wohnbebauung in der Umgebung erreicht werden.

Der Ausschluss von kräftigen Signalfarben und grellen Buntfarben als vollflächiger Fassadenanstrich soll gestalterische Auswüchse bei der gewerblichen Gebäudegestaltung beschränken und zur Einfügung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild beitragen.

Das gleiche Ziel wird mit den einschränkenden Festsetzungen zu den Werbeanlagen verfolgt. Hier gilt es einen adäquaten Interessenausgleich zu finden zwischen dem privaten Interesse der Wirtschaft an Werbung für die eigenen Firmen und Produkte und dem öffentlichen Interesse am Schutz des Orts- und Landschaftsbildes vor Verunstaltung. Der Standort, die Größe, Farbigkeit und Beleuchtung der Werbeanlagen wirken sich in hohem Maße gestaltwirksam aus. Sie sind in der Regel darauf ausgelegt, möglichst effektiv die Aufmerksamkeit des Betrachters auf sich zu ziehen und nehmen durch diese Fernwirkungen in Kauf, die Orts- und Landschaftsbild prägenden Gestaltungsmerkmale zu überblenden bzw. diese ganz zu negieren und zusätzlich auch die Autofahrer vom Verkehrsgeschehen bewusst abzulenken.

Das Ziel der Festsetzungen ist es, ein proportional angemessenes Verhältnis zwischen Gebäudegröße und Werbefläche zu sichern. Dies gilt gleichermaßen für Werbeanlagen an der Fassade sowie für freistehende Werbeanlagen. Die Werbeanlagen am Gebäude sollen flächenmäßig nur einen deutlich untergeordneten Anteil einnehmen und lediglich einen dienenden Charakter für den jeweiligen Betrieb entfalten (Gesamtwerbefläche je Gebäude = max. 10 % der Summe aller Fassadenflächen dieses Gebäudes; freistehende Anlagen sind auf die Gesamtwerbefläche anzurechen; Werbeanlagen dürfen max. ¼ der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen).

Der Prozentsatz 10 % ist das Auswertungsergebnis einer empirischen Betrachtung von verschiedenen, funktional unterschiedlich ausgerichteten Gewerbebetrieben. Dabei wurde untersucht, wie viel Gebäudefläche von Werbeanlagen eingenommen ist und ab welcher Größenordnung der Werbeflächenanteil als deutlich störend wahrgenommen wird. Bei vielen handwerklich oder rein gewerblich ausgerichteten Betrieben liegt der Werbeflächenanteil deutlich unter 10 %, so dass mit dieser Festsetzung (max. 10 %) ein großzügiger Spielraum eröffnet wird.

Der Ausschluss von Werbeanlagen auf den Dachflächen, von Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung, in ihrer Helligkeit ständig wechselnder Werbung und die gestalterischen Vorgaben für selbstleuchtende Werbeanlagen sollen die von derartigen Anlagen ausgehenden massiven Fernwirkungen für das Landschaftsbild und die Dominanz steigernde Wirkung am Gebäude für das Ortsbild vermeiden.

Die getroffenen Festsetzungen gelten für alle Werbeanlagen, d. h. sowohl für Anlagen der Eigenwerbung (= Nebenanlagen) als auch für Anlagen der Fremdwerbung (= gewerbliche Hauptnutzung). Die Beschränkung bezüglich Standort, Flächengröße und gestalterischer Ausprägung führen dabei nicht zu einem generellen Ausschluss von Fremdwerbearbeiten, sondern stellen eine

Gleichbehandlung dieser beiden Anlagentypen bezüglich ihrer gestaltwirksamen Auswirkungen sicher.

8 Belange des Klimaschutzes

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Siedlungsgefüge von Jerxen-Orbke an einer bestehenden Erschließungsstraße (= Lückenschluss an der Jerxer Straße) Rechnung getragen. Wie unter Pkt. 7.5 „Öffentliche und private Grünflächen“ bereits erläutert, wird durch die festgesetzte Ausgleichsfläche entlang der Poppenbreite eine großzügige Grünzug- und Freiraumverbindung zwischen zwei Landschaftsräumen gesichert, die auch als Frischluftschneise und Kaltluftventilationsbahn in Richtung Sylbeckeaeue fungiert und damit positive, regulierende Wirkungen für das örtliche Kleinklima entfaltet. Die Nutzung erneuerbarer Energie in Form von Fotovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Die Zulassung von Flachdächern und die Südhanglage des Gebietes fördert die Nutzung von Solarenergie, da weder eine zwingende Dachneigung noch eine vorgegebene Dachausrichtung den Ertrag einschränken.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Jerxer Straße erschlossen. Über die vorhandene Einmündung der Jerxer Straße auf den stark befahrenen Nordring (= B 239) ist eine Anbindung des Gewerbegebietes an das überörtliche Straßennetz gegeben. Grundstückszufahrten zum Nordring sind hier nicht zulässig. Seit der Hochstufung des Nordrings zu einer Bundesstraße im Jahr 2009 betreibt der Straßenbaulastträger „Straßen NRW“ Ausbaumaßnahmen am Nordring, die den Verkehrsfluss optimieren sollen.

Im Zuge dieser Ausbaumaßnahmen ist auch die Linkseinbiegemöglichkeit von der Jerxer Straße auf den Nordring in Richtung Osten (Lemgoer Straße) aufgehoben worden. Die Einmündung ist nun beschränkt auf die Fahrbeziehungen „rechts rein“ und „rechts raus“ sowie auf das Linksabbiegen vom Nordring in die Jerxer Straße.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein Einfahrtbereich auf die Jerxer Straße zeichnerisch festgesetzt. Die Einfahrt erschließt das von dem in Pkt. 4 erwähnten Detmolder Unternehmen angefragte Grundstück und liegt Lärmkonflikt-mindernd gegenüber dem vorhandenen gewerblichen Betrieb Jerxer Straße 69.

Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht feststeht, ob überhaupt, und wenn ja, wie viele andere Betriebe sich in dem Gewerbegebiet ansiedeln, werden für die weitere gebietsinterne Grundstückerschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zeichnerisch festgesetzt. Um Flexibilität für die noch unbekannte zukünftige Grundstücksbildung zu erhalten wird festgesetzt, dass die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in ihrer Lage von der Festsetzung räumlich abweichen oder entfallen dürfen, wenn die Erfüllung des Nutzungszwecks möglich bleibt. Es soll jedoch nur einen weiteren Einfahrtbereich auf die Jerxer Straße geben, um bei evtl. kleinteiliger Grundstücksteilung Einzelgrundstückszufahrten auf die Jerxer Straße und damit auch ein mehrfaches Durchtrennen der festgesetzten privaten Grünfläche (Gehölz-/Pflanzstreifen) zu vermeiden.

9.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im Plangebiet ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen organisiert. Es gibt keine inneren öffentlichen Erschließungsstraßen und auch der Querschnitt der Jerxer Straße lässt kein randliches Parken zu. Um die nicht überbaubaren Flächen und die privaten Grünflächen von Versiegelung freizuhalten (vgl. Pkt. 7.2 und 7.5), ist der ruhende Verkehr auf

den Grundstücken nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Da diese sehr großzügig bemessen sind, verbleibt den Betrieben genügend Spielraum zur Unterbringung „ihres“ ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angeschlossen. Die Stadtbuslinie 704 verläuft auf der Jerxer Straße. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Gewerbegebiet gegenüber dem Haus Jerxer Straße 67. Die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger ist durch den einseitigen Gehweg in der Jerxer Straße sichergestellt.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Abgesehen von dem Gehweg auf Hochbord in der Jerxer Straße fungiert die östlich an das Plangebiet angrenzende Anliegerstraße Poppenbreite auch als Rad- und Fußwegeverbindung zwischen dem südlich des Nordrings angrenzenden Landschaftsraum der Sylbecke (Verbindung durch Nordringunterführung) und dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Naherholungsbereich im Ortsteil Jerxen-Orbke. Die Poppenbreite setzt sich mit einer baulichen Querungshilfe über die Jerxer Straße als Fuß-/ Radweg nach Norden in diesen Naherholungsbereich fort.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasser/Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

Die Grundversorgung mit Löschwasser kann zunächst aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden, da aufgrund der anzunehmenden überwiegenden Bauart der künftigen Betriebe von einer kleinen bis mittleren Brandausbreitungsgefahr auszugehen ist. Falls sich im Rahmen der konkreten Grundstücksvermarktung eine allgemein höhere Brandausbreitungsgefahr bei den ansiedlungswilligen Betrieben ergibt, müssten auch die Anforderungen an die öffentliche Grundsicherung mit Löschwasser erhöht werden. Dann wäre im Plangebiet als Ergänzung zum Trinkwassernetz eine (öffentliche) Löschwasserzisterne mit einem noch genauer zu ermittelnden bedarfsabhängigen Speichervolumen von mind. 100 m³ bis max. 300 m³ erforderlich.

Daher wird im Bebauungsplan vorsorglich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserzisterne“ festgesetzt, die direkt von der Jerxer Straße angefahren werden kann.

Es handelt sich dabei um ein unterirdisches Becken, das an der Oberfläche mit Erde und extensiver Wieseneinsaat überdeckt würde. Außer einer Aufstellfläche für das Feuerwehrfahrzeug, einem Hydranten und einem Einstiegsdeckel wäre äußerlich nichts von diesem technischen Bauwerk zu erkennen. Die Fläche würde sich optisch an die benachbarte Ausgleichsfläche (Extensivwiese/-weide) anpassen. Sollte im Einzelfall aus betriebspezifischen Gründen ein über die öffentliche Grundsicherung hinausgehender Löschwasserbedarf bestehen, ist für diesen privaten Mehrbedarf die Anlage von notwendigen Löschbehältern auf dem Betriebsgrundstück innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

10.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein hängiges Gelände, das sowohl von Norden nach Süden als auch von Nordwesten nach Südosten abfällt. Die hydrogeologischen Bedingungen lassen hier keine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken zu. Der Geländetopographie folgend wird daher am Fuß des Hanges entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein Mulden-Rigolen-System zur Sammlung, Rückhaltung, Reinigung, Teilversickerung und Ableitung des im Gewerbegebiet anfallenden Oberflächenwassers angelegt. Parallel dazu wird auch der Schmutzwasserkanal verlegt. Regenwasser und Schmutzwasser werden an tlw. neu herzustellende, tlw. zu sanierende Kanäle in der Poppenbreite angeschlossen. Das Regenwasser wird

dann südlich des Nordrings in die Sylbecke geleitet, das Schmutzwasser einem städtischen Hauptsammler zugeführt mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage.

Trotz unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens ist der natürliche Wasserhaushalt und – kreislauf zu schützen und die durch Bebauung verursachten Eingriffe zu minimieren. Dieses Ziel kann durch vor Ort vorgenommene kleine Retentionsmaßnahmen und durch Nutzung des Niederschlagswassers zu Brauchzwecken erreicht werden. Um Regenwasser zu verwerten, sollte das in einer Regenrückhaltung (Zisterne) auf dem Baugrundstück gesammelte Wasser der Dachflächen etc. mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Bewässerung der Grünanlagen, betriebsbedingter Einsatz, etc.) kombiniert werden. Die Anlagen sind durch einen Notüberlauf an das Mulden-Rigolen-System in der öffentlichen Grünfläche anzuschließen.

10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann an die in der Jerxer Straße vorhandene Stromleitung und Gasleitung angeschlossen werden. Eine Nahwärmeleitung ist nicht vorhanden und derzeit von den Stadtwerken auch nicht geplant.

10.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz ermöglicht die Anfahrbarkeit aller Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung.

11 Immissionsschutz

Auf die im Aufstellungsgebiet geplanten Nutzungen wirken laut schalltechnischer Untersuchung, die zu diesem Bebauungsplan erarbeitet wurde, Lärmimmissionen ein. Diese werden durch den Kfz-Verkehr auf der Nordstraße (B 239, Nordring) ausgelöst.

Unterschiedliche Nutzungen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Wo unverträgliche Nutzungen aufeinander stoßen, kann nicht nach diesem Trennungsgrundsatz verfahren werden. Das Wort „soweit“ ist auch nicht räumlich, sondern als Relativierung des Möglichen zu verstehen. Sind Immissionskonflikte infolge gewachsener Strukturen oder sonstiger gebietlicher Verzahnung nicht zu lösen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Je unabweisbarer sich die besondere Situation des Vorhabens zeigt, etwa durch Ortsgebundenheit, desto höher wird der Schwellenwert für die Unzumutbarkeit anzusetzen sein.

Ebenso kann bei der Beurteilung der jeweiligen Planungssituation die plangegebene Vorbelastung von Bedeutung sein. In derartigen Fällen geht die Rechtsprechung des BVerwG und des BGH in Übereinstimmung mit der Fachliteratur von einer „Mittelwertbildung“ aus. Hierzu weitere Ausführungen unter dem Punkt 11.2.

11.1 Kontingentierung der Emissionen des Gewerbegebietes

Für die nördlich, östlich und südlich außerhalb des Plangebietes gelegene Wohnbebauung ist zu gewährleisten, dass mit den Auswirkungen der zulässigen Nutzungen [Gewerbegebiet] keine unzumutbaren Beeinträchtigungen verbunden sind. Im Gewerbegebiet sind bezüglich ihres sonstigen Emissionsverhaltens nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ im Sinne § 6 BauNVO zulässig.

Aus Gründen des Geräusch-Immissionsschutzes ist für das Emissionsverhalten der Gewerbebetriebe die Festsetzung eines Emissionskontingentes (L_{EK}) sinnvoll. Zum einen wird dadurch gewährleistet, dass die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte an den betrachteten Immissionsorten unterschritten bzw. eingehalten werden und zum anderen kann damit sichergestellt werden,

dass jeder Gewerbebetrieb entsprechend seiner Betriebsgrundstücksgröße den ihm zustehenden Immissionsanteil erhält.

In der Regel muss ein Gewerbegebiet zur Geräuschkontingentierung gegliedert und müssen Teilflächen festgesetzt werden, für die dann unterschiedliche Geräuschkontingente bestimmt werden. Zur Geräuschkontingentierung in einem der in §§ 4 – 9 BauNVO aufgeführten Gebiete ist gemäß § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich eine Gliederung erforderlich. Sie ist entbehrlich in Sondergebieten (§ 11 (2) BauNVO) oder wenn mehrere GE-Gebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander gegliedert werden (§ 1 (4) Satz 2 BauNVO). Davon wird hier Gebrauch gemacht. In den Plangebieten der Bebauungspläne 01-73 „Munitionsdepot“ und 11-06 „Gilde Mitte“ im Osten des Stadtgebietes sowie 22-05 „Platz“ im Westen des Stadtgebietes stehen Gewerbegebietsflächen zur Verfügung, die eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben gemäß § 8 BauNVO zulassen.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten soll die spätere Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm gewährleisten. Die Emissionskontingente sind ein Planungsinstrument zur Vermeidung des so genannten „Windhundprinzips“. Ohne Kontingentierung wäre es möglich, dass ein Betrieb nur einen geringen Teil der Fläche, jedoch den überwiegenden Teil der zulässigen Schallemissionen ausschöpft. Indem die Emissionen an die zur Anlage gehörende Betriebsgrundstücksgröße gekoppelt werden, wird dieses verhindert.

Es wird für jeden Quadratmeter der gesamten durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche des neuen GE-Gebietes ein GE-typischer Emissionspegel festgelegt, der als maximales Emissionskontingent L_{EK} festgesetzt wird.

Für die Beurteilung der Immissionen, die von der zulässigen Nutzung (GE(1)) auf die vorhandenen Gebäude einwirken, ist die dem Plangebiet nächstgelegene Gebäudeseite maßgeblich. Mit dem Hinweis auf die maßgeblichen Immissionsorte soll erreicht werden, dass die L_{EK} nicht zur Beurteilung der Lärmimmissionen innerhalb des Gewerbegebietes herangezogen werden. Hier sind nur die Maßgaben der TA Lärm erheblich.

Für die Immissionsorte wird eine Höhe von 1,00 m angenommen. Der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende vorgegebenen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zugrunde gelegt:

WR	tags	50 dB(A)	(06.00 - 22.00 Uhr)
	nachts	35 dB(A)	(22.00 - 06.00 Uhr)
WA	tags	55 dB(A)	(06.00 - 22.00 Uhr)
	nachts	40 dB(A)	(22.00 - 06.00 Uhr)
MI	tags	60 dB(A)	(06.00 - 22.00 Uhr)
	nachts	45 dB(A)	(22.00 - 06.00 Uhr)

Hinsichtlich der Beurteilung gewerblicher Geräuschemissionen decken sich diese Werte mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Die schalltechnischen Orientierungswerte entsprechen den "durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen" und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gemäß § 1 BauGB.

Bezüglich des Immissionsschutzes enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Vorhaben (Betriebe und Anlagen) sind in der gewerblichen Grundstücksfläche (GE (1)) nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, wenn ihre von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen das nachfolgende angegebene Emissionskontingent pro m^2 (L_{EK}) (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) nicht überschreiten.

L_{EK} [dB(A)/ m^2]	
tags (06.00 - 22.00 Uhr)	nachts 22.00 – 06.00 Uhr)

60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²
-------------------------	-------------------------

(Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5)

Grundlage der Ermittlung der Emissionskontingente L_{EK} ist die ungehinderte und verlustlose Ausbreitung in den freien Raum (lediglich geometrische Ausbreitungsdämpfung).

In den Emissionskontingenten sind bei der Beurteilung nach TA Lärm alle ggf. erforderlichen Zuschläge für die Ruhezeiten sowie Impuls-, Informations- oder Tonhaltigkeit von Geräuschen enthalten. Die Emissionshöhe der Flächenschallquellen beträgt 1 m.

Das Emissionskontingent entspricht den Geräuschemissionen durchschnittlicher Gewerbenutzung. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben auf der Teilfläche i ausgehenden Geräusche das entsprechende anteilige Immissionskontingent L_{IK} an allen maßgeblichen Immissionsorten j nicht überschreitet. Der Beurteilungspegel L_r wird nach den Vorschriften des Anhangs 2 der TA Lärm vom 26.08.1998 durch Immissionsprognose ermittelt und berücksichtigt die Schallausbreitungsverhältnisse (z. B. Richtwirkung oder Abschirmung).

Regelung zur flexiblen Handhabung:

Für Anlagen oder Betriebe kann die Inanspruchnahme von Emissionskontingenten von anderen Teilen der gewerblichen Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag) ausgeschlossen ist.

Bagatellregelung:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

11.2 Emissionen aus Straßenverkehr

Die errechneten Immissionswerte für die geplante Gewerbebebauung betragen:

entlang der festgesetzten südlichen Baugrenze:

tags: ≤ 67 dB(A)

nachts: ≤ 59 dB(A)

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

GE		
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	65 dB(A)
Nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	55 dB(A).

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

GE

tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	69 dB(A)
Nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	59 dB(A).

Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsgrenzwerte bei der Abwägung als zusätzliche Beurteilungsgrundlage der Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden. Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Verkehrswege sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten oder es sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Gebäude zu ergreifen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ohne weitere Schutzmaßnahmen gewährleistet sind. Insofern können die Immissionsgrenzwerte als Grenze des Abwägungsspielraumes für Verkehrslärm nach oben hin angesehen werden. Bei darüber hinausgehenden Belastungen sind daher Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

In der Regel orientieren sich die planenden Gemeinden an der DIN 18005 und die Baulastträger von Straßen an der 16. BImSchV.

Die oben genannten Orientierungs-/Grenzwerte haben – für Abwägungsverfahren wie dem vorliegenden – keine normative Bedeutung; d.h., sie können durch sachgerechte Abwägung überwunden werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, entsprechen den "durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten" und die Grenzwerte der 16. BImSchV entsprechend der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. § 1 (6) BauGB.

Bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen gemäß 16. BImSchV keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor.

Die Orientierungswerte DIN 18005, Beiblatt 1 und die Grenzwerte der 16. BImSchV sind keine Grenzwerte für bestehende Situationen.

Im südlichen Teil der festgesetzten Baufläche des neuen Gewerbegebietes liegen die festgestellten Pegel tags/nachts höher als die idealtypischen GE-Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005, sind aber gleich bzw. liegen unter dem Grenzwert für Gewerbegebiete der 16. BImSchV. Im gesamten übrigen Plangebiet werden die idealtypischen GE-Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 unterschritten.

Daher wird für Gebäudeseiten, die einer höheren Belastung als 65/55 dB(A) tags/nachts (= Gewerbegebietswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1) ausgesetzt sind, passiver Schallschutz empfohlen.

Maßnahmen (passive):

Beim passiven Schallschutz besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Ruhe-, Aufenthalts- oder Büroräume in den Gewerbegebäuden, auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen bzw. Produktions- und Lagerräume vorgesehen werden.

Innerhalb von Gebäuden gehen die Richtlinien und Verordnungen von maximalen Innenlärmpegeln von 40/30 dB(A) (tags/nachts) für Wohn- und Schlafräume sowie von maximal 45 dB(A) (tags) für Büro- und Arbeitsräumen aus; diese Werte gelten als Idealwerte. Der Einhaltung der Innengeräuschpegel in den zu schützenden Räumen kommt insofern eine besondere Bedeutung zu. Bei höheren Geräuschpegeln müssen bauliche Vorkehrungen getroffen werden. Daher sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminimierung zu treffen.

Durch den Hinweis auf diese Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

11.3 Sonstige Emissionen

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung im Nordwesten an der Jerxer Straße in einem Abstand von ca. 20 m und im Osten an der Poppenbreite in einem Abstand von ca. 75 m zu den geplanten gewerblichen Bauflächen. Um den Immissionsschutzanspruch dieser Wohnnutzung gegenüber der geplanten gewerblichen Nutzung sicher zu stellen, kann in diesem Fall aufgrund der geringen Abstände der Abstandserlass NRW nicht herangezogen werden. Der Abstandserlass definiert Betriebstypen, die im Regelfall einem bestimmten Emissionsverhalten entsprechen und teilt diese Betriebe je nach Störintensität in insgesamt 7 Abstandsklassen ein. Dabei handelt es sich um Gewerbe- und Industriebetriebe, die üblicherweise in einem Gewerbegebiet oder Industriegebiet gemäß §§ 8 und 9 BauNVO zulässig sind. Der Mindestabstand der geringsten Abstandsklasse ist auf 100 m festgelegt. Um unverträgliche Auswirkungen auf die hier deutlich näher gelegene Wohnbebauung aus den Bereichen Staub, Abgase/Gerüche, und Erschütterungen ausschließen zu können, werden nur solche Gewerbebetriebe zugelassen, die „das Wohnen nicht wesentlich stören“ und somit üblicherweise in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässig sind. Als Ausnahme können darüber hinaus auch sogen. „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ gem. § 8 BauNVO zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen (laut Definition in § 3 (3) und (4) BImSchG sind das Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen sowie Luftverunreinigungen durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe) so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (laut Definition im § 3 (1) BImSchG sind das Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen) in den angrenzenden schutzbedürftigen Gebieten (mit Wohnnutzung) vermieden werden. Dies ist in jedem Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen anerkannten Sachverständigen nachzuweisen.

11.4 Störfallbetriebe

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie [Richtlinie 96/82/EG zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen vom 09.11.1996) angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung langfristig sicher zu stellen.

Die nationale Umsetzung erfolgt durch § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Danach sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen innerhalb eines Bebauungsgebietes so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Seveso-II-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude etc. so weit wie möglich vermieden werden.

Es ist dabei sicher zu stellen, dass zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen (so weit wie möglich), Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt.

Maßgeblich für die konkrete Ermittlung der geforderten Achtungsabstände ist der von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit erstellte Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG“ (KAS-18), Fassung November 2010.

Auf einer Teilfläche des geplanten Gewerbegebietes wäre die Ansiedlung eines Störfallbetriebes mit dem geringsten individuellen Achtungsabstand gemäß KAS-18 von 89 m (= Betriebe, die Benzol in einer gewissen Menge lagern oder produzieren oder verarbeiten) theoretisch möglich. Aufgrund der nahegelegenen Wohnbebauung und des stark frequentierten Freizeit-/Naherholungsweges Poppenbreite sowie des stark befahrenen Nordrings (B 239) sollen Störfallbetriebe (genauer: Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären) generell im Plangebiet auf Grundlage von § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen werden.

11.5 Schlussbemerkung

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die vorgegebenen Grenzwerte für ein Gewerbegebiet laut 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung - in dem Bebauungsplangebiet 23-11 "Poppenbreite" nicht überschritten werden. Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Baufläche ist in Teilbereichen durch den Verkehrslärm vom Nordring vorbelastet.

Im Plan wird auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen. Nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB sind die vom Verkehrslärm vorbelasteten Bereiche kenntlich gemacht. Dies dient der Unterrichtung der vom B-Plan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich.

Den Belangen des Immissionsschutzes ist somit im umfassenden Maße Rechnung getragen.

Die gesamte schalltechnische Untersuchung kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Lippe nicht als Altstandort o. ä. aufgeführt. Andere Anhaltspunkte oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen im Plangebiet liegen nicht vor.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Wie unter Pkt. 5 bereits erläutert, stehen für die erforderliche weitere gewerbliche Entwicklung von Detmold im Westen des Stadtgebietes keine geeigneten Entwicklungsflächen oder wiedernutzbare Brachflächen mehr zur Verfügung.

Eine Begrenzung der Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen erreicht, die von jeglicher Nutzung und Versiegelung freizuhalten sind. Ebenfalls wird durch die Festsetzung zur Stellplatzbepflanzung (ein Baum je angefangene 6 Stellplätze) eine vollflächige Versiegelung dieser Flächen vermieden.

Die restlichen Versiegelungsmöglichkeiten durch die gewerbliche Bebauung (GRZ 0,8) werden unter Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft mit dem Ziel einer möglichst ökonomischen Grundstücksausnutzung in Kauf genommen.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Siehe Pkt. 13.3 der Begründung.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes und der üblicherweise auch großformatigen Gewerbebauten werden sich niveauregulierende Erdbewegungen (Abgrabungen im oberen Hangbereich und Aufschüttungen im unteren Hangbereich) als Grundlage für eine funktionsgerechte gewerbliche Grundstücksnutzung nicht gänzlich vermeiden lassen. Gemäß Abfallentsorgungssatzung des Kreises Lippe soll anfallender Bodenaushub auch innerhalb des Plangebietes wieder verbracht

werden. Bei Baumaßnahmen sind beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens zu vermeiden.

12.5 Kampfmittelbelastungen

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt worden. Des Weiteren ist ein entsprechender Antrag auf Flächenüberprüfung durch den Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Detmold beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg gestellt worden. Neue Erkenntnisse über mögliche Kampfmittelbelastungen sind hieraus nicht hervorgegangen.

Jedoch 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 Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

13 Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit dem vorliegenden B-Plan 23-11 „Poppenbreite“ voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Bei der Zusammenstellung der Daten werden die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umfasst den Geltungsbereich des bereits 1994 aufgestellten B-Planes. Da der B-Plan jedoch nie rechtskräftig geworden ist, beschreibt der Umweltbericht den tatsächlich vorzufindenden Bestand. Dabei wird die Wertigkeit der Schutzgüter in eine vierstufige Bewertungsskala (sehr hoch, hoch – mittel, nachrangig) eingeordnet.

13.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

- **Vorhaben**

Hauptziel der B-Planneuaufstellung ist es, Gewerbebetrieben die Ansiedlung in diesem verkehrsgünstig gelegenen Bereich am Nordring zu ermöglichen. Dabei werden durch adäquate Festsetzungen der Umgebungsschutz zur angrenzenden Wohnbebauung sowie die grünplanerische Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft berücksichtigt.

Der neue B-Plan „Poppenbreite“ weist das Plangebiet als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung aus. Zulässig sind Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für die gewerbliche Grundstücksfläche wird ein Emissionskontingent festgesetzt.

Zur Eingrünung der Gewerbefläche werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf der privaten Grünfläche wird ein Pflanz- und Gehölzstreifen angelegt. Entlang der Jerxer Straße wird

sie zudem mit 15 Laubbaum-Hochstämmen und bodendeckenden Gehölzen bepflanzt. Die öffentliche Grünfläche entlang des Nordrings wird extensiv als Mähwiese bewirtschaftet. Um das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen aufzunehmen und abzuleiten, wird ein naturnah angelegtes Mulden-Rigolen-System integriert.

Im östlichen Bereich wird das Plangebiet durch eine Ausgleichsfläche begrenzt. Hier werden die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff durch die Bebauung notwendig sind, umgesetzt. Die Fläche soll als Extensivwiese bzw. –weide bewirtschaftet werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Überbauung entstehen, werden somit vor Ort ausgeglichen.

Zur Deckung des erforderlichen Löschwasserbedarfs wird eine Fläche für eine unterirdische Zisterne im nordöstlichen Teil des Plangebietes festgesetzt. Nach Einbau der Zisterne wird die Fläche begrünt.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Jerxen-Orbke, am nordwestlichen Rand der Detmolder Kernstadt. Es wird im Norden durch die Jerxer Straße und im Süden durch den stark befahrenen Nordring (B 239) begrenzt. Die Jerxer Straße mündet im Westen in den Nordring ein. Am östlichen Rand verläuft die Wohnstraße Poppenbrede, an der sich Wohnbebauung anschließt.

Das Gelände steigt vom tiefsten Punkt im Südosten am Nordring von ca. 139 m ü. NHN um ca. 8 – 9 m auf einer Länge von ca. 150 m zur Jerxer Straße hin an.

- Umweltschutzziele

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter behandelt.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Es bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf dem Schutz des Menschen vor Immissionen (z. B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z. B. BauGB, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im BauGB (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im BNatSchG (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz, Biologische Vielfalt	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter sind im BNatSchG, LG NW, BWaldG, LFoG NW und den entsprechenden Paragraphen des BauGB (u. a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und –räume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) vorgegeben. Die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 15 (2) BNatSchG ist anzuwenden. Im Rahmen der Umweltprüfung wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und die Umsetzung durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan gesichert. Vorgaben zum Artenschutz treffen die FFH-Richtlinie, die Vogelschutz-Richtlinie, die EU-Artenschutzverordnung und die Bundesartenschutzverordnung. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamtes für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz (LANUV). Der Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der östliche Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, wobei die geplante Ausgleichsfläche hier bereits als „Fläche

	für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt ist und die Darstellung als Landschaftsschutzgebiet ergänzt. Die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes im FNP entspricht den Darstellungen des Landschaftsplans Nr. 9 „Detmold“. Eine ca. 1.500 m² Teilfläche im östlichen Bereich fällt in den Bereich der GE-Fläche. Aufgrund dieser Festsetzung ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes anzupassen. Das gesamte Plangebiet liegt im Naturpark Teutoburger Wald/Eggegebirge.
Boden und Wasser	Es sind die Vorgaben des BNatSchG, des LbodSchG (u. a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), des § 1a (2) BauGB (Bodenschutzklausel) sowie das LWG NRW (u. a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanzen) zu beachten.
Landschaft	Die Bestimmungen des Landschaftsplans Nr. 9 „Detmold“ sind zu berücksichtigen.
Luft und Klima	Die klimatischen und lufthygienischen Ziele für das Stadtgebiet Detmold sind im Klimagutachten der Stadt Detmold (Geonet, 1999) enthalten.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das DSchG unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbildes ist im BauGB und BNatSchG vorgegeben.

13.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Mensch	Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen, sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausgehenden Wirkungen, ist die nördlich und östlich angrenzende Wohnbebauung mittelbar betroffen. Die Festsetzung von Emissionskontingenten soll gewährleisten, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen. Eine bereits bestehende Lärm- und Schadstoffemissionsquelle stellt der stark befahrene Nordring (B 239) dar. Eine im Bereich des Kreuzungspunktes Poppenbrede/Nordring bestehende ca. 150 m lange Lärmschutzwand an der nördlichen Straßenseite des Nordrings, schirmt hier vor allem die östlich gelegene Wohnsiedlung ab. Durch die isolierte Lage zwischen dem Nordring und der Jerxer Straße, besitzt das Plangebiet keine Erholungsfunktion.	gering bis mittel
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz, Biologische Vielfalt	Das Plangebiet ist geprägt von Grünlandflächen, die einer wechselnden Nutzung unterliegen. Der gesamte Bereich wird unregelmäßig beweidet und gemäht. Durch die temporäre Nutzung konnte sich im westlichen Bereich sowie in einem kleinen Teil des östlichen Bereichs eine Baum- und Strauchvegetation entwickeln. Die übrigen Grünlandbereiche sind Wiesenflächen und Hochstaudenfluren. Die Randbereiche im Süden entlang des Nordrings sind, bis auf eine ca. 85 m lange Unterbrechung, mit heimischen Bäumen und Sträuchern ein- bzw. mehrreihig bestanden (dieser Bewuchs befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des B-Planes). Eine ca. 10.000 m² große Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes, befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 9 „Detmold“. Schutz-	gering bis mittel

	zweck ist vor allem die Erhaltung, Sicherung sowie Entwicklung des Naturhaushaltes bzw. der Naturgüter. Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes wurden keine gesonderten Erhebungen zum Schutzgut Tiere durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass die Freiflächen von Arten der Grünlandbereiche genutzt werden. Die LANUV hat über das Vorkommen planungsrelevanter Arten in der Region Messtischblätter herausgegeben. Im Messtischblatt 4019 Detmold werden für die Lebensraumtypen Fettwiesen und –weiden sowie Säume und Hochstaudenfluren 4 Fledermausarten, die Geburtshelferkröte und ca. 13 Vogelarten aufgeführt. Eine durchgeführte Biotoptypenkartierung im August 2012 sowie die Auswertung des Linfos (Landschaftsinformationssystem) ergaben keine Nachweise von planungsrelevanten Tierarten im Plangebiet.	
Boden	Im Plangebiet hat sich der Bodentyp Braunerde entwickelt. Es handelt sich um einen mittel- bis tiefgründigen lehmigen Sandboden. Laut „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ ist die Braunerde nicht als schutzwürdiger Boden eingestuft. Jedoch findet durch die Überbauung ein Eingriff in den Bodenhaushalt statt.	gering bis hoch
Wasser	Das Plangebiet ist geprägt durch Grundwassernichtleiter, die sich aus undurchlässigen Locker- und Festgesteinen zusammensetzen. Diese als Grundmoräne bezeichneten Ablagerungen bestehen aus schluffig-sandigem Ton und besitzen eine Mächtigkeit von 2 bis 30 m. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Nordrings fließt die Sylbecke (Gewässer Nr. 40), mit einem in diesem Bereich naturnahen Bachlauf.	nachrangig
Luft und Klima	Das Klimagutachten der Stadt Detmold (GEONET, 1999) weist u. a. das Sylbecketal als ein besonders wirksames Frisch-/Kaltluftliefergebiet aus und ist damit ein bedeutender Ausgleichsraum für die Stadt Detmold. Da das Plangebiet sich im Einzugsbereich des Sylbecketals befindet, besitzt die Freifläche eine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Es wird empfohlen, diese Bereiche als bedeutendes Frisch-/Kaltluftliefergebiet frei zu halten.	gering bis hoch
Landschaft	Das Plangebiet ist geprägt durch Grünlandflächen, mit wechselnder Nutzung. Belebende Elemente stellen die Strauch- und Baumstrukturen dar, die vereinzelt in der Fläche und im Randbereich zum Nordring stehen. Eine starke Beeinträchtigung stellen der Nordring und die Jerxer Straße dar. Sie fassen das Plangebiet ein und isolieren die Fläche von den angrenzenden Freiflächen. Somit kann das Landschaftsbild unter den Gesichtspunkten der Einzigartigkeit, Seltenheit, Unersetzbarkeit und Repräsentanz im Raum als „gering schutzbedürftig“ eingestuft werden. Im Plangebiet sind keine Rad- und Wanderwege ausgewiesen.	nachrangig
Kultur- und Sachgüter	Liegen im Plangebiet nicht vor.	

13.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

- Bei Nichtdurchführung der Planung

Der Standort Poppenbrede wurde bereits Mitte der 90er Jahre bauleitplanerisch für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet. Der B-Plan ist jedoch aus formalen Gründen nicht rechtskräftig geworden. Nun beabsichtigt ein Detmolder Unternehmen, den verkehrsgünstig gelegenen Bereich für einen neuen Produktionszweig zu nutzen. Durch die gute verkehrliche Anbindung ist das Plangebiet als Gewerbestandort geeignet. Der Verzicht der B-Planneuaufstellung würde der Zielsetzung der Stadt Detmold nicht entsprechen. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung könnte zwar mittelfristig er-

halten bleiben, doch durch die Option hier Gewerbeflächen zu entwickeln, ist eine dauerhafte und nachhaltige Nutzung nicht gewährleistet.

- Bei Durchführung der Planung

In der folgenden Tabelle werden die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Tabelle 3: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Auswirkungsprognose
Mensch	Vorhabensbedingte, umweltrelevante Schadstoffbeeinträchtigungen sind durch die Aufstellung des B-Planes nicht zu erwarten. Zusätzliche Lärmbelastungen werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten geregelt. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch den viel befahrenen Nordring, sind keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten. Mit der Aufstellung des B-Planes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz, Biologische Vielfalt	Im Plangebiet werden die Grünlandflächen durch Überbauung ihre Lebensraumfunktion für die hier vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verlieren. Der Biotopverlust soll durch Kompensationsmaßnahmen vor Ort so gering wie möglich gehalten werden. Es werden private und öffentliche Grünflächen, die extensiv gepflegt werden und eine Stellplatzbepflanzung, die eine Durchgrünung gewährleisten, festgesetzt. Bauliche Tätigkeiten sollen außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Zur Überprüfung, ob die Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) notwendig ist, wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe am 19.01.2012 eine Ortsbegehung durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass in Folge der Planung keine Biotope zerstört werden, die für „planungsrelevante“ Arten nicht ersetzbar sind. Die national besonders geschützten Arten sind gem. § 44 (5) BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG hat ergeben, dass der Eingriff durch die Anlage einer ca. 8.200 m² großen Kompensationsfläche ausgeglichen werden kann. Die Fläche grenzt im Osten direkt an das Gewerbegebiet an und wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Sie soll als Extensivweide bewirtschaftet werden. 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. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthäftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gem. § 19 (1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist. Mit der Aufstellung des B-Planes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Biotoptypen sowie Tiere und Pflanzen verbunden.
Boden	Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Obergrenzen gem. § 16 (2) Nr. 1 und 4 BauNVO. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen, dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten. Mit dieser Planung ist eine Zunahme der versiegelbaren Fläche von ca. 22.240 m² verbunden. Um die Ansiedlung von Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zu ermöglichen, ist diese Versiegelung unvermeidbar. Der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB wird dadurch entsprochen, indem die Möglichkeit zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung im Innenbereich genutzt wird. Da der Boden durch die dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung bereits beeinträchtigt

	ist, sind die Eingriffe in den Boden als geringfügig einzustufen. Mit der Aufstellung des B-Planes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden.
Wasser	Das Plangebiet und die nähere Umgebung befinden sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Grundwasserböden kommen im Plangebiet nicht vor. Mit der geplanten Bebauung sind Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten. Die hydrogeologischen Bedingungen erlauben keine Niederschlagsversickerung auf den Grundstücken. Deshalb wird das anfallende Niederschlagswasser in das geplante Mulden-Rigolen-System in der öffentlichen Grünfläche abgeleitet. Das anfallende Regenwasser auf den Dachflächen soll in Zisternen aufgefangen werden, die durch einen Überlauf ebenfalls in das Mulden-Rigolen-System ableiten. Hierdurch wird eine ortsnahe Versickerung der Niederschlagswassers gewährleistet. Die südlich des Nordrings verlaufende Sylbecke ist von der Planung nicht betroffen. Mit der Aufstellung des B-Planes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.
Luft und Klima	Aufgrund der bedeutenden Kaltluft liefernden Freiflächen im Plangebiet, dürfen die baulichen Anlagen eine maximale Höhe von 155 m ü. NHN nicht überschreiten. Das natürliche Geländeniveau kann somit an der höchsten Stelle im Nordwesten um ca. 7 m überschritten werden. Da das Gelände zum Südosten hin auf ca. 139 m ü. NHN abfällt, kann die Beeinträchtigung durch die Bebauung als gering eingestuft werden. Durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche im östlichen Bereich, bleibt ein Teil der Grünlandfläche erhalten. Mit der Aufstellung des B-Planes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima verbunden.
Landschaft	Durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen entlang der Jerxer Straße und des Nordrings wird ein Einfügen des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Die Ausgleichsfläche im Osten grenzt das Gewerbegebiet von der Wohnbebauung ab. Hierdurch werden visuell bedingte Beeinträchtigungen kompensiert. Mit der Aufstellung des B-Planes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbunden.
Kultur- und Sachgüter	Liegen im Plangebiet nicht vor.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht vorhanden. Aufgrund der Vorbelastungen durch den stark befahrenen Nordring, sind die negativen Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, und Landschaft als gering zu beurteilen. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Klima/Luft sind kleinräumig als hoch einzustufen. Der Verlust von Teillebensräumen und die Beeinträchtigung der Bodenfunktion sind durch die Überbauung unvermeidbar. Ein Eintreten von erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

13.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die eine Nutzung erneuerbarer Energien verhindern. Die endgültige Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Einsatz von Energie bleiben abschließend den Grundstückseigentümern vorbehalten.

- Eingriffsregelung

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung gem. § 1 (7) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 15 (2) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante B-Planaufstellung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch planerische Konzeptionen zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Maßgeblich in der Bewertung der Auswirkungen der B-Planaufstellung sind die vorhandenen Biotoptypen. Eine Anfrage bei der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstellen Höxter, Lippe, Paderborn hat ergeben, dass die Grünlandflächen im Plangebiet jederzeit wieder als Ackerland genutzt werden können. Die Flächen sind in den letzten Jahren nicht bewirtschaftet worden. Aus diesem Grund wurden sie bei der Landwirtschaftskammer nicht in die Grünlandkulisse eingepflegt, d. h. ein Grünlandstatus ist nicht entstanden. Ein Umbruchverbot gem. der Verordnung zur Erhaltung von Dauergrünland liegt nicht vor. Deshalb werden die Grünlandflächen in der Eingriffsbilanzierung als Ackerflächen bewertet. Diese Vorgehensweise ist mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe abgestimmt.

Eine nicht überbaubare Fläche ist entlang der privaten und öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebietes festgesetzt. Sie darf zwar nicht überbaut werden, steht jedoch für Umfahrten zur Verfügung. Durch die planungsrechtlich zulässige Versiegelung, wird die ca. 1.647 m² große Fläche als Eingriffsfläche bewertet.

Die Bewertung der Biotoptypen vor dem Eingriff wird nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW durchgeführt (LANUV, 2008). Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage naturschutzfachlich anerkannter Kriterien wie Natürlichkeit, Gefährdung/Seltenheit, Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit und Vollkommenheit.

A. Ausgangszustand des Plangebietes

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	Jerxer Straße	2.615	0	1	0	0
3.1	Acker	38.121	2	1	2	76.242
		40.736			Gesamtflächenwert A	76.242

B. Zustand des Plangebietes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	Jerxer Straße	2.615	0	1	0	0
1.1	bebaubare Fläche	20.590	0	1	0	0
1.1	nicht überbaubare Fläche	1.647	0	1	0	0
1.3	unterirdische Zisterne	400	1	1	1	400
3.5*	öffentliche Grünfläche (Mähwiese mit Mulden-Rigolen-System)	5.280	5	1	5	26.400
7.4*	private Grünfläche	2.031	5	1	5	10.155
3.5*	Ausgleichsfläche (Extensivwiese / -weide)	8.173	5	1	5	40.865
		40.736			Gesamtflächenwert B	77.820

* Kurze Erläuterungen zu den Bewertungen:

Code 3.5: die öffentliche Grünfläche wird extensiv bewirtschaftet. Auf den Einsatz von Pflanzenschutz- bzw. Düngemittel wird verzichtet. Die Fläche wird 1 mal im Jahr nach dem 01.06. gemäht.

Code 7.4: auf der privaten Grünfläche werden entlang der Jerxer Straße 15 Laubbaum-Hochstämme gepflanzt. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm.

Code 3.5: die Ausgleichsfläche wird extensiv gepflegt. Sie wird entweder beweidet mit 1,5 Großvieheinheiten (GVE)/ha/Jahr oder als Mähwiese genutzt. Auf den Einsatz von Pflanzenschutz- bzw. Düngemittel wird verzichtet.

Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Gesamtflächenwert B	77.820 Punkte
./. Gesamtflächenwert A	<u>76.242 Punkte</u>
Werteinheit	<u>1.578 Punkte</u>

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt einen Ausgleichsflächenüberschuss von 1.578 Wertpunkten. Bei einer Flächenaufwertung um 4 Wertpunkte bedeutet dies einen Kompensationsflä-

chenüberschuss von ca. 395 m². Der geplante Eingriff durch die Festsetzung von Gewerbeflächen ist somit ausgeglichen.

Im westlichen Bereich der Ausgleichsfläche wird auf einer Länge von ca. 65 m und einer Breite von ca. 5 m ein Leitungsrecht festgesetzt, so dass auf einer Fläche von ca. 325 m² ein Eingriff durch das Verlegen von Versorgungsleitungen planungsrechtlich möglich ist. Durch den Kompensationsflächenüberschuss kann auch dieser Eingriff vor Ort ausgeglichen werden.

Eine Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffsgrundstücken gemäß § 9 (1a) BauGB ist in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Stadt ist Eigentümerin aller Flächen im Plangebiet und wird die Erschließungs-/Entwässerungsanlagen, die öffentliche Grünfläche und auch die Ausgleichsfläche herrichten und dauerhaft unterhalten. Im Kaufpreis für die Gewerbegrundstücke sind die Kosten für diese Maßnahmen anteilig enthalten und werden somit refinanziert.

- **NATURA 2000**

Gebiete des europäischen Netzes NATURA 2000 (FFH- und Vogelschutz-Gebiete) sind nicht betroffen.

13.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des B-Planes 23-11 „Poppenbreite“ sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele werden beachtet.
- Nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter entstehen nicht.
- Der zusätzliche Eingriff i.S.d. BNatSchG durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes, wird durch Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG ausgeglichen.

Vermeidung einer Amtshaftung – Enthaftung nach Umweltschadensrecht

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. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gem. § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

13.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich räumlicher Alternativstandorte bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Mit der Aufstellung des B-Planes 23-11 „Poppenbreite“ wird die bereits Mitte der 90er Jahre bauleitplanerisch vorbereitete Gewerbefläche rechtskräftig.

Bezüglich der im B-Plan getroffenen inhaltlichen Festsetzungen bestehen keine grundlegenden anderweitigen Möglichkeiten, mit denen die Ziele des B-Planes in gleicher Weise erreicht werden können.

13.7 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte unter Beachtung des bestehenden Planungsrechts und anhand von Bestandskartierungen. Zur Beurteilung der einzelnen Schutzgüter wurden folgende Gutachten verwendet:

- lufthygienische und immissionsökologische Belastungen: Klimagutachten für die Stadt Detmold (GEONET, 1999)
- Schalltechnische Stellungnahme zum B-Plan 23-11 „Poppenbreite“ (Stadt Detmold, Fachbereich Stadtentwicklung, 2012)

Weitere technische Verfahren liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Sollte sich im weiteren Bauleitplanverfahren herausstellen, dass weitere tiefer gehende Untersuchungen nötig sind, werden diese Informationen im Umweltbericht berücksichtigt

- **Monitoring**

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfung im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen von diesen Monitoring-Maßnahmen ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

13.8 Zusammenfassung

Mit der Neuaufstellung des B-Planes 23-11 „Poppenbreite“ wird die bereits Mitte der 90er Jahre bauleitplanerisch vorbereitete Gewerbefläche rechtskräftig. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesem am Nordring verkehrsgünstig gelegenen Bereich wird ermöglicht. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird der Umgebungsschutz zur angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigt. Die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen gewährleistet die grünplanerische Einbindung in die Landschaft.

Erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) BauGB entstehen im Plangebiet voraussichtlich nicht. Negative Umweltfolgen für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sind durch adäquate Festsetzungen als gering zu beurteilen. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima/Luft und Boden ist kleinräumig als hoch einzustufen. Durch Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen sowie die Erhaltung einer ca. 8.200 m² großen Grünlandfläche wird die Beeinträchtigung gemindert. Der Verlust von Teillebensräumen und die Beeinträchtigung der Bodenfunktion sind durch die Überbauung unvermeidbar.

Da sich im Plangebiet aufgrund der temporär wechselnden Grünlandnutzung Wiesenflächen, Hochstaudenfluren und eine Baum- und Strauchvegetation entwickelt haben, wurde zusammen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe überprüft, ob die Durchführung einer Artenschutzprüfung notwendig ist. In Folge der Planung werden keine Biotope zerstört, die für „planungsrelevante Arten“ nicht ersetzbar sind. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. Die national besonders geschützten Arten sind gem. § 44 (5) BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Um den Eingriff jedoch so gering wie möglich zu halten, sind bauliche Tätigkeiten außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Eine Artenschutzprüfung ist nicht erforderlich.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Ausweisung von Gewerbeflächen wurden auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 15 (2) BNatSchG ermittelt. Durch die Festsetzung einer ca. 8.200 m² großen Ausgleichsfläche im östlichen Bereich des Plangebietes kann der Eingriff vor Ort ausgeglichen werden. Die Ausgleichsfläche wird als Extensivwiese bewirtschaftet. Der Eingriff durch ein in der Ausgleichsfläche festgesetztes Leitungsrecht kann ebenfalls vor Ort ausgeglichen werden.

Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des B-Planes nicht erforderlich und beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

14 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten sowie die Kosten für die öffentliche Grünfläche und die Ausgleichsfläche wurden auf der Grundlage einer Kostenschätzung ermittelt. Die Löschwasserzisterne ist, wie unter Pkt. 10.1 bereits erläutert, ein Eventualposten. Die Kosten differieren entsprechend dem erforderlichen Volumen (mind. 100 m³, max. 300 m³).

Diese aufgelisteten Kosten trägt zunächst die Stadt, sie werden über die Einnahmen der Stadt aus dem Verkauf der Gewerbegrundstücke refinanziert.

Der finanzielle Aufwand steht einer zukünftigen Vermarktung nicht entgegen.

Kanäle und Mulden-Rigolen-System	280.000,- €
(evtl. Löschwasserzisterne)	min. 100.000,- € max. 250.000,- €
öffentliche Grünfläche	8.500,- €
<u>Ausgleichsfläche</u>	<u>13.000,- €</u>
Gesamtkosten ohne Löschwasserzisterne	<u>301.500,- €</u>
Gesamtkosten mit Löschwasserzisterne	min. 401.500,- € max. 551.500,- €

15 Flächenbilanz

gewerbliche Fläche	2,22 ha
öffentliche Verkehrsfläche	0,26 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,04 ha
öffentliche Grünfläche	0,53 ha
private Grünfläche (Pflanz-/Gehölzstreifen)	0,20 ha
<u>Ausgleichsfläche (Extensivwiese/-weide)</u>	<u>0,82 ha</u>
Gesamtfläche	4,07 ha

16 Bodenordnung

Die Stadt Detmold wird zunächst alle Flächen im Plangebiet erwerben, dann die notwendigen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchführen und anschließend die baureifen Gewerbegrundstücke wieder veräußern.

Ca. 40 % der Flächen im Plangebiet befinden sich bereits in städtischem Eigentum. Für die restlichen Flächen liegen Optionsverträge vor, da auch die Privateigentümer seit längerem Interesse an dieser Baulandmobilisierung signalisiert haben.

Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, September 2013