

Begründung zur
Flächennutzungsplanänderung
Nr. 8 „Ortsteilversorgung Denkmalstraße“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Änderungsgebiet	3
2	Raumordnung und Landesplanung	3
3	Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Art der baulichen Nutzung	5
5	Lage im Raum	6
6	Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	7
7	Verkehr	8
8	Ver- und Entsorgung	8
9	Immissionen	9
10	Altlasten und Bodenschutz	13
11	Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
12	Umweltbelange	14
12.1	Umweltprüfung	15
13	Zusammenfassung	21

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 8 „Ortsteilversorgung Denkmalstraße“

Ortsteil: Heiligenkirchen
Änderungsgebiet: Zwischen Denkmalstraße und Grundschule, westlich der Paderborner Straße (L 937)

Verfahrensstand: Abschließender Beschluss

1 Änderungsgebiet

Das Änderungsgebiet Nr. 8 „Ortsteilversorgung Denkmalstraße“ liegt im Ortsteil Heiligenkirchen und wird begrenzt

- im Norden durch die Denkmalstraße,
- im Süden durch das Grundstück der Grundschule Heiligenkirchen Hohler Weg (Gemeinbedarfsfläche) ,
- im Osten durch die Wohnbebauung Denkmalstraße /Paderborner Straße“
- und im Westen durch die Wohnbebauung „Hohler Weg /Denkmalstraße“.

Die Abgrenzung des Änderungsgebietes ist im Änderungsplan dargestellt. Die Gesamtgröße des Änderungsgebietes beträgt rd. 7.200 m².

2 Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 (4) BauGB ist eine Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde zu stellen. Die Stadt Detmold hat die Planungsabsicht mit der Genehmigungsbehörde (Bez.-Reg. Detmold) am 2. Juni 2008 erörtert und mit Schreiben vom 06.10.2009 die o. g. Anfrage gestellt. Die landesplanerische Anpassung gemäß § 32 LPIG wurde mit Datum vom 29.10.2009 von der Bezirksregierung Detmold ausgesprochen.

Das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde unter Anwendung des § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17-21 „Ortsteilversorgung Denkmalstraße“ durchgeführt.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht eines Projektentwicklers, eine Brachfläche im Ortsteilzentrum Heiligenkirchens einer neuen Nutzung zuzuführen.

Geplant ist hier die Ansiedlung eines großflächigen Vollversorgermarktes mit 1.200 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus soll auf einem westlich angrenzenden bereits bebauten Grundstück ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 600 m² entstehen. Des Weiteren soll entlang der Denkmalstraße als Raumkante ein untergeordnetes Dienstleistungs-/ Verwaltungs-/ Gastronomiegebäude erstellt werden. *Ausnahmsweise ist in diesem Gebäude auch Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 120 m² im EG zulässig.*

Mit der Ansiedlung der beiden Märkte an der Denkmalstraße wird der an der Paderborner Straße vorhandene Vollversorgermarkt verlagert und bzgl. seiner derzeitigen Verkaufsfläche erweitert. Die in Anspruch zu nehmende Fläche steht in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit den im Ortskern Heiligenkirchens vorhandenen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung. Durch die Verlagerung des Vollversorger-/Getränkemarktes an die Denkmalstraße wird das Ortszentrum gestärkt. Gleichzeitig wird der Ortskern maßvoll verdichtet und eine ehemalige Baulücke geschlossen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan, in dem die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Aufgrund der angestrebten Verkaufsflächen von über 800 m² handelt es sich bei den geplanten Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandel, der gem. § 11 (3) BauNVO nur in Kern- bzw. Sondergebieten zulässig ist. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Marktes zu schaffen, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Detmold hat am 15.10.2008 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 17-21 „Ortsteilversorgung Denkmalstraße“ gefasst.

Die Fläche ist im Geltungsbereich der Änderung lediglich mit einer Garage sowie einem zweigeschossigen Gebäude bebaut, das ehemals bereits durch einen Versorgermarkt (Markant-Markt) genutzt wurde. In dem im Erdgeschoss leer stehenden Gebäude befinden sich im vorderen, zur Denkmalstraße ausgerichteten Gebäudetrakt zz. 3 Wohnungen. Im Übrigen handelt es sich bei dem Änderungsgebiet um eine Brachfläche mit vereinzelt Strauchbewuchs.

Der zz. geltende Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar. Mit dieser Darstellung steht der Flächennutzungsplan der beabsichtigten Ansiedlung des Versorgermarktes entgegen. Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickeln zu können, ist der Flächennutzungsplan daher in diesem Bereich zu ändern. Die Teilfläche wird als Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und dem Regionalplan kann entsprochen werden, wenn wie hiermit vorliegend der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert wird (8. Änderung des Flächennutzungsplanes / Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 17-21 „Ortsteilversorgung Denkmalstraße“).

4 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnbaufläche“ dar. Die Darstellung von „Wohnbaufläche“ erfolgt im Umfeld des Änderungsgebietes über die „Denkmalstraße“, die „Paderborner Straße und die in westliche Richtung angrenzenden Flächen über die Straße „Hohler Weg“ hinaus. Südlich an den Änderungsbereich schließt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Nutzungszuweisung „Allgemeinbildende Schule“ an.

Es ist innerhalb einer Teilfläche eine Darstellung von „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgermarkt“ anstelle der Darstellung von „Wohnbaufläche“ vorgesehen.

Hinsichtlich der Einzelhandels-Verkaufsflächen von maximal 1.800 m², die sich mit der Planung ergeben (Vollsortimenter: rd. 1.200 m² Verkaufsfläche, Getränkemarkt: rd. 600 m² Verkaufsfläche), zzgl. der geplanten Dienstleistungs-/ Verwaltungs-/ Gastronomie- und ausnahmsweise Einzelhandelsnutzung von rd. 120 m² ergibt sich die Notwendigkeit einer Bauleitplanung. Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur soll innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 17-21 „Ortsteilversorgung Denkmalstraße“ „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes ist notwendig, da oberhalb einer Verkaufsfläche von 800 m² und einer Bruttogeschossfläche von 1.200 m² eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich ist. Eine Festsetzung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO scheidet aufgrund der nicht beabsichtigten Entwicklung von Kerngebietsfläche im Ortsteil Heiligenkirchen aus.

Durch die sich ergebende Funktionseinheit der bautechnisch jeweils für sich selbständigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des nahversorgungsorientierten Einzelhandels (Vollsortimenter / Getränkemarkt / Einzelhandel) ergibt sich die Zweckmäßigkeit der Festsetzung eines Sondergebietes. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden weitergehende Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten (im Wesentlichen auf den Lebensmittel-, Getränke-, Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswarenbereich beschränkt) und zur Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen.

Die Änderung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	bisher	künftig
Sonderbaufläche /Sondergebiet - Nahversorger- markt maximale Verkaufsfläche (VK): 1.800 m ² (SO) (gem. § 5 (1), (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO) Vollsortimenter 1.200 m ² VK Getränkemarkt 600 m ² VK Wohnbauflächen (gem. § 5 (1), (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO)	0 m ² 7.200 m ²	7.200 m ² 0 m ²
Gesamtfläche	7.200 m ²	7.200 m ²

Dem Sondergebiet ist die Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel / Orts-
teilversorgung“ zugeordnet. Dies wird durch das geplante Großvorhaben „Voll-
versorger- / Getränkemarkt“ abgedeckt. Der im Kopfgebäude ausnahmsweise zu-
lässige Einzelhandel (max. 120 m² Verkaufsfläche) kann nur ausnahmsweise als
optionaler, nicht gebietsprägender Nutzungsbaustein hinzutreten, dient dann nur
zur Ergänzung und ist somit nicht zur Gesamtverkaufsfläche dazu zu rechnen.

5 Lage im Raum

Das Änderungsgebiet befindet sich im Süden des Detmolder Stadtgebietes im
OT Heiligenkirchen. Es umfasst das Grundstück eines ehemaligen örtlichen Nah-
versorgermarktes (Markantmarkt, rd. 1.400 m²) sowie eine rd. 5.800 m² große
Brachfläche an der Denkmalstraße.

Nordöstlich des Änderungsgebietes befindet sich ein unter Denkmalschutz ste-
hendes Wohngebäude mit seinen Nebenanlagen. Unmittelbar entlang der östli-
chen Grenze verläuft ein öffentlicher Fußweg, der zu der südlich des Plangebie-
tes an der Straße Hohler Weg gelegenen städtischen Grundschule führt. Der
Weg ist offiziell als Schulweg ausgewiesen. Bis zur Paderborner Straße schließt
sich an diesen Weg eine mit Bäumen überstellte Grünfläche an. Südwestlich des
ehemaligen Nahversorgermarktes (Markant) befindet sich ein Einfamilienwohn-
haus, das über einen westlich des ehemaligen Markantmarktes verlaufenden Pri-
vatweg erschlossen wird.

Bei der Brachfläche handelt es sich um ein von Süden nach Norden geneigtes
Hanggelände mit einem erheblichen Höhenunterschied. Das Gelände steigt um
rd. 8,3 % gleichmäßig beginnend am Tiefpunkt an der Denkmalstraße von 158,41
m ü. NHN auf 165,98 m ü. NHN an der südlichen Grundstücksgrenze an. Im Ü-
bergangsbereich zum Grundschulgelände schließt sich darüber hinaus nochmals
eine rd. 3,0 m hohe Böschung an.

Auf der Brachfläche, die im Wesentlichen als Wiese mit vereinzelt vorhandenem Strauchwerk und Bäumen geringen Stammumfangs einzustufen ist, befindet sich als einziges Bauwerk eine Einzelgarage.

Bei dem ehemaligen Nahversorgermarkt handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit eingeschossigem Anbau mit Satteldach. Die Bebauung wurde lediglich im Erdgeschoss zu Einzelhandelszwecken genutzt, während das Ober- und das Dachgeschoss neben den für den Betrieb notwendigen Aufenthalts- und Sanitärräumen wohngenutzt wurde bzw. noch heute wird. Im 1. Obergeschoss sowie auch im Dachgeschoss befinden sich neben einem Aufenthalts-/ Umkleide- und Sanitärraum für das Personal insgesamt 3 Wohneinheiten in Form von 2-Zimmer-Wohnungen.

Nördlich der Denkmalstraße befinden sich im räumlich-funktionalen Nachversorgungszusammenhang ein Restaurant, ein Bäcker sowie verschiedene Dienstleistungen der örtlichen Grundversorgung. Im Übrigen ist das Umfeld geprägt durch eine ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

6 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 17-21 „Ortsteilversorgung Denkmalstraße“ wird unter Anwendung des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die mit dem vB-Plan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Sicherung des Standortes für eine Nachnutzung und eine innerörtliche Verdichtung nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i. V. m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen sowohl im vorhabenbezogenen B-Planverfahren als auch im Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans.

Das Änderungsgebiet ist mit einer einzeln stehenden Garage sowie einem zweigeschossigen Wohn-/Geschäftsgebäude bebaut. Die übrigen Bereiche stellen sich als Brachfläche dar, die als Wiese, mit vereinzelt nicht schützenswertem Baum-/Strauchbestand einzustufen ist.

Während einer Begehung im Februar 2008 wurden streng geschützte oder besonders streng geschützte Arten nach Artenschutzliste NRW (LANUV NRW 2008) für den Bereich des Messtischblattes „4019 Detmold“ nicht festgestellt.

Dabei wurde der Untersuchungsraum den Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsgebiete“ sowie „Magerwiesen, -weiden“ zugeordnet.

Aufgrund der Größe des Plangebietes, der Art der Bebauung und der vorhandenen Vegetation ist auch im Hinblick auf die Einbettung des Areals in bebaute Siedlungsgebiete nicht davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten im Vorhabenbereich anzutreffen sein werden. Die Liste der auf die o. g. Lebens-

raumtypen bezogenen planungsrelevanten Arten ist der Begründung zum Flächennutzungsplan beigelegt. Bei den Säugetieren handelt es sich ausschließlich um Fledermausarten. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich ausschließlich um Gebäude besiedelnde Tiere oder Waldfledermäuse, die sich im Winter in Höhlen / Hohlräume zurückziehen. Diese Siedlungsräume sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

Nach dieser Einschätzung stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

7 Verkehr

Die Erschließung des Änderungsgebietes durch den Kunden- und Anlieferverkehr erfolgt über die Denkmalstraße. Im Zuge einer verkehrstechnischen Untersuchung wurden im November 2008 durch die Ing.-Büro Redeker GmbH, Detmold, die durch die Ansiedlung eines Vollversorger- und Getränke-Marktes erzeugten Verkehre abgeschätzt, die Verteilung in der Denkmalstraße ermittelt und die Leistungsfähigkeit der Zu-/Ausfahrt zum Vollversorger- und Getränke-Markt berechnet.

Die verkehrstechnischen Planungen sehen die Anlage einer Aufstellfläche in einer Breite von 5,50 m für den Linksabbieger von der Denkmalstraße auf das Gelände des Vollversorger- und Getränke-Marktes vor, so dass die Fahrbahn unter Inanspruchnahme des vorhandenen Gehweges in Richtung Süden auf das Gelände des Vollversorger- / Getränke-Marktes aufgeweitet werden muss. Darüber hinaus ist zur leichteren Überquerung der Denkmalstraße eine Verkehrsinsel sowie zur Verkehrssicherung eine Verbreiterung des südlichen Gehweges auf 2,0 m vorgesehen.

Die Leistungsfähigkeitsüberprüfung hat gezeigt, dass die Einmündung Denkmalstraße / Zu- / Ausfahrt Vollversorger- / Getränke-Markt insbesondere unter diesen Voraussetzungen als voll leistungsfähig angesehen werden kann.

8 Ver- und Entsorgung

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend der zum Zeitpunkt der vB-Plan-Aufstellung / FNP-Änderung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

In Abstimmung mit der Stadtwerke Detmold GmbH kann das Plangebiet über das öffentliche Trinkwassernetz versorgt werden. Die Versorgungstrassen verlaufen soweit möglich in den öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die Vorhabenplanung ergibt sich nach heutigem Kenntnisstand kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten. Aus dem Trinkwassernetz stehen bis zu 1.600 l/min Löschwasser über 2 Stunden zur Verfügung.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Entsorgungsnetz. Dabei sind an der südlichen Grundstücksgrenze ausreichende Maßnahmen zur Aufnahme von wild abfließendem Oberflächenwasser vorzusehen.

Das Änderungsgebiet kann mit Elektrizität versorgt werden, wobei in Abstimmung mit den Stadtwerken Detmold die Errichtung einer Umspannstelle im Änderungsgebiet notwendig wird.

Der Vorhabenbereich kann zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos angefahren werden. Für den Vorhabenbereich mit den potenziellen Versorgungseinrichtungen erfolgt die Abfallsammlung am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit dem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

9 Immissionen

Lärm

Es befinden sich außerhalb des Änderungsgebietes keine Nutzungen, die immissionsrelevante Einrichtungen vorhalten und die für die Planung als Vorbelastungen relevant einzustufen sind.

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Zusammenhang der Planung des Vollversorger- und Getränkemarktes im Änderungsgebiet zu beachten.

Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik G. Hoppe, Dortmund, ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Stand 13.07.2009). Durch den Wechsel des Vorhabenträgers und die damit verbundenen Planänderungen wurde ein neues schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik G. Hoppe, Dortmund, erstellt (Stand 08.07.2011). Das Gutachten vom 13.07.2009 gilt weiterhin unverändert für den geplanten Getränkemarkt.

Der Ermittlung des Anlagenlärms zugrunde gelegt wurden die mit dem Betrieb des Sondergebietes verbundenen Emissionen (Schalleistungs- und Spitzenpegel) durch

- Kundenparkplatz (mit Pkw-Such- und Parkverkehr, Türeenschlagen, Einkaufswagen schieben etc.)
- Anlieferung durch Lkw mit ihren Rangier- und Verladevorgängen, Lkw-Kühlaggregate
- Haustechnische Anlagen (Vollsortimenter und Getränkemarkt) wie Lüftungs- und Kühlaggregate sowie Schneckenverdichter
- Einzelhandel

unter Annahme von Öffnungszeiten der Einrichtungen von 7:00 – 22:00 Uhr und Anlieferungszeiten von 6:00 – 22:00 Uhr. Zusätzlich wurde noch eine Anlieferung per Sprinter für den Einzelhandel vor 6:00 Uhr berücksichtigt.

Dabei wurde die Situation der Immissionsorte wie folgt eingestuft:

- Die vorhandene Bebauung entlang der Denkmalsstraße ist im Umfeld des Vorhabens als Gemengelage zu klassifizieren mit Anspruch auf Einhaltung der Werte nach TA Lärm von 60 dB(A) / 45 dB(A) tags/nachts
- Die vorhandene Bebauung an der Paderborner Straße/Grundschule (Immissionspunkt 1 gemäß Gutachten) sowie das bebaute Grundstück Denkmalsstraße Nr. 10 a ist als Allgemeines Wohngebiet zu klassifizieren mit Anspruch auf Einhaltung der Werte nach TA Lärm von 55 dB(A) / 40 dB(A) tags/nachts.
- Das bebaute Grundstück Denkmalsstraße 10 ist als Mischgebiet zu klassifizieren mit Anspruch auf Einhaltung der Werte nach TA Lärm von 60 dB(A) / 45 dB(A).

Das Gutachten zeigt, dass die Immissionswerte der TA Lärm unter betrieblichen Einschränkungen sowie unter Berücksichtigung schallschützender Maßnahmen eingehalten werden.

Folgende bauliche Lärmschutzmaßnahmen sind laut Gutachten vorgesehen:

- Zur Abschirmung des Gebäudes Denkmalsstraße 10a ist nordöstlich eine Schallschutzwand S1 in einer Höhe von 5,80 m über Parkplatzniveau mit Anschluss an die Gebäude des Rewe-Marktes und des Getränkemarktes zu errichten. Das bewertete Schalldämmmaß der Konstruktion muss mind. $R_w = 25$ dB betragen. Es ist z.B. eine Abschirmwand aus Holz, 4 cm dick mit Nut- und Feder oder mit Stufenfalz oder aus Glas, Mauerwerk oder Stahlbeton ausreichend.
- Das vorhandene Vordach S2 am Gebäude Denkmalsstraße 10 (Nordseite) ist zu erhalten bzw. im Zusammenhang mit der Errichtung des geplanten Windfangs zu ergänzen. Das vorhandene Vordach erreicht die erforderliche Anforderung: Auskragung mind. 1,5 m in einer Höhe von mind. 3,5 m über Boden (Parkplatzfläche). Die Konstruktion ist hinsichtlich ihrer Schalldämmung zu überprüfen und muss ein bewertetes Schalldämmmaß mind. $R_w = 25$ dB erreichen. Evtl. Ersatzbauten sind mit gleichem Schalldämmmaß zu errichten (mind. $R_w = 25$ dB).
- An der Ostseite des Gebäudes Denkmalsstraße 10 ist eine Festverglasung vorhanden. Evtl. Erneuerungs-, Umbau- oder Neubaumaßnahme an dieser Gebäudeseite sind so auszuführen, dass kein neuer Immissionspunkt gemäß TA-Lärm entsteht.

Die im Schallgutachten vorgegebenen betrieblichen Einschränkungen und organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen können auf der Rechtsgrundlage von § 9 (1) Nr. 24 BauGB nicht festgesetzt werden. Sie werden daher als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Einhaltung der Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren sicher zu stellen. Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden diese Maßnahmen zusätzlich auch im Durchführungsvertrag verbindlich mit dem Vorhabenträger geregelt.

Folgende organisatorische Lärmschutzmaßnahmen werden erforderlich:

Anlieferung Getränkemarkt

- 1 Lkw-Warenanlieferung mit max. 20 Paletten
- Falls am Fahrzeug ein Kühlaggregat vorhanden ist, ist dieses über die gesamte Verweildauer abzustellen

Anlieferung REWE-Fleischer

- 1 Lkw-Warenanlieferung mit max. 5 Paletten (Rollcontainer)
(1 Normalzeit, Bereich REWE-Eingang)

Anlieferung REWE-Bäcker

- 1 Lkw-Warenanlieferungen mit max. 5 Paletten (Rollcontainer)
(1 Normalzeit, Bereich Anlieferungszone REWE)

Anlieferung REWE-Markt

- 3 Lkw-Warenanlieferungen mit insgesamt max. 45 Paletten
(2 Normalzeit, 1 Ruhezeit, Bereich Anlieferungszone REWE)

Anlieferung Einzelhandel

- 1 LKW-Warenanlieferung mit max. 5 Paletten
(1 Normalzeit, Bereich Anlieferungszone Einzelhandel)
- 1 Warenanlieferung per Sprinter
(1 Nachtzeit)

Weitere schallschützende Maßnahmen:

- Der Parkplatz darf erst ab 6:00 Uhr befahren werden und muss vor 22:00 Uhr „leergeräumt“ sein. Dieses gilt nicht für die Stellplatznutzung durch Eigentümer/Bewohner und Besucher der im Teilbereich SO 3 zulässigen Wohnnutzung. Ggf. sind zur Einhaltung dieser Forderung organisatorische Maßnahmen zu treffen. Der Vorhabenträger und die Fa. REWE haben hierzu eine Beschränkung der Öffnungs- und Anlieferungszeiten bis 21:45 Uhr vereinbart. Folgende Zeiten sind demnach einzuhalten:

	REWE-Markt	Getränkemarkt	Einzelhandel / Gastronomie
Öffnungszeiten	7:00 – 21:45 Uhr	7:00 – 21:45 Uhr	7:00 – 21:45 Uhr
Anlieferungszeiten	6:00 – 21:45 Uhr	6:00 – 21:45 Uhr	6:00 – 21:45 Uhr ¹⁾

¹⁾ zusätzlich 1 Anlieferung per Sprinter vor 6:00 Uhr

- Die Zu- und Abluftöffnungen des REWE-Marktes an den berücksichtigten Positionen auf dem Dach dürfen im Nachtzeitraum einen höchstzulässigen Schallleistungspegel von je LWA = 67,0 dB(A) (einzeltönfrei) nicht überschreiten. Die Einhaltung dieser Forderung ist ggf. durch Einbau entsprechender dimensionierter Schalldämpfer sicherzustellen und vom Hersteller zu garantieren.

- Die Sammelstation für Einkaufswagen außerhalb von Gebäuden ist zwischen geplanten Haupteingang des REWE-Marktes und den westlich davon ausgewiesenen Stellplätzen anzuordnen. Die für den geplanten Getränkemarkt notwendigen Einkaufswagen sind innerhalb des Getränkemarktes unterzubringen. Eine Sammelstation außerhalb des Gebäudes ist hier nicht zulässig.
- Sofern an den Anlieferungszone Entwässerungsrinnen vorgesehen werden, sind diese konstruktiv so einzubauen, dass bei der Überfahrt durch Lkw Geräuschemissionen nicht entstehen (z. B. die Abdeckung der Regenrinne wird mit verschraubten Gusseisenplatten lärmarm ausgebildet).
- Die Fahrwege des Parkplatzes sind in Asphalt oder ungefasten Pflaster herzustellen. Die Einstellplätze selbst können aus gefastem Pflaster hergestellt werden.

Für sonstige haustechnische Anlagen ist die Einhaltung der in den Berechnungsgrundlagen des Schallschutzgutachtens (Ing.-Büro Hoppe, Dortmund 13.07.2009 = Aussagen für Getränkemarkt und 08.07.2011 = Aussagen für REWE-Markt und Einzelhandel) zugrunde gelegten max. Schallleistungspegel im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Licht

Bei der Ausleuchtung der Stellplätze ist bei der Festlegung des Leuchtenstandortes darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Hier sollte eine direkte Blickverbindung zur Leuchte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzunehmen.

Aus ökologischen Gesichtspunkten sollen Leuchten zum Einsatz kommen, deren Strahlung überwiegend im langwelligen Bereich liegen (Natriumdampflampen). Diese Leuchten ziehen wesentlich weniger Insekten an und werden dadurch nicht zu „Insektengräbern“. Bei der Planung der Beleuchtungsanlage ist der gemeinsame Rd.-Erlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 13.09.2000 sowie die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen - Licht-Richtlinie“ (Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10.05.2000) zu beachten.

Stark belästigenden Lichteinwirkungen des Sonnenlichts durch spiegelnde Gebäudefassaden und Dachflächen sind ebenfalls zu vermeiden. Entsprechende Festsetzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

Lichtemissionen durch die Beleuchtung der Stellplätze sind nicht zu erwarten, da diese nur durch Lichtmasten erfolgen wird, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtungen nicht überschreitet.

Die Einschätzung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen infolge von Werbeanlagen, insbesondere mit wechselndem Licht, sowie durch an- und ab-

fahrenden Kunden- und Lieferverkehr, insbesondere im Hinblick auf die Wohnbauflächen entlang der Denkmalstraße, wird im Detail auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Der V-Plan wird entsprechende Festsetzungen treffen.

Mit der Neubebauung der Fläche sind zusätzliche CO₂-Emissionen durch den Energieverbrauch der Gewerbetreibenden bei der Nutzung der Gebäude als auch durch erhöhte das Verkehrsaufkommen verbunden.

Das Erfordernis der Berücksichtigung der 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) ist im Zusammenhang mit der Bauleitplanung nicht gegeben. In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 22. BImSchV, die als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich in Bereichen von 20.000 Pkw-Einheiten (DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) und mehr bewegen. Das Verkehrsaufkommen auf der Denkmalstraße liegt mit 4.100 weit unter diesem Wert. Auch mit dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rd. 1.600 Pkw-Einheiten/24 h wird der Schwellenwert von 20.000 Pkw-Einheiten bei Weitem nicht erzielt.

Auch aufgrund der vorhandenen offenen Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (und der Verkehrsverteilung) sowie der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche sind unzulässige Konzentrationen von Luftschadstoffen nicht zu erwarten.

Am 1.01.2009 trat das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zur Förderung regenerativer Energien im Wärmebereich in Kraft. Ziel des EEWärmeG ist es, den Anteil erneuerbarer Energien am Wärme-Energiebedarf von Gebäuden deutlich zu erhöhen. Die Eigentümer von neuen Gebäuden müssen den Energiebedarf für Heizung, Warmwasser und Kühlung anteilig mit Erneuerbaren Energien decken. Diese Pflicht kann durch die Nutzung von Biomasse, Geothermie, Umweltwärme, solarer Strahlungsenergie erfüllt werden. Dieses Gesetz gilt für neue Wohn- und Nichtwohngebäude, die nach dem 31.12.2008 die Baugenehmigung erhalten. Bei Nutzung von solarer Strahlungsenergie wird die Pflicht dadurch erfüllt, dass der Wärmeenergiebedarf zu mindestens 15 Prozent hieraus gedeckt wird.

Mit der Anwendung dieses Gesetzes im Zuge der Bauantragsstellung zur Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des vB-Plan 17-21 „Ortsteilversorgung Denkmalstraße“ wird dem allgemeinen Ziel entsprochen, CO₂-Emissionen zur Verbesserung der Klimas zu vermindern.

10 Altlasten und Bodenschutz

Nach jetzigem Kenntnisstand sind nach Prüfung der bekannten Unterlagen innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung keine Altablagerungen und Kampfmittelbelastungen vorhanden. Es wird daher kein weiterer Bedarf für Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung gesehen.

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung mit einem dem Nutzungszweck entsprechenden Maß vorgesehen. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Heiligenkirchen ste-

hen außer der Inanspruchnahme dieses Plangebietes keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Mit der Planung wird ein Beitrag zur Stärkung des Innenbereiches Heiligenkirchens geleistet bzw. einer vorrangigen Nutzung von innerörtlicher Fläche zur Umsetzung des Planungszieles ein Vorrang eingeräumt.

Nicht vermeiden lässt sich ein Abtragen des anstehenden Bodens, insbesondere im Süden des Plangebietes. Das Vorhabengebiet weist in seinem Bestand einen Höhenunterschied in Nord-Süd-Richtung von rd. 8,0 m auf (s. Geodaten-Portal Stadt Detmold, Höhenraster).

Die beabsichtigte Nutzung erfordert zur Sicherung des Verkehrs auf dem Grundstück, insbesondere im Hinblick auf das Schieben von Einkaufswagen, eine maximale Längsneigung von 2,0 %, so dass der Höhenunterschied zwischen der Denkmalstraße und dem Vollversorgermarkt max. rd. 1,40 m betragen wird. Damit sind an der südlichen Grundstücksgrenze zum Gelände der Grundschule bis zu rd. 7,5 m Bodenabtrag zur Errichtung des Markt-Gebäudes erforderlich. Nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen soll das Gebäude soweit wie möglich bis an die rückwärtige und an die seitlichen Gebäudewände verfüllt werden (Böschungen). An der südlichen und westlichen Gebäudeseite verläuft zudem ein Fußweg (b = 1,25 m). An der südlichen Grundstücksgrenze werden Gabionen zur Böschungssicherung eingebaut. Der Bodenabraum, der auf dem Grundstück selbst nicht untergebracht werden kann, wird abgefahren. Der Vorhabenträger wird, soweit dies technisch möglich ist, den Boden nach § 4 KrW/AbfG in der derzeitigen gültigen Fassung vorrangig einer stofflichen Verwertung zu führen. Um eine Verwertung zu erleichtern kann das Material aufbereitet werden. Insbesondere über die Boden- und Bauschuttbörse ALOIS kann ein entsprechendes Angebot abgegeben oder gesucht werden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen).

11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Wohnhaus. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden bezüglich der zulässigen Gebäudekubaturen Festsetzungen getroffen, die eine Beeinträchtigung dieses denkmalgeschützten Gebäudes vermeiden.

12 Umweltbelange

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden keine Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft Festsetzungen getroffen. Diese erfolgen im Detail im Zuge des im Parallelverfahren aufzustellen-

den vorhabenbezogenen Bebauungsplans 17-21 „Ortsteilversorgung Denkmalstraße“. So werden dort neben der Festsetzung von privaten Grünflächen entlang der Grenzen des Sondergebietes insgesamt 14 Baumanpflanzungen vorgesehen, die neben der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes auch eine Minderungsmaßnahme in die Eingriffe sämtlicher Schutzgüter, ausgenommen Kultur- und Sachgüter, darstellen.

Darüber hinaus wird im vB-Plan auf das Erfordernis der Anwendung des seit dem 01.01.2009 geltenden EEWärmeG hingewiesen, das verbindlich den Einsatz erneuerbarer Energien fest schreibt und damit klimaschonende Effekte insbesondere im Hinblick auf die CO₂-Emissionen erzielt. Für das Vorhabengebiet wird der Einsatz erneuerbarer Energien im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden.

12.1 Umweltprüfung

Mit dem Vorhaben ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m² vorgesehen, für die nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) (Ziffer 18.8) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen ist. Diese Vorprüfung wird anhand der Anlage 2 zum UVPG durchgeführt:

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	unerheblich (-) ggf. erhebl. (+)
1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe der Vorhabens	Geschossfläche: rd. 3.000 m ² Verkaufsfläche: rd. 1.800 m ²	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	- innerörtliche Brachfläche (80%), anthropogen genutzt - innerörtliche versiegelte Fläche (20 %) - unmittelbar angrenzend an Verkehrsfläche - Bodenabtrag, aufgrund der Lage des Grundstück, der anthropogenen Nutzung und der vorrangigen stofflichen Verwertung des Bodenaushubs aber als nicht erheblich einzustufen	(-)
1.3	Abfallerzeugung	- kein produzierender Betrieb - Abfallsammlung am Vorhabenort - Anschluss an städtische Müllabfuhr - innerbetriebliches Abfallmanagement	(-)

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	unerheblich (-) ggf. erhebl. (+)
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	- Belästigungen erfolgen nur durch den zu erwartenden Kunden- und Lieferverkehr - diese sind ebenso wie ggf. Belästigungen durch betriebstechnische Einrichtungen hinsichtlich ihres Wirkungsgrades ohne erheblich nachteilige Wirkung für potenzielle Immissionsorte (Beschränkung des Zeitraumes des Anlieferverkehrs, Baukörperstellung und zwischen den Baukörpern gelegene Ausrichtung der Stellplatzanlage, Einhausung des westlichen Anlieferbereichs des Vollversorgers, oder anderen lärmintensiven Betriebseinrichtungen (z.B. Verflüssiger) sowie Höhenlage (Geländeabtrag) - eine schalltechnische Untersuchung mit ggf. festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen ist in Auftrag gegeben	(-)
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	- kein produzierender Betrieb - während der Bauphase und der Betriebszeit ist ein Eintrag von schädlichen Stoffen in Boden und Grundwasser nicht auszuschließen, jedoch nur bei schwerwiegenden Fällen auf den privaten Hof- und Verkehrsflächen realistisch - ein Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen ist nicht vorgesehen	(-)
2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als	- innerörtliche Brachfläche (80 %), anthropogen ge-	(-)

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	unerheblich (-) ggf. erhebl. (+)
	Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	nutzt - innerörtliche versiegelte Fläche (20 %) - unmittelbar angrenzend an öffentliche Verkehrsfläche - keine Erholungsfunktion - keine land-, fischerei- und forstwirtschaftliche Bedeutung	
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	- keine besonderen Lebensraumstrukturen für die Fauna vorhanden - keine potenzielle natürliche Vegetation betroffen - Eingriffe in den Boden aufgrund von Bodenabtrag, jedoch keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden (schluffiger Lehm) - kein Verlust von Retentionsflächen (hohes Gefälle) - keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da im Bestand kein durch Natur und Kultur geprägter Bereich - Randeingrünung durch Festsetzung von privaten Grünflächen	(-)
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	im Bundesanzeiger gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 und Nr. 7 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	- werden nicht berührt	(-)
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, so weit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst	- werden nicht berührt	(-)
2.3.3	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst	- werden nicht berührt	(-)

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	unerheblich (-) ggf. erhebl. (+)
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des BNatSchG	- werden nicht berührt	(-)
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	- werden nicht berührt	(-)
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des WHG,	- werden nicht berührt	(-)
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	- werden nicht berührt	(-)
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 und 5 ROG	- trifft für den Planbereich und sein Umfeld nicht zu	(-)
2.3.9	in amtl. Listen u. Karten verzeichnete Denkmale, - Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	- im Planbereich nicht vorhanden - Baudenkmal im unmittelbaren Umfeld - max. zulässige Gebäudedekubaturen lassen eine Beeinträchtigung des Ortbildes und des Denkmals nicht zu	(-)
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	- Auswirkungen sind durch die zulässigen Nutzungen (Einzelhandel) begründet, wobei sich diese auf den mit dem Vorhaben einhergehenden Verkehr sowie den erforderlichen Bodenabtrag beziehen. - Über das Plangebiet und sein enges Umfeld hinausgehende Auswirkungen sind nicht gegeben. - Mit dem Standort sind	(-)
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen		(-)
3.3	der Schwere und Komplexität der Auswirkungen		(-)
3.4	der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,		(-)
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswir-		(-)

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	unerheblich (-) ggf. erhebl. (+)
	kungen	keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch zu- und abfahrenden Verkehr bzw. das Verkehrsaufkommen verbunden - Ein Schallschutzgutachten ist in Auftrag gegeben, evtl erforderliche Maßnahmen werden aktiv umgesetzt. - Die Dauer und Häufigkeit der Auswirkungen des Verkehrs wird bestimmt durch die Öffnungszeiten und Anlieferzeiten der zulässigen Nutzungen. - Der Eingriff in den Boden ist irreversibel, aufgrund der Lage des Grundstücks, der anthropogenen Nutzung und der vorrangigen stofflichen Verwertung des Bodenaushubs aber nicht als erheblich einzustufen	

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden. Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben.

Die Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wird wie folgt vorgenommen:

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die Wohnfunktion wird mit der Umsetzung der Planungen nicht beeinträchtigt. Die wohnortnahe Versorgung wird verbessert, gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Sofern Belange des Immissionsschutzes im Lärmschutzgutachten festgestellt werden, werden entsprechende aktive Schutzmaßnahmen im vB-Plan festgesetzt, so dass negative Auswirkungen auf den Menschen nicht zu erwarten sein werden.
Tiere und Pflanzen	Rd. 20 % des Plangebietes sind bereits heute durch bauliche Anlagen überstellt und intensiv genutzt. Die überplante Brachfläche ist als Wiese einzustufen. Besondere charakteristische Merkmale sind nicht festzustellen. Die Wiese wird regelmäßig gemäht und ist vereinzelt mit Strauchwerk und einzelnen Bäumen mit geringem Stammdurchmesser überstellt. Aufgrund der Lage im Ortszentrum und der umgebenden Bebauung bietet das Gebiet nur einen eingeschränkten Lebensraum für die Tierwelt, so dass hier nur die üblicherweise in ver-

	städterten Gebieten vorzufindenden Lebenswelten sowie Kulturfolger anzutreffen sein dürften. Insofern lässt die Prägung des Planbereiches keine besonders zu schützenden Tier- und Pflanzenarten erwarten.
Boden	Die Realisierung des geplanten Vorhabens erfordert bei dem hängigen Gelände den Abtrag des anstehenden Bodens insbesondere im südlichen Planbereich. Dieser Bodenabtrag lässt sich aufgrund der Nutzungsstruktur (Anlegung von Stellplätzen mit einer maximalen Querneigung von 2%) nicht vermeiden. Da der Bodenabraum auf dem Grundstück nicht verbracht werden kann, wird zur Minderung der negativen Auswirkungen festgesetzt, dass der Boden soweit technisch realisierbar stofflich zu verwerten ist.
Wasser	Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ergibt sich aufgrund der weiteren Bebauung und Versiegelung durch Reduzierung von Versickerungsflächen und die damit verringerte Grundwasserneubildung.
Luft	Durch die unmittelbare Nähe zu den bebauten Bereichen ist bereits heute eine Vorbelastung der Luft vorhanden. Die Struktur der Brachfreifläche kann zwischen den bereits belasteten Bereichen keine große Filterwirkung übernehmen, so dass vor diesem Hintergrund durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten sind.
Klima	Das Geländeklima des Plangebietes wird durch die vorliegende Nutzungsstruktur der Umgebung geprägt. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine im Wesentlichen durch die umgebende Bebauung geprägte Freifläche, die von weiterer Bebauung umgeben ist. Mit der bestehenden Umgebungsbebauung ist bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden. Da es durch die Bebauung und Versiegelung auf der Fläche und in der Umgebung zu Erwärmungen kommt, kann man davon ausgehen, dass der Bereich bereits heute wärmer ist als eine vergleichbare Fläche in freier Landschaft. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.
Orts- und Landschaftsbild	Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planungen verbessert. Durch die Gebäudekante entlang der Denkmalstraße wird die vorhandene Baulücke teilweise geschlossen und gleichzeitig der dahinter liegende für das Vorhaben erforderliche Parkplatz optisch eingeschränkt. Geringe Auswirkungen sind lediglich zeitlich begrenzt während der Bauphase zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter werden nicht betroffen. Das östlich an das Vorhabengebiet angrenzende Baudenkmal wird durch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (1-geschossige Bebauung) nicht beeinträchtigt. Sachgüter (Eigentums- und Pachtverhältnisse) sind von der Planung zwar betroffen, unterliegen aber aufgrund des Vorhabenbezuges der Planung einer unmittelbaren Regelung.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

13 Zusammenfassung

Auf den Menschen, hier insbesondere auf die angrenzenden Wohnbereiche, hat die geplante Darstellung des Sondergebietes „Nahversorgermarkt“ langfristig keinen wesentlichen Einfluss.

Auch für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten, da es sich im Plangebiet zum Teil um bereits seit vielen Jahren genutzte Flächen handelt, im Übrigen stellt die Fläche aufgrund ihrer Lage inmitten anthropogen genutzter Siedlungsbereiche auch aufgrund ihrer Größe nur einen eingeschränkten Lebensraum für die Tierwelt dar.

Allerdings werden durch die Umsetzung der Planung Flächen versiegelt, so dass hier kein Entwicklungspotential mehr vorhanden sein wird.

Durch die Überplanung und spätere Realisierung der Sondergebietsnutzung werden folgende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser möglich:

- Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung in Bodenabtragsbereichen während der Bauphase
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate

Die Gefährdung des Grundwassers durch Verschmutzung erfolgt i. d. R. ausschließlich während der Bauphase in den Bodenabtragsbereichen. Diese Beeinträchtigungen lassen sich jedoch durch ein optimiertes Baustellenmanagement minimieren.

Bestimmte Beeinträchtigungen, z. B. Lärm während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch zeitlich befristet und werden in erster Linie auch nur die unmittelbare Nachbarschaft betreffen.

Mit der bei Ausweisung und Realisierung des Vorhabens zulässigen Bodenversiegelung (max. GRZ = 1,0) geht auch immer eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate im betreffenden Plangebiet einher, aus der auch immer eine Grundwasserabsenkung im Plangebiet resultiert, die sich nicht vermeiden lässt. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (schluffiger Lehm mit mittlerer nutzbarer Feldkapazität) ist davon auszugehen, dass aufgrund der üblichen Durchlässigkeitswerte die Verdunstung und der Direktabfluss bereits relativ hoch sind, so dass Grundwasserneubildung in diesem Bereich bereits heute als gering einzustufen ist.

Auch für die Schutzgüter Klima und Luft ist eine erhebliche Verschlechterung nicht anzunehmen, da durch das Vorhaben keine zusätzlichen erheblichen Immissionsbelastungen zu erwarten sind, die im Hinblick auf die Grenzwerte der TA Luft zu untersuchungsrelevanten Situationen führen dürften.

Die im schalltechnischen Gutachten (vgl. Punkt 9) aufgezeigten Schallschutzmaßnahmen werden in die Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebau-

ungsplan aufgenommen, so dass mit der Umsetzung der Maßnahmen auch hier keine erheblichen Auswirkungen vorhanden sein werden.

Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern sind keine verbleibenden, erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Heiligenkirchen zur Ansiedlung eines Nahversorgermarktes stehen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 17-21 „Ortsteilversorgung Denkmalstraße“ wird unter Anwendung des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die mit dem vB-Plan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie durch die parallele 8. Änderung des Flächennutzungsplans als Maßnahme zur Nachverdichtung nicht gegeben.

Insgesamt betrachtet kann auf Grundlage dieser Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sein werden.

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Detmold, im Dezember 2011

Bearbeitung:
Ing.-Büro Redeker GmbH