



Der Bürgermeister

DETMOLD
Kulturstadt
im Teutoburger Wald

Zusammenfassende Erklärung gemäß §§ 6a und 10a BauGB

FNP-Änderung Nr. 25 und Bebauungsplan 19-23 „Ehemaliges Betonsteinwerk Sander“

Ortsteil: Heidenoldendorf

Plangebiet: Südlich Bielefelder Straße, östlich Krummer Bergweg

1. Rechtsgrundlagen

Gemäß § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

2. Planungsanlass und Ziel der Bauleitplanung

Die Stadt Detmold beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung im Bereich des ehemaligen Betonsteinwerkes Sander an der Bielefelder Straße im Ortsteil Heidenoldendorf ein nachhaltiges Gewerbegebiet neu zu entwickeln. Das Areal, zusammengesetzt aus mehreren Grundstücksflächen, war in der Vergangenheit mit verschiedenen Nutzungen belegt. Die Hauptnutzung bestand seit den 1960er Jahren aus einem produzierenden Gewerbe des Betonsteinhandwerks. Nachdem das Betonsteinwerk Anfang der 2000er Jahre seinen Betrieb einstellte, wurden sukzessive alle Werkhallen zurückgebaut. Eine nachhaltige Nachnutzung konnte sich insbesondere aufgrund der Altlastthematik (verfüllte Tongruben, ehemalige Hausmülldeponie) bislang nicht etablieren.

Insbesondere da im Stadtgebiet Detmold ein hoher Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen besteht, wird mit der Entwicklung des vorliegenden Plangebietes die Schaffung von neuen attraktiven Gewerbeflächen im Stadtgebiet beabsichtigt, um auch in Zukunft bereits ortsansässigen und externen interessierten Gewerbebetrieben einen zukunftsgerichteten Standort in Detmold ermöglichen zu können. Bestehende Gewerbeflächen im Stadtgebiet sind bereits ausgelastet. Die Flächen in den kommunalen Gewerbegebieten sind nahezu vollständig belegt. Vermeintlich noch freie Gewerbeflächen sind fast vollständig von Betrieben gekauft oder optioniert und stehen dem Markt somit nicht zur Verfügung.

Daher ist beabsichtigt, das vorliegende Plangebiet südlich der Bielefelder Straße zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Heidenoldendorf zu nutzen, um die bestehende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken mittelfristig befriedigen zu können und positive Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und ggf. (je nach Nutzern) zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen für die Stadt Detmold auszulösen. Das Gelände ist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und Vorgeschichte insgesamt für eine (immissionsschutztechnisch eingeschränkte) gewerbliche Neunutzung geeignet. Eine höherwertige Nutzung wie Wohnen kommt aufgrund der vorhandenen Altlasten in Verbindung mit der gutachterlich vorgeschlagenen und gewählten Sanierungsform nicht in Betracht.

Mit dem Planungsziel eines nachhaltigen Gewerbegebietes steht bereits die Revitalisierung der Fläche selbst sowie in diesem Zuge die Sanierung der Altlast in Verbindung. Die bereits im Bestand umfänglich versiegelte und mit Altlasten belastete Fläche soll wieder nutzbar gemacht werden. In Zusammenhang damit wird durch Vorgaben an eine Durchgrünung, an die Versorgung des Gebiets mit erneuerbaren Energien und die Berücksichtigung zukunftsweisender Mobilitätskonzepte (zentrales Parken, verbesserte Anbindung an den ÖPNV durch geplante Verschiebung der Bushaltestelle stadteinwärts, Lademöglichkeiten im geplanten zentralen Parkdeck) eine nachhaltige Entwicklung angestoßen. Insgesamt wird durch Eingrünungsmaßnahmen sowohl der Übergang zu dem nördlich angrenzenden bestehenden Wohngebiet als auch nach Süden und Westen zur freien Landschaft hin gestaltet.

Dafür wurden nun die planerischen Voraussetzungen geschaffen. Für die planungsrechtliche Umsetzung der Umnutzung war die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Flächennutzungsplanänderung besteht aus einer Gegenüberstellung der vorherigen und neuen Flächendarstellung zur Art der Nutzung im Änderungsgebiet. Der Bebauungsplan besteht aus einem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen, der Legende und den textlichen Festsetzungen. Der Festlegungsriss wurde auf einem separaten Plan erstellt. Die Flächennutzungsplanänderung besteht aus einem Plan mit entsprechenden zeichnerischen Darstellungen. Ebenfalls Bestandteil des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplans ist eine Begründung. Einen Bestandteil der Begründung bildet der Umweltbericht. In diesem werden die ermittelten Belange des Umweltschutzes dargelegt und bewertet.

Aufgrund der bisherigen Nutzungen im Plan-/Änderungsgebiet und der zukünftigen Nutzungsstrukturen wurden diverse Gutachten und Untersuchungen erarbeitet und ausgewertet. Diese umfassen im Wesentlichen die Themenblöcke Altablagerungen und Bodenschutz, Schallimmissionsschutz, Artenschutz und verkehrliche Erschließung.

3. Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wurde gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zu dokumentieren, der als gesonderter Teil in die Begründung aufgenommen wird. Gemäß § 1a BauGB i.V.m. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dazu sind die zu erwartenden Eingriffe zu ermitteln und durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen zu kompensieren.

Der größte Eingriff wird durch die Inanspruchnahme von Gehölzflächen vor allem im westlichen Bereich des Plangebietes sowie in den Randbereichen des ehemaligen Sander-Geländes verursacht. Sie setzen sich fast ausschließlich aus heimischen Baumarten mit überwiegend geringem bis mittlerem Baumholz zusammen und wurde durch den Landesbetrieb Wald & Holz NRW i.S.d. BWaldG klassifiziert. Die Funktion dieser Flächen geht durch die Überplanung vollständig verloren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sanierung der Altlasten auch ohne eine Bebauung eine Rodung der Bäume erforderlich wäre. Zur Vermeidung / Verminderung und Kompensation der Konflikte werden innerhalb des Gebietes Gehölzpflanzungen sowie eine Begrünung der Dächer und Fassaden vorgesehen. Die verbleibenden Konflikte werden durch externe Maßnahmen gemindert und/oder kompensiert (Waldkompensation im Verhältnis 1:1, Anlage einer Baumreihe am Krummen Bergweg, Eingriffskompensation durch Anrechnung Öko-konto).

Bei der Konzeption der o.g. Minderungsmaßnahmen wurde auch die landschaftlich attraktive Lage berücksichtigt. Denn sowohl wesentliche Teile des o.g. Waldes als auch die südwestlich im Plangebiet liegende landwirtschaftliche Fläche befanden sich bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes im Landschaftsschutzgebiet „Südliches Lipper Bergland mit Werrehügelland und Detmolder Hügelland sowie Bielefelder Osning mit Pivitsheider Bergen“ des Landschaftsplanes Nr. 9 Detmold. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes traten widersprechende Festlegungen des Landschaftsplanes jedoch außer Kraft, da der Träger der Landschaftsplanung im Verfahren dem nicht widersprochen hat.

Durch den Bebauungsplan werden die Gehölzbestände auf dem ehemaligen Firmengelände vollständig überplant. Neben dem Verlust der Gehölze führt v.a. die Bebauung im GE (2) zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Landschaftsraumes. Aufgrund der maximal möglichen Gebäudehöhen von ca. 161 m u. NHN werden die Baukörper ca. 10 m über dem heutigen südlichen Geländeniveau liegen. Die Konflikte werden durch eine landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes in Form von Heckenpflanzungen sowie eine Begrünung der Dächer und der zum Landschaftsraum ausgerichteten Fassaden gemindert. Darüber hinaus wird entlang des „Krummer Bergweg“ einer Baumreihe angepflanzt und die bereits bestehende Baumreihe ergänzt. Dadurch sollen die Blickbeziehungen zum GE-Gebiet eingeschränkt und weg gelenkt werden.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung konnten ein bis zwei Reviere des Stars in den höhlenreichen Pappeln im südwestlichen Teil des Geländes sicher nachgewiesen werden. Die Rodung des Baumbestandes führt zum Verlust dieser Brutmöglichkeiten. Um ein Eintreten des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, waren vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von künstlichen Nisthilfen vorzusehen, die im Dezember 2023 am Krummen Bergweg aufgehängt wurden. Im Zuge der Höhlenbaumkontrolle ergaben sich keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse. Allerdings konnten aufgrund der Höhe und der Nichtzugänglichkeit des Gebietes auch nicht alle Höhlen eingesehen werden. Zur Vermeidung

artenschutzrechtlicher Konflikte ist die Rodung deshalb im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen zu begleiten.

Der Bodenaufbau wurde in einem Großteil des Gebietes durch Verfüllungen und aufgrund der Vornutzung erheblich verändert. Für das Plangebiet wurde daher ein Sanierungsplan erarbeitet, der zwei Teilflächen unterscheidet und verschiedene Maßnahmen vorsieht. Insgesamt wurde die Planung hinsichtlich der vorhandenen Altlasten intensiv mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe abgestimmt. Zu der vorgeschlagenen Sanierungsmethode auf Grundlage der Sanierungsuntersuchung wurden von dort aus keine Bedenken vorgetragen. Der auf Basis der Sanierungsuntersuchung erstellte Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG wurde durch den Kreis Lippe mit Schreiben vom 23.01.2024 für verbindlich erklärt.

In Sanierungszone 1 erfolgt zum Schutz des Grundwassers eine Abdeckung mit einer Folie, was einer vollständigen Versiegelung gleichkommt. Diese Maßnahme ist erforderlich, um auch zukünftig Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes ausschließen zu können. In der Sanierungszone 2 wird ein Teil der Tongrube 2 abgetragen, um das Geländenniveau für die künftige Bebauung anzupassen. Für die Altablagerungen außerhalb der Sanierungszonen besteht kein Sanierungsanspruch. Im Bebauungsplan wird auf vorhandene Altablagerungen und etwaige im Baugenehmigungsverfahren zu klärende Sachverhalte (z.B. hinsichtlich der Gründung auf Basis einer orientierenden Baugrunderkundung und Gründungsberatung; notwendige Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde) hingewiesen. In der Flächennutzungsplanänderung bleibt die bisherige Kennzeichnung der belasteten Flächen erhalten; eine Konkretisierung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

Durch die im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung vorgesehene Sanierung des Gebietes werden bei sachgerechter Ausführung und Erhaltung der Sanierung Gefährdungen des Grundwasserhaushaltes ausgeschlossen. Dieses ist umso bedeutender, da sich das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Detmold-Pivitsheide-Heidenoldendorf“ befindet.

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen, was u.a. auch zu einer Verringerung der Versickerungsrate führt. Zur Reduzierung bzw. Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses ist eine Begrünung der Dachflächen vorgesehen. Zudem soll das unbelastete Niederschlagswasser über zwei Regenrückhaltebecken und ein Rigolensystem gedrosselt in einen Vorfluter im Bereich der Wilhelm-Busch-Straße (namenloses Gewässer Nr. 28) und schließlich in die dortige Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Ein entsprechender hydrologischer Nachweis hierfür liegt vor und war Teil des Verfahrens. Die wasserrechtliche Erlaubnis sowie die Zustimmung zur Kanalnetzanzeige wurden beim Kreis Lippe beantragt und mit Schreiben vom 27.02.2024 erteilt.

Die Revitalisierung des ehemaligen Betonwerkes entspricht grundsätzlich den Empfehlungen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Detmold. Trotzdem werden durch die Inanspruchnahme von Gehölzflächen sowie die Flächenversiegelung z.T. negative Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse hervorgerufen. Zum Beispiel durch die vorgenannten Maßnahmen wie Dachbegrünung und eine Eingrünung des Gebietes können die Auswirkungen gemindert werden. Zudem wird die geplante Vorgabe zur Nutzung erneuerbarer Energien auch zur Vermeidung bzw. Verminderung von Emissionen beitragen und somit dem lokalen Klimaschutz dienen.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen auf den Menschen wurde ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt. Anlass dafür gab insbesondere die bereits im Bestand vorhandene hohe Verkehrsbelastung auf der Bielefelder Straße. Fraglich waren die lärmtechnischen Auswirkungen des erwartbaren zusätzlichen Verkehrsaufkommens sowie der neuen gewerblichen Nutzungen (auch aufsummiert) auf die umliegende Wohnbebauung. Auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens wurden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung der Auswirkungen durch Lärm vorgesehen. Dabei handelt es sich insbesondere um die Gliederung des Gewerbegebietes anhand des Abstandserlasses NRW, wodurch in wesentlichen Teilen nur mischgebietsverträgliches Gewerbe zulässig ist. Darüber hinaus wurde die Verwendung eines lärmindernden Asphaltes im Neubaubereich (nach 16. BImSchV) der Bielefelder Straße festgesetzt, um die Lärmimmissionen zu mindern. Zusätzlich wurde in die Abwägung nach Rücksprache mit der Straßenverkehrsbehörde und dem Straßenbaulastträger (beides Stadt Detmold) die Anordnung von Tempo 30 (statt aktuell Tempo 50) zwischen der Kreuzung Bielefelder Straße / Hiddeser Straße sowie östlichem Ortseingang Heidenoldendorf eingestellt. Mit allen bei der Konfliktlösung berücksichtigten Maßnahmen konnte im Neubaubereich bei zwei Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV weiterhin nicht eingehalten werden, sodass für diese Immissionsorte ein Lärmsanierungsanspruch besteht.

4. Verfahren / Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Detmold hat in seiner Sitzung am 02.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung der FNP-Änderung 25 und des Bebauungsplanes 19-23 gefasst. Die beiden Verfahren wurden im Regelverfahren durchgeführt und erfolgten gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat vom 12.09.2022 bis zum 14.10.2022 stattgefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung fanden am 20.09.2022 ein Scopingtermin, zu dem alle berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange eingeladen wurden, sowie am 27.09.2022 eine Bürgeranhörung in der Stadthalle Detmold statt. Vorgestellt wurden Planungen, die das zukünftige Nutzungsspektrum und die groben städtebaulichen Strukturen zum Inhalt hatten (Rahmenplan) sowie die voraussichtlichen schädlichen Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt. Bereits in diesem Stadium wurde auf die Themen Immissionsschutz, Altablagerung und Bodenschutz sowie verkehrliche Belange in dem zu diesem Zeitpunkt möglichem Umfang eingegangen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden im Scopingtermin mit den anwesenden Behörden erörtert.

Die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Natur-/Landschaftsschutz und Wald, Altablagerungen und Bodenschutz sowie Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen. Darüber hinaus wurden Stellungnahmen insbesondere zum Erhalt des dörflichen Charakters, zur städtebaulichen Dichte, zur Einbindung in die Umgebung, zur verkehrlichen Erschließung und zur Durchgrünung des Plangebiets abgegeben.

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs abwägend gewürdigt und führten gemeinsam mit den Auswertungen der eingeholten Gutachten teilweise zu Modifikationen im Zuge der Entwurfserarbeitung.

Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet wurde auf das erforderliche Maß reduziert. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wurden durch geeignete Maßnahmen wie Heckenpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie externe Maßnahmen (Baumreihe am Krümmen Bergweg) gemindert (s.o.). Die unvermeidbaren Eingriffe werden kompensiert. Zur besseren Einbindung in den bestehenden Landschaftsraum soll – wo die Altlastsanierungen es erlauben – zudem eine Eingrünung durch die Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern realisiert werden. Der Einbindung in den Landschaftsraum wird zusätzlich durch Fassadenbegrünung der südlich und westlich gelegenen Baufelder Rechnung getragen. Die vorhandenen Erholungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung im Landschaftsschutzgebiet bleiben, unabhängig von der Entwicklung eines Baugebietes an dieser Stelle, grundsätzlich weiterhin vorhanden.

Der Bebauungsplan ermöglicht den zukünftigen Nutzern des Gewerbegebiets sowie den angrenzenden Anwohnern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festsetzungen zum Umgang mit Immissionen (Gewerbe- und Verkehrslärm, Licht etc.). Zur Einschätzung von Auswirkungen künftiger Nutzungen wurde der Abstandserlass NRW zu Grunde gelegt. Eine schalltechnische Machbarkeitsprüfung Parkhaus stellte Untersuchungen in Bezug auf das gemeinsam zu nutzende Parkhaus an und formulierte mögliche Maßnahmen zur Immissionsminderung, die jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren anhand der dann konkreten Vorhabenplanung festzulegen sind.

Insbesondere der Umgang mit Altablagerungen und Bodenverunreinigungen wurde intensiv gutachterlich analysiert und fand Eingang in die Bauleitplanung. Gegen die gewählte Sanierungsmethode bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe keine Bedenken. Der auf der Basis der Sanierungsuntersuchung erstellte Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG wurde durch v.g. Behörde mit Schreiben vom 23.01.2024 für verbindlich erklärt, sodass eine sach- und fachgerechte Sanierung des Altlasten sichergestellt ist. Sanierungsplan und Verbindlichkeitserklärung sind der Begründung als Anlagen beigelegt.

Auch die Themen Immissionsschutz und Artenschutz wurden ausführlich untersucht. Alle Gutachten werden in der Begründung zum Bebauungsplan benannt und die wesentlichen inhaltlichen Aussagen wurden in die Begründung bzw. den Umweltbericht übernommen bzw. bildeten die Grundlage für die Abwägung und einzelne Festsetzungen. Alle Fachgutachten können bei der Stadt Detmold, Fachbereich 6 – Stadtentwicklung, Rostental 21, Hintergebäude eingesehen werden.

Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss wurde am 14.11.2023 einstimmig vom Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Es folgte die Veröffentlichung des Entwurfes im Internet sowie parallel die Offenlage durch Aushang und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.01.2024 bis einschließlich 02.02.2024 durchgeführt.

Schwerpunkte der Anregungen und Stellungnahmen bezogen sich auf Natur und Umweltschutz sowie das Thema der Geschwindigkeitsreduzierung in Verbindung mit Lärmschutz auf der Bielefelder Straße. Sie betrafen zudem die einzuhaltenden Grenzabstände der Eingrünungsmaßnahmen in die Umgebung, Anregungen zu Verbreiterung der Pflanzstreifen und ihre öffentliche Pflege, Anregungen zu Pflanzlisten und Fassadenbegrünung und Bedenken gegenüber der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, die mit dem Verweis einer Kombination von forstrechtlichem und naturschutzfachlichen Ausgleich anhand der

vorliegenden Umstände des Einzelfalls (stark anthropogen vorbelastete Waldflächen, Altlasten) abwägend beurteilt wurde. Die Eingaben zu diesen Themen und die Gründe aus denen hervorgeht, warum die Planung nicht mehr wesentlich im Sinne der Anregungen und Stellungnahmen modifiziert wurde, sind der Abwägung zur Entwurfsoffenlegung zu entnehmen.

Somit haben alle Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu keinen wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans nach der Veröffentlichung des Entwurfes / der Offenlegung geführt. Geringfügige Änderungen wurden in der Flächennutzungsplanänderung und im Bebauungsplan durch „Grüneinträge“ kenntlich gemacht.

Am 20.06.2024 wurde die Flächennutzungsplanänderung Nr. 25 und der Bebauungsplan 19-23 „Ehemaliges Betonsteinwerk Sander“ vom Rat der Stadt Detmold einstimmig beschlossen. Die Bekanntmachung im Kreisblatt erfolgte am 12.08.2024 sodass der Plan seit diesem Tage rechtskräftig ist.

5. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In Detmold besteht ein erhöhter Bedarf an Gewerbeflächen. Dies zeigt sich in der hohen Auslastung bereits bestehender Gewerbeflächen im Stadtgebiet. Die in derzeit ausgewiesenen Gewerbegebieten vermeintlich noch freien Gewerbeflächen sind fast vollständig bereits von Betrieben gekauft oder optioniert und stehen dem Markt somit nicht zur Verfügung. Vor dem Hintergrund der zu erreichenden Planungsziele wurde die „Null-Alternative“, also die Nichtdurchführung der Planung, verworfen. Insbesondere in Verbindung mit der Altlast und der gewählten Sanierungsmethode wurde die Lage des Erschließungssystems, welches zudem eine beidseitige und damit wirtschaftliche Erschließung bietet, gewählt.

Hinzu kommt, dass die in der FNP-Änderung / im Bebauungsplan überplante Fläche zu großen Teilen aus der Fläche des ehemaligen Betonsteinwerks Sander besteht. Durch die Historie als ehemaliges Betonsteinwerk ist die brachliegende Fläche überwiegend mit Beton versiegelt. Für Großteile der Fläche besteht aufgrund umfangreicher Altlastenflächen zudem ein erhöhter Bedarf zur Bodensanierung.

Durch die geplante gewerbliche Nachnutzung der Fläche soll die erforderliche Sanierung der Altlasten durchgeführt und damit aktiv eine Mobilisierung von Schadstoffen verhindert und damit möglichen Umweltauswirkungen Vorsorge getragen werden. Die bereits umfänglich versiegelte und mit Altlasten belastete Fläche soll wieder nutzbar gemacht werden. Die Planung dient insofern auch dazu, weniger unbebaute Flächen auf der „Grünen Wiese“ im Außenbereich nach § 35 BauGB in Anspruch zu nehmen.

Die in der Begründung erläuterten Planungsziele der Stadt Detmold ließen sich nach Auffassung des Planungsträgers am besten mit den nun gewählten Festsetzungen verwirklichen, die im Einzelnen alle in der Begründung erläutert sind.