

Begründung
zum Bebauungsplan
01-52 „Braunenbruch“
8. Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans | 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 | 7 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 7.3 | Verkehrsflächen | 7 |
| 7.5 | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 7 |
| 7.6 | Nicht überbaubare Flächen | 7 |
| 7.8 | Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen | 7 |
| 7.9 | Gestalterische Aussagen | 7 |
| 8 | Belange des Klimaschutzes | 7 |
| 9 | Verkehrliche Erschließung | 8 |
| 9.1 | Individualverkehr | 8 |
| 9.2 | Ruhender Verkehr | 8 |
| 9.3 | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) | 8 |
| 9.4 | Rad- und Fußverkehr | 8 |
| 10 | Ver- und Entsorgung | 8 |
| 10.1 | Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser | 8 |
| 10.2 | Niederschlagswasserentsorgung | 9 |
| 10.3 | Elektrizitätsversorgung | 9 |
| 10.4 | Abfallbeseitigung | 9 |
| 11 | Überschwemmungsgebiet | 9 |
| 12 | Immissionsschutz | 9 |
| 13 | Altablagerungen und Bodenschutz | 9 |
| 13.2 | Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen | 10 |
| 13.3 | Erhalt schutzwürdiger Böden | 10 |
| 13.4 | Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen | 10 |
| 13.5 | Kampfmittelbelastungen | 10 |
| 14. | Umweltbericht gem. § 2a BauGB | 10 |
| 14.1 | Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele | 11 |
| 14.2 | Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes / Bestandsaufnahme | 11 |
| 14.3 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes | 12 |
| 14.4 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 13 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 14.5 | Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen | 14 |
| 14.6 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 14 |
| 14.7 | Zusätzliche Angaben | 14 |
| 14.8 | Zusammenfassung | 15 |
| 15 | Erschließungskosten | 15 |
| 16 | Flächenbilanz | 15 |
| 17 | Bodenordnung | 15 |

Begründung zum Bebauungsplan 01-52 „Braunenbruch“, 8. Änderung

Ortsteil: Detmold Süd
Änderungsgebiet: Südlich der Eisenbahn, westlich der Klingenbergstraße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Änderungsgebiet liegt südlich der Eisenbahn und westlich der Klingenbergstraße.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Detmold, Flur 33, Flurstücke 40, 41, 42, 43, 44, 103, 147 (tlw.), 148, 149, 154, 155

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

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

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 03.07.2013

Frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Behörden und der TÖB vom 21.10.2013 bis 22.11.2013

Entwurfsbeschluss vom 07.05.2014

Entwurfsoffenlegung vom 04.06.2014 bis 04.07.2014

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung“ aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 3,63 ha große Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet
im Norden an Verkehrsfläche - Bahnverkehr,
im Süden an gewerbliche Bauflächen,
im Osten an Verkehrsfläche (Klingenbergstraße), darüber hinaus an gewerbliche Bauflächen

und im Westen an Wasserfläche (Knochenbach) und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 01-52 „Braunenbruch“ trifft u. a. Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Höhe baulicher Anlagen und zur Abgrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen.

Zwei im Änderungsgebiet ansässige Unternehmen machen erheblichen Erweiterungsbedarf geltend. Dieser soll in beiden Fällen westlich der Klingenbergstraße realisiert werden. Um die betrieblichen Erweiterungen zu ermöglichen, hat eine der beiden Firmen bereits vor kurzem auf der westlichen Seite der Klingenbergstraße eine benachbarte leerstehende gewerbliche Fläche erworben und freigeräumt.

Um das 8. Änderungsverfahren in dem sehr komplexen B-Plan 01-52 „Braunenbruch“ nicht unnötig zu erschweren, wird das Änderungsgebiet zum Entwurf auf einen Teilbereich westlich der Klingenbergstraße begrenzt.

In dem Änderungsbereich westlich der Klingenbergstraße sieht der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet mit einer III-Geschossigkeit und einer Gebäude-Gesamthöhe von max. 12 m vor. Es wird von beiden Unternehmen beantragt, in diesem Teilbereich die maximale Höhe der Gebäude auf 20 m anzupassen. Die zunächst ebenso beantragte V-Geschossigkeit wurde von einem Antragsteller zwischenzeitlich mit der Ergänzung korrigiert, auf die Festsetzung der Anzahl der Geschosse zu verzichten und nur eine maximale Bauhöhe festzusetzen. Da sich die Kubatur der Gebäude nicht verändert und die Variabilität bei der Gebäudekonstruktion erhöht wird, soll im weiteren Verfahren nur noch die Höhe geändert werden.

Die Erhöhung der Gebäude ist neben der Schaffung von zusätzlicher Bürofläche erforderlich, da aufgrund vorgeschriebener Be- und Entlüftungsanlagen in Bürogebäuden die einzelnen Geschosshöhen heute deutlich höher ausfallen, als zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung.

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

Mit der Beibehaltung der Festsetzung von maximal 12 m Gebäudehöhe im Bereich der Holzfachschule wird ein höhenmäßig gleitender Übergang zum Freiraum im Bereich des südlichen Knochenbaches gewährleistet.

Nachrichtlich wird das Überschwemmungsgebiet des Knochenbaches im Änderungsgebiet in den Bebauungsplan übernommen.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im „Gewerbegebiet West“ zwischen der Kernstadt Detmold und dem Ortsteil Heidenoldendorf. Das direkte Umfeld des von der Änderung betroffenen Teilbereiches des Bebauungsplanes ist im Norden durch den Bahndamm, im Süden durch die Holzfachschule, im Westen durch den Knochenbach und im Osten durch die Klingenbergstraße und darüber hinaus durch die weiteren überwiegend gewerblichen Bereiche des Bebauungsplanes geprägt.

Die südlich angrenzende Holzfachschule des Kreises Lippe ist ein- bis zweigeschossig. Die weiteren gewerblichen Bereiche sind überwiegend dreigeschossig. Ein südlich des Bahndammes vorhandener Betriebsparkplatz wurde bereits aufgrund des Mitarbeiterzuwachses mit einem dreigeschossigen Parkhaus bebaut. Auf der östlichen Seite der Klingenbergstraße sind zurzeit bis dreigeschossige Gewerbebereiche vorhanden. Der hier 2009 geänderte Bebauungsplan sieht bereits eine maximale Gebäudehöhe von 20 m vor.

Das Änderungsgebiet westlich der Klingenbergstraße liegt ohne Geländesprünge gleich bleibend auf einer Höhe von ca. 122 m NHN. Lediglich der außerhalb des Änderungsgebietes liegende Knochenbach liegt etwas tiefer.

Verkehrlich wird das Plangebiet von der „Klingenbergstraße“ und der davon abzweigenden „Ecclesiastraße“ erschlossen. Die als Sackgasse verlaufende „Ecclesiastraße“ wird nach Westen weiter über einen öffentlichen Rad- und Fußweg fortgeführt.

Der Knochenbach begrenzt im Westen und Süden das Planänderungsgebiet. Dieser Teilbereich an der westlichen Plangebietsgrenze wurde bereits 1995 durch den B-Plan 19-05 „Im Teiche“ mit der Festsetzung „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überplant. Der Überschwemmungsbereich geht bis zur Klingenbergstraße und erfasst das Änderungsgebiet weitestgehend.

Im Änderungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Die nächstgelegene Altlastenverdachtsfläche liegt an der Wittekindstraße im Bereich des Gaswerkes.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Der bestehende Bebauungsplan trägt der vorhandenen Situation durch umfangreiche textliche und zeichnerische Festsetzungen Rechnung. Zur weitestgehenden Sicherung des städtebaulichen Standards werden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes 01-52 „Brauenbruch“ beibehalten und ausschließlich hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhen erweitert. Die nachrichtlichen Übernahmen/Hinweise werden ergänzt.

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

Hierzu werden folgende Festsetzungen zwischen dem Bahndamm, der Klingenbergstraße, der Holzfachschule und des Knochenbaches geändert:

- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 12 m auf 20 m

Mit der Änderung dieser Festsetzungen nördlich der Holzfachschule wird bei Ausnutzung der Festsetzungen eine Art „Torsituation“ an der Klingenbergstraße entstehen. Auf der östlichen Seite der Klingenbergstraße wurde bereits im Jahr 2009 im Rahmen der 7. Bebauungsplanänderung eine Erhöhung der Festsetzung auf max. 20 m Gebäudehöhe vorgenommen. Eine Festsetzung von 20 m Gebäudehöhe ist nicht neu im Gewerbegebiet „Brauenbruch“. Ein Baufenster im östlichen Teil des B-Planes 01-52 setzt bereits seit der Rechtskraft 20 m Gebäudehöhe fest, die dort weiter angrenzenden Bauflächen max. 16 m Gebäudehöhe. Die Fläche für den Gemeinbedarf ist zudem mit einem 7-geschossigen Gebäude bebaut und durch den Sendemast geprägt.

Das westlich angrenzende allgemeine Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan 19-04 „Im Teiche“ ist mit 70 bis 100 m ausreichend von den überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes entfernt. Auch die denkmalgeschützten Teilbereiche auf dem „Gut Braunenbruch“, wie die Fassade und der Dachkörper des Herrenhauses sowie die Stützmauer und die Turmreste im sogenannten hohen Garten werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt, zumal die Erhöhung der Festsetzung nördlich der Fachschule für Holztechnik endet und zukünftig eine Flucht mit den Festsetzungen auf der gegenüberliegenden Seite der Klingenbergstraße bilden wird.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Bebauungsplan nicht verändert. Sie bleibt im Bereich der Änderung der Höhenfestsetzungen westlich der Klingenbergstraße GE (1) (Gewerbegebiet - nicht wesentlich störend).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ (Grundflächenzahl) und die GFZ (Grundflächenzahl) bestimmt. Die GRZ von 0,8 bleibt unverändert, da in einem Gewerbegebiet eine hohe Nutzung der Flächen unabdingbar ist. Die GFZ ändert sich entsprechend der schon im B-Plan vorhandenen Festsetzung von 2,0 auf 2,2, da diese mit der Bauhöhe gekoppelt ist. Die Anzahl der Vollgeschosse entfällt im Änderungsgebiet, um die Variabilität bei der Gebäudekonstruktion zu erhöhen.

7.3 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen befinden sich im Änderungsbereich ausschließlich in der Ecclesiastraße und im westlich anschließenden Fuß-/Radweg.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Änderungsbereich befinden sich keine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. Parallel zur Eisenbahn und im nordöstlichen Teilbereich an der Klingenbergstraße werden vorhandene Regenwasserkanäle nachrichtlich dargestellt.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen bleiben durch diese Änderung unberührt.

7.8 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen wird über eine maximale Gebäudehöhe geregelt. Diese ändert sich im Rahmen dieser Änderung westlich der Klingenbergstraße zwischen Holzfachschule und Bahndamm von max. 12 m auf max. 20 m. Eine Überschreitung dieser richtet sich nach Nr. 13 der textlichen Festsetzungen im Gesamtplan 01-52 „Braunenbruch“.

7.9 Gestalterische Aussagen

Die gestalterischen Aussagen bleiben durch diese Änderung unberührt.

8 Belange des Klimaschutzes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden fehlenden Flächen für Betriebserweiterungen durch Erweiterung in die Höhe kompensiert. Für die Sicherung der Standorte und der Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen werden keine neuen, bisher unbeplanten Flächen beansprucht. Die von der Änderung betroffene Fläche ist bereits größtenteils versiegelt und bebaut. Eine Gewerbefläche an der Klingenbergstraße ist zur Wiedernutzung zwischenzeitlich abgebrochen worden. Da die erforderlichen Betriebserweiterungen durch die Bebauungsplanänderung im unmittelbaren Umfeld der Unternehmen möglich werden, wird zusätzlicher Verkehr durch neue Betriebsstandor-

te minimiert. Dies trägt auch, neben der Vermeidung der Versiegelung von Flächen an anderer Stelle, zum Klimaschutz bei.

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

„Es kann festgestellt werden, dass die Änderungsflächen direkt an Grünstrukturen mit bioklimatisch hoher Bedeutung angrenzt. Im Hinblick auf die lokalen Luftaustauschprozesse während austauscharmer Wetterlagen wird die Aufstockung dieses Areals aber voraussichtlich keine relevante Verschlechterung der bioklimatischen Situation in anderen Siedlungsflächen zur Folge haben. Die Leitbahnfunktion kann über die verbleibenden Freiflächenanteile der Leitbahn weiter gewährleistet werden. Gegen die Aufstockung innerhalb der Änderungsflächen des Bebauungsplanes 01-52 „Braunenbruch“ bestehen aus klimaökologischer Sicht keine schwerwiegenden Bedenken.“

Die „Gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen des 8. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan 01-52 „Braunenbruch“ wurde im Februar 2014 durch die GEO-Net Umweltconsulting GmbH aus Hannover verfasst.

9 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nicht.

9.1 Individualverkehr

Der Individualverkehr wird über die gut ausgebaute Klingenbergstraße und die Ecclesiastraße abgewickelt. Änderungen sind durch die Planung nicht ersichtlich.

9.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist weiterhin ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen abzuwickeln.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Änderungsgebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinien 701 und 794 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte liegen in fußläufiger Erreichbarkeit an der Klingenbergstraße, Haltestelle Ecclesiastraße und der Heidenoldendorfer Straße, Haltepunkt Schulzentrum.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Änderungsgebiet ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar. Die Straßenraumgliederung auf der Klingenbergstraße ist in Verbindung mit dem vorhandenen ampelgesteuerten Knotenpunkt fuß- und radverkehrsgerecht ausgebaut (außerhalb des Änderungsgebietes). Des Weiteren ist das Änderungsgebiet von Westen, aus dem Heidenoldendorfer Siedlungsgebiet „Im Teiche“, über eine Brücke des Knochenbaches für den Rad- und Fußverkehr an die Ecclesiastraße unmittelbar angebunden.

10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes ist gewährleistet.

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Änderungsgebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen oder in Flächen mit Leitungsrecht.

Die im Änderungsgebiet vorhandenen Regenwasserkanäle werden nachrichtlich dargestellt.

Die Anlage von notwendigen Löschwasserbehältern ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit sichergestellt werden. Aus dem Trinkwassernetz stehen 1.600l/min (192 m³/h) zur Verfügung.

10.2 Niederschlagswasserentsorgung

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

10.3 Elektrizitätsversorgung

Das Änderungsgebiet wird durch vorhandene Stromleitungen mit Elektrizität versorgt.

10.4 Abfallbeseitigung

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

11 Überschwemmungsgebiet

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Knochenbaches wird im Änderungsgebiet nachrichtlich dargestellt.

Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage kann gemäß § 78 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhaltraum zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und hochwasserangepasst ausgeführt wird.

12 Immissionsschutz

Die von der geplanten Nutzungserweiterung ausgehenden Emissionen lösen keinen über den im Bebauungsplan bereits getroffenen Regelungsbedarf aus.

Der Änderungsbereich liegt im Achtungsabstand von 350 m zur Westfälischen Propangas (WPG) als Störfallbetrieb. Der tatsächliche Abstand zu den Eisenbahnkesselwagen-Entladestellen, den Straßentankwagen-Füllanlagen sowie vom Gasflaschenlager beträgt aber 350 m, so dass der Mindestabstand zu diesem Störfallbetrieb eingehalten wird.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

Im Änderungsgebiet selbst sind keine Altablagerungen bekannt. Die nächstgelegene Altablagerung befindet sich nördlich, außerhalb des B-Planes 01-52 „Braunenbruch“, an der Wittekindstraße im Bereich des ehemaligen Gaswerkes. Der Abriss der Gewerbefläche an der Klingenbergstraße wurde durch die Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe begleitet. Weitergehende Maßnahmen haben sich daraus nicht ergeben.

Der Geologische Dienst NRW hat darauf hingewiesen, dass sich das Änderungsgebiet über grundwasserbeeinflussten Böden im Einflussgebiet des Knochenbaches über einer fluvial geprägten Niederterrasse befindet. Es ist mit wechselnden Substraten im Untergrund zu rechnen. Dieser wasserbeeinflusste Baugrund kann empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken reagieren, so dass hier Setzungen möglich sein können.

13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Das Änderungsgebiet ist weitestgehend bebaut. Es handelt sich hier ausschließlich um die Inanspruchnahme von gewerblichen Bauflächen, so dass durch diese Bebauungsplanänderung die Bodenversiegelung nicht erhöht wird.

13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Änderungsgebiet sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und/oder seltene Böden vorhanden (Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Geologische Landesamt NRW, 2004)

13.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

(Inhalt: § 12 (9) BBoSchV – Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden)

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

13.5 Kampfmittelbelastungen

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

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

Mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden sind nicht endgültig auszuschließen.

Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst. Die vorgenannte Aussage wird auch als Hinweis in den Plan aufgenommen.

14. Umweltbericht 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 der 8. Änderung des B-Plans 01-52 „Braunenbruch“ voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Bei der Zusammenstellung der Daten werden die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB berücksichtigt.

Das Änderungsgebiet grenzt südlich an das B-Plangebiet 01-53 „Gelskamp“ an, für dessen 14. Änderung bereits im März 2014 eine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Das Gebiet liegt südlich der Eisenbahnlinie und wird östlich von der Klingenbergstraße und westlich vom Knochenbach begrenzt.

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung, bezieht sich auf das Änderungsgebiet.

14.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

Vorhaben

Der Bebauungsplan 01-52 „Braunenbruch“ trifft u. a. Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Höhe baulicher Anlagen und zur Abgrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen. Aufgrund des Erweiterungsbedarfs zweier ansässiger Unternehmen, soll in dem Gebiet der 8. Änderung die festgesetzte III-Geschossigkeit mit einer Gebäudehöhe von max. 12 m geändert werden. Entsprechend der Gebäudehöhen in der östlich angrenzenden Gewerbefläche, wird die Gebäudehöhe auf max. 20 m erhöht. Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit wird verzichtet, da sich das Volumen der Gebäude nicht verändert und sich die Variabilität bei der Gebäudekonstruktion dadurch erhöht.

In den angrenzenden Bereichen des B-Planes 01-52 „Braunenbruch“ bleiben die bisherigen Höhenfestsetzungen bestehen. Mit der Beibehaltung der Festsetzung von maximal 12 m Gebäudehöhe, wird vor allem im Bereich der südlich angrenzenden Holzfachschule ein höhenmäßig gleitender Übergang zu den Grünstrukturen des Knochenbachs gewährleistet.

Umweltschutzziele

Die Aufstellung bzw. Änderung eines Bauleitplans erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB). Auf die erforderliche Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird insbesondere in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hingewiesen. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz erfolgen in § 1a BauGB (Bodenschutzklausel, Eingriffsregelung). Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Vorgaben des BNatSchG, LG, LbodSchG und LWG NRW geregelt und bei der Planung berücksichtigt.

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).

14.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes / Bestandsaufnahme

Das Änderungsgebiet befindet sich im Gewerbegebiet „West“ zwischen der Kernstadt Detmold und dem Ortsteil Heidenoldendorf. Es ist geprägt von Gewerbebauten mit größeren versiegelten Stellplatzflächen. Grünstrukturen sind nur vereinzelt vorhanden. Sie bestehen hauptsächlich aus eingefassten Pflanzstreifen sowie Rasenflächen mit vereinzelt Bäumen und Sträuchern.

Nennenswerte lineare Grünstrukturen sind im Uferbereich des Knochenbachs vorhanden, der westlich entlang des Änderungsgebietes verläuft. Dieser Bereich wurde bereits 1995 durch den B-Plan 19-05 „Im Teiche“ mit der Festsetzung als Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überplant. Der Überschwemmungsbereich des Knochenbachs geht bis zur Klingenbergstraße und erfasst das Änderungsgebiet weitestgehend.

Aufgrund der urbanen Überformung sind die zu betrachtenden Schutzgüter in den drei Teilbereichen bereits vorbelastet.

- Schutzgut Mensch

Das Änderungsgebiet ist mit Gewerbebetrieben bestanden. Es dient hauptsächlich als Arbeitsstätte. Vorbelastungen bestehen durch vorhandene Lärm- und Schadstoffimmissionen.

- Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope

Das Gebiet ist sehr stark durch die anthropogene Nutzung vorbelastet. Nennenswerte Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind nicht vorhanden. Die biologische Vielfalt ist entsprechend als artenarm einzustufen. Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes wurden keine planungsrelevanten Tierarten festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass die urban überformten Flächen von Ubiquisten (sog. Allerweltsarten) genutzt werden. Die Empfindlichkeit gegenüber Standort-

Veränderungen wird auf Grund der hohen Vorbelastung und der geringen bioökologischen Wertigkeit insgesamt als sehr gering bewertet.

- Schutzgut Boden

Der Boden ist durch die vorhandene Versiegelung, Verdichtung und erhöhte Stoffeinträge als nicht schützenswürdig einzustufen. Allerdings ist Boden grundsätzlich empfindlich gegenüber Versiegelung. Durch die Gebäudeerhöhung wird der Bedarf an weiteren Gewerbeflächen ermöglicht, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Damit wird der Bodenschutzklausel entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

- Schutzgut Wasser

Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der angrenzende Knochenbach mit seinem Überschwemmungsgebiet, ist durch die Veränderung der Gebäudehöhe nicht betroffen. Die Empfindlichkeit des oberflächennahen Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist aufgrund des Grundwasser-Flurabstandes (ca. 2,5 – 3,0 m) und der überwiegend bindigen Deckschicht als gering zu bewerten.

- Schutzgut Klima / Luft

Das Klimagutachten der Stadt Detmold (GEONET, 1999) weist das Änderungsgebiet als einen Siedlungsraum, mit sehr geringer lufthygienischer Belastung aus. Es liegt in einem Bereich, in dem die Kaltluftströme bis in den bebauten Bereich vordringen. Ein Bedarf an Ausgleichsströmungen besteht nicht.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Änderungsgebiet und dem direktem Umfeld ist sehr heterogen und wird geprägt von bestehenden gewerblichen Baukörpern und Verkehrsflächen. Im Nahbereich dominieren die Baukörper der bestehenden Gewerbebetriebe. Einzige belebende Elemente, sind die linearen Pflanzstreifen entlang der Gewerbebauten sowie die Uferbereiche des Knochenbachs und die Grünstrukturen entlang des Bahndammes.

Die Erholungsfunktion wird als gering eingestuft. Das Gebiet dient hauptsächlich als Arbeitsstätte, ohne großes Erholungspotenzial.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Diese sind im Plangebiet nicht vorhanden.

14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Abschätzung der ökologischen Risiken

Liegen die folgenden Kriterien vor, steht das Änderungsgebiet für die bauliche Entwicklung nur extrem eingeschränkt oder gar nicht zur Verfügung

- Vorhandensein nationaler oder internationaler Schutzgebiete (NSG, FFH- und Vogelschutzgebiet)
- Vorhandensein gesetzlich geschützter Biotope gem. § 30 BNatSchG
- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG
- Lage im Überschwemmungsgebiet
- Ökologisch wertvolle Ausprägung und/oder hohes ökologisches Entwicklungspotenzial
- Städtebauliche Restriktionen (z. B. problematische Erschließung).

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass keine erheblichen ökologischen Risiken zu erwarten sind. Mit Durchführung der B-Planänderung werden eine Gewerbenutzung und damit Arbeitsplätze dauerhaft erhalten und die Belange der Wirtschaft berücksichtigt. Nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser sind aufgrund der Vorbelastung nicht zu erwarten. Die Lage im Überschwemmungsgebiet wird durch die veränderte Bauhöhe nicht beeinflusst.

Um die klimaökologischen Auswirkungen durch die Veränderung der Gebäudehöhe bewerten zu können, wurde zusätzlich zur vorhandenen Klimaanalyse der Stadt Detmold (GEONET, 1999) eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben (GEONET, Februar 2014). Hierbei wurde festgestellt, dass das Änderungsgebiet direkt an Grünstrukturen angrenzt, die bioklimatisch von hoher Bedeutung sind (klimaaktive Grünflächen, Grünstrukturen der Knochenbach- und Werreniederung). Im Hinblick auf die lokalen Luftaustauschprozesse wird die Aufstockung aber voraussichtlich keine relevante Verschlechterung der bioklimatischen Situation in anderen Siedlungsflächen zur Folge haben. Die Leitbahnfunktion kann über die verbleibenden Freiflächenanteile der Leitbahn weiterhin gewährleistet werden.

Die Auswirkungen durch die Erhöhung der Gebäude auf das Landschaftsbild, sind durch die bereits vorhandenen Gewerbebauten als gering zu bewerten. Das Änderungsgebiet wird von Gewerbeflächen und Bahndamm eingefasst. Einzige belebende Landschaftselemente, sind die linearen Grünstrukturen entlang des Knochenbachs, der im Westen das Änderungsgebiet von der sich anschließenden Wohnbebauung trennt sowie die Gehölzstrukturen des nördlich angrenzenden Bahndamms. Um einen gleitenden Übergang zum Grünzug des Knochenbachs zu gewährleisten, wird in diesem Bereich die Festsetzung mit einer Gebäudehöhe von max. 12 m beibehalten. Bei den angrenzenden Flächen zum Bahndamm handelt es sich um Stellplatz- und Rasenflächen, die von der Planung nicht berührt sind.

Im Nahbereich dominieren die Baukörper der bestehenden Gewerbebetriebe, mit Gebäudehöhen zwischen max. 16 und 20 m. Eine Fläche für Gemeinbedarf ist mit einem 7-geschossigen Gebäude bebaut und mit einem Sendemast bestanden. Die Gebäudehöhen auf der östlichen Seite der Klingenbergstraße, sind mit einer Höhe von max. 20 m festgesetzt. Wird das Landschaftsbild unter den Gesichtspunkten der Einzigartigkeit, Seltenheit, Unersetzbarkeit und Repräsentanz im Raum betrachtet, kann es als „gering schutzbedürftig“ eingestuft werden.

Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Neben einer Begehung wurden die verfügbaren Fachinformationssysteme ausgewertet. Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine „planungsrelevanten Arten“ von den geplanten Maßnahmen betroffen sind. Es werden keine Biotop zerstört, die den Tieren als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dienen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen bei derzeitigem Stand der Planung nicht vor.

Darüber hinaus ist im Änderungsverfahren 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. Insofern können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gem. § 19 (1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

- **NATURA 2000**
Gebiete des europäischen Netzes NATURA 2000 (FFH- und Vogelschutz-Gebiete) sind nicht betroffen.
- **Bei Nichtdurchführung der Planung**
Der rechtskräftige B-Plan 01-52 „Braunenbruch“ trifft u. a. Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, die dem Erweiterungsbedarf zweier ansässiger Unternehmen nicht entsprechen. Eine dauerhafte Ansiedelung der Firmen wäre gefährdet und damit auch die Sicherung von Arbeitsplätzen. Eine Nichtdurchführung der Planung, würde einer wirtschaftlichen Entwicklung des Gewerbestandortes entgegenstehen.

14.4 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-Planänderung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Im Änderungsgebiet werden keine zusätzlichen Versiegelungen festgesetzt. Es entsteht kein weiterer Eingriff in die Naturraumpotenziale. Die Durchführung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kann somit entfallen.

14.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der 8. Änderung des B-Planes 01-52 „Braunenbruch“ sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden:

- Die in den Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele werden beachtet.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter entstehen nicht.
- Ökologisch wertvolle Biotoptypen werden nicht beansprucht.
- Ein zusätzlicher Eingriff i.S.d. BNatSchG durch die Erhöhung der Gebäude wird nicht vorbereitet. Die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG entfällt.

14.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Änderungsgebiet wird seit vielen Jahren als Gewerbestandort genutzt. Es ist bis heute verkehrlich ohne Probleme erschlossen und dient vielen Menschen als stadtnaher Arbeitsplatz. Mit der Erhöhung der Gebäude wird der Bedarf an Gewerbeflächen ohne die Inanspruchnahme neuer Flächen gedeckt. Hierdurch wird der Eingriff in die Naturraumpotenziale gemindert und den Vorgaben des Baugesetzbuches entsprochen.

14.7 Zusätzliche Angaben

Datenerfassung

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

- lufthygienische und immissionsökologische Belastungen: Klimagutachten für die Stadt Detmold (GEONET, 1999)
- Gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen des 8. Änderungsverfahrens zum B-Plan 01-52 „Braunenbruch“ (GEONET, Februar 2014)

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.

14.8 Zusammenfassung

Mit der B-Planänderung 01-52 „Braunenbruch“, 8. Änderung soll dem Erweiterungsbedarf zweier ansässiger Unternehmen entsprochen werden. Hierfür sollen die Gebäudehöhen im Änderungsgebiet auf max. 20 m erhöht werden. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen findet nicht statt.

Aufgrund der urbanen Überformung des Gebietes durch die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe, sind die zu betrachtenden Schutzgüter bereits vorbelastet. Die Umweltprüfung für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Biotope, Boden und Wasser hat ergeben, dass durch die geplanten Maßnahmen voraussichtlich keine Beeinträchtigungen entstehen. Es werden keine Biotope zerstört, die gem. § 19 (3) BNatSchG von Tier- und Pflanzenarten einer streng geschützten Art genutzt werden und keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

Die Auswirkungen durch die Gebäudeerhöhung auf die Schutzgüter Klima und Landschaft wurden näher betrachtet. Für die klimaökologischen Auswirkungen wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt, mit dem Ergebnis, dass keine relevante Verschlechterung der bioklimatischen Situation in anderen Siedlungsflächen zu erwarten ist. Die Leitbahnfunktion kann über die verbleibenden Freiflächenanteile der Leitbahn weiterhin gewährleistet werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind durch die bereits vorhandenen Gewerbebauten als gering zu bewerten. Die geplante Gebäudeerhöhung passt sich an die bereits bestehenden Höhenfestsetzungen von gewerblichen Bauten im direkten Umfeld an. Um einen gleitenden Übergang zum Grünzug des Knochenbachs zu gewährleisten, wird in diesem Bereich die bestehende Festsetzung der Gebäudehöhe von max. 12 m beibehalten.

Durch die Erhöhung der Gebäude werden keine zusätzlichen Versiegelungen verursacht. Es entsteht kein weiterer Eingriff in die Naturraumpotenziale. Die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 15 (2) BNatSchG sowie die Durchführung einer Eingriffsausgleichsbilanzierung kann somit entfallen.

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

15 Erschließungskosten

Erschließungskosten sind für die öffentliche Hand nicht ersichtlich.

16 Flächenbilanz

Die Größe des Änderungsgebietes beträgt ca. 3,63 ha. Durch diese 8. Änderung ergibt sich keine Veränderung der Flächenbilanz im Bebauungsplangebiet.

17 Bodenordnung

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

Stadt Detmold
Stadtentwicklung
Fachbereich 6
Städtebauliche Planungen

Detmold, den 02.04.2014