

**Begründung**  
zum Bebauungsplan  
01-53 „Gelskamp“  
14. Änderung

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Anlass und Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Städtebaus und der Wirtschaft</b>	<b>8</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.3	Verkehrsflächen	9
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
7.6	Nicht überbaubare Flächen	10
7.8	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	10
7.9	Gestalterische Aussagen	10
<b>8</b>	<b>Belange des Klimaschutzes</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>10</b>
9.1	Individualverkehr	11
9.2	Ruhender Verkehr	11
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
9.4	Rad- und Fußverkehr	11
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
10.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	11
10.2	Niederschlagswasserentsorgung	12
10.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	12
10.4	Abfallbeseitigung	12
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
<b>13</b>	<b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>	<b>12</b>
13.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	12
13.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	12
13.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	12
13.5	Kampfmittelbelastungen	13
<b>14</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB</b>	<b>13</b>
14.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	13
14.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes / Bestandsaufnahme	14
14.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	15
14.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
14.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	17
14.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17

14.7	Zusätzliche Angaben	17
14.8	Zusammenfassung	18
<b>15</b>	<b>Erschließungskosten</b>	<b>18</b>
<b>16</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>17</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>19</b>

## Begründung zum Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“, 14. Änderung (Teilbereiche A, B und C)

**Ortsteil:** Detmold Nord  
**Änderungsgebiet:** Teilbereich A: Zwischen Kreuzstraße, Klingenbergstraße und Werre;  
Teilbereich B: Nördlich der Eisenbahn, westlich der Werre;  
Teilbereich C: Zwischen Am Stoppelkamp und Eisenbahn

---

**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 umfasst zur Entwurfsoffenlegung drei Teilbereiche.

Der **Teilbereich A** liegt zwischen Kreuzstraße, Klingenbergstraße und Werre.

Er umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Detmold, Flur 43, Flurstücke 48 (tlw.), 49, 50, 51, 210 und 211.

Der **Teilbereich B** liegt nördlich der Eisenbahn und westlich der Werre.

Er umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Detmold, Flur 34, Flurstück 127 (tlw.), 81, 82 (tlw.) und 6 (tlw.).

Der **Teilbereich C** liegt zwischen Am Stoppelkamp und Eisenbahn.

Er umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Detmold, Flur 34, Flurstücke 127 (tlw.), 6 (tlw.), 82 (tlw.), 83, 84 (tlw.), 87, 162 und 163 (tlw.)

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

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

### **2 Verfahren**

Aufstellungsbeschluss vom 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“ (GIB)

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

#### 4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das Änderungsgebiet folgende Flächen dar:

- Im Bereich des 3,94 ha großen **Teilbereiches A** überwiegend „Gewerbliche Bauflächen“ und auf dem Flurstück 211 entlang der Werre „Flächen für die Landwirtschaft“. Nachrichtlich parallel zur Werre überlagernd „Überschwemmungsgebiet“
- Im Bereich des 3,2 ha großen **Teilbereiches B** überwiegend „Gewerbliche Bauflächen“. Die Werre als „Gewässer“. Unmittelbar angrenzend ein schmaler Streifen „Flächen für die Landwirtschaft“. Nachrichtlich parallel zur Werre überlagernd „Überschwemmungsgebiet“.
- Im Bereich des 0,94 ha großen **Teilbereiches C** „Gewerbliche Bauflächen“.

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

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet  
im Bereich des **Teilbereiches A**  
im Norden an ein Sondergebiet,  
im Süden an gewerblichen Bauflächen,  
im Osten an Verkehrsfläche, darüber hinaus an gewerbliche Bauflächen,  
und im Westen an Wasserflächen.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet  
im Bereich des **Teilbereiches B**  
im Norden an gewerbliche Bauflächen,  
im Süden an Bahnflächen,  
im Osten an Wasserflächen  
und im Westen an gewerbliche Bauflächen.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet  
im Bereich des **Teilbereiches C**  
im Norden an gewerbliche Bauflächen,  
im Süden an Bahnflächen,  
im Osten an gewerbliche Bauflächen  
und im Westen an gewerbliche Bauflächen.

#### 5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“ trifft u. a. Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Höhe baulicher Anlage und zur Abgrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen.

Ein im Änderungsgebiet ansässiges Unternehmen macht erheblichen Erweiterungsbedarf geltend. Es liegt mit seinen Betriebsgebäuden im Bereich des Bebauungsplanes 01-53 „Gelskamp“ ausschließlich westlich der Klingenbergstraße. Der beantragte Erweiterungsbedarf betrifft unter-

schiedliche Teilbereiche des Unternehmens, hier das Logistikzentrum und das Verwaltungszentrum.

Der Bebauungsplan sieht westlich der Klingenbergstraße ein Gewerbegebiet mit einer III-Geschossigkeit vor. Es wird beantragt, in Teilgebieten des Bebauungsplanes, zum einen westlich Klingenbergstraße/südlich Kreuzstraße, zum anderen zwischen Am Stoppelkamp und Bahndamm eine V-Geschossigkeit und eine maximale Gebäudehöhe von 20 m neu festzusetzen.

Des Weiteren wird eine IV-Geschossigkeit westlich der Werre/nördlich des Bahndamms beantragt.

Die Erhöhung der Gebäude ist u. a. erforderlich, da aufgrund vorgeschriebener Be- und Entlüftungsanlagen in Bürogebäuden die einzelnen Geschossflächen heute deutlich höher ausfallen, als zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung. Ebenso soll der Logistikbereich erweitert werden.

Mit der Erhöhung der Geschossigkeit und somit 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 auch die Ressource Boden schützen. Zudem sind in Detmold nur noch wenige, freie Gewerbeflächenpotenziale verfügbar.

In den angrenzenden Bereichen des B-Planes 01-53 „Gelskamp“ bleiben die bisherigen Höhenfestsetzungen momentan bestehen. So ist auch parallel zur Orbker Straße eine maximale III-Geschossigkeit festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass nach Westen zur freien Landschaft ein höhenmäßig gleitender Übergang bestehen bleibt.

Um das 14. Bauleitplanänderungsverfahren in dem sehr komplexen B-Plan 01-53 „Gelskamp“ nicht unnötig zu erschweren, wird das Änderungsgebiet in drei Teilbereiche gegliedert. Das Verfahren wird investitionsbezogen weiter geführt. Eine Fortführung des Verfahrens in Bezug auf das gesamte Plangebiet ist mittelfristig sinnvoll, würde aber durch die Komplexität auftretender Probleme an anderer Stelle des Plangebietes (Altlasten, Werre, etc.) zu einer erheblichen zeitlichen Verzögerung des Verfahrens führen.

In zwei Teilbereichen (A und B) sind ausschließlich textliche Änderungen vorgesehen, im Teilbereich C zusätzlich auch zeichnerische Änderungen. Aus diesem Grund wurde das Planänderungsgebiet zwischen Am Stoppelkamp und nördlich der Eisenbahn in die Teilbereiche B und C nochmals geteilt.

Die Änderung der Teilbereiche im Einzelnen:

Im **Teilbereich A** erfolgt die Änderung der Geschossigkeit durch eine neue textliche Festsetzung von III auf V. Adäquat erhöhen sich die Gebäudehöhen aufgrund der bestehenden textlichen Festsetzung zum „Maß der bauliche Nutzung Nr. 2“ von max. 12 m auf max. 20 m. Um die betrieblichen Erweiterungen in diesem Teilbereich zu ermöglichen, wurden von dem Unternehmen benachbarte, brachliegende Gewerbeflächen hinzu erworben und freigeräumt. Die überbaubaren Flächen und die weiteren Festsetzungen im B-Plan 01-53 „Gelskamp“ bleiben unverändert. Nachrichtlich wird das Überschwemmungsgebiet im Bereich der Werre dargestellt, welches sich vor einigen Jahren aufgrund einer Verordnung im Vergleich zu der nachrichtlichen Übernahme im alten rechtskräftigen B-Plan verändert hat.

Im **Teilbereich B** erfolgt die Änderung der Geschossigkeit von III auf IV durch eine neue textliche Festsetzung. Auch hier ändern sich die maximalen Gebäudehöhen aufgrund der bestehenden textlichen Festsetzung zum „Maß der bauliche Nutzung Nr. 2“ von max. 12 m auf max. 16 m. Die überbaubaren Flächen und die weiteren Festsetzungen im B-Plan 01-53 „Gelskamp“ bleiben un-

verändert. Nachrichtlich werden auch hier das Überschwemmungsgebiet im Bereich der Werre sowie parallel zur Werre und zur Eisenbahn verlaufende Schmutzwasserleitungen dargestellt.

Im **Teilbereich C** erfolgt die Änderung der Geschossigkeit von III auf V durch eine neue textliche Festsetzung und die der Gebäudehöhen aufgrund der bestehenden textlichen Festsetzung zum „Maß der bauliche Nutzung Nr. 2“ von max. 12 m auf max. 20 m. Neben dieser textlichen Änderung werden hier auch zeichnerische Änderungen vorgenommen.

Das Flurstück 87, welches im rechtskräftigen Bebauungsplan als Rad-/Fußweg (Verkehrsfläche) festgesetzt ist, wird als überbaubare gewerbliche Baufläche neu festgesetzt. Die Planungen für das Logistikzentrum bedingen eine Überbauung dieser Fläche.

Da im Bereich der entfallenen Verkehrsfläche öffentliche Leitungen verlegt sind, wird im Planänderungsgebiet dort ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Neu wird im Rahmen dieser Änderung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger ca. 50 m westlich parallel zum Flurstück 87 festgesetzt. Dieses verläuft anschließend parallel zur Bahnfläche auf den bisherigen südlichen Knotenpunkt zurück. Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

## 6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Gewerbegebiet „West“ im westlichen Bereich der Kernstadt Detmold. Die Ortsteile Heidenoldendorf und Jerxen-Orbke grenzen südlich und westlich bzw. nördlich an.

Das direkte Umfeld der von der Änderung betroffenen drei Teilbereiche ist wie folgt geprägt:

Der **Teilbereich A** (Westlich der Klingenbergstraße/südlich der Kreuzstraße) wird im Süden von größerem Gewerbe und im Osten von kleineren Gewerbeeinheiten begrenzt. Der zentral gelegene Bereich wurde von brachliegendem Gewerbe, hier u. a. ein ehemaliges Autohaus, vor kurzem frei geräumt und soll nachgenutzt werden. Im nördlichen Teilbereich befindet sich noch die einzige landwirtschaftliche genutzte Fläche innerhalb des Gewerbegebietes West. Im Westen grenzt die Werre an, darüber hinaus wieder Gewerbe. Verkehrlich erfolgt die Erschließung über die Klingenbergstraße. Südlich angrenzend ist ein Fuß-/Radweg vorhanden, der die Werre quert. Im Norden dient die Kreuzstraße ebenso als Fuß-/Radweg bis zur Orbker Straße und zur verkehrlichen Erschließung rückwärtiger Bereiche.

Das Gelände steigt von Süden nach Norden von ca. 124 m NHN auf ca. 132 m NHN an. Ein größerer Geländesprung befindet sich derzeit auf der freigeräumten Fläche. Zur Werre nach Südwesten fällt das Gelände stark ab. Die Höhe des Flusslaufes beträgt nur ca. 118 m NHN.

Die **Teilbereiche B und C** liegen unmittelbar nebeneinander zwischen Am Stoppelkamp, Werre sowie Eisenbahn und werden in ihrem Umfeld von Gewerbe eingefasst. Südlich der Teilbereiche schließt sich der Bahndamm an, darüber hinausgehend das Wohngebiet „Im Teiche“ und eine gemischte Nutzung an der Orbker Straße. Östlich verläuft die Werre, darüber hinaus ist wieder gleichartiges Gewerbe vorhanden. Die Höhen der gewerblichen Unternehmen betragen in diesem Teilbereich überwiegend bis ca. 12 m und parallel zur Bahn teilweise bis 16 m. Östlich der Klingenbergstraße sind parallel zur Bahn die Gebäude bis 20 m hoch und können teilweise gemäß den Festsetzungen des B-Planes in einer Gesamthöhe von bis zu 26 m errichtet werden.

Verkehrlich wird das Gebiet über die Orbker Straße und Am Stoppelkamp erschlossen. Die Erschließungsanlagen sind angelegt. Die Anbindung nach Osten über die Werre ist zusätzlich über einen Fuß-/Radweg sichergestellt. Das Gelände liegt hier relativ gleich bleibend ohne Geländesprünge bei ca. 122 m NHN.

In dem Änderungsgebiet bzw. seinen Teilflächen A, B und C sind keine Altlasten bekannt. Die nächstgelegenen Altlastenflächen liegen östlich der Klingenbergstraße/südlich der Kreuzstraße und an der Wittekindstraße im Bereich des ehemaligen 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 Bebauungsplanes 01-53 „Gelskamp“ beibehalten und ausschließlich hinsichtlich der Geschossigkeit erweitert. Die nachrichtlichen Übernahmen/Hinweise werden ergänzt.

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

Im **Teilbereich A** zwischen Kreuzstraße, Klingenbergstraße und Werre (Gemarkung Detmold, Flur 43, Flurstücke 48 (tlw.), 49, 50, 51, 210 und 211) wird folgende (textliche) Festsetzung vorgenommen:

- Erhöhung der Geschossigkeit von III auf V-Geschosse als Höchstwert

Im **Teilbereich B** nördlich der Eisenbahn und westlich der Werre (Gemarkung Detmold, Flur 34, Flurstück 127 (tlw.), 81, 82 (tlw.) und 6 (tlw.)) wird folgende (textliche) Festsetzung vorgenommen:

- Erhöhung der Geschossigkeit von III auf IV-Geschosse als Höchstwert auf dem Flurstück 127

Im **Teilbereich C** zwischen Am Stoppelkamp und Eisenbahn (Gemarkung Detmold, Flur 34, Flurstücke 127 (tlw.), 6 (tlw.), 82 (tlw.), 83, 84 (tlw.), 87, 162 und 163 (tlw.)) werden folgende textlichen und zeichnerischen Festsetzungen geändert:

- Erhöhung der Geschossigkeit durch eine textliche Festsetzung von III auf V-Geschosse als Höchstwert auf den Flurstücken 87, 162 sowie 127 (teilweise) und 163 (teilweise). Im Bereich des Flurstückes 163 erfolgt die Trennung zwischen der Geschossigkeit in Verlängerung der Grenze zwischen den Flurstücken 162 und 163 in südlicher Richtung. Auf dem Flurstück 127 wird eine Tiefe von 10 m östlich parallel zum Flurstück 87 auf V-Geschossigkeit erhöht.
- Herausnahme eines Fuß-/Radweges (Verkehrsfläche) und angrenzender nichtüberbaubarer Fläche aus der Planzeichnung, Neudarstellung einer überbaubaren, gewerblichen Baufläche und eines Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger.
- Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger ca. 50 m westlich der bisherigen Verkehrsfläche und parallel zur Bahnfläche.

Mit der Änderung der Höhen in Teilbereichen des B-Planes wird die Systematik bisheriger investitionsorientierter Bebauungsplanänderungen im Gewerbegebiet West weiter verfolgt. Eine Änderung der Höhen gab es bereits östlich der Klingenbergstraße im Jahr 2009 zwischen Bahndamm und Werre. Aktuell wird in einem parallelen Änderungsverfahren im B-Plan 01-52 „Braunenbruch“ im Rahmen der 8. Änderung ebenso eine Änderung auf max. 20 m Gebäudehöhe südlich des Bahndammes entlang der Klingenbergstraße vorbereitet. Demnach hat das Gewerbegebiet West hinsichtlich der Höhenentwicklung einheitlich seine höchsten Festsetzungen parallel zum Bahndamm und entlang seiner Hauptachse „Klingenbergstraße“. Gemäß den textlichen Festsetzungen unter Nr. 2 „Maß der baulichen Nutzung“ im rechtskräftigen Bebauungsplan wird bei einer V-



Geschossigkeit eine Gebäudehöhe von max. 20 m zugelassen und bei einer IV-Geschossigkeit von max. 16 m.

Die überbaubaren Flächen werden nur im Bereich des bisher festgesetzten Verkehrsfläche (Fuß-/Radweg) geändert, so dass keine Veränderungen im Bereich des Werreverlaufes durch die Änderung vorbereitet werden.

Der Fuß-/Radweg ist bisher nicht angelegt worden. Seine geplante Funktion konnte bisher nicht zum Tragen kommen, da für die Anbindung nach Süden ein Durchstich durch den Bahndamm Richtung der Siedlung „Im Teiche“ in Heidenoldendorf erforderlich ist. Für die bisher in der Verkehrsfläche verlaufenden Versorgungsleitungen wird im Bereich des Flurstückes 87 ein Leitungsrecht neu festgesetzt. Für den Rad-/Fußweg wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ca. 50 m westlich der ehemaligen Verkehrsfläche und parallel zur Bahn neu festgesetzt. Das zusätzliche Leitungsrecht hier wird optional für die Verlegung der Versorgungsleitungen bei einer Überbauung im Bereich des Flurstückes 87 gesichert.

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

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Bebauungsplan nicht verändert. Sie bleibt im Teilbereich A östlich der Werre GE (1) (Gewerbegebiet – nicht wesentlich störend) und westlich der Werre in den Teilbereichen B und C GE (2) (Gewerbegebiet – nicht erheblich belästigend).

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ (Grundflächenzahl) und die GFZ (Geschossflächenzahl) bestimmt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 zum Maß der baulichen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan bildet weiter die Grundlage. Demnach bestimmt § 17 der BauNVO die Obergrenze.

### **7.3 Verkehrsflächen**

Die einzige öffentliche Verkehrsfläche in Änderungsgebiet ist der Fuß-/Radweg zwischen Am Stoppelkamp und Bahndamm. Dieser Fuß-/Radweg wird im Rahmen der Änderung als Verkehrsfläche herausgenommen und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht westlich der bisherigen Verkehrsfläche und parallel zur Bahn (siehe 7.5) ersetzt.

Der Bahndamm bzw. die Böschung sind im Bebauungsplanänderungsgebiet als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt.

Alle weiteren öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich außerhalb der geplanten Änderung, wengleich unmittelbar angrenzend, hier die „Klingenbergstraße“ (Teilbereich A) und „Am Stoppelkamp“ (Teilbereich C).

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

Im Änderungsgebiet liegt im Teilbereich B ein „Leitungsrecht“ parallel zur Bahn. Im Teilbereich C ist ein weiteres Leitungsrecht auf einem kurzen Teilstück der Bahnböschung festgesetzt.

Ein neues Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger wird im Rahmen dieser 14. Änderung zwischen Am Stoppelkamp und Bahndamm auf dem Flurstück 87 festgesetzt. Die exakte Lage des Leitungsrechtes kann von der zeichnerischen Festsetzung abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes möglich bleibt.

Des Weiteren wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger ca. 50 m westlich parallel zum Flurstück 87 und parallel zur Bahnfläche festgesetzt, so dass die Rad-/Fußwegeverbindung zwischen Am Stoppelkamp und Bahndamm weiter gesichert ist und bei Bedarf die Leitungen aus dem Flurstück 87 verlegt werden können. Die Kosten für eine Verlegung sind vom privaten Bauherrn zu übernehmen.

Im Teilbereich B sind parallel zur Werre und zur Eisenbahn öffentliche Schmutzwasserleitungen verlegt. Die Schmutzwasserleitungen werden nachrichtlich im Plan dargestellt. Die exakte Lage ist vor Beginn von Bauarbeiten festzustellen. Für die Leitungen gilt ein Schutzstreifen beidseitig von je 2,50 m.

#### **7.6 Nicht überbaubare Flächen**

Eine Änderung der nicht überbaubaren Flächen erfolgt ausschließlich parallel zur Verkehrsfläche (Fuß-/Radweg) zwischen Am Stoppelkamp und Bahndamm im Bereich der Teilfläche C. Die jeweils 6 m breite Fläche wird nach der Herausnahme der Verkehrsfläche als überbaubare Fläche (Gewerbegebiet) neu festgesetzt.

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

Die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen wird über die Geschossigkeit in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 zum „Maß der baulichen Nutzung“ im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt. Für jedes Geschoss sind 4,00 m Außenwandhöhe zulässig, so dass bei einer V-Geschossigkeit bis 20 m Gebäudehöhe zulässig sind und bei einer IV-Geschossigkeit bis 16 m Gebäudehöhe.

#### **7.9 Gestalterische Aussagen**

Die gestalterischen Aussagen bleiben durch diese Änderung unberührt.

### **8 Belange des Klimaschutzes**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden fehlende Flächen für eine Betriebserweiterung durch Erweiterung in die Höhe kompensiert. Für die Sicherung des Standortes und der Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen werden keine neuen, bisher unbeplanten Flächen beansprucht. Die von der Änderung betroffenen Flächen sind bereits größtenteils versiegelt und bebaut. Westlich der Klingenbergstraße, südlich der Kreuzstraße, wurde eine Gewerbebrache, u. a. ein ehemaliges Autohaus, zur Wiedernutzung zwischenzeitlich abgebrochen. Da die erforderliche Betriebserweiterung durch die Bebauungsplanänderung im unmittelbaren Umfeld des Unternehmens möglich wird, wird zusätzlicher Verkehr durch neue Betriebsstandorte minimiert. Dies trägt auch, neben der Vermeidung der Versiegelung von Flächen an anderer Stelle, zum Klimaschutz bei.

Vor der Entwurfsoffenlegung 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 eine Grünstruktur mit bioklimatisch hoher Bedeutung angrenzen. Im Hinblick auf die lokalen Luftaustauschprozesse während austauscharmer Wetterlagen wird die Aufstockung dieser Areale 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 01-53 „Gelskamp“ bestehen aus klimaökologischer Sicht keine schwerwiegenden Bedenken.“

Die „Gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen des 14. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan 01-53 Gelskamp“ wurde im Februar 2014 durch die GEO-Net Umweltconsulting GmbH aus Hannover verfasst.

### **9 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ändert sich durch die Bebauungsplanänderung dahingehend, dass der bisher nicht errichtete Fuß-/Radweg zwischen Am Stoppelkamp und Bahndamm als Verkehrsfläche aus den Festsetzungen herausgenommen wird. Wie bereits unter 7. erläutert, soll der bis-

her geplante Rad-/Fußweg über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger ca. 50 m weiter westlich bzw. parallel zur Bahn gesichert werden. Eine Fuß-/Radwegverbindung ist in diesem Teilbereich für die Erreichbarkeit der Siedlung „Im Teiche“ sinnvoll und soll daher planerisch erhalten bleiben, wenngleich eine Bahnquerung absehbar kaum zu realisieren sein wird.

Die verkehrliche Erschließung ist über die unmittelbar an das Änderungsgebiet angrenzenden Verkehrsflächen der „Klingenbergstraße“ (Teilbereich A) und „Am Stoppelkamp“ (Teilbereiche B und C) sichergestellt. Ebenso gibt es eine Fuß-/Radwegeverbindung die Werre querend zwischen „Am Stoppelkamp“ und „Klingenbergstraße“ und einen planungsrechtlich gesicherten Fuß-/Radweg parallel zur Werre im näheren Umfeld der Änderungsbereiche.

### **9.1 Individualverkehr**

Der Individualverkehr wird über die gut ausgebaute Klingenbergstraße, die Orbker Straße und Am Stoppelkamp abgewickelt. Diese Straßen liegen außerhalb des Änderungsgebietes, aber unmittelbar angrenzend bzw. in der Nähe.

### **9.2 Ruhender Verkehr**

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

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

Das Änderungsgebiet ist vom Linienvorlauf durch die Buslinien 794 und 750 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte liegen in der Klingenbergstraße, Haltestelle Klingenbergstraße (Linie 794) und Haltestelle Kreuzstraße (Linien 794 und 750).

### **9.4 Rad- und Fußverkehr**

Das Änderungsgebiet ist für Radfahrer und Fußgänger bedingt gut erreichbar. Die Straßenraumgliederung auf der Klingenbergstraße ist fuß- und radverkehrsgerecht ausgebaut. Der Bereich Am Stoppelkamp kann über eine Rad-/Fußwegeverbindung von Osten auf direktem Wege über die Werre sicher erreicht werden. Aus südlicher Richtung ist der Rad-/Fußweg, bisher festgesetzt als Verkehrsfläche, nach der Änderung gesichert über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, noch nicht angelegt. Hier ist ein Durchstich durch den Bahndamm erforderlich.

An der Orbker Straße ist kein Rad-/Fußweg vorhanden, so dass die Erreichbarkeit von Westen und Süden zurzeit nicht sicher geführt ist.

## **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.

Die Anlage von notwendigen Löschwasserbehältern ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit sichergestellt werden. Aus dem Trinkwassernetz stehen 1.600 l/min (192m<sup>3</sup>/2h) zur Verfügung.

## **10.2 Niederschlagswasserentsorgung**

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

## **10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Das Änderungsgebiet wird durch vorhandene Stromleitungen mit Elektrizität versorgt.

## **10.4 Abfallbeseitigung**

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

## **12 Immissionsschutz**

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

## **13 Altablagerungen und Bodenschutz**

Im Bereich der Änderung (Teilflächen A, B und C) sind keine Altablagerungen bekannt. Die nächstgelegenen Altablagerungen befinden sich im östlichen Bebauungsplangebiet östlich der Klingenbergstraße/südlich der Kreuzstraße und an der Wittekindstraße im Bereich des ehemaligen Gaswerkes.

Der Abriss einer Gewerbebrache auf der Teilfläche A wurde durch die Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe begleitet. Weitergehende Maßnahmen haben sich daraus nicht ergeben.

Der Geologische Dienst NRW hat darauf hingewiesen, dass im Zusammenfluss zwischen Werre und Knochenbach mit wechselnden Substraten im Untergrund zu rechnen ist. Da dieser Baugrund empfindlich auf Bodendruck reagieren kann, können hier Setzungen möglich sein. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist daher der Baugrund insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### **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**

Innerhalb der drei Teilbereiche sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und/oder seltene Böden vorhanden (Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, geologisches 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 Plan/Änderungsgebietes verzeichnet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt worden. Die Kriegsluftbildauswertung wurde durchgeführt und hat ergeben, dass keine erkennbare Belastung vorliegt. Da die Luftbilder eventuell nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen, sind Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst. 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 14. Änderung des B-Plans 01-53 „Gelskamp“ voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Bei der Zusammenstellung der Daten werden die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umfasst drei Teilbereiche des B-Plans 01-53 „Gelskamp“. Teilbereich A (zwischen Kreuzstraße, Klingenbergstraße und Werre), Teilbereich B (Nördlich der Eisenbahn, westlich der Werre) und Teilbereich C (zwischen Am Stoppelkamp und Eisenbahn).

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter bezieht sich auf die drei Teilbereiche.

### 14.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

#### Vorhaben

Der Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“ trifft u. a. Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Höhe baulicher Anlagen und zur Abgrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen. Aufgrund des Erweiterungsbedarfs eines ansässigen Unternehmens, soll in den drei Teilbereichen die festgesetzte III-Geschossigkeit auf eine IV- bzw. V-Geschossigkeit und eine maximale Gebäudehöhe von 20 m neu festgesetzt werden.

Im **Teilbereich A** wird die III-Geschossigkeit durch eine neue textliche Festsetzung auf eine V-Geschossigkeit verändert, so dass sich das „Maß der baulichen Nutzung“ von max. 12 m auf 20 m erhöht. Die überbaubaren Flächen und die weiteren Festsetzungen im B-Plan 01-53 „Gelskamp“ bleiben unverändert. Nachrichtlich wird das Überschwemmungsgebiet im Bereich der Werre dargestellt, welches sich vor einigen Jahren aufgrund einer Verordnung im Vergleich zu der nachrichtlichen Übernahme im alten rechtskräftigen B-Plan verändert hat.

Im **Teilbereich B** erfolgt die Änderung der Geschossigkeit von III auf IV. Auch hier ändern sich die maximalen Gebäudehöhen von max. 12 m auf max. 16 m. Die überbaubaren Flächen und die weiteren Festsetzungen im B-Plan 01-53 „Gelskamp“ bleiben unverändert. Nachrichtlich wird auch

hier das Überschwemmungsgebiet im Bereich der Werre dargestellt sowie eine Schmutzwasserleitung parallel zur Werre und zur Eisenbahn.

Im **Teilbereich C** erfolgt die Änderung der Geschossigkeit von III auf V und die der Gebäudehöhen von max. 12 m auf max. 20 m. Zudem werden in diesem Teilbereich ein Rad-/Fußweg (Verkehrsfläche) als überbaubare gewerbliche Baufläche sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zeichnerisch neu festgesetzt. Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

In den angrenzenden Bereichen des B-Planes 01-53 „Gelskamp“ bleiben die bisherigen Höhenfestsetzungen bestehen.

### **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**

Die Flächen der drei Teilbereiche befinden sich im Gewerbegebiet „West“ im westlichen Teil der Kernstadt Detmold. Sie sind geprägt von größeren und kleineren Gewerbeeinheiten. Grünstrukturen sind nur vereinzelt vorhanden. Sie bestehen hauptsächlich aus eingefassten Pflanzstreifen sowie Rasenflächen mit vereinzelt Bäumen und Sträuchern. Eine ackerbaulich genutzte Fläche befindet sich im nördlichen Bereich der Teilfläche A.

Nennenswerte lineare Grünstrukturen sind im Uferbereich der Werre, die an die Teilbereiche A und B angrenzt sowie entlang des Bahndammes, der südlich entlang der Teilbereiche B und C verläuft, vorhanden.

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

- Schutzgut Mensch

Alle drei Teilflächen sind mit Gewerbebetrieben bestanden und bereits gewerblich genutzt. Das Gebiet 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 Standortveränderungen 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 Erhöhung der Geschossigkeit wird der Bedarf der Gewerbeverbreiterung ermöglicht, ohne die Inanspruchnahme neuer Flächen. Damit wird der Bodenschutzklausel entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

- Schutzgut Wasser

Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die angrenzende Werre ist durch die Veränderung der Geschossigkeit 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 in den Teilbereichen 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 der Werre und die Grünstrukturen entlang des Bahndammes.

Die Erholungsfunktion wird als gering eingestuft. Das Gebiet dient hauptsächlich als Arbeitsstätte, ohne großes Erholungspotenzial. Südlich der Teilfläche A verläuft ein Fuß-/Radweg. Er quert die Werre und verbindet die Gewerbe- bzw. Sportflächen östlich und westlich der Klingenbergstraße.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

#### Abschätzung der ökologischen Risiken

Liegen folgende Kriterien vor, steht die Plangebietsfläche 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.

Um die klimaökologischen Auswirkungen durch die Erhöhung der Geschossigkeit 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 die Teilflächen direkt an Grünstrukturen angrenzen, die bioklimatisch von hoher Bedeutung sind (klimaaktive Grünflächen, Grünstrukturen der Knochenbach- und Werreniede-

rung). 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 der Erhöhung der Geschossigkeit auf das Landschaftsbild, sind durch die bereits vorhandenen Gewerbebauten als gering zu bewerten. Die unmittelbar nebeneinander liegenden Teilbereiche B und C werden von Gewerbeflächen, Bahndamm, Wohnbebauung und einer gemischten Nutzung an der Orbker Straße eingefasst. Im Nahbereich dominieren die Baukörper der bestehenden Gewerbebetriebe. Lediglich im nördlichen Bereich des Teilbereichs A befindet sich eine intensiv genutzte Ackerfläche, die nur eine geringe Landschaftsbildqualität besitzt. Die Höhen der bestehenden gewerblichen Bebauung betragen in den Teilbereichen überwiegend bis ca. 12 m und parallel zur Bahn teilweise bis 16 m. Östlich der Klingenbergstraße sind parallel zur Bahn die Gebäude bis 20 m hoch und können teilweise gemäß den Festsetzungen des B-Planes in einer Gesamthöhe von bis zu 26 m errichtet werden. Parallel zur Orbker Straße bleiben die bisherigen Höhenfestsetzungen mit einer max. III-Geschossigkeit bestehen. Damit wird sichergestellt, dass nach Westen zur freien Landschaft ein höhenmäßig gleitender Übergang bestehen bleibt. 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 Biotope 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 Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden und welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind. Insofern können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit 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 01-53 „Gelskamp“ trifft u. a. Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zum „Maß der baulichen Nutzung“, die dem Erweiterungsbedarf eines ansässigen Unternehmens nicht entsprechen. Eine dauerhafte Ansiedelung der Firma wäre gefährdet und damit auch die Sicherung von Arbeitsplätzen. Eine Nichtdurchführung der Planung, würde einer wirtschaftlichen Entwicklung des Gewerbebestandes 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.

In allen drei Teilflächen werden keine zusätzlichen Versiegelungen festgesetzt. Es entsteht kein weiterer Eingriff in die Naturraumpotenziale. Die Durchführung einer Eingriffsausgleichsbilanzierung kann somit entfallen.

#### **14.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der 14. Änderung des B-Planes 01-53 „Gelskamp“ 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 Geschossigkeit 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 Geschossigkeit 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 14. Änderungsverfahrens zum B-Plan 01-53 „Gelskamp“ (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 01-53 „Gelskamp“, 14. Änderung soll dem Erweiterungsbedarf eines anässigen Unternehmens entsprochen werden. Hierfür sollen die Geschossigkeit der Gebäude und das „Maß der baulichen Nutzung“ in drei Teilbereichen des rechtskräftigen B-Planes 01-53 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 in den drei Teilbereichen 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 Erhöhung der Geschossigkeit 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 Erhöhung der Geschossigkeit geht nur in Teilbereichen über die bereits im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Höhen der Gewerbegebäude hinaus. Parallel zur Orbker Straße bleiben die bisherigen Höhenfestsetzungen bestehen. Damit wird sichergestellt, dass nach Westen zur freien Landschaft ein höhenmäßig gleitender Übergang bestehen bleibt.

In allen drei Teilflächen werden keine zusätzlichen Versiegelungen festgesetzt. 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 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung 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 für die öffentliche Hand sind vorerst nicht ersichtlich und fallen bis zu einer Erschließung des Fuß-/Radweges südlich „Am Stoppelkamp“ nicht an. Die Kosten für eine Verlegung der Versorgungsleitungen aus dem Flurstück 87 sind bei einer Erforderlichkeit (Überbauung) vom Bauherrn zu tragen.

## 16 Flächenbilanz

Die Größe des Änderungsgebietes beträgt 8,08 ha. Es teilt sich auf in die Teilfläche A (3,94 ha), die Teilfläche B (3,2 ha) und die Teilfläche C (0,94 ha).

Durch diese 14. Änderung ergibt sich keine wesentliche Flächenbilanzänderung im Bebauungsplangebiet. Ausschließlich eine Verkehrsfläche (Fuß-/Radweg) und die parallele nicht überbaubare Fläche (Gesamtfläche ca. 0,2 ha) im Bereich der Teilfläche C werden zukünftig als überbaubare Fläche (Gewerbegebiet) dargestellt.

## 17 **Bodenordnung**

Die Erschließungsanlagen befinden sich außerhalb des Änderungsgebietes und sind bereits angelegt. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold  
Fachbereich 6  
Stadtentwicklung  
Städtebauliche Planungen

Detmold, den 19.03.2014