

Begründung

zum Bebauungsplan

01-06B „Hiddeser Berg Ost“

3. (beschleunigte) Änderung

Teilbereich A

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	5
6	Situationsbeschreibung	5
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.1.1	Sondergebiet (SO)	6
7.1.2	Gewerbegebiet (GE)	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Verkehrsflächen	9
7.4	Stellplätze, Garagen, Carports	9
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
7.6	Nicht überbaubare Flächen	10
7.7	Denkmalschutz	10
7.9	Gestalterische Aussagen	10
7.10	Flächen für Versorgungsanlagen	10
8	Belange des Klimaschutzes	10
9	Verkehrliche Erschließung	11
9.1	Individualverkehr	11
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
9.4	Rad- und Fußverkehr	11
10	Ver- und Entsorgung	11
10.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	11
10.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	12
10.4	Abfallbeseitigung	12
12	Immissionsschutz	12
12.3	Emissionen aus Straßenverkehr	12
12.4	Anlagenlärm (Hochschul-Parkplatz)	16
12.7	Schlussbemerkung	16
13	Altablagerungen und Bodenschutz	17
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	17
13.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	17
13.5	Kampfmittelbelastungen	17
14	Umweltbelange	17
15	Erschließungskosten	18
16	Flächenbilanz	18
17	Bodenordnung	18

Begründung zum Bebauungsplan 01-06B „Hiddeser Berg Ost“, 3. (beschleunigte) Änderung, Teilbereich A

Ortsteil: Detmold Süd
Änderungsgebiet: Südlich der Bielefelder Straße, westlich der Studentenwohnheime Gutenbergstraße 1-7

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch die Bielefelder Straße,
im Süden durch die Grundstücke Gemarkung Detmold, Flur 28 Flurstücke 239, 240 und mittig des Flurstückes 457 auf einer Tiefe von ca. 70 m ausgehend von der Bielefelder Straße
im Osten durch die Grundstücke der Studentenwohnheime Gutenbergstraße 1-7,
und im Westen durch die Grundstücke Gemarkung Detmold, Flur 28 Flurstücke 239, 240, 242 und 250.

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

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 01-06B „Hiddeser Berg Ost“ wurde am 08.06.2016 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Detmold gefasst. Der Bebauungsplan soll auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, jedoch mit Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung
- die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Planungsgebietes liegt unter 20.000 m²
- es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete/Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen, bzw. es ist keine Änderung der in benachbarten Bebauungsplänen festge-

setzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planänderung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Dies begründet sich daraus, dass mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes sowie dessen umgebenden Gebiete nicht nachteilig verändert werden.

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 08.02.2017 geteilt. Damit wird der nördliche von dem südlichen Teil getrennt. Während für den nördlichen Teil (Teilbereich A) eine gewerbliche, bzw. Hochschulnutzung festgesetzt wird, ist die zukünftige Nutzung für den südlichen Bereich (Teilbereich B) noch unklar. Daher wird das Bauleitplanverfahren zunächst nur für den nördlichen Bereich (Teilbereich A) fortgesetzt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange für den nördlichen Bereich (Teilbereich A) ist gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB vom 13.02.2017 bis zum 13.03.2017 durchgeführt worden. Die anschließende Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB fand vom 05.12.2017 bis zum 05.01.2018 statt.

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 Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,93 ha große Plangebiet in einem geringfügigen Bereich im Nord-Westen des Geltungsbereiches „gemischte Baufläche“ dar. Der restliche, deutlich überwiegende Teil der Bebauungsplanänderung wird als „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Hochschule“ dargestellt.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln.

Das Entwicklungsgebot lässt Abweichungen vom FNP zu, die sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen, sofern der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Die vom FNP aufgrund seiner geringen Detailschärfe offen gelassenen Gestaltungsspielräume dürfen von der gemeindlichen Bebauungsplanung ausgefüllt werden, solange die Konzeption, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt.

Hier stellt der gültige FNP eine „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Hochschule“ dar. Mit dem B-Plan soll nunmehr ein Sondergebiet „SO Hochschule“ festgesetzt werden. Somit bleibt die Grundkonzeption, die Fläche für eine Hochschulnutzung vorzuhalten, gewahrt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet

- im Norden an eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Landstraße,

- im Süden an eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Hochschule,
- im Osten an Wohnbaufläche,
- und im Westen an gemischte Baufläche.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Hochschule OWL und die Hochschule für Musik planen, unterstützt von der Stadt Detmold, die Gründung des „Detmold Centre for Culture and Creativity“ (DCCC) auf dem Altstandort der Hochschule OWL an der Bielefelder Straße.

Hierfür soll der Fachbereich Medienproduktion der Hochschule OWL von Lemgo nach Detmold verlagert werden.

Der Altbau der Fachhochschule an der Bielefelder Straße stand seit 2007 leer und wurde inzwischen abgerissen. Das Areal ist somit unbebaut. Mittlerweile hat das Land NRW die Grundsatzentscheidung getroffen, dieses Projekt finanziell zu fördern.

Ziel des Projektes ist es, das kulturelle und kreative Potential der Stadt in einem neuen Zentrum für Kultur- und Kreativwirtschaft zu vernetzen und zu verorten. Das DCCC soll Lern- und Arbeitsumgebung, Treffpunkt und Ausstellungsort für experimentelle interdisziplinäre Aktivitäten mit einer engen Verbindung von Kunst und Wissenschaft werden. Die kreativen Studiengänge der Hochschule OWL Medienproduktion, Architektur, Innenarchitektur, Stadtplanung und Bauingenieurwesen befinden sich dann am selben Standort.

Gleichzeitig soll auch Platz für Veranstaltungen, eine Sommerakademie, Festivals, Ausstellungen und Existenzgründer angeboten werden.

Die für die Ansiedlung erforderlichen Flächen sollen, wie in der nicht öffentlichen Beschlussvorlage (FB 5/134/2016) im Ausschuss für Tiefbau und Immobilienmanagement vorgelegt, von der Stadt Detmold bereitgestellt werden.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Projekt zu schaffen und um die o. g. Ziele zu erreichen, muss der in diesem Bereich geltende Bebauungsplan geändert werden.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Detmolder Kernstadt. Das direkte Umfeld ist im Norden durch Wohngebäude der Haustypik Reihenhaus sowie durch Mehrparteienhäuser in Zeilenbauweise geprägt. In nord-östlicher Richtung befindet sich in ca. 250 m Entfernung der Detmolder Standort der Hochschule Ostwestfalen-Lippe. Im Süden befindet sich das Stadtgymnasium, im Osten ein Studentenwohnheim aus dem Jahr 1981 und drei Wohnheime aus dem Jahr 2012. Im Westen befindet sich ein Autoverleih.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend unbebaut und liegt brach. Lediglich im Nord-Westen des Geltungsbereiches befindet sich ein Baustoffhandel. Das unbebaute Grundstück diente ursprünglich als Standort für die Hochschule Ostwestfalen-Lippe. Die Gebäude wurden jedoch 2013 abgerissen.

In ost-westlicher Richtung weist der Geltungsbereich keine wesentlichen Geländesprünge auf. In nord-südlicher Richtung steigt das Gelände in Richtung Süden jedoch um ca. 8 m an. Im südlichen Geltungsbereich ist ein starker Geländeanstieg von ca. 6m auf einer Länge von ca. 40 m vorhanden

Verkehrlich wird das Plangebiet von der Landstraße L758 Bielefelder Straße im Norden erschlossen.

Es befindet sich kein Bau- oder Bodendenkmal im Änderungsgebiet oder im unmittelbaren städtebaulichen Bezug. Im gesamten Änderungsgebiet sind keine Verdachtsflächen bekannt.

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.

Hierbei stehen

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Belange des Bildungswesens sowie
 - die Belange der Wirtschaft.
- im Vordergrund der Planungen.

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Sondergebiet (SO)

Die Erweiterungsfläche der Hochschule OWL wird als Sondergebiet „Hochschule“ ausgewiesen. Innerhalb dieses Gebietes sind alle Nutzungen zulässig, die Bestandteile eines regulären Hochschulangebotes sind oder in einem inhaltlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit diesen stehen. Weiterhin sind Nutzungen zulässig, die den reinen Lehrbetrieb ergänzen und üblicherweise in einem engen räumlichen Zusammenhang zu diesem erforderlich sind. Über diese Festsetzungen soll erreicht werden, dass die Flächen im Besonderen der Hochschule OWL vorbehalten sind. Gleichzeitig sollen für eine zukunftsfähige Entwicklung auch ergänzende Nutzungen in einem sinnvollen Maß zulässig sein.

Im Sondergebiet „Hochschule“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen der Hochschule OWL und hochschulnaher Institutionen
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die allgemeine und die berufliche Aus- und Fortbildung sowie für Tagungen und Kongresse
- Forschungseinrichtungen, Labore und Werkstätten, die auch der Aus- und Fortbildung dienen
- Gebäude und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die auch von der Hochschule OWL genutzt werden
- Stellplatzanlagen und Garagen für Hochschulangehörige, Studenten und Besucher

Ausnahmsweise zulässig sind, wenn der Charakter eines Hochschulcampus gewahrt bleibt, folgende Nutzungen:

- Mensen und Cafeterien
- Untergeordnete kleine Einzelhandelsbetriebe wie Kioske, die ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienen
- Studentische Wohneinrichtungen, Wohnungen und Unterkünfte für Hochschulangehörige und Gäste
- Kindertagesstätten
- Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die sich thematisch und funktional aus den Studiengängen der Hochschule OWL entwickelt haben
- externe Institute, die der wissenschaftlichen Forschung dienen
- des Weiteren sind Betriebe und Einrichtungen zulässig, die zur Erfüllung der wissenschaftlichen, kulturellen und sozialen Aufgaben der Hochschule maßgeblich beitragen

Bedingte Festsetzungen § 9 (2) BauGB

Eine bedingte Festsetzung kommt grundsätzlich nur in Betracht, wenn absehbar ist, dass es sich um eine Zwischennutzung handelt. Dies ist hier der Fall, da das Land NRW nur befristete Mietverträge abschließt und eine dauerhafte Nutzung der Hochschule OWL somit fraglich ist.

Sollte die zuständige oberste Landesbehörde schriftlich erklären, dass die Nutzung zu Hochschulzwecken in dem festgesetzten SO endgültig eingestellt wird, tritt die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung SO „Hochschule“ mit der endgültigen Aufgabe der Nutzung außer Kraft (auflösende Bedingung).

Sollten die unter Art der baulichen Nutzung Sondergebiet „Hochschule“ festgesetzten Nutzungen nicht mehr durchgeführt werden, tritt diese Festsetzung außer Kraft. Stattdessen wird in diesem Fall dann ein Sondergebiet „Entwicklungs- und Forschungszentrum“ festgesetzt. Der entsprechende Teil des Bebauungsplanes ist zeichnerisch festgesetzt.

Das Sondergebiet „Entwicklungs- und Forschungszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Betrieben, die die Erforschung, Entwicklung und Produktion neuer Technologien betreiben. Des Weiteren sind Betriebe und Einrichtungen zulässig, die wissenschaftliche, kulturelle und soziale Aufgaben übernehmen.

Hier sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Betriebe und Einrichtungen, die öffentliche oder private Dienstleistungen gemäß der obigen Zweckbestimmung erbringen
- Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe und Einrichtungen im Sinne der obigen Zweckbestimmung, die eine entwicklungsorientierte Produktion durchführen
- Stellplatzanlagen und Garagen für Nutzer und Besucher des Entwicklungs- und Forschungszentrums
- Untergeordnete kleine Einzelhandelsbetriebe wie Kioske, die ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienen und unter 200 m² Verkaufsfläche aufweisen
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die allgemeine und die berufliche Aus- und Fortbildung sowie für Tagungen und Kongresse
- Forschungseinrichtungen, Labore und Werkstätten, die auch der Aus- und Fortbildung dienen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Verkaufsräume für eigenproduzierte Warensortimente innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben, soweit sie nur einen geringen Teil der Geschäftstätigkeit ausmachen. Ihre Größe darf höchstens einem Anteil von 20 % an der Gesamtgeschossfläche auf dem Grundstück, jedoch nicht mehr als 200 m² ausmachen
- öffentliche Betriebe
- Gebäude und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

7.1.2 Gewerbegebiet GE

Im Nord-Westen des Änderungsgebietes wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Stammplan ist dieser Bereich bisher als Mischgebiet definiert. Westlich und südlich dieses Grundstückes (B-Plan 01-06 A - Hiddeser Berg Ost) sind die angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Derzeit befindet sich ein Baustoffhandel samt Lagerplatz auf dem besagten Grundstück. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung reagiert der Planverfasser auch auf die aktuelle Nutzung. Der Baustoffhandel verkauft nicht an letzte Verbraucher, sondern an große Baufirmen und Handwerksbetriebe. Somit handelt es sich hier um eine gewerbliche Nutzung und keine Einzelhandelsnutzung. Diese Festsetzung ist also konform mit den Zielen des Detmolder Einzelhandelskonzept-

tes. Ein Gewerbegebiet ist sowohl mit Hinblick auf die benachbarten Festsetzungen, als auch bei Betrachtung der derzeitigen Nutzung planerisch stringent.

Zulässig sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen bzw. Unterarten von Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude und
- Tankstellen.

Unzulässig sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen bzw. Unterarten von Nutzungen:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen.

Unzulässig sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen wird hinsichtlich der Flexibilität der geplanten Hochschulnutzung verzichtet. Dies resultiert aus der Tatsache, dass für einige geplante Baukörper aufgrund Ihrer Nutzung (z.B. naturwissenschaftliche Flächen, Hörsäle, etc.) gegenüber den standardmäßig anzunehmenden Geschosshöhen höhere oder geringere Geschosshöhen zu erwarten sind. Um trotzdem einen einheitlichen städtebaulichen Gesamteindruck zu sichern und unverträgliche Gebäudehöhen auszuschließen, wurde eine einheitliche maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Für einen homogenen und harmonischen Höhenverlauf der Gebäude entlang der Bielefelder Straße ist es planerisch also sinnvoll die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen. Die umliegenden Gebäude weisen eine Höhe zwischen 11,50 m (Studentenwohnheime im Osten) und 9 m (Gewerbebetriebe im Westen) auf. Das geplante Gebäude der Hochschule OWL wird ca. 11,50m hoch werden. Um einen geringfügigen Spielraum in der weiteren Projektbearbeitung zu besitzen, bietet sich eine maximale Gebäudehöhe von 12 m als Festsetzung an.

Für das Gewerbegebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 11m festgesetzt. Aus Gründen der möglichen Flexibilität der Gewerbetreibenden wird auch auf eine Festsetzung der Vollgeschosse verzichtet. Der Planverfasser berücksichtigt bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, dass der Gewerbetreibende sich „in die Höhe“ erweitern kann. So wird für Betriebserweiterungen die Möglichkeit geschaffen, dass keine weitere Fläche versiegelt werden muss.

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß für die zulässige Bebauung. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Gründe dies erfordern.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN - Normalhöhennull).

Baugrenzen

Für das Sondergebiet Hochschule werden zwei Baufelder festgesetzt. Diese resultieren aus einem mit der Verwaltung und der Hochschule OWL abgestimmten Gebäudekonzept. Hierbei sind die Nutzungsansprüche für einen modernen Hochschulstandort berücksichtigt worden und eingeflossen.

Die Baugrenzen können geringfügig für die Errichtung von Eingangsbereichen überschritten werden.

Die Baugrenzen für das Gewerbegebiet orientieren sich an den bereits bestehenden Gebäuden und der umliegenden gewerblichen Bebauung.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Sondergebiet mit 0,6 festgesetzt. Hierbei berücksichtigt der Planverfasser die durch die geplanten Gebäude resultierende Versiegelung.

Die Überschreitung der GRZ durch Hauptanlagen plus Nebenanlagen und Erschließungen (erweiterte GRZ) wird bis maximal 0,8 zugelassen.

So besteht eine vom Gesetzgeber vorgegebene Pflicht, für eine ausreichende Begrünung zu sorgen.

Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird gem. § 17 (1) BauNVO als Obergrenze mit 0,8 festgesetzt.

7.3 Verkehrsflächen

Das Änderungsgebiet ist durch eine vorhandene Straße (Landstraße L758 Bielefelder Straße) erschlossen.

7.4 Stellplätze, Garagen, Carports

Eine Fläche für eine ausreichende Zahl an Stellplätzen wird im westlichen Bereich der Bebauungsplanänderung als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Außerhalb dieser Fläche sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.

Die Erschließung der Parkanlage erfolgt über die Grundstücke Gemarkung Detmold, Flur 28, Flurstück 254, 255 (siehe Punkt 7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

Um ein aufgelockertes Bild auf den Stellplätzen zu erreichen, wird festgesetzt, dass alle sechs Stellplätze in regelmäßigen Abständen ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbaum gepflanzt wird. Der Standort ist dabei so zu wählen, dass die Baumkrone über den Stellplätzen liegt. Es sind Hochstämme aus extra weitem Stand, viermal verpflanzt, m. B., Stammumfassung 20 - 25 cm, zu verwenden.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die unter Punkt 7.4 Stellplätze beschriebene Stellplatzfläche zu erreichen, müssen die Grundstücke Gemarkung Detmold, Flur 28, Flurstück 254, 255 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt werden.

Des Weiteren sichert das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung des südlichen Änderungsbereiches (Teilbereich B), der vom nördlichen Teil getrennt worden ist. So ist sichergestellt, dass auch hier in Zukunft eine verkehrliche und technische Erschließung gewährleistet ist.

Es darf in seiner Lage von der Festsetzung räumlich abweichen, jedoch nur in nördlicher und östlicher Richtung, nicht in süd-westlicher Richtung, oder entfallen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes möglich bleibt. Für die tatsächliche Nutzung dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechts müssen jedoch gesonderte öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Vereinbarungen zwischen dem Grundstückeigentümer und dem Telekommunikationsversorger getroffen werden.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

Nebenanlagen und die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

7.7 Denkmalschutz

Im Änderungsgebiet sowie der unmittelbaren Umgebung existieren keine Bau- oder Bodendenkmäler.

7.9 Gestalterische Aussagen

Dachneigung

Bei Betrachtung der städtebaulichen Situation entlang der Bielefelder Straße ist ersichtlich, dass es kein homogenes Erscheinungsbild im Hinblick auf die Dachgestaltung gibt. So sind im Westen großflächige Gewerbebauten mit Flachdächern, aber auch Satteldächern zu erkennen. Im Osten an das Änderungsgebiet angrenzend befinden sich sowohl Studentenwohnheime mit Flachdächern sowie Wohnhäuser mit Sattel-, Walm- oder Zeltdächern.

In den Baufeldern sind ausschließlich flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung zulässig. Damit schließt sich der Neubau der Hochschule gestalterisch an die im Osten liegenden Studentenwohnheime sowie die Neubauten auf dem Hochschulstandort im Osten der Bielefelder Straße an und bildet ein gestalterisches Thema sowie einen optischen Zusammenhang zwischen den Hochschuleinrichtungen.

Für das Gewerbegebiet wird auf eine Festsetzung der Dachneigung als gestalterisches Element verzichtet, um eine größtmögliche Flexibilität des Gewerbetreibenden zu garantieren.

7.10 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Westen des Änderungsgebietes befindet sich ein Trafohaus. Dieses wird unmittelbar an die Bielefelder Straße im Nord-Westen des Plangebietes verlegt. Diese Fläche wird dementsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

8 Belange des Klimaschutzes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war zum größten Teil bereits bebaut. Die Gebäude sind 2014 entfernt worden, bzw. wurden umliegende versiegelte Flächen entsiegelt. Der nun vor-

liegende Bebauungsplanentwurf sieht bedeutend weniger Fläche für Baufenster und Versiegelungen vor, als der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1976. Es wird keine Fläche für eine Bebauung oder Versiegelung in Anspruch genommen, die nicht im alten Bebauungsplan schon bebaubar war. Eine wesentliche weitere Versiegelung wird somit nicht erzielt.

Die Baugrenzen werden eng um die geplanten und bestehenden Gebäude gelegt, sodass nur geringfügige Möglichkeiten zur weiteren baulichen Erweiterung der geplanten Gebäude existieren. So kann einer großflächigen Versiegelung entgegengewirkt werden.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine sinnvolle Nachnutzung einer brachliegenden Fläche im Innenbereich. Somit muss keine weitere Versiegelung für die Erweiterung der Hochschule vorgenommen werden. Dadurch, dass die Fläche in der Kernstadt Detmolds in einer verkehrsgünstigen Lage liegt, ist der Hochschulstandort gut per Fahrrad, ÖPNV oder sogar zu Fuß erreichbar.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Das Änderungsgebiet wird über die vorhandene Landstraße 758 Bielefelder Straße erschlossen. Diese Straße bildet eine Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Detmolder Ortsteil Heidenoldendorf in Richtung Pivitsheide V.L.

Die im Westen des Änderungsgebietes liegenden Stellplätze werden über die Grundstücke Gemarkung Detmold, Flur 28, Flurstück 254, 255 (siehe Punkt 7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) erschlossen.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinien 390, 702 und 704 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte liegen in 180m (390, 704; Haltestelle Fachhochschule, bzw. 230m (390, 702; Haltestelle Sprottauer Straße) Entfernung entlang der Bielefelder Straße.

Die Haltestellen sind sicher über die vorhandenen Fußgängerwege und –überquerungen zu erreichen.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Änderungsgebiet ist sicher über die vorhandenen Fuß- und Radwege entlang der Bielefelder Straße zu erreichen.

10 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung in Bezug auf Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser, Niederschlagswasserentsorgung, Elektrizitäts- und Gasversorgung sowie Abfallbeseitigung ist in dem gesamten Änderungsgebiet gesichert.

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich kein erhöhter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

Die Niederschlagsseitige Entwässerung des Änderungsgebietes soll über den öffentlichen Niederschlagswassersammler an der Bielefelder Straße erfolgen. Im Rahmen der weiteren Planung

wird der Projektentwickler eine entsprechende Änderungsanzeige bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe einreichen.

10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung ist vorhanden.

10.4 Abfallbeseitigung

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

12 Immissionsschutz

Auf Teile des Geltungsbereiches wirken laut schalltechnischer Untersuchung, die zu dieser Bebauungsplanänderung erarbeitet wurde, Lärmimmissionen ein. Diese werden durch den Kfz-Verkehr auf der Bielefelder Straße ausgelöst. Ebenfalls werden Immissionen durch den im Geltungsbereich geplanten Parkplatz ausgelöst.

12.3 Emissionen aus Straßenverkehr

Auf das Plangebiet wirken die Geräusch-Immissionen durch den Straßenverkehr auf der nördlich vorbeiführenden Straße „Bielefelder Straße“. Zur Feststellung der Immissionserheblichkeit sowie der Darlegung der Immissionsschutzmaßnahmen ist ein „Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 01-06B „Hiddeser Berg Ost“, 3. (beschleunigte) Änderung (AKUS GmbH, Bielefeld, 10/2017) erstellt worden.

Unterschiedliche Nutzungen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die entsprechenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Wo unverträgliche Nutzungen aufeinander stoßen, kann nicht nach diesem Trennungsgrundsatz verfahren werden. Das Wort „soweit“ ist auch nicht räumlich, sondern als Relativierung des Möglichen zu verstehen. Sind Immissionskonflikte infolge gewachsener Strukturen oder sonstiger gebietlicher Verzahnung nicht zu lösen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet.

Ebenso kann bei der Beurteilung der jeweiligen Planungssituation die plangegebene Vorbelastung von Bedeutung sein. Sie kann zugunsten der Anlage dann zu berücksichtigen sein, wenn die unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurden.

In derartigen Fällen geht die Rechtsprechung des BVerwG und des BGH in der Übereinstimmung mit der Literatur von einer „Mittelwertbildung“ aus.

Bei allen Neuplanungen, einschließlich der „heranrückenden Bebauung“, sowie bei Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastung ist ein vorbeugender Schallschutz anzustreben.

Die errechneten Immissionswerte für die geplante Bebauung betragen:

Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss:

tags: ≤ 68 dB(A) an der zur Bielefelder Straße gelegenen Fassade der
geplanten Hochschulgebäude, bis
ca. 50 dB(A) im Süden des Änderungsgebietes

nachts: ≤ 60 dB(A) an der zur Bielefelder Straße gelegenen Fassade der geplanten Hochschulgebäude, bis ca. 42 dB(A) im Süden des Änderungsgebietes

Es kommt in der Bauleitplanung zur Beurteilung von Geräusch-Situationen die DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, zur Anwendung. Hierbei werden für die Hochschulgebäude (geplantes Sondergebiet) vom Grundsatz her Schutzansprüche wie in einem Mischgebiet angenommen.

Der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende vorgegebenen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für Verkehrslärm zugrunde gelegt:

MI	tags	60 dB(A)	(06.00 - 22.00 Uhr)
	nachts	50 dB(A)	(22.00 - 06.00 Uhr)

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

MI	tags	64 dB(A)	(06.00 - 22.00 Uhr)
	nachts	54 dB(A)	(22.00 - 06.00 Uhr)

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

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

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

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, entsprechen den "durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten" und die Grenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. § 1 (5-7) BauGB.

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

Die Orientierungswerte DIN 18005, Beiblatt 1 und die Grenzwerte der 16. BImSchV sind keine Grenzwerte für bestehende Situationen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden, wenn diese unterhalb der "enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle" liegen.

Diese Schwelle wurde für Straßenverkehrs-Geräusche definiert. Sie beträgt für Mischgebiete 72/62 dB(A). Allerdings sollten in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Entlang der Bielefelder Straße liegen die festgestellten Beurteilungspegel tags/nachts höher als die idealtypischen MI-Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 bzw. die Grenzwerte für Mischgebiete der 16. BImSchV. Die Pegel liegen jedoch unterhalb der „enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle“.

Aus den dargestellten Ergebnissen ergibt sich folgende Schlussfolgerung:

Relevant für eine planerische Abwägung ist nur die Verlärmung am Tage, da in den Hochschulgebäuden keine Schlafräume zu erwarten sind.

Im nördlichen Geltungsbereich werden die idealtypischen MI Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 überschritten.

Mögliche Schallschutzmaßnahmen reichen von der Errichtung abschirmender Bauwerke (z. B: Lärmschutzwände), der Herstellung eines größeren Abstandes zwischen Lärmquelle und Immissionsort bis zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen oder speziellen Bauformen der Wohnhäuser.

Unabhängig von der Lärmart, ist bei der Wahl der Lärmschutzmaßnahmen in der Regel die folgende Vorgehensweise zu wählen:

Es sollten zuerst Schallschutzmaßnahmen an der Quelle ergriffen werden, um den Lärm von vornherein aus dem Plangebiet fernzuhalten. Hier eignet sich vor allem die Abschirmung der Geräusche durch Lärmschutzbauwerke, aber auch durch ggf. einen größeren Abstand.

Werden die Orientierungswerte dennoch nicht eingehalten, bzw. sind diese aktiven Schallschutzmaßnahmen technisch oder aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, so sind passive Schallschutzmaßnahmen zu erwägen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) die Festsetzung zwingend wird, um Schutzansprüche gegenüber dem Baulasträger des Verkehrsweges zu vermeiden.

Für aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bielefelder Straße (Wall, Wand) fehlt bei dem geplanten Bebauungskonzept jedoch der Platz. Zudem wäre die Erschließung des Gebietes nicht mehr gegeben. Des Weiteren soll sich das geplante Gebäude als öffentlicher Hochschulstandort auch seiner Umgebung präsentieren. Aus städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten wird deshalb die Errichtung einer Lärmschutzwand vor dem Gebäude als nicht zielführend angesehen.

Aus diesem Grund wird auch davon abgesehen, dass geplante Hochschulgebäude weiter von der Straße entfernt zu positionieren. Dem Planverfasser ist die durch den geplanten Neubau weitergeführte Raumkante entlang der Bielefelder Straße wichtig. Zudem soll, wie o.g. eine städtebauliche Wirkung dadurch erzielt werden, dass sich dieses Gebäude zur öffentlichen Straße präsentiert.

Aufgrund der zuvor gemachten Ausführungen ergibt sich nur folgende Lösungsmöglichkeit:

Die Errichtung einer Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme sowie das „Zurückrücken des Gebäudes von der Bielefelder Straße, zur Minderung der Straßenverkehrsgeräusche mit dem Ziel, die idealtypischen Orientierungswerte im Plangebiet zu erreichen, scheidet aus.

Erforderliche Schutzmaßnahmen an den geplanten Hochschulgebäuden können daher durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes erreicht werden.

Für Gebäudeseiten, die einer höheren Belastung als 60/50 dB(A) tags/nachts (= Mischgebietswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1^[5]) ausgesetzt sind, wird passiver Schallschutz empfohlen.

Passiver Schallschutz wird bis hin zu Geräuschpegeln von 64 dB (A) tags (= Mischgebietswerte der 16. BImSchV) nur empfohlen. Bei höheren Pegeln als den letztgenannten wird Schallschutz festgesetzt.

Maßnahmen (passive):

Beim passiven Schallschutz besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Ruhe-, Aufenthalts- oder Büroräume in den Gebäuden, auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

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

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

Aus diesem Grunde werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-A:2016-07 festgesetzt. Als Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis gegen Außenlärm dienen die Lärmpegelbereiche. Anhand der Lärmpegelbereiche können bei der Gebäudeplanung in eindeutiger Weise die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ermittelt werden. Die Lärmpegelbereiche werden gemäß DIN 4109-A:2016-07 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln tags abgeleitet. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind gemäß DIN 4109-A:2016-07 aus den Beurteilungspegeln tags zu berechnen (bei Linienschallquellen, z. B. Straßen, zusätzlich Addition von 3 dB(A)). Die maßgeblichen Außenlärmpegel dürfen daher nicht mit den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. mit den Grenzwerten der 16. BImSchV verglichen werden.

Soweit Immissionen nicht weit genug verringert werden können, müssen die „heranrückenden“ Nutzer nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hinnehmen. Voraussetzung ist, dass der heranrückenden Hochschulbebauung die Vorbelastung bekannt ist. Aus diesem Grund sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich.

Auf der bezeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für Neu-, Um-, Aus- und Erweiterungsbauten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ festgesetzt.

Dabei dürfen in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 40 dB(A) tags und in den Kommunikations- und Arbeitsräumen Innengeräuschpegel von 45 dB(A) tags nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Fenster-, Außenwand-, Dachkonstruktionen und Rolllädenkästen zu verwenden (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (§ 2 (7) BauO NRW) sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2016-07 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, in den Lärmpegelbereichen auszubilden. Nach DIN 4109-1:2016-07 (Tabelle 7) gelten die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die geforderten gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	SSK Fenster (bewertetes Schalldämm-Maß R'_w in dB)
IV	Unterrichtsräumen ≥ 40	3 (> 37)
	Büros ≥ 35	
V	Unterrichtsräumen ≥ 45	4 (> 42)
	Büros ≥ 40	

Die aufgeführten Schallschutzklassen der Fenster sind sicherzustellen.

Gemäß den Ausführungen in Abschnitt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 dürfen die von den jeweils maßgeblichen Schallquellen (hier: L 758 Bielefelder Straße) abgewandten Gebäudefassaden - ohne besonderen Nachweis - dem jeweils nächst niedrigen Lärmpegelbereich zugeordnet werden.

Nach dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW vom 08. 11. 2006 (MBI. NRW S. 582) – Einführung Technischer Baustimmungen - , Anlage 4.2/1 zur DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vom 04. 02. 2015 (MBI. NRW S. 201), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren/Antrag-steller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

In dem nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB kenntlich gemachten durch Straßenverkehrslärm vorbelasteten Teilbereichen werden passive Schallschutzvorkehrungen bei allen Neu-, Um-, Aus- und Erweiterungsbauten empfohlen.

12.4 Anlagenlärm (Hochschul-Parkplatz)

tags: ≤ 50 dB(A) an allen vorhandenen Gebäuden und auf der Potentialfläche (Teilbereich B)

nachts: ≤ 45 dB(A) an zwei Gebäuden, die planungsrechtlich als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen sind sowie auf der Potentialfläche (Teilbereich B)

Damit werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nachts unterschritten, am Tage sogar deutlich unterschritten. Der geplante Parkplatz ist aus Sicht des Lärmschutzes unkritisch.

12.7 Schlussbemerkung

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die vorgegebenen Grenzwerte für ein Mischgebiet laut 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung - in dem Bebauungsplanänderungsgebiet 01-06B "Hiddeser Berg Ost", 3. (beschleunigte) Änderung teilweise überschritten werden. Die möglichen bebaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind in Teilbereichen durch den Verkehrslärm von der Bielefelder Straße vorbelastet. Der geplante Parkplatz ist aus Sicht des Lärmschutzes unkritisch.

In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen. Nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB und § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die vom Verkehrslärm vorbelasteten Bereiche kenntlich gemacht. Dies dient der Unterrichtung der Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Änderungsgebiet.

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

Die gesamte schalltechnische Untersuchung kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Westlich des Änderungsbereiches ist eine Fläche als Altlastfläche im Geodatenportal der Stadt Detmold markiert.

13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Innerhalb des Änderungsgebietes steht der Bodentyp Parabraunerde an. Die „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ weist diesen Bodentyp als einen Boden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit aus, die als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft als schutzwürdig und sicherungsbedürftig einzustufen ist. Das Änderungsgebiet wurde bereits in der Vergangenheit von der Fachhochschule als Baugrundstück genutzt. Es war mit drei großflächigen Gebäuden bebaut. Die restliche Fläche diente überwiegend als Zufahrt und zum Abstellen von PKW's. Im Jahr 2013 wurden die Gebäude abgerissen. Aufgrund der intensiven Nutzung und der damit verbundenen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, wird die Parabraunerde im Änderungsgebiet als nicht schützenswürdig eingestuft.

13.5 Kampfmittelbelastungen

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold (Stand 01.11.2006) ist nahezu das gesamte Änderungsgebiet als Bombardierungsgebiet gekennzeichnet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt und um eine Einschätzung gebeten. Eine Fläche im Nord-Westen des Plangebietes (hier die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche) wurde von der Bezirksregierung Arnsberg als zu sondierende Fläche gekennzeichnet. Da diese Fläche nach dem Zweiten Weltkrieg mit Zufahrten und Stellplatzanlagen bebaut worden ist, kann nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter der Bezirksregierung Arnsberg eine Sondierung der Fläche entfallen.

Trotzdem 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.

14 Umweltbelange

Eingriffsregelung

Das Änderungsgebiet erfüllt gem. § 13a BauGB die Bedingungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG.

Artenschutz

Die Gebäude der Fachhochschule im Änderungsgebiet wurden im Jahr 2013 abgerissen. Seitdem liegt das Gelände brach. Wertvolle Grünstrukturen haben sich aufgrund der Versiegelung nicht entwickelt. Unter Berücksichtigung des auch intensiv genutzten bebauten Umfeldes ist davon auszugehen, dass besonders geschützte „planungsrelevante“ Arten, i.S.d. § 19 BNatSchG nicht vorhanden sind. Die Auswertung der naturschutzfachlichen Informationssysteme hat gezeigt, dass kein gesetzlich geschütztes Biotop, kein Vogelschutzgebiet und kein FFH-Gebiet betroffen sind. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

Vermeidung einer Amtshaftung – Enthaftung nach Umweltschadensrecht

Darüber hinaus ist im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden und welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind. 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 Umweltschadensgesetz gem. § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.“

15 Erschließungskosten

Das Grundstück ist bereits über die Bielefelder Straße erschlossen. Weitere Erschließungskosten fallen für die Stadt Detmold somit nicht an.

16 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 0,93 ha	~ 100,0 %
Gewerbliche Fläche	ca. 0,27 ha	~ 29,0 %
Sondergebiet Hochschule	ca. 0,66 ha	~ 71,0 %
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	ca. 0,06 ha	~ 6,5 %
Stellplätze/Parkpalette	ca. 0,18 ha	~ 19,4 %

17 Bodenordnung

Die Stadt Detmold übernimmt ein Erbbaurecht für den Bereich des Geltungsbereiches. Der Vertragsbeginn ist zum 01.12.2016. Dieser Erbbaurechtsvertrag dient als Grundlage für die Ausschreibung- und Vergabekriterien für den Hochschulneubau an dem geplanten Standort. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 01-06 B „Hiddeser Berg Ost“, 3. (beschleunigte) Änderung Teilbereich A, dient als Bedingung für die Rechtsgültigkeit des Erbbaurechtsvertrages. Die Laufzeit des Vertrages beträgt 50 Jahre.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, 08.01.2018