

Begründung zum B-Plan 01-30/09 "Lemgoer Tor", 2. Änderung

Ortsteil: Detmold Nord
Änderungsgebiet: zwischen Behringstraße, Wehrenhagenstraße, Siegfriedstraße, Richthofenstraße, Brunnenstraße, Blomberger Straße und Lange Straße

1 Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01-30/09 und zusätzlich im Osten an der Brunnenstraße noch einen Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan 01-33 „Klusstraße“ (Flurstücke 168, 169, 170 tlw., 576 tlw., der Flur 4, Gemarkung Detmold sowie einen Abschnitt der Straßenparzelle der Brunnenstraße).

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des B-Plans 01-30/09 treten die Festsetzungen des B-Plans 01-33 in diesem von der Überschneidung betroffenen Teilbereich außer Kraft. Der B-Plan 01-33 bleibt auch mit verkleinertem Geltungsbereich als selbständig vollziehbarer B-Plan erhalten.

Der verbindliche Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans 01-30/09 ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der B-Plan (2. Änderung) besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

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

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom	25.08.1999
Bürgerversammlung am	28.06.2000
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (TÖB)	29.06.2000 – 31.08.2000
Entwurfsbeschluss vom	13.04.2005
Entwurfsoffenlegung	03.05. – 03.06.2005

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist das gesamte Plangebiet als Siedlungsraum dargestellt.

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold –Oberbereich Bielefeld- ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" und der Straßenzug Blomberger Straße – Leopoldstraße (L 758) als "Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr" ausgewiesen.

Die Flächenfestsetzungen in der Bebauungsplanänderung entsprechen diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, öffentliche Verwaltung), Verkehrsflächen sowie durch Planzeichen öffentliche Parkplatzfläche (nördlich des Arbeits- und Sozialgerichts) dar. Die geplanten Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes stimmen im wesentlichen mit diesen Darstellungen überein, sodass der B-Plan

gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist. Die Abweichungen im Bereich des Hasselter Platzes (FNP: flächig Verkehrsfläche – B-Plan: Verkehrsfläche und in den Randbereichen Grünfläche/Platzflächen), auf dem Grundstück des Arbeits- und Sozialgerichtes (FNP: Gemeinbedarfsfläche –B-Plan: Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche) und auf dem Eckgrundstück Blomberger Straße –Leopoldstraße (FNP: Wohnbaufläche – B-Plan: Mischgebiet) sind flächenmäßig geringfügig und inhaltlich eine zulässige Konkretisierung der Planungsabsichten, durch die die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für diesen Bereich nicht beeinträchtigt wird. Die Abweichungen sind somit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne vom § 8 (2) BauGB gedeckt.

5 Anlass und Ziele der Bebauungsplan-Änderung

Nach dem Abzug der britischen Streitkräfte aus Detmold und den anschließenden Konversionsmaßnahmen im Bereich der ehemaligen militärischen Liegenschaft "Fliegerhorst/Hobart Baracks" (Projekt Hohenloh) entsteht hier als zivile Nachfolgenutzung ein komplett neuer Stadtteil, der hohe Anforderungen an die städtebauliche und verkehrliche Integration in das bestehende Stadtgefüge stellt. Die daraus resultierende Öffnung der Richthofenstraße als Erschließungs- und Hauptverkehrsstraße (Radiale innerer Ring-Nordring) wird für den Hasselter Platz umfangreiche verkehrliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Die in diesem Zusammenhang bisher entworfenen Verkehrs- und Stadtgestaltungskonzeptionen lassen erkennen, dass der seit 1983 rechtsverbindliche B-Plan diesen Entwicklungen nicht gerecht wird. Die Änderung des B-Planes soll daher vor allem die künftigen verkehrlichen Ansprüche und die daraus abzuleitenden städtebaulichen Konsequenzen planungsrechtlich absichern.

Im Zuge dieser B-Planänderung soll gleichzeitig im Bereich "Prinzengarten" westlich der Weerth-Schule die festgesetzte Art der baulichen Nutzung der tatsächlich realisierten Bebauung angepasst (Änderung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet) sowie eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht werden.

Im Osten des Plangebietes an der Brunnenstraße wird ein Teilbereich des angrenzenden B-Planes 01-33 „Klusstraße“ überplant. Ziel ist hier die Brunnenstraße auf ihre jetzige Parzellenbreite zu reduzieren, um auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen, die bisher als Verkehrsfläche überplant waren, gewisse (beantragte) bauliche Entwicklungen zu ermöglichen. Der ehemals geplante breite Ausbau der Brunnenstraße als Hauptsammelstraße und tlw. Zubringer zum geplanten Mittleren Ring (Nord-Ost-Entlastungsstraße) ist mit dem vom Rat der Stadt Detmold beschlossenen Verzicht auf diese Straßenbaumaßnahme obsolet geworden.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der historischen Altstadt. Der südliche Teil des Plangebietes fällt noch in die Abgrenzung "Programm Historische Stadtkerne".

Der Hasselter Platz ist heute ein zentraler Verkehrsknotenpunkt im Verlauf des Inneren Ringes. In diesem Knotenbereich treffen insgesamt 8 Straßen aufeinander (Blomberger-, Leopold-, Lange-, Behring-, Siegfried-, Richthofen-, Brunnenstraße sowie Spitzenkamptwete).

Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden/Nordwesten an. Das Gelände der Weerthschule (Grundschule) liegt auf einem kleinen Hügel, der sich aus der ansteigenden Topographie deutlich heraushebt und nach Süden und Osten steile Böschungen ausbildet. Es handelt sich hierbei um den ehemaligen Grabhügel vor den Toren der mittelalterlichen Stadt, der als Friedhof genutzt wurde. Im Plangebiet sind städtebaulich unterschiedlich strukturierte Teilbereiche ablesbar. Entlang der Langen Straße, Behringstraße und unteren Richthofenstraße befindet sich in vorwiegend geschlossener Bauweise eine weitgehend erhaltene zwei- bis dreigeschossige historische Bebauung aus dem Klassizismus (Entstehungszeit ca. 1800 - 1890) mit Einzelhandels-/ Dienstleistungsnutzungen im

Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen. Die Einmündung der Langen Straße in den Hasselter Platz markiert gleichzeitig auch das Ende der Fußgängerzone.

Der westliche Teil des Plangebietes (Bereich "Am Prinzensgarten") ist geprägt durch eine zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. Hier ist das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei Ende der 80er/ Anfang der 90er Jahre durch eine Wohnbebauung nachgenutzt worden. Sowohl bei den älteren als auch bei den jüngeren Gebäuden handelt es sich überwiegend um Mehrfamilienhäuser. Der Bereich ist insgesamt stark durchgrünt und weist noch einige unbebaute Gartenflächen auf.

Die Weerthschule besteht aus zwei großen Solitär-Gebäuden (denkmalgeschütztes Hauptgebäude und neuerer Ergänzungsbau mit Turnhalle), die von entsprechend großen Freiflächen (Schulhof, etc.) umgeben sind. Der südliche Bereich des Plangebietes zwischen unterer Richthofenstraße und Blomberger Straße ist auf ähnliche Weise durch große Solitär-Gebäude auf groß parzellierten Grundstücken geprägt. Es handelt sich hier um das Arbeits- und Sozialgericht mit dem denkmalgeschützten Hauptgebäude und einem neueren Anbau sowie um die ehemalige Landeszentralbank aus den 80er Jahren. Die eigentliche "Platzfläche" des Hasselter Platzes ergibt sich aus den Straßenflächen Blomberger Straße-Einmündung in die Leopoldstraße, Kreuzungsbereich Leopold-, Lange-, Behring-, untere Richthofenstraße sowie aus der öffentlichen Parkplatzfläche vor (= südlich) dem Arbeits- und Sozialgericht. Ein zweiter, kleinerer "Platzbereich" ergibt sich nördlich des Gerichtes durch den Einmündungsbereich Brunnen-, Richthofen-, Siegfriedstraße, Spitzenkamptwete mit zwei kleineren öffentlichen Parkplätzen westlich und östlich der Richthofenstraße.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch eine stark durchgrünte ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise bzw. auf der südlichen Straßenseite der Brunnenstraße in geschlossener Bauweise. Diese Wohnbebauung grenzt ebenso wie das Arbeits- und Sozialgericht und die ehemalige Landeszentralbank an den innerstädtischen Grün- und Erholungsbereich der Brunnenwiese an, welche sich östlich an das Plangebiet anschließt.

7 Belange des Städtebaus

7.0 Städtebauliche Grundsätze

Geringere Verkehrsbedürfnisse verlangten in früherer Zeit auch weniger Verkehrsfläche. Die ehemalige „Lemgoer Straße“ (heute Richthofenstraße) begann früher am "Rosental" und fand ihre Fortführung als Chaussee in nordöstlicher Richtung, schon sehr früh die "Lagesche Straße" (heute: Behringstraße) am heutigen "Hasselter Platz" aufnehmend. Erst später kam die "Meiersfelder Straße" (heute: Blomberger Straße) rechtwinklig aufkröpfend dazu. Aus Feldwegen wurden die "Brunnenstraße", die "Spitzenkamptwete" und die "Siegfriedstraße". Erst die Verlängerung der "Leopoldstraße" über die "Woldemarstraße" hinaus mit dem Durchstich des Bahndamms brachte die versetzte Anbindung der heutigen "Blomberger Straße".

Die Bebauung beidseitig der nördlichen "Lange Straße" und der unteren "Richthofenstraße" ist historisch gesehen, ähnlich wie die Allee südlich des mittelalterlichen Stadtkerns, Teil einer planmäßigen klassizistischen Stadterweiterung entlang einer historischen Ausfallstraße. Das Gebäude Richthofenstraße 16 bildete dabei den Abschluss und durch das gegenüberliegende Arbeits- und Sozialgericht (früher Kaserne) ergab sich eine "Torwirkung". Daher ist dieser Bereich auch in den Geltungsbereich "Programm historische Stadtkerne" einbezogen worden.

Der Hasselter Platz war historisch nie ein Platz, sondern ein lückenhaft gefasster Straßenraum entlang der alten Trasse der Meiersfelder Straße. Der heutige Hasselter Platz ist nach wiederholter Straßenraumaufweitung und Gebäudeabrissen das Ergebnis der Ansprüche einer "mobilen Verkehrsgesellschaft". Er hat jedoch eine Torwirkung für die Innenstadt, die in diesem Bereich durch verschiedene Zäsuren und Erlebnissequenzen von

der nördlichen Kernstadt abgegrenzt ist. Dies sind die Werre, der Bahndamm mit Brücke, der hochbelastete Innere Ring (Behring-/Leopoldstraße) und ein Geländesprung.

Trotz der hohen Verkehrsbelastung bietet die zur Verfügung stehende Fläche des Hasselter Platzes die Chance, durch Umbau zu einer Aufwertung des Platzraumes zu kommen. Ein Platzraum wird nicht nur durch Bebauung definiert. Er kann z. B. auch durch Baumreihen, natürliche und künstliche Geländesprünge oder durch Wasserflächen gefasst werden. Gerade das Wechselspiel von Aufweitungen, Öffnungen und Versprünge machen einen Stadtgrundriss interessant und erhöhen den Erlebniswert.

Jegliche Form der Platzgestaltung muss jedoch an dem Grundgedanken ausgerichtet werden, den Grundriss und Aufriss historischer Stadtkerne behutsam und maßstäblich zu erneuern und dabei einen attraktiven Stadtplatz mit hohem Gestalt- und Gebrauchswert zu schaffen.

Nach jahrelanger Diskussion über die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am Hasselter Platz hat der Rat der Stadt Detmold im Frühjahr 2002 die Realisierung eines großflächigen Einkaufszentrums mit über 20.000 m² Verkaufsfläche wegen unvermeidbarer Auswirkungen auf die Innenstadt und auf den Standort selbst ausgeschlossen.

Im Rahmen einer von der Verwaltung durchgeführten "Standortuntersuchung großflächiger Einzelhandel in der Kernstadt Detmold" haben sich andere geeignetere Standorte für die Ansiedlung von unterschiedlich großen Einzelhandelseinrichtungen herauskristallisiert. In diesem Zusammenhang hat der Rat der Stadt Detmold im September 2003 beschlossen, großflächige Einzelhandelsansiedlungen am Standort Lustgarten und kleinteilige Ansiedlungen an verschiedenen Standorten in der Innenstadt weiter zu verfolgen. Der Hasselter Platz soll vorrangig der optimalen Steuerung von Verkehrsströmen zur Verfügung stehen.

Damit erhalten die verkehrlichen Belange in der bauleitplanerischen Abwägung eine hervorgehobene Bedeutung.

Unter Beachtung der in Pkt. 5 dargelegten Zielsetzung werden im Rahmen der B-Plan-Änderung folgende entwurfsleitende Grundsätze als Eckpfeiler der Planung berücksichtigt:

- Verkehrslösung als Weiterentwicklung der Vorentwurfsvariante A
als verkehrliche Lösung wird die Vorentwurfsvariante A (= vierarmige Kreuzung westlich des Arbeits- und Sozialgerichtes) zu Grunde gelegt und weiterentwickelt (= Ausbildung der Richthofenstraße als Hauptradiale).
- Rekonstruktion Stadtgrundriss
Möglichkeit zum zurückversetzten Wiederaufbau der Häuserzeile Richthofenstraße 6 – 16, die für den Straßenausbau zunächst abgerissen werden muss. Betonung der „Torwirkung“ mit Arbeits-/Sozialgericht. Kopfbebauung Lange Straße. Straßenführung der Blomberger Straße analog der Trasse der ehemaligen Meiersfelder Straße und Führung der Richthofenstraße analog der ehemaligen „Chaussee nach Lemgo“.
- Erhalt Schulgelände der Weerthschule
Kein Eingriff in das Schulgelände und in die Bruchsteinstützmauer auf der Westseite der Siegfriedstraße durch den Straßenausbau (= Ausbildung der Richthofenstraße als Hauptradiale).
- Erhalt Arbeits- und Sozialgericht
Erhalt der Landesinstitution ohne funktionale Beeinträchtigungen durch die Straßenführung
- Platz als Freifläche

die nach der Neutrassierung der Verkehrsflächen verbleibenden Randflächen im Platzbereich werden als Freifläche gestaltet (nördlich des Arbeits- und Sozialgerichtes auch mit Parkplatzfläche kombiniert). Es erfolgt keine zusätzliche Bebauung des Platzes.

- Grünzugverbindung Hasselter Platz – Brunnenwiese
Der bestehenden Grünzug der Kleinen Werre wird von der freien Landschaft durch das Stadtgebiet bis auf den Hasselter Platz und an die historische Altstadt herangeführt.
- Offenlegung der Kleinen Werre bis auf die Freifläche des Hasselter Platzes
Funktionale und ökologische Aufwertung des o. g. Grünzugkonzeptes durch Offenlegung der Kleinen Werre von der Brunnenwiese bis auf den Hasselter Platz. Wasser als wesentliches Gestaltungselement für die Platzgestaltung.
- Erhalt Brunnenwiese
Erhalt der Brunnenwiese in der heutigen Flächenabgrenzung als innerstädtische Grün- und Erholungsfläche mit vielfältigen öko-sozialen Wohlfahrtsfunktionen.

Kopfbebauung Lange Straße

Angebot einer Baufläche für Kerngebietsnutzungen am nördlichen Ende der Lange Straße als Abschluss/Entree der Fußgängerzone.

- Moderate Nachverdichtung im Bereich „Am Prinzen Garten“
Umfeldverträgliche Nutzung von Baulücken im Bereich „Am Prinzen Garten“ zur Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion.

Hierzu bedient sich die B-Plan-Änderung folgender Festsetzungen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht der vorhandenen Struktur in diesen Bereichen. Zur Absicherung dieser Struktur sollen nur Wohnen und funktional zugeordnete Nutzungen mit Dienungs- und Ergänzungscharakter zulässig sein. Alle anderen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil dafür spezielle und auch ausreichende innerstädtische Flächenpotentiale zur Verfügung stehen. Hier soll das innenstadtnahe Wohnen mit hoher Qualität in attraktiver Lage gesichert werden.

7.1.2 Mischgebiet (MI)

Die Festsetzung Mischgebiet soll die tatsächlich vorhandenen gemischten Nutzungen in den jeweiligen Teilbereichen planungsrechtlich absichern. Diese Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kleingewerbe und Wohnen ist für den Innenstadtbereich typisch und erhaltenswert. Dies gilt insbesondere auch für das Eckgrundstück Leopoldstraße/Südseite Blomberger Straße, das zur planerischen Konkretisierung der Flächennutzungsplandarstellung (Wohnbaufläche) als Mischgebiet festgesetzt wird. Hier soll die teilweise vorhandene kleingewerbliche Nutzung planungsrechtlich abgesichert und das Spektrum zulässiger Nutzungen im Vergleich zu einem allgemeinen Wohngebiet um „Geschäfts- und Bürogebäude“ sowie um „Anlagen für Verwaltungen“ erweitert werden. Dieses Spektrum entspricht der planerisch gewünschten Nutzungsmischung rund um den Hasselter Platz. Die direkte Nachbarschaft des Eckgrundstücks an der Blomberger Straße ist ebenfalls durch vergleichbare Nutzungen geprägt (z.B. Verwaltungsgebäude der IKK), sodass die Festsetzung Mischgebiet als situationsverträgliche Entwicklung aus der planerischen Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich anzusehen

ist. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt aus demselben Grund wie in den allgemeinen Wohngebieten.

Zum Ausschluss von Vergnügungsstätten siehe die Ausführungen unter Pkt. 7.1.3 Kerngebiet.

7.1.3 Kerngebiet (MK)

Die Festsetzung von Kerngebiet westlich der unteren Richthofenstraße und im Bereich der ehemaligen Landeszentralbank soll für diese zentrumsnahen Flächenpotentiale (Abriss u. zurückversetzter Neubau an der Richthofenstraße, Umnutzung der großvolumigen ehem. Landeszentralbank) ein breites und innenstadttypisches Nutzungsspektrum eröffnen.

Durch die Umgestaltung des Knotenpunktes verschiebt sich die Verkehrsfläche der Leopoldstraße an der Einmündung zur Lange Straße weiter nach Norden. Der so vergrößerte Randbereich am Ende der Lange Straße soll als Baufläche angeboten werden. Hier können als Abschluss der Fußgängerzone innenstadttypische Kerngebietsnutzungen etabliert werden. Eine Neubebauung ist mit oder ohne Einbeziehung des Gebäudes Lange Straße Nr. 89 möglich. Die insgesamt maximal nutzbare Grundfläche beträgt ca. 770 m² und fügt sich in die Größenstruktur des Einzelhandels in der Fußgängerzone ein. Bezogen auf den Stadtgrundriss kann an dieser Stelle eine Lücke in der historisch bedeutsamen linearen Randbebauung der Lange Straße geschlossen werden (ungefährer Standort des ehemaligen Petri-Palais). Die gewählte Form der Baufläche soll einerseits den neuen Kreuzungsbereich auf der Südwestseite baulich erfassen und andererseits die Lange Straße zu den Fußgängerüberwegen der Kreuzung hin öffnen. Diese neue Kopfbebauung wäre gleichzeitig nördlicher Abschluss und Entree der Fußgängerzone. Die Erschließung könnte, wie bei den anderen Einzelhandelsgeschäften in der Lange Straße auch, nur fußläufig und entsprechend eingeschränkt für Anlieferverkehr erfolgen. Notwendige Stellplätze müssten an geeigneter anderer Stelle nachgewiesen werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt sowohl im Mischgebiet als auch im Kerngebiet auf Grundlage des sogenannten „Vergnügungsstättenkonzeptes“ der Stadt Detmold. Im Rahmen dieser bauleitplanerischen Konzeption zur Steuerung von Spielautomatenstätten und Geschäftsnutzungen mit sexuellem Charakter für den Innenstadtbereich sind derartige Betriebe und ihre Auswirkungen bereits untersucht worden. Gleichzeitig sind auch städtebaulich verträgliche Ansiedlungsstandorte aufgezeigt worden, die westlich der Kernstadt im Bereich Wittekindstraße/Industriestraße liegen.

Das Plangebiet ist von großer städtebaulicher Bedeutung. Die weitgehend intakte Gebäude- und Nutzungsstruktur sowie die in diesem Bereich vielfältigen Funktionen (v. a. Grundschule, Gerichtszentrum) sollen erhalten und entwickelt werden. Hierzu gehört insbesondere auch die Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf eine gewerbsmäßig sexuell orientierte Schaustellung von Personen ausgerichtet ist (z. B. Peepshows, Stripteaselokale, Bordelle usw.) führt aus folgenden Gründen im Plangebiet (liegt z. T. im Geltungsbereich des Programms historischer Stadtkerne) zu städtebaulichen Spannungen und Negativauswirkungen:

- Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes (Baudenkmäler und historische Gebäude vor allem in der Lange Straße, Behringstraße, untere Richthofenstraße)
- „trading-down“ Effekte (Senkung der Qualität des Warenangebotes)
- Ausweitung bodenrechtlicher Spannungen
- Beeinträchtigung für die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung durch Lärmbelastigungen
- Absinken der Einkaufs- und Wohnqualität.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Geschäftsnutzungen mit sexuellem Charakter soll die städtebauliche Qualität und der Charakter des Plangebietes gesichert und der auch in denkmalpflegerischer Hinsicht attraktive Stadtraum geschützt werden. Die

Eigenart des Kerngebietes bleibt trotz des Ausschlusses dieser Vergnügungsstätten gewahrt.

Die ausnahmsweise zulässigen, „nicht kerngebietstypischen“ Tankstellen (= klassische Tankstelle) werden ausgeschlossen, da dieser klassische Tankstellentypus aus gestalterischen, denkmalpflegerischen und verkehrstechnischen Gründen nicht in das hier prägende städtebauliche Umfeld integrierbar ist.

7.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Für die vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen (Grundschule, Arbeits- und Sozialgericht) wird Gemeinbedarfsfläche mit den entsprechenden Zweckbestimmungen „Schule“ und „öffentliche Verwaltungen“ festgesetzt. Die Einrichtungen sollen in ihrem Bestand gesichert werden und über die Festsetzung entsprechend großzügig überbaubarer Flächen Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Die Grundschule wird als besonders schützenswerte Einrichtung auch bei der Verkehrskonzeption angemessen gewürdigt (Verkehrssicherheit, Schulwegsicherung, kein Eingriff in das Schulgelände durch Straßenausbau).

Das Arbeits- und Sozialgericht soll als überörtlich bedeutsame Landesinstitution am Standort Detmold gehalten werden. Beeinträchtigungen des Gebäude- und Grundstücksbestandes durch Straßenbau- oder Hochbaumaßnahmen werden durch die geplanten Festsetzungen minimiert. Am östlichen Rand des Gerichtsgrundstückes ist eine öffentliche Grünzugverbindung von der Brunnenwiese zum neu zu gestaltenden Hasselter Platz mit gleichzeitiger Offenlegung der Kleinen Werre geplant. Damit soll dieser klimatisch, ökologisch und für die Naherholung bedeutende Grünzug von der freien Landschaft durch das Stadtgebiet bis auf den Hasselter Platz und an den historischen Stadtkern herangeführt werden. Der Grünzug soll so angelegt werden, dass die Stellplätze im Innenhof des Gerichtszentrums und die Zufahrt von der Blomberger Straße (als Erschließungsoption) erhalten bleiben. Durch die Grünzugverbindung würden hier einige Stellplätze entfallen, die jedoch auf den geplanten Parkplatzflächen nördlich des Arbeits- und Sozialgerichtes in direkter Nachbarschaft ersetzt werden könnten.

Durch die geplante Grünzugverbindung würde auch das Gesamtareal des Gerichtszentrums eine Aufwertung erfahren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung legt die Intensität der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke bezogen auf Flächen- und Höhenausdehnung fest.

7.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die verschiedenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, überbaubare Fläche, Bauweise, Geschossigkeit, Traufhöhe, Hausformen, Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude) werden in Kombination wirksam. Sie sollen einerseits die vorhandenen gebietsprägenden Strukturen absichern, andererseits auch gewisse Nachverdichtungsmöglichkeiten eröffnen. Dies trifft insbesondere für den Bereich „Am Prinzengarten“ westlich der Weerthschule zu. Dieses innenstadtnahe attraktive Wohnquartier verfügt noch über einige unbebaute Gartenflächen. Die zukünftige Bebauungsdichte soll sich an den vorhandenen Umgebungsstrukturen orientieren, die geprägt sind durch eine zweigeschossige Bebauung, maximal 6 Wohneinheiten pro Gebäude und durch einen Freiflächenanteil pro Grundstück, der den bebauten Teil deutlich überwiegt. Im Vergleich zum alten rechtskräftigen B-Plan 01-30/09 werden zwei weitere überbaubare Flächen festgesetzt, die bezüglich ihrer Dimensionierung, der Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude und unter Berücksichtigung der gegebenen Erschließungssituation dem Ziel der moderaten Nachverdichtung entsprechen.

7.2.2 Mischgebiet (MI)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten sollen die dort vorhandenen prägenden Strukturen absichern. Bei den Ausnutzungsziffern werden die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Gebäudehöhen berücksichtigt.

Die Bauzeile auf der südlichen Straßenseite der Behringstraße (Haus-Nrn. 6 – 44) ist in den Jahren 1920/21 einheitlich von der Stadt Detmold errichtet und später an einzelne Erwerber veräußert worden. Auf Grund der einheitlichen Bauzeit und Bauweise hat diese Bauzeile einen Ensemblecharakter. Die spezielle textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 zur Einhaltung der vorhandenen straßenseitigen Traufhöhe bei allen Um- und Neubaumaßnahmen soll den Aufriss und die stadtraumprägende Höhenwirkung dieses Ensembles sichern. Zusätzlich wird beidseitig der Behringstraße eine Baulinie festgesetzt, um die straßenbegleitende Bebauung sowie die charakteristischen Freitreppen auf der nördlichen Straßenseite dauerhaft sicherzustellen.

7.2.3 Kerngebiet (MK)

In den Kerngebieten ist die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke gemäß den in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung am höchsten. Diese Obergrenzen werden jedoch in der B-Plan-Änderung für die drei Kerngebiete unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstückssituation nicht voll ausgeschöpft. Die festgesetzte Traufhöhe im Bereich untere Richthofenstraße und ehemalige Landeszentralbank orientiert sich an der mittleren Traufhöhe des Arbeits- und Sozialgerichtes, das als maßgebliches und umgebungsprägendes Referenzgebäude respektiert werden soll. Die Traufhöhe für die geplante Kopfbebauung am nördlichen Ende der Lange Straße korrespondiert mit der vorhandenen Bebauung auf der westlichen Straßenseite und soll einen adäquaten Rahmen für eine dreigeschossige Geschäftsbebauung bieten.

Auf der Westseite der unteren Richthofenstraße wird eine Baulinie festgesetzt, um die Bauflucht der nach Straßenausbau zurückversetzt wiederaufzubauenden Häuserzeile straßenbegleitend (nach historischem Vorbild) zu fixieren. Im Zusammenspiel mit dem Gebäude des Arbeits- und Sozialgerichtes soll hier ein baulich gefasster Straßenraum mit geschlossener Randbebauung entstehen („Torwirkung“).

7.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in den Gemeinbedarfsflächen verfolgen das Ziel, diese Einrichtungen in ihrem Bestand zu sichern und adäquate Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

7.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zu den o. g. Anlagen verfolgen das Ziel, eine zu starke Verdichtung auf den überwiegend kleinen und eng bebauten Grundstücken im Plangebiet zu verhindern. Diese der Hauptbebauung funktional zugeordneten Nebenanlagen sollen darüber hinaus auch aus gestalterischen Gründen möglichst im baulich-räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude angeordnet werden. Zudem ist eine eindeutige Trennung von bebauter und unbebauter Grundstücksfläche gerade in verdichteten innerstädtischen Bereichen mit anteiliger Wohnnutzung von großer Bedeutung.

7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem in Privatbesitz befindlichen Weg „Am Prinzengarten“ soll die Erschließung der angrenzenden bebauten und für Bebauung vorgesehenen Grundstücke öffentlich-rechtlich sichern. Die Beschaffenheit und Dimensionierung der vorhandenen Erschließungsanlagen ist für die vorhandene und geplante Bebauung insgesamt ausreichend. Das Geh-, und Fahrrecht vor dem Arbeits- und

Sozialgericht sowie vor dem Gebäude Richthofenstraße 4 soll ausreichende Gehwegbreiten im Randbereich der auszubauenden unteren Richthofenstraße öffentlich-rechtlich absichern. Der für den Straßenausbau gestaltbare Raum wird durch diese Gebäude begrenzt. Um an dieser Engstelle alle unterschiedlichen Belange des motorisierten Verkehrs, der Fußgänger/Radfahrer sowie des Städtebaus (=Gebäudeerhaltung) befriedigend zu berücksichtigen, ist die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts mit teilweiser Arkadierung der Gebäude erforderlich.

7.5 Baugestalterische Festsetzungen

In der B-Plan-Änderung werden baugestalterische Festsetzungen zu folgenden Regelungsbereichen getroffen:

Dächer, Fassadengestaltung, Fenster, Außenantennen, Vordächer und Markisen, Einfriedungen, Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen, Werbeanlagen, Warenautomaten. Hintergrund dieser Regelungen ist die sensible Lage des Plangebietes am Rande der historischen Altstadt sowie die vorhandene Gestaltqualität innerhalb des Plangebietes (= prägende Gestaltmerkmale des Klassizismus, ortsübliche Maßstäbe), die es im Sinne einer positiven Gestaltungspflege zu erhalten und dauerhaft abzusichern gilt. Die besondere Bedeutung von Gestalt- und Strukturmerkmalen im Plangebiet dokumentiert sich auch dadurch, dass wesentliche Teile des Plangebietes (Randbebauung entlang Lange-, Behring-, untere Richthofenstraße) im Geltungsbereich des Programms „Historische Stadtkerne“ sowie im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Kernstadt liegen und das gesamte Plangebiet zum Geltungsbereich der Erhaltungssatzung gehört. Für die durch Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistung geprägten Teile des Plangebietes (Misch- und Kerngebiete) wird im Vergleich zum restlichen Plangebiet eine etwas höhere Festsetzungsdichte gewählt. Hier sollen die nutzungsspezifischen und besonders stadtbildprägenden Gestaltungsmerkmale wie z. B. Fassadengestaltung, Vordächer und Markisen, Werbeanlagen, Warenautomaten sensibel geregelt werden, um das Plangebiet in den Gesamtgestaltungskontext der historischen Altstadt ohne Qualitätsverlust zu integrieren. Dabei werden einige Regelungen aus der Gestaltungssatzung übernommen bzw. in leicht modifizierter Form als baugestalterische Festsetzung in die B-Plan-Änderung aufgenommen. Die über diese Festsetzungen hinausgehenden Regelungen der Gestaltungssatzung gelten nach wie vor für den Überschneidungsbereich von B-Plan-Änderung und Gestaltungssatzung. Für den Fall, dass sich die Gestaltungssatzung zukünftig ändert, sind für den Geltungsbereich der B-Plan-Änderung weiterhin die baugestalterischen Festsetzungen verbindlich.

7.6 Denkmalschutz

In den B-Plan werden sechs eingetragene Baudenkmäler sowie ein Bodendenkmal nachrichtlich übernommen. Diese Häufung dokumentiert den Geschichtswert des Plangebietes und erklärt die Einbeziehung in den Geltungsbereich „Programm Historische Stadtkerne“.

Neben den beiden großen öffentlichen Gebäuden „Arbeits-/Sozialgericht“ und „Weerth-Schule“ sind noch vier weitere Wohn-(Büro) Gebäude an der Blomberger-, Behringstraße und Am Prinzengarten in die Denkmalliste eingetragen.

Das Bodendenkmal befindet sich auf dem Gelände der Weerth-Schule. Es handelt sich hier um den ehemaligen Grabhügel bzw. Friedhof vor dem Lemgoer Tor (1625 – Mitte 18. Jhd.) mit Kapelle, von dem noch Reste im Boden erhalten sind. Auf der Planzeichnung ist ein entsprechender Hinweis für den Umgang mit diesem Bodendenkmal enthalten.

Bauzeile untere Richthofenstraße

Die durch die Öffnung der Richthofenstraße bedingte Zunahme des Verkehrs am Hasselter Platz sowie die prognostizierte Veränderung der Hauptfahrtrichtung auf die Abbiegebeziehung Richthofen-/Behringstraße (und umgekehrt) verursacht speziell in der

unteren Richthofenstraße als der engsten Stelle im Knoten einen sehr hohen Veränderungsdruck. Um den Verkehr abwickeln zu können, müssen längere und eine zusätzliche Abbiegespur geschaffen werden. Aus Verkehrssicherheitsgründen (ausgewiesener Schulweg für die Weerth-Grundschule, geplante Mischung von Radfahrern und Fußgängern auf dem Gehweg im Knotenbereich) und aus städtebaulichen Gründen (heutiger Missstand vor dem Baudenkmal Arbeits-/Sozialgericht durch Fußwegprovisorium mit Absperrbaken) sind auch die Gehwege deutlich zu verbreitern.

Im Ergebnis ist eine Aufweitung des heutigen Straßenraumes erforderlich, die sich nur durch den Abbruch der Häuserzeile Richthofenstraße Nr. 6 – 16 erreichen lässt. Bei diesen Gebäuden handelt es sich nicht um Baudenkmäler. Das Westfälische Amt für Denkmalpflege hat die Denkmaleigenschaft der einzelnen Gebäude geprüft und abgelehnt.

Gleichwohl ist diese Bebauung beidseits der Richthofenstraße historisch gesehen, ähnlich wie in einer früheren Bauepoche die Allee südlich des mittelalterlichen Stadtkerns, Teil einer gezielten planmäßigen Stadterweiterung des Klassizismus entlang der historischen Ausfallstraße. Die Gebäude wurden mehrheitlich im Jahr 1827 erbaut. In der Zwischenzeit sind einige Gebäude verändert (Aufstockung) oder z. T. neu errichtet worden.

Die heutige nördliche Lange Straße und die untere Richthofenstraße hießen damals noch Lemgoer Straße, die ab dem Bebauungsende dann als „Chaussee nach Lemgo“ weiter durch die freie Landschaft führte.

Das Gebäude Richthofenstraße Nr. 16 bildete dabei den nördlichen Abschluss der Bebauung und durch das gegenüberliegende Arbeits-/Sozialgericht (früher „Strafwerkhaus“, später Kaserne) ergab sich eine städtebauliche Torwirkung. Dies war auch die historische Vorlage für die Bezeichnung des Bebauungsplanes als „Lemgoer Tor“. Die geschilderte historische Bedeutung der Bebauung entlang der unteren Richthofenstraße war auch ausschlaggebend für die Einbeziehung in den Geltungsbereich „historische Stadtkerne“.

Diesem Sachverhalt soll bei der Planung für den Hasselter Platz adäquat Rechnung getragen werden.

Zum einen wird die Richthofenstraße als Hauptradiale mit bevorrechtigter Geradeausrichtung nach Norden konzipiert (vgl. Pkt. 8.2). Neben den verkehrstechnischen Vorteilen ist diese Lösung auch eng an dem historischen Vorbild der Ausfallstraße „Lemgoer Straße – Chaussee nach Lemgo“ orientiert.

Zum anderen wird für die abzubrechende Häuserzeile Nr. 6 – 16 die Möglichkeit für einen zurückversetzten Wiederaufbau geschaffen. Damit kann die historische Stadtstruktur des mit linearer Bebauung eingefassten Straßenraumes rekonstruiert werden. Das als Abschluss der neuen Bauzeile vorgesehene Querhaus mit straßenseitigem Giebel soll als Pendant zum gegenüber liegenden Querflügel des Arbeits-/Sozialgerichtes fungieren und somit die historische Torwirkung in deutlicher Ausprägung wiederherstellen.

In diese Baukonzeption wird im Sinne einer städtebaulich und wirtschaftlich klaren Gesamtlösung auch das Grundstück und Gebäude Siegfriedstraße Nr. 2 mit einbezogen.

Im Bebauungsplan ist die Umsetzung dieser Bauidee durch geeignete Festsetzungen weitgehend sichergestellt (Kerngebiet, geschlossene Bauweise, Baulinien, Firstrichtung). Vor dem Hintergrund dieser Zielplanung kommt ein Erhalt und Arkadierung der Gebäudezeile Nr. 6-16 oder einzelner Gebäude aus verkehrstechnischen (u.a. unzureichende Länge der Rechtsabbiegespur, als Konsequenz auch Arkadierung des Nordflügels vom Arbeits-/Sozialgericht erforderlich), wirtschaftlichen (u.a. Kosten-Nutzen-Verhältnis der Gesamtmaßnahme) und städtebaulichen Gründen (u.a. 3 Gebäude wegen zu geringer Tiefe für Arkadierung nicht geeignet, starke Beeinträchtigung der Belichtung und Nutzbarkeit der Erdgeschosszone, schlechte Wiederverwertbarkeit der Grundstücke bei Einzellückenschließung, funktional und gestalterisch unbefriedigende Lösung, inakzeptable Arkadierung des Nordflügels vom Arbeits-/Sozialgericht) nicht in Betracht.

Gebäude Siegfriedstraße Nr. 2

Auf Veranlassung der Bürgeraktion Stadtsanierung Detmold e.V. hat das Westfälische Amt für Denkmalpflege (WAfD) die Denkmaleigenschaft des Gebäudes Siegfriedstraße Nr. 2 untersucht und den Denkmalwert festgestellt. Es handelt sich hierbei um das 1861 erbaute Wohnhaus des Akzisekontrolleurs, das bescheidene Wohn- und Lebensverhältnisse in Detmold in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts dokumentiert. Ein vergleichbares Gebäude ist in Detmold nicht bekannt. Das WAfD plädiert daher für eine Eintragung in die Denkmalliste und fordert, die Planung am Hasselter Platz auf das „denkmalwerte Gebäude“ abzustimmen.

Die Eintragung in die Denkmalliste unterliegt der Abwägung und Planungshoheit der Gemeinde. Sie kann dieser Eintragung per Beschluss zustimmen oder eine Eintragung ablehnen.

Trotz ausdrücklicher Würdigung des Geschichtswertes dieses Gebäudes empfiehlt die Verwaltung den Einzelobjektschutz aufgrund der hier vorrangigen städtebaulichen Gesamtlösung abzulehnen. Das im Eigentum der Stadt stehende Gebäude befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Genau wie die benachbarte Häuserzeile an der unteren Richthofenstraße ist es im rechtskräftigen Bebauungsplan 01-30/09 von 1983 als Verkehrsfläche überplant und „steht auf Abriss“. Aus diesem Grund sind an dem Gebäude nur die zwingend notwendigen Reparaturen vorgenommen worden. Seit September 2002 liegt eine Abbruchgenehmigung vor.

Obwohl das Gebäude bei der neuen Verkehrskonzeption (Hauptradiale Richthofenstraße) nicht mehr von Straßenfläche überplant würde, ist der Erhalt mit einer dauerhaften Nutzung äußerst fraglich. Das Gebäude liegt nach altem und im Entwurf des neuen Bebauungsplanes in einem festgesetzten Kerngebiet, in dem Wohnnutzung laut textlicher Festsetzung nur in den Obergeschossen zulässig ist. Das Gebäude ist jedoch aufgrund seines Zustandes, seiner Größe, seines Grundrisses und des Grundstückszuschnitts nach heutigen Ansprüchen weder für eine Geschäfts- noch für eine Wohnnutzung oder gar für eine kombinierte Nutzung geeignet.

Demzufolge sind die Aussichten der Stadt auf eine Veräußerung oder Vermietung des Objektes denkbar schlecht. Neben der Erkenntnis, dass für das Gebäude eine „dauerhaft sinnvolle Nutzung“ im Sinne des Denkmalschutzgesetzes nicht gewährleistet ist, ist es für die Stadt Detmold auch unter wirtschaftlichen Aspekten nicht zumutbar, das Gebäude zu behalten. Für eine Sanierung auf einen zeitgemäßen Standard, würden nach überschlägiger Ermittlung Kosten von rund 290.000 € entstehen. Um diese Investition zu finanzieren, müsste ein monatlicher Mietzins von ca. 18 €/qm veranschlagt werden. Falls überhaupt eine Vermietung möglich ist, wäre realistisch Weise ein Mietzins von höchstens 5 €/qm zu erzielen. Die Kosten und die Erträge stünden hier in einem krassen Missverhältnis.

Das Gebäude steht zudem der angedachten Neubebauung an der unteren Richthofenstraße, und hier insbesondere dem Torwirkung erzielenden Querhaus im Wege. Für den notwendigen Abbruch der Häuserzeile Nr. 6 – 16 muss die Stadt auch sämtliche Grundstücke übernehmen und trägt damit die Verantwortung für eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Folgenutzung des Gesamtareals.

Die geplante Bauzeile bietet trotz suboptimaler Grundstücksbedingungen (vorne stark belastete Straße, hinten steiles Hanggelände) in der gewählten Form und Größe in wirtschaftlicher Sicht (z. B. ist unter Ausnutzung des Hanggeländes die Errichtung einer Tiefgarage für notwendige Stellplätze möglich) und in städtebaulicher Sicht (Torwirkung mit Arbeits-/ Sozialgericht, historischer Stadtgrundriss) Qualitäten, die der Stadt eine realistische Chance auf Veräußerung des Gesamtareals an einen Investor eröffnen. Das setzt jedoch die Möglichkeit für eine „Bebauung aus einem Guss“ voraus.

Je mehr die Ausnutzbarkeit des Gesamtareals durch die Berücksichtigung von Grundstück und Gebäude Siegfriedstraße Nr. 2 eingeschränkt wird, desto geringer werden die Aussichten auf einen Investor für das verbleibende Restareal und desto schlechter wird auch die städtebauliche Gesamtlösung in diesem Bereich.

Die Eintragung des Akzisehäuschens in die Denkmalliste ist aus den genannten Gründen abzulehnen. Der Abbruch dieses Gebäudes könnte jedoch bis zur tatsächlichen Realisierung der Neubebauung aufgeschoben werden.

Falls das Westfälische Amt für Denkmalpflege gegen das städtische Votum auf einer Eintragung in die Denkmalliste besteht, müsste die Denkmaleigenschaft letztendlich durch einen Ministerentscheid geklärt werden.

7.7 Grünflächen

Die nach Umbau des Knotenpunktes zu einer vierarmigen Kreuzung verbleibenden Randflächen sollen mit Ausnahme des Nordendes der Lange Straße (geplante Kopfbebauung) als Grün-/Freifläche gestaltet werden. Der Hasselter Platz wird damit, genau wie heute, im wesentlichen als weiträumige Freifläche definiert. Art und Umfang der konkreten Gestaltungsmaßnahmen sind dabei noch offen. Die in der B-Plan-Änderung festgesetzte Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche als „Platzfläche“ schafft Spielräume für die spätere Realisierung. Dies gilt sowohl für die Inhalte als auch für das Verfahren (z. B. Bürgerwettbewerb, Gestaltungswerkstatt, etc). Am südöstlichen Rand des Grundstücks vom Arbeits- und Sozialgericht ist eine öffentliche Grünzugverbindung von der Brunnenwiese zum neu zu gestaltenden Hasselter Platz mit gleichzeitiger Offenlegung der Kleinen Werre geplant. Hier besteht die außergewöhnliche Chance, den vorhandenen klimatisch, ökologisch und für die Naherholung bedeutenden Grünzug der Kleinen Werre von der freien Landschaft durch das Stadtgebiet bis auf den Hasselter Platz und an den historischen Stadtkern heranzuführen. Neben der gestalterischen und funktionalen Aufwertung könnte damit auch eine ökologische und kleinklimatische Situationsverbesserung in dem durch Versiegelung, Autoabgase und hohe Überwärmungsintensität belasteten Bereich des Knotenpunktes und der Behringstraße erzielt werden (vgl. auch Pkt. 13.3.7). Die funktionale Bedeutung als Frischluftschneise wird im vorliegenden Klimagutachten für die Stadt Detmold von 1999 nachgewiesen. Eine landschaftsplanerische Rahmenkonzeption zur Gestaltung und Entwicklung dieses Grünzuges, auch mit Freilegung der teilweise verrohrten Kleinen Werre, liegt ebenfalls seit 1999 vor. Damit bleibt die Freifläche am Hasselter Platz keine räumlich isolierte Maßnahme, sondern kann auch im Sinne der Nachhaltigkeit in ein übergeordnetes, großräumiges Freiflächenkonzept eingebunden werden. Die Offenlegung der Kleinen Werre auf dem Hasselter Platz stellt mit dem Gestaltungselement „Wasser“ eine wesentliche Grundlage für die zukünftige Platzgestaltung dar.

Im Bereich der Weerth-Schule werden einige besonders stadtbildprägende Einzelbäume als „zu erhalten“ festgesetzt, um solche vorhandenen Grünstrukturen dauerhaft zu sichern. Darüber hinaus findet für den Geltungsbereich der B-Plan-Änderung die Baumschutzsatzung der Stadt Detmold Anwendung.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Gartenflächen sollen ein Mindestmaß an Durchgrünung in diesem verdichteten Plangebiet sicherstellen, was angesichts der intendierten Erhaltung und Stärkung der innerstädtischen Wohnnutzung von ökologischer und gestalterischer Bedeutung ist. Die Festsetzung bzw. das Zulassen von Dachbegrünung im Plangebiet ist in diesem Zusammenhang als ökologische Planungskomponente zu verstehen.

8 Belange des Verkehrs

8.1 Verkehrsgrundsätze

Bei den Planungsüberlegungen zum Verkehrsknoten Hasselter Platz ist nicht nur die Situation im Kreuzungsbereich selbst zu berücksichtigen, sondern auch die Funktion des Knotens im Gesamtnetz, die Vorgaben für die Entwicklung des gesamtstädtischen Straßennetzes sowie wesentliche städtebauliche Entwicklungen im Umfeld des Knotenpunktes. Der Hauptanlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 01-30/09 „Lemgoer Tor“ ist die Bewältigung von verkehrlichen Auswirkungen auf den Hasselter Platz,

die sich insbesondere infolge der Konversionsmaßnahme Hohenloh und der Öffnung der Richthofenstraße als Erschließungs- und Hauptverkehrsstraße (Radiale vom inneren Ring zum Nordring) ergeben (vgl. auch Begründung zum Aufstellungsbeschluss, Drucksache-Nr. (FB 6) 329/99). Hierbei wird es laut gutachterlicher Prognose aus dem Jahre 1996 (Harloff/Hensel, Konversion des Fliegerhorstes) zu einer Zunahme der Verkehrsmenge und insbesondere zu einer Richtungsänderung der Hauptfahrbeziehungen am Hasselter Platz kommen. Nachdem bisher die Verteilerfunktion in Zuge des „inneren Rings“ verkehrlich eindeutig im Vordergrund gestanden hat, müssen nach der Öffnung der Richthofenstraße jetzt zusätzlich starke Verkehre in radialer Richtung bewältigt werden. Verstärkt werden die verkehrlichen Auswirkungen am Hasselter Platz noch durch gesamtstädtische Entwicklungen im Verkehrsnetz. Durch den politisch beschlossenen Verzicht auf Umgehungs- und Entlastungsstraßen im Stadtgebiet muss zukünftig der gesamte Verkehr im bestehenden Straßennetz abgewickelt werden und kann deshalb nur noch in den Knotenpunkten in seiner Leistungsfähigkeit optimiert werden. Aufgrund der Entwicklungen im überörtlichen Straßennetz (B 239n, Südumgehung Lemgo) werden zukünftig die Verkehrsströme aus Richtung Norden stärker zunehmen. Auch hierauf muss die städtische Verkehrsplanung im bestehenden Straßennetz reagieren können. Dabei fällt dem Hasselter Platz als bedeutendem Verteilerknoten am inneren Ring (hier münden fünf stark belastete Straßen, zwei Wohnstraßen sowie die Fußgängerzone ein) eine besondere Rolle zu. Durch den Ratsbeschluss vom 25.09.2003 („Der Hasselter Platz soll vorrangig der optimalen Steuerung von Verkehrsströmen zur Verfügung stehen“) erhalten die verkehrlichen Belange eine vorrangige Bedeutung in der Abwägung und bei der planerischen Konzeption. Dabei sind Verkehrsbelange immer integraler Bestandteil des Städtebaus und bei baulichen Veränderungen an Verkehrswegen müssen jeweils auch die städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden. Um die geschilderten künftigen Verkehrsbelastungen und -aufgaben bewältigen zu können, soll der Hasselter Platz zukunftsfähig umgebaut werden. Dabei ist die Leistungsfähigkeit des Knotens zu erhöhen, die Verkehrsqualität zu verbessern und die städtebauliche Situation adäquat zu gestalten. Diesen Handlungsbedarf erkennt auch der Bund an, der sich durch die Entwicklung von Hohenloh als Mitverursacher der Verkehrsprobleme sieht und sich zu einer anteiligen Übernahme der Kosten (bis 0,75 Mio. €) für den Knotenpunktausbau verpflichtet hat.

8.2 Individualverkehr

Vierarmige Kreuzung

Zur Beurteilung der Verkehrsqualität des Platzes bei den künftigen Verkehrsbelastungen sind für mehrere Varianten verkehrs- und signaltechnische Gutachten (Geiger, 1999, 2000, 2001) eingeholt worden. Sie kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass die gegenwärtige Knotenpunktgestaltung nicht den künftig zu erwartenden Anforderungen gerecht werden kann, die Ausformung als vierarmige Kreuzung hingegen die Leistungsfähigkeit so weit erhöht, dass ein störungsfreier Verkehrsablauf sichergestellt wird. Der Umbau als Kreuzung erhöht zudem die Verkehrssicherheit durch bessere Übersichtlichkeit und kürzere Querungswege für die hier zahlreichen Fußgänger (Schulweg!). Zugleich reduziert sich der Flächenanspruch der Fahrbahnen im Vergleich zum heutigen Ausbauzustand. Im Vorentwurf der B-Planänderung waren zwei alternative Kreuzungs-Versionen mit einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Achse östlich und einer westlich des Sozialgerichts dargestellt. Die östliche Führung wurde verworfen, weil damit der Eintrag von Verkehrsimmissionen in bisher „ruhige Bereiche“ (Innenhof des Sozialgerichts, Wohnbebauung an der Brunnenstraße, Grün-/Naherholungsbereich Brunnenwiese), eine Zerschneidung der angedachten Freiraumbeziehung Hasselter Platz/Brunnenwiese und zugleich eine Vermehrung von versiegelter Verkehrsfläche (komplett neue Straße im historischen Stadtkern) verbunden gewesen wäre. Auch diese Alternative erfordert den Abbruch von bestehenden Gebäuden (mindestens Brunnenstraße Nr. 1) und den Eingriff in private Grundstücks-/Gartenflächen (mindestens Brunnenstraße Nr. 3). Die Leistungsfähigkeit dieses nach Osten verschobenen Knotenpunktes wird durch den westlich

vorgelagerten ampelgesicherten Fußgängerüberweg Lange Straße – Richthofenstraße und den damit verbundenen zweimaligen Halt für sämtliche Ost-West-Verkehre deutlich gemindert. Eine östliche Umfahrung des Sozialgerichts bedeutet gleichzeitig insbesondere für die stark zunehmenden Nord-Süd-Verkehre einen Umweg und ein Orientierungsproblem und wäre der historischen Situation des Straßen- und Wegenetzes im Bereich des „Lemgoer Tores“ völlig entgegengestellt. Die Achsenführung westlich des Sozialgerichts kann dagegen zu weiten Teilen vorhandene

Verkehrsflächen weiterverwenden, bietet eine klare Nord-Süd-Orientierung auf die Radiale und betont die historische Linienführung der alten „Lemgoer Straße – Chaussee“.

Richthofenstraße als Hauptradiale

Bei der Entscheidung über die Öffnung der Richthofenstraße bestand Konsens über eine angemessene Verteilung der Verkehre in Nord-Süd-Richtung auf:

- Lemgoer Straße
- Siegfriedstraße und
- Richthofenstraße.

Hintergrund der angestrebten Dreiteilung der Verkehre war die Befürchtung, dass die Richthofenstraße nach ihrer Öffnung ohne flankierende Maßnahmen zu hohe Verkehrsanteile würde übernehmen müssen.

Dass mit einer Drittelung nicht eine numerisch exakte Aufteilung gemeint sein kann, ergibt sich schon aus dem Grundsatz der allgemeinen Verkehrsfreiheit im Rahmen des Gemeingebrauchs von Straßen.

Unterschiedliche Verkehrsmengen resultieren ferner aus unterschiedlichen Funktionen im Netz (Lemgoer Straße ist Bundesstraße). Unterschiedliche Grundbelastungen ergeben sich zudem aus dem Anliegerverkehr sowie dem Ziel- und Quellverkehr. Für diese Verkehre sind die Belastungen in den einzelnen Straßen unterschiedlich hoch.

Eine Drittelung der Verkehre kann also nur eine funktional angemessene Verkehrsverteilung, d. h. letztlich eine ausgeglichene Belastungsbilanz bedeuten.

Für die Verkehrsbelastungen der Lemgoer Straße und der Siegfriedstraße stellt sich die Öffnung der Richthofenstraße in jedem Fall vorteilhaft dar, weil es mit Bereitstellung einer dritten Trasse zwangsläufig zu einer Reduzierung der Verkehrsmengen auf den beiden bisher allein zur Verfügung stehenden Straßen kommen muss.

Regelmäßige Verkehrserhebungen in beiden Straßen zeigen, dass sich die Verkehrsmenge in der Siegfriedstraße (bisher ca. 8.000 Fzg/24 h) reduziert hat und auf eine relativ konstante Zahl von rd. 4.700 Fzg/24 h eingestellt hat, d.h. offenbar genau auf die ihrem Einzugsbereich entsprechende Menge. Die vor ihrer Öffnung nur schwach belastete Richthofenstraße (bisher ca. 1.500 Fzg/24h) hat in ihrem südlichen Abschnitt inzwischen eine ähnlich hohe Belastung wie die Siegfriedstraße, mit fortschreitender Entwicklung des Konversionsgebietes Hohenloh muss hier noch mit weiterem Zuwachs gerechnet werden (laut Prognose bis auf ca. 8.000 Fzg/24h).

Gegen eine überproportional hohe Belastung der Richthofenstraße sind aus Richtung Norden bei Ausbau des Straßensystems für den Bereich Hohenloh und bei Anbindung des Gebiets an den Nordring bereits wirksame Maßnahmen getroffen worden:

- keine „Zentrum“-Ausschilderung in die Richthofenstraße am Nordring
- freier Rechtsabbieger aus der Braker Straße
- Kreisverkehr in Richthofenstraße als optische und fahrdynamische Bremse
- Aufteilung der Richthofenstraße in zwei schmale Richtungsfahrbahnen, getrennt durch einen durchgängigen Mittelstreifen.

- Bushalt auf der Fahrbahn

Die Verknüpfung der Richthofenstraße mit der Siegfriedstraße und der Brunnenstraße im Knotenpunkt nördlich des Sozialgerichts lässt sich laut Gutachten (Geiger, 30.05.2000) nicht in die Signalisierung des Hasselter Platzes integrieren, ohne das Gesamtsystem deutlich leistungsmindernd zu beeinflussen. Von einer Signalisierung dieses Einmündungsbereiches wird deshalb abgesehen. Für die Fußgänger wird eine großzügige bauliche Querungshilfe angelegt. Der empfohlene Schulweg (Grundschule) verläuft wie bisher über lichtsignalgeregelte Überwege im Knotenpunktbereich.

In dem noch rechtskräftigen B-Plan von 1983 hat die Siegfriedstraße in diesem Knoten die bevorrechtigte Führung, weil zur damaligen Zeit eine Öffnung der Richthofenstraße nicht absehbar war. Die verkehrsarme Richthofenstraße blieb untergeordnet angeschlossen. Im Vorentwurf zur Änderung des B-Planes wurde diese Rangordnung beibehalten, um der Befürchtung entgegenzuwirken, dass sich nach Öffnung der Richthofenstraße im Jahre 2000 zu große Verkehrsmengen vorwiegend auf diese Straße verlagern könnten.

Die abknickende Vorfahrt der Siegfriedstraße war in der Vergangenheit ein Unfallschwerpunkt, der bei zurückliegenden Verkehrsschauen wiederholt beanstandet und zur Abänderung angemahnt worden ist. Die Umgestaltung der Siegfriedstraße zur Hauptradialen würde im Vergleich zu heute einen weit größeren Abbiegeradius erfordern, wobei der Straßenverlauf tief in die vorhandene Eckbebauung eingreifen würde. Dadurch verschlechtert sich auch die Möglichkeit für eine zurückversetzte Neubebauung wegen zu geringer Bautiefe erheblich. Der Straßenverlauf würde ebenfalls in die alte Bruchsteinstützmauer und damit auch in das Gelände der Weerth-Schule eingreifen. Daher soll die Richthofenstraße als übergeordnete Straße ausgestaltet werden, Siegfried- und Brunnenstraße münden versetzt ein. Neben der verkehrstechnisch eindeutigsten Linienführung und Orientierung auf die Nord-Süd- Radiale kann damit auch der historische Verlauf der alten „Lemgoer Straße/Chaussee“ wieder deutlich zum Ausdruck gebracht werden.

Um einer unverhältnismäßig hohen Belastung der Richthofenstraße entgegenzuwirken, soll das Linksabbiegen in die Siegfriedstraße weiterhin möglich bleiben. Zudem sind am nördlichen Ende der Richthofenstraße bereits die o.g. Maßnahmen getroffen worden, die das übermäßige Einfahren in diese Straße stadteinwärts verhindern sollen. Im Zuge der Baumaßnahme „Hasselter Platz“ sind angrenzend an den Bebauungsplangeltungsbereich auch stadtauswärts auf der Richthofenstraße bauliche Maßnahmen vorstellbar, durch die eine optische Überbetonung der Richthofenstraße vermieden werden kann: z.B. eine Torwirkung durch eine verlängerte Mittelinsel etwa im Bereich der Häuser Nr. 9, 11 und 18 oder ein einseitiger Grünstreifen mit Baumpflanzung. Durch diese Maßnahme wird der verkehrlich nutzbare Straßenquerschnitt reduziert, was die Einschränkung bzw. den Wegfall der vorhandenen Parkmöglichkeiten am Straßenrand zur Folge hat.

Ein in der öffentlichen Diskussion vereinzelt gewünschter Kreisverkehr nördlich des Arbeits-/Sozialgerichts kommt aus vielfältigen verkehrlichen und städtebaulichen Gründen nicht in Betracht (u.a. vollwertige Anbindung der Brunnenstraße erforderlich, optionale Anbindung der Stellplätze des Arbeits-/Sozialgerichts von der Brunnenstraße nicht mehr möglich, Wegfall der vorhandenen öffentlichen Parkplätze, Kreisverkehr kein Element eines mittelalterlichen Stadtgrundrisses, die zur niveaugerechten Integration in das Hanggelände erforderliche starke Aufschüttung der Richthofenstraße führt zu gestalterisch negativen Konsequenzen insbesondere für den Nordflügel des denkmalgeschützten Gerichtsgebäudes, durch den größeren Flächenverbrauch verschlechterte Möglichkeiten – flächenmäßig und vor allem erschließungstechnisch – für den geplanten zurückversetzten Wiederaufbau der Häuserzeile Richthofenstraße Nr. 6-16). Diese kreisverkehrausschließenden Aspekte sind von der Verwaltung wiederholt im Stadtentwicklungsausschuss und in den politischen Beratungen vorgetragen worden.

Insgesamt dürfte durch die realisierten und geplanten Maßnahmen Sorge getragen sein, dass die drei Radialen Lemgoer Straße (z.Zt. noch B 238), Richthofenstraße und Siegfriedstraße die ihrer jeweiligen Netzfunktion entsprechenden Verkehrsmengen aufnehmen. Diese Verteilung des Verkehrs auf die drei Nord-Süd-Radialen wurde bereits im Verkehrsgutachten zur „Konversion des Fliegerhorstes“ (Harloff/Hensel, 1996) empfohlen.

Sonstige Erschließungsstraßen

Die Brunnenstraße soll in der vorhandenen Parzellenbreite festgeschrieben werden. Der im rechtskräftigen B-Plan von 1983 noch festgesetzte breite Ausbau als Hauptsammelstraße und tlw. Zubringer zum geplanten Mittleren Ring (Nord-Ost-Entlastungsstraße) ist mit dem vom Rat der Stadt Detmold beschlossenen Verzicht auf diese Straßenbaumaßnahme obsolet geworden. Die Brunnenstraße soll die Funktion einer Anliegerstraße erfüllen. Der Einmündungsbereich zur Richthofenstraße wird daher umgestaltet mit dem Ziel, eine verkehrsgerechte und verkehrssichere Straßeneinmündung anzubieten, die Parkplatznutzung zu erhalten, den Platzbereich insgesamt gestalterisch aufzuwerten sowie den Zugang zur Brunnenwiese gestalterisch zu akzentuieren.

Die Spitzenkamptwete bleibt weiterhin als untergeordnete Wohnstraße erhalten und ist an die Siegfriedstraße angebunden. Sie dient in diesem Einmündungsbereich –genau wie heute- gleichzeitig als Erschließung der auch künftig vorgesehenen Parkplätze.

Die Petristraße nördlich der Turnhalle der Weerth-Schule ist im angrenzenden B-Plan 01-49 A „Nördlich Petristraße“ als Verkehrsfläche festgesetzt und befindet sich z.Zt. im Bau. Die Straße soll die westlich der Turnhalle vorgesehenen Wohnbaugrundstücke erschließen. Im Rahmen der B-Planänderung „Lemgoer Tor“ wird der bestehende Fußweg (Verbindung Siegfried-/Wehrenhagenstraße), der stark von Schulkindern der Weerth-Schule genutzt wird, planungsrechtlich abgesichert.

8.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze

Durch den geplanten Kreuzungsumbau südwestlich des Arbeits-/Sozialgerichts und durch die Gestaltung der entstehenden Randflächen als Platzfläche mit neuer Führung der freigelegten Kleinen Werre entfällt der in diesem Bereich vorhandene öffentliche Parkplatz komplett (ca. 95 Einstellplätze). Die Nutzung als Parkplatz ist lediglich eine provisorische Zwischenlösung, da die über den rechtskräftigen B-Plan angestrebte Bebauung mit Kerngebietsnutzungen bislang nicht realisiert werden konnte und jetzt an diesem Standort nicht mehr weiterverfolgt wird. Auch bei Ansiedlung solcher Nutzungen wäre das öffentliche Stellplatzangebot an dieser Stelle deutlich reduziert worden, da die Parkmöglichkeiten in der geplanten Tiefgarage vorrangig zur Befriedigung der zusätzlichen Stellplatznachfrage der Kerngebietsnutzungen benötigt worden wären. Als Ersatz für die heute vorwiegend von Besuchern der Innenstadt/Fußgängerzone genutzten Parkplätze kann das nahe gelegene Parkhaus Lustgarten dienen, das mit ca. 650 Einstellplätzen selbst zu Hochfrequenzzeiten (Samstagvormittag) nicht voll ausgelastet ist. Sofern der Standort Lustgarten für andere Projekte in Anspruch genommen wird, müssten die am Hasselter Platz wegfallenden Stellplätze in den Gesamtüberlegungen zur innerstädtischen Parkplatzsituation berücksichtigt werden.

Nördlich des Arbeits-/Sozialgerichts bleiben die beidseits der Richthofenstraße vorhandenen Parkplätze auch nach Umgestaltung dieses Einmündungsbereiches erhalten. Durch die leicht veränderte Straßenführung entfallen hier ca. 15 Parkplätze, sodass zukünftig insgesamt noch rund 35 Parkplätze angeboten werden können.

Öffentliche Parkplätze im Straßenraum sind im Plangebiet auf Grund der Knotenpunktsituation nicht vorhanden. Lediglich im weiteren Verlauf der Behringstraße findet sich auf der südlichen Straßenseite ein Parkstreifen, der überwiegend von den Bewohnern der angrenzenden Bauzeile genutzt wird. Diese haben auf Grund der geschlossenen Bauweise keine Möglichkeit zur Unterbringung von Stellplätzen auf dem Grundstück. Die umliegenden Straßen (Siegfried-/Richthofen-/Blomberger Straße) sind bebaut und werden ebenfalls zum straßenbegleitenden Parken genutzt.

Private Stellplätze (auch Carports und Garagen)

Private Stellplätze sollen auf den Grundstücken untergebracht werden, sofern die Bebauungs- und Erschließungssituation dies zulässt. Sie dürfen nur im baulich-räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder unterirdisch in Tiefgaragen errichtet werden. Damit sollen in diesem relativ verdichteten Innenstadtbereich im Sinne einer ablesbaren „geordneten“ Grundstücksnutzung jeweils die Garten- und Freibereiche sowie die bebauten Bereiche möglichst zusammenhängend gesichert werden. Grün- und Gartenbereiche sind insbesondere für die innerstädtische Wohnnutzung von Bedeutung, die in Detmold gefördert werden soll.

Die an der unteren Richthofenstraße geplante Neubauzeile (zurückversetzter Wiederaufbau der abzubrechenden Häuserzeile Nr. 6 – 16) ist für Kerngebietsnutzungen (inklusive Wohnen in den OG's) vorgesehen. Auf Grund der besonderen topographischen Situation bietet sich hier die Errichtung einer Tiefgarage an, die den Großteil der nachzuweisenden Stellplätze aufnehmen könnte. Die restlichen Stellplätze müssen an geeigneter anderer Stelle nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis an anderer Stelle trifft ebenso auf die geplante Kopfbebauung am Ende der Lange Straße zu. Hier ist, wie bei den anderen Einzelhandelsgeschäften in der Lange Straße auch, eine Erschließung nur fußläufig und entsprechend eingeschränkt für Anlieferverkehr möglich.

Die Erschließung der Stellplätze im Innenhof des Arbeits-/ Sozialgerichts erfolgt wie bisher von der Blomberger Straße. Hier sind entsprechende Maßnahmen für die Querung der geplanten Grünzugverbindung zur Brunnenwiese mit offenem Gewässerlauf der Kleinen Werre vorzusehen. Diese Stellplatzerschließung ist auch bei einer evtl. Bebauung und bei der Nutzung der festgesetzten Kerngebietsfläche an der Blomberger Straße zu berücksichtigen. Optional ist auch eine Stellplatzerschließung von der Brunnenstraße möglich. Die baulichen und funktionalen Konsequenzen sind jeweils im Rahmen einer detaillierten Ausführungsplanung zwischen Stadt und Arbeits-/Sozialgericht abzustimmen.

8.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für den ÖPNV wird im Knotenbereich (Leopoldstraße) eine zentrale Bushaltestelle mit gegenüber liegenden Busbuchten geschaffen, die von den verschiedenen Stadtbus- und Regionalbuslinien bedient werden kann. Die bestehende Haltestelle in der Behringstraße kann somit entfallen. Der Platz kann dort für eine Optimierung der Straßenraumaufteilung genutzt werden. Die Rand-/ Wartebereiche der neuen Haltestelle können auf Grund der verfügbaren Flächen räumlich und architektonisch großzügig gestaltet werden. Die Signalisierung des Knotens lässt eine Bus-Vorrangschaltung und somit eine Bus-Beschleunigung zu. Der Hasselter Platz als nördliches Entree in die Fußgängerzone ist somit auch vom ÖPNV optimal erschlossen.

8.5 Rad- und Fußverkehr

Die stärksten Radverkehrsaufkommen finden sich auf den Strecken

- Richthofenstraße - nördliche Lange Straße
- Richthofenstraße - Leopoldstraße
- Richthofenstraße - Behringstraße.

Diese Radverkehrsströme sind bei der Knotenpunktgestaltung des Hasselter Platzes zu berücksichtigen.

Von 8 auf den Hasselter Platz stoßenden Straßen verfügt lediglich die Lange Straße über eine Radverkehrsregelung (Fußgängerzone – Radfahrer frei). Die Anbindung der nördlichen Langen Straße an den Hasselter Platz wird heute und zukünftig über die beidseitigen Lichtsignalanlagen sichergestellt. Die Spitzenkamptwete und die Tempo-30-Zone Brunnenstraße werden sich auch zukünftig für die Fahrradnutzung anbieten. Zwischen der Brunnenstraße und Blomberger Straße Richtung Osten existiert der kombinierte Rad-/Gehweg im Grünzug entlang der (verrohrten) Kleinen Werre. Dieser Grünzug soll nach den Vorstellungen der Verwaltung deutlich aufgewertet werden, was auch die Attraktivität für Radfahrer und Fußgänger erhöht.

Vor dem Hasselter Platz erschweren die räumlichen Verhältnisse in der Behringstraße und der Leopoldstraße die Anlage von separaten Radverkehrsanlagen. Die Einheitlichkeit der Trassierungselemente verlangte z.B. das Abmarkieren eines Radverkehrstreifens (zu Lasten des ruhenden Verkehrs) auch im weiteren Verlauf der Richthofen-, Siegfried- und Blomberger Straße. Den Radfahrern ist mit einer reinen „Insellösung“ auf dem Hasselter Platz nicht gedient. Ein häufiger Wechsel der Führung des Radverkehrs ist kein Beitrag zur Verkehrssicherheit. Von der Anlage von Radverkehrstreifen im Knoten wird deshalb abgesehen, zumal sich auch der Flächenbedarf der Fahrbahnen wieder erhöhen würde. Daraus resultieren dann größere Querungslängen für die Fußgänger mit entsprechend längeren Räumzeiten, die sich letztlich wieder nachteilig auf die Leistungsfähigkeit des Knotens auswirken würden.

Um den Knotenpunkt insgesamt möglichst kompakt gestalten und damit die notwendigen Räum- und Zwischenzeiten minimieren zu können, werden die Radfahrer nun vorrangig auf Hochbord in den Seitenbereichen geführt. Aufstellflächen für Radfahrer auf der Fahrbahn direkt vor der Signalanlage sind nicht vorgesehen. Auch solche Aufstellflächen würden zu längeren Räum- und Zwischenzeiten führen.

Für die Fußgänger- und Radverkehrsanlagen wird daher auf beiden Straßenseiten der Richthofenstraße eine Breite von ca. 4,00 m vorgesehen, so dass ausreichende Verkehrsflächen für Radfahrer und Fußgänger auch zu verkehrsstärkeren Zeiten auf jeden Fall gewährleistet werden können. Die Details der Verkehrsführung für Fußgänger und Radfahrer sind im Zuge der Ausbauplanung festzulegen.

Für den Radverkehr in Ost-West-Richtung (Leopoldstraße / Behringstraße) besteht derzeit ein Abschnitt ohne Radverkehrsanlagen zwischen der Seminarstraße und der Wehrenhagenstraße. Im Zuge der Ausbauplanung für den Hasselter Platz ist zu prüfen, ob für eine durchgängige Verbindung als Zwei-Richtungs-Radweg auf der Nord-Ost-Seite der Straße die notwendigen Breiten zur Verfügung gestellt werden können. Die in den Richtlinien geforderte Mindestbreite von 2,50 Metern wird keinesfalls konsequent eingehalten werden können. Deshalb kann erst im Rahmen der Ausbauplanung festgestellt werden, welche Breiten an den einzelnen Engstellen genau verfügbar sind und ob eine Ausweisung als Zwei-Richtungs-Radweg trotz der unvermeidbaren Einschränkungen sinnvoll ist.

Der Hasselter Platz wird von Fußgängern stark frequentiert. Grund hierfür ist die günstige fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt für die Wohnquartiere nördlich der Bahnlinie.

Die Weerth-Schule, das Arbeits- und Sozialgericht und der Bereich Brunnenwiese mit Jugendzentrum/Räumlichkeiten der Offenen Ganztagsgrundschule, Kindergarten, Spielplatz, Grünzug, Friedhof und Kleingartenanlage stellen bedeutende Ziele für Fußgänger dar.

Außerdem mündet die Fußgängerzone mit der nördlichen Langen Straße auf den Hasselter Platz. Weitere fußläufige Verflechtungen entstehen durch die öffentlichen Parkplätze nördlich des Gerichtsgebäudes.

Neben den Fahrbahnen werden daher begleitende Gehwege auf Hochbord in ausreichender Breite (ca. 4 m) in gemeinsamer Nutzung mit den Radfahrern vorgesehen. Im Bereich der festgesetzten „Platzflächen“ kann die Gehwegführung auch in die jeweilige Platzgestaltung integriert werden. Die Querungen der Fahrbahnen erfolgen auf kurzen Wegen lichtsignalgesichert mit ausreichend langen Grünphasen. Dieser Anspruch an die Rad-/Gehwegflächen hat an der engsten Stelle des Knotens in der unteren Richthofenstraße zur Konsequenz, dass auf beiden Straßen die bestehenden Gebäude arkadiert werden müssen (südlicher Seitenflügel des Arbeits-/Sozialgerichts, Richthofenstraße Nr. 4). Städtebaulich-architektonische und denkmalpflegerische Belange stehen der Arkadierung nicht grundsätzlich entgegen.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/ Löschwasser

Das Plangebiet ist an die vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die geplante Neubebauung bzw. die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten können aus diesem Netz mitversorgt werden.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über vorhandene Hydranten im Plangebiet sichergestellt werden. Für den Notfall besteht zusätzlich die Möglichkeit, Wasser aus der Werre am Durchlass unter der Lange Straße zu entnehmen.

9.2 Schmutzwasser/ Regenwasser

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen angeschlossen. Die Leitungen verlaufen überwiegend unter den Straßenflächen bzw. unter den öffentlichen Parkplatzflächen. In der Brunnenstraße und in der Richthofenstraße nördlich des Arbeits-/Sozialgerichts ist eine Trennkanalisation mit Schmutz- und Regenwasserkanal vorhanden. In den restlichen Straßen des Plangebietes verlaufen Mischwasserkanäle. Schmutz- und Mischwasserkanäle sind über weiterführende Sammler an die Zentralkläranlage der Stadt Detmold angeschlossen.

Durch das Plangebiet verläuft von Nordost nach Südwest die verrohrte Kleine Werre von der Brunnenwiese kommend an der Rückseite des historischen Gebäudes des Arbeits-/Sozialgerichts, unter dem Gerichtsanbau hindurch, unter dem jetzigen Parkplatz, unter dem inneren Ring hindurch in die Lange Straße bis zur Einmündung in die Werre. Die Verrohrung der Kleinen Werre ist aus Altersgründen sanierungsbedürftig (z.T. über 100 Jahr alt) und auf dem Privatgelände des Arbeits-/Sozialgerichts für die Stadt Detmold zu Wartungs-/Unterhaltungszwecken nicht zugänglich. Die Kleine Werre nimmt die Regenwasserkanalisation aus der Brunnen- und Richthofenstraße auf und bei Starkregen wird auch das überschüssige Wasser aus der Mischkanalisation Siegfriedstraße über ein veraltetes und überlastetes Regenüberlaufbauwerk in die Kleine Werre abgeschlagen. Laut Generalentwässerungsplan und Abwasserbeseitigungskonzept besteht Handlungsbedarf für eine Sanierung des gesamten Entwässerungssystems in diesem Bereich. Hiervon wird insbesondere der Leitungsstrang in der unteren Richthofenstraße betroffen sein. Der Kanal-Sanierungsbedarf ist ursächlich unabhängig von der Verkehrslösung am Hasselter Platz zu sehen. Hier besteht im wesentlichen ein zeitlicher Zusammenhang, da die Kanalbaumaßnahmen wirtschaftlich mit dem Straßenbau kombiniert werden sollen. Die

Ausführungsdetails sind dabei natürlich an die Straßenplanung anzupassen, um möglichst alle Kanäle und Entwässerungsbauwerke im öffentlichen (Straßen-) Raum unterzubringen. Die in der B-Planänderung vorgesehene Offenlegung der Kleinen Werre nicht nur im Bereich der Brunnenwiese sondern auch in Verlängerung durch den geplanten Grünzug am östlichen Grundstücksrand des Arbeits-/Sozialgerichts bis auf den Hasselter Platz hat jedoch erhebliche Auswirkungen auf die Kanalplanung (Lage und Dimensionierung von Regenkanälen) und bewirkt eine deutliche Verbesserung der ökologischen, stadtgestalterischen und wasserwirtschaftlichen Gesamtsituation in diesem Stadtquartier. Eine offene Führung des Gewässers ist zudem wesentlich kostengünstiger und hydraulisch leistungsfähiger als eine vergleichbare unterirdische Führung im Straßenraum. Für die zukünftige Platzgestaltung stellt das offene Gewässer eine wesentliche Vorgabe dar.

Die gutachterliche Prüfung von Möglichkeiten zur Niederschlagswasserversickerung auf den Baugrundstücken nach § 51a Landeswassergesetz ist auf den Bereich „Am Prinzengarten“ (Nachverdichtung der Wohnbebauung) beschränkt worden.

Gemäß Absprache mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Arbeitsschutz OWL in Minden kann für den übrigen Bereich des B-Plangebietes (verdichteter Innenstadtbereich) auf Grund der vorgesehenen hohen Grundstücksausnutzung (tlw. 80 – 100 %) mit lediglich zulässiger Ersatz- bzw. Erweiterungsbebauung für vorhandene Substanz auf die Überprüfung von Versickerungsmöglichkeiten verzichtet werden. Das Niederschlagswasser kann dort in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden. Die Untersuchung im Bereich „Am Prinzengarten“ ergab, dass der Boden auf Grund der geringen Durchlässigkeit für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet ist. Das Niederschlagswasser kann somit auch dort in die vorhandenen Kanäle abgeleitet werden. Trotz unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens sollte auf allen Baugrundstücken das Regenwasser der Dachflächen, Wege, etc. in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelt und zu Brauchwasserzwecken genutzt werden.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Strom- und Gasleitungen sind in den Straßenflächen vorhanden. Alle Grundstücke im Plangebiet können mit diesen Energiearten bedient werden. Für die zukunftssichere Versorgung des Plangebietes mit Strom wird im Einmündungsbereich der Brunnenstraße durch Planzeichen ein Standort für eine 10 KV-Umspannstation neben der dort bereits vorhandenen Gasstation festgesetzt. Die jetzige Umspannstation ist in einem lediglich angemieteten Nebengebäude des Arbeits-/Sozialgerichts untergebracht.

9.4 Abfallbeseitigung

Die Grundstücke können zum Zweck der Abfallentsorgung angefahren werden. Die Neubebauung im Bereich „Am Prinzengarten“ wird die entsprechenden Regelungen für die bestehende Bebauung übernehmen.

10 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrassen auf Nutzung und Bebauung

Im Plangebiet sind gesondert zu kennzeichnende übergeordnete Leitungstrassen nicht vorhanden. Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden –falls nötig- im Zuge des Kreuzungsumbaus entsprechend umgelegt.

11 Emissionen

11.1 Emissionen der Nutzungen

Durch die B-Planänderung soll der Umbau des Kreuzungspunktes "Hasselter Platz" und eine teilweise veränderte Linienführung der einmündenden Straßenzüge sowie die Nutzung der verbleibenden Platzflächen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Das Umfeld des Änderungsgebietes ist bis auf den Straßenverkehrslärm des Kreuzungspunktes "Hasselter Platz" ausschließlich durch nicht störende Nutzungen geprägt.

Die von den geplanten Nutzungen ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf die bestehenden Nutzungen aus.

11.2 Kfz-Emissionen

In Bezug auf den Straßenverkehrslärm ist jedoch zu prüfen, ob die Anspruchsvoraussetzungen auf Lärmvorsorge gegeben sind. Die Lärmvorsorge ist geregelt im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Der § 41 ff. BImSchG verpflichtet den Träger der Straßenbaulast beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen den notwendigen Lärmschutz sicherzustellen.

Wird eine öffentliche Straße auf Grund einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffenen Festsetzung gebaut, so ist die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) anzuwenden.

Die 16. BImSchV gilt auch nach § 1 Abs. 1 VO für die "wesentliche Änderung" einer öffentlichen Straße. Das bedeutet, dass auch die Änderung einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB den Regelmechanismus der 16. BImSchV auslöst.

Die 16. BImSchV setzt die Immissionsgrenzwerte fest, nennt die Voraussetzungen der wesentlichen Änderung im Sinne des § 41 BImSchG und regelt das Verfahren für die Berechnung des Beurteilungspegels.

Die Voraussetzungen der wesentlichen Änderung sind in § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV abschließend aufgeführt:

- die bauliche Erweiterung einer Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen (§ 1 Abs. 2 S 1 Nr. 1 der 16. BImSchV);
- ein erheblicher baulicher Eingriff, wenn durch ihn der bisherige vorhandene Beurteilungspegel am jeweiligen Immissionsort
 1. um mindestens 3 dB(A) erhöht wird (§ 1 Abs. 2 S 1 Nr. 2 Alternative 1 der 16. BImSchV);

2. auf mindestens 70 dB(A)/tags oder mindestens 60 dB(A)/nachts erhöht wird (§ 1 Abs. 2 S 1 Nr. 2 Alternative 2 der 16. BImSchV);
3. von mindestens 70 dB(A)/tags oder mindestens 60 dB(A)/nachts weiter erhöht wird - dies gilt nicht für Gewerbegebiete - (§ 1 Abs. 2 S 2 der 16. BImSchV).

Es gelten folgende Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV:

	Tag	Nacht
an Schulen	57 dB(A)	47 dB(A)
in allgemeinen Wohngebieten	59 dB(A)	49 dB(A)
in Kerngebieten und Mischgebieten	64 dB(A)	54 dB(A)

Wird die zu schützende Nutzung nur am Tage oder nur in der Nacht ausgeübt, so ist nur der Immissionsgrenzwert für diesen Zeitraum anzuwenden.

Die Grenzwerte nach § 2 der 16. BImSchV gelten dem Schutz der Nachbarschaft im Sinne der §§ 3, 41 ff. BImSchG.

Kennzeichnend für einen "erheblichen baulichen Eingriff" sind solche Maßnahmen, die in die bauliche Substanz und in die Funktion der Straße als Verkehrsweg eingreifen. Der Eingriff in die Linienführung des Kreuzungspunktes "Hasselter Platz" und in die weiterführenden Straßenzüge stellt somit einen "erheblichen baulichen Eingriff" dar.

Daraus ergibt sich, dass die Anspruchsvoraussetzungen auf Lärmvorsorge erfüllt sind, wenn die unter dem 2. Spiegelstrich angegebenen Punkte 1 bis 3 zutreffen.

In der zu dieser B-Planänderung erstellten lärmtechnischen Beurteilung werden aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung und der veränderten Bebauungssituation (Abriss der Häuser Richthofenstraße Nr. 6 bis 16) die o. g. Kriterien geprüft.

Daraus ergeben sich folgende Ergebnisse:

Eine Erhöhung des Beurteilungspegels um mindestens 3 dB(A) und Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von 57 dB(A) wird nur an der Vorderfront des Hauptgebäudes der Weerth-Schule im 1. OG und 2. OG erreicht.

Erreicht und überschritten werden die Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A)/tags oder 60 dB(A)/nachts an der Straßenrandbebauung der Behringstraße einschließlich der noch verbleibenden zwei Häuser an der Richthofenstraße. Durch den baulichen Eingriff werden die Beurteilungspegel jedoch nicht erhöht.

Auch im Falle eines erheblichen baulichen Eingriffs in die vorhandene Verkehrsanlage werden Schutzansprüche der Lärmbetroffenen nach § 1 Abs. 2 S 1 Nr. 2 und S 2 der 16. BImSchV nur ausgelöst, wenn zu ihrem Nachteil eine relevante Erhöhung der Beurteilungspegel eintritt. Führt eine tatsächliche Vorbelastung dazu, dass von dem Vorhaben selbst keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen ausgehen, dann besteht kein Anlass Schutzvorkehrungen zu treffen.

In der Mitte des Schulhofgeländes beträgt der errechnete Immissionswert:

tags: = 57,8 dB(A)

Da das Schulhofgelände nur zeitlich begrenzt genutzt wird, gehört es nicht zu den Flächen, die dem "regelmäßigen Aufenthalt" dienen. Hier entstehen keine verbleibenden Beeinträchtigungen, die Regelungsbedarf auslösen.

Aus dem Immissionsschutzrecht ergeben sich keine weiteren Ansprüche, jedoch sind bauplanungsrechtlich – nach dem Veranlasserprinzip – Schutzmaßnahmen zu treffen. Veranlasser ist die Nutzung, deren späteres Hinzutreten den Immissionskonflikt auslöst.

Im Änderungsgebiet werden zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung Festsetzungen getroffen, die die Bebauungsmöglichkeiten im Bestand regeln. Daher sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Maßnahmen (passive)

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und städtebaulicher Erwägungen

- Vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Behringstraße
- Weiterführung der Straßenrandbebauung entlang der Richthofenstraße
- Topographische Lage des Schulgebäudes

sind gegenüber den Verkehrsgeräuschen nur passive Maßnahmen an den Wohn- und Geschäftshäusern, sowie an den Verwaltungs- und Schulgebäuden möglich. Durch die passiven Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt, auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Die ebenfalls der Wohnnutzung zuzuordnenden Gartenflächen liegen größtenteils hinter der Straßenrandbebauung. Ebenso bleibt auf den einzelnen Grundstücken genug Spielraum z. B. die Terrassenbereiche abzuschirmen.

Die Beurteilungspegel an den Schulgebäuden und auf dem Schulhofgelände werden, bei Realisierung der geplanten Straßenrandbebauung entlang der Richthofenstraße, wieder unter den Grenzwerten der 16. BImSchV liegen.

1. Lärmschutz bei der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen

Nach § 42 BImSchV besteht ein Anspruch auf Entschädigung der passiven Lärmschutzmaßnahmen. Der Anspruch auf passiven Lärmschutz ist in der straßenrechtlichen Fachplanung festzulegen. Art und Umfang der Schutzmaßnahmen an baulichen Anlagen sind durch die 24. Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV -) festgelegt.

2. Lärmschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten

Für Gebäudeseiten, die einer höheren Belastung als 64/54 dB (A) tags/nachts (= Misch-Kerngebietswerte der 16. BImSchV) ausgesetzt sind, wird passiver Schallschutz festgesetzt.

Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten gelegt werden.

An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen angeordnet werden. Aufenthaltsräume müssten zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden.

Die gesamte schalltechnische Stellungnahme kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

11.3 Sonstige Emissionen

Sonstige Emissionen wie z. B. Staub, Gerüche, Erschütterungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Für das Plangebiet und das im unmittelbare Umfeld sind weder im städtischen noch im Altlastenkataster des Kreises Lippe Belastungsflächen verzeichnet.

In Kenntnis früherer Nutzungen auf verschiedenen Grundstücken wird jedoch vorsorglich ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass auf diesen Grundstücken bei Erdarbeiten auf schädliche Bodenveränderungen zu achten ist und bei evtl. Feststellung von Verunreinigungen die Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe zu benachrichtigen ist.

In dem Gebäude Lange Straße Nr. 89 war früher eine chemische Reinigung untergebracht. Nach derzeitigem Kenntnisstand handelte es sich dabei lediglich um eine Annahmestelle.

Östlich angrenzend war früher eine kleine Tankstelle ansässig, die für den Ausbau der Leopoldstraße (= heute Kreuzungssituation) abgerissen wurde. Das Tankstellengrundstück ist mit Straßenfläche überbaut worden. In der aktuellen B-Planänderung ist das Tankstellengrundstück ebenfalls mit Verkehrsfläche überplant (= geplante zukünftige Kreuzungssituation).

Das Grundstück Brunnenstraße Nr. 15 wurde vormals von einem Taxibetrieb genutzt. Im Kellergeschoss des Hauses waren u.a. auch 3 Einstellplätze für Taxis untergebracht. In den Bauantragsunterlagen von 1954 ist im Bereich dieser Stellplätze ein Benzinabscheider im Format eines etwas größeren Bodeneinlaufs eingetragen. Ob dieser Abscheider tatsächlich gebaut wurde oder heute noch vorhanden ist, ist derzeit nicht bekannt. In der städtischen Überwachungsliste für solche Abscheideranlagen ist er nicht verzeichnet. Das Gebäude wird heute als Mehrparteienwohnhaus genutzt und die „Tiefgarage“ ist mit den Pkws der Mieter belegt.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Es handelt sich hier um eine Planung im Bestand. In diesem innerstädtischen Bereich liegen die verschiedenen Nutzungen räumlich dicht beieinander. Das Planungsthema lautet hier „städtebauliche Neuordnung“ und bietet im wesentlichen Möglichkeiten für Ersatz- oder Erweiterungsbauten. Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bereits vorhandenen Grundstücksausnutzung und gewährleistet eine städtebaulich sinnvolle innerstädtische Nutzungsdichte. Die vorgesehene Neuversiegelung durch Nachverdichtung der Wohnbebauung im Bereich „Am Prinzengarten“ entspricht dem Planungsziel, die innerstädtische Wohnfunktion zu stärken und damit auch Verkehr zu vermeiden und Infrastruktur auszulasten. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird die mögliche Versiegelung in einem angemessenen Rahmen gehalten.

Durch die Umgestaltung des Verkehrsknotens zu einer vierarmigen Kreuzung wird der Flächenverbrauch der Fahrbahnen im Vergleich zum heutigen Ausbauzustand verringert.

Durch die Offenlegung der Kleinen Werre wird ebenfalls Fläche entsiegelt.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden gem. Karte des Geologischen Landesamtes liegen im Plangebiet nicht vor. Auf Grund der innerstädtischen Lage stehen hier die anthropogenen Nutzungen im Vordergrund.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Mit der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung im Bereich „Am Prinzengarten“ sind kleinräumig Eingriffe in die natürlich gewachsenen Bodenprofile zu erwarten. Im restlichen Plangebiet sind nur Ersatz- oder Erweiterungsbauten auf bereits anthropogen überformten Flächen zulässig.

13 Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist am 3. August 2001 in Kraft getreten. Im Rahmen dieser Richtlinie wurde mit der „BauGB-Novelle 2001“ das BauGB geändert. Der neu eingeführte § 2a BauGB sieht vor, bei UVP-pflichtigen B-Plänen einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen.

UVP-pflichtig ist ein B-Plan, wenn er gem. § 3b Absatz 1 UVPG bestimmte Schwellenwerte überschreitet oder gem. § 3c UVPG durch die Aufstellung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen, auch wenn die Schwellenwerte unterschritten werden.

Im B-Plan 01-30/09, 2. Änderung „Lemgoer Tor“ wird eine Grundfläche von ca. 29.287 m² erreicht, die unter dem festgesetzten Schwellenwert von 100.000 m² liegt. Um zu prüfen ob der Eingriff durch die Bebauung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verursacht, wird gem. § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt.

13.1 Angaben zum Standort

Das Änderungsgebiet des B-Planes Nr. 01-30/09 „Lemgoer Tor“ befindet sich im nordöstlichen Randbereich des Stadtkerns der Stadt Detmold. Es umfasst eine Größe von ca. 6 ha und wird im Südwesten durch die Bahnlinie sowie im Nordwesten durch die Wehrenhagenstraße begrenzt. Im Nordosten verläuft die Grenze entlang der Weerth Schule quer durch ein Wohngebiet. Im Osten grenzen die Freiflächen an eine Sportanlage und einem Friedhofsgelände an.

13.2 Art des Vorhabens

siehe Pkt. 5 „Anlass und Ziele der B-Plan-Änderung“

13.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

13.3.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Lipper Bergland“ mit der Untereinheit „Werre-Hügelland“ (364.30). Es handelt sich dabei um ein flachwelliges, von einzelnen Bergen durchsetztes Hügel- und Riedland, welches von der Werre und ihren Nebengewässern durchflossen wird. Die Werreniederung, in der heute Grünlandflächen dominieren, war seit altersher Leitlinie für Siedlung und Verkehr. An ihrem Rande liegen die ältesten Siedlungen sowie Straßen und Eisenbahnen.

13.3.2 Geologie

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird überwiegend von mesozoischen Festgesteinen gebildet, die von quartären Lockersedimenten bedeckt werden. In der Oberbodenschicht stehen Lösslehme an, die in der Weichsel-Kaltzeit als feinkörnige Sedimente durch Windtransport abgelagert wurden. Darunter folgen bis zur Festgesteinsbasis eiszeitliche Ablagerungen, die überwiegend von saaleeiszeitlichem Grundmoränenmaterial gebildet wird.

Im östlichen Teil haben sich durch Verwitterung aus den anstehenden Ton-, Tonmergel- und Kalkstein sowie umgelagerten Löß- und Geschiebelehm, der in die Bachläufe eingeschwemmt wurde, Auenlehme angelagert. Die Mächtigkeit variiert zwischen einigen Dezimetern und wenigen Metern. In der Werreniederung können stellenweise 4 – 5 m erreicht werden.

13.3.3 Potenzielle natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation eines Ortes ist die dort denkbare, ohne menschliche Eingriffe und ohne Sukzession entstandene, höchstentwickelte natürliche Pflanzengesellschaft. Sie spiegelt die augenblicklichen Standortverhältnisse wieder.

Im Plangebiet würde sich wahrscheinlich als potenzielle natürliche Vegetation ein Buchenwald einstellen, der sich aufgrund der Bodenverhältnisse hier als Flattergras-Buchenwald (*Milium-Fagetum*) ausbilden würde. Das *Milium-Fagetum* gehört zu den Tieflagen-Buchenwäldern des Flachlandes und des unteren Hügellandes.

Typische Standorte des Flattergras-Buchenwaldes sind Lösslehmböden mit tiefgründigen Parabraunerden oder Braunerden mittleren Basengehaltes, die auch stellenweise eine schwache Pseudovergleyung aufweisen können.

Die beherrschende Waldbaumart ist die Buche. Nur stammweise sind die beiden Eichenarten, Stieleiche (*Quercus robur*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*) beigemischt. Die Krautschicht ist nicht besonders artenreich. Auf schluffigen Böden können auch feuchtliebende Arten, wie Frauenfarn (*Athyrium filix-femina*) und Rasenschmiele (*Deschampsia caespitosa*) vorkommen.

13.3.4 Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut "Mensch" sind die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden von besonderer Bedeutung. Beeinflussungen oder Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter wie Wasser, Boden, Luft oder Landschaftsbild können direkt oder mittelbar Konsequenzen haben. In ganz besonderem Maße ist die Lärmbelastung im urbanen Raum von Bedeutung. Sie bildet einen wesentlichen Wertmaßstab.

Lärm- und Schadstoffemissionen gehen im Plangebiet hauptsächlich von den stark befahrenen Hauptverkehrsachsen (Behring-, Richthofen, Blomberger und Leopoldstraße) aus. Die Straßen treffen am Hasselter Platz aufeinander, was häufig mit Stauereignissen verbunden ist. Durch eine Optimierung der Verkehrsführung und grünplanerischen Festsetzungen (Teilentsiegelung mit Gehölzanpflanzungen im Bereich des Arbeits- und Sozialgerichts), sollen die Stauereignisse minimiert und die Beeinträchtigungen verringert werden.

Der restliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch Bebauung, mit einem z.T. hohen Versiegelungsgrad, so dass durch den Eingriff der Mensch keine weiteren Beeinträchtigungen erfährt.

13.3.5 Schutzgut Boden

Leitziel für den Bodenschutz ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten. Angestrebt werden biologisch funktionsfähige, unbelastete

Böden. Der sorgsame Umgang ist also Voraussetzung für jeden Eingriff in dieses abiotische Schutzgut.

Kriterien für die Eignung / Bedeutung von Böden sind:

- Bestand an Böden ohne oder mit geringen anthropogenen Beeinträchtigungen
- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- natürliche und physikalische Eigenschaften der Böden (Regelungsfunktion)
- Seltenheit

Entsprechend der geologischen Gegebenheiten entwickelten sich unter dem Einfluss von Klima, Vegetation und Nutzung verschiedene Bodentypen.

Im Bereich der Lösslehmlagerungen hat sich der Bodentyp Parabraunerde und Braunerde z.T. pseudovergleyt entwickelt. Es handelt sich um einen tiefgründigen, schluffigen Lehmboden, der sich großflächig in schwach geneigten Unterhang- und Plateaulagen am Nordhang des Teutoburger Waldes verbreitet hat. Bei Bodenwertzahlen von 60 - 75 bietet er bei ackerbaulicher Nutzung einen hohen Ertrag und kann als Boden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit eingestuft werden. Er besitzt eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Durch die derzeitige anthropogene Nutzung als überbauter Siedlungs- und Verkehrsbereich, ist der Boden großflächig als stark gestört einzustufen.

Im östlichen Teil hat sich aus den Auenlehmen der Bodentyp Gley, z.T. Anmoorgley oder Gley-Braunerde entwickelt. Es handelt sich um einen schluffigen Lehmboden, der verbreitet in den Tälern vorkommt. Bei Bodenwertzahlen von 40 – 55 bietet er nach Abtrocknung einen mittleren Ertrag. Er besitzt in der lehmigen Deckschicht eine hohe Sorptionsfähigkeit und geringe Wasserdurchlässigkeit. Der sandige Untergrund besitzt eine mittlere Sorptions- und Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser steht im allgemeinen 4 – 8 dm unter Flur. Auch dieser Bereich ist durch die vorhandene Überbauung als stark gestört einzustufen.

13.3.6 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Das Leitziel für den Wasserhaushalt ist es, funktionsfähige Wasserkreisläufe sowie die Sicherung und Wiederherstellung von natürlichen Grund- und Oberflächenwassersystemen anzustreben.

Grundwasser

Kriterien für die Bewertung von Grundwasser sind:

- Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Ergiebigkeit und Nähe vorhandener Grundwasservorkommen
- Verschmutzungsempfindlichkeit von Grundwasservorkommen

Eine **hohe** Wertigkeit erlangt das Schutzgut Grundwasser bei der Erfüllung folgender Kriterien:

- hohe Empfindlichkeit
- Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate
(hoher Grundwasserstand, hohe Durchlässigkeit des Bodens)

Eine **mittlere** Wertigkeit erlangt das Schutzgut Grundwasser bei der Erfüllung folgender Kriterien:

- mittlere Empfindlichkeit
- Bereich mit mittlerer Grundwasserneubildungsrate
(teilweise versiegelt, mittlere Durchlässigkeit)

Eine **geringe** Wertigkeit erlangt das Schutzgut Grundwasser bei der Erfüllung folgender Kriterien:

- geringe Empfindlichkeit
- Bereich mit geringer Grundwasserneubildungsrate
(versiegelte Flächen, geringe Durchlässigkeit)

Die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet stellen sich unterschiedlich dar. Der Bereich zwischen der Behringstraße und der Siegfriedstraße ist geprägt durch eine

Grundmoräne, bestehend aus Locker- und Festgesteinen ohne nennenswerte Poren- oder Trennfugendurchlässigkeit. Sie liegt als Grundwassernichtleiter über Grundwasserleitern und bildet eine undurchlässige Deckschicht. Das Bodengutachten zur Prüfung der Regenwasserversickerung (Geo-Infometric, 9/2001) im Bereich Prinzengarten und Petristraße hat ergeben, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Grund des geologischen Untergrundes nicht möglich ist.

Der restliche Bereich ist geprägt durch Auensande, bestehend aus Lockergesteinen mit guter bis mäßiger Porendurchlässigkeit und geringer bis mittlerer Mächtigkeit. Die Sande bilden einen Porengrundwasserleiter und sind von wesentlicher Bedeutung bei der Grundwasserneubildung. Durch den hohen Versiegelungsgrad der Fläche ist die Grundwasserneubildung jedoch stark beeinträchtigt, so dass das Schutzgut Grundwasser nur eine geringe Wertigkeit besitzt. Bodenkundliche Untersuchungen für diesen Bereich liegen nicht vor.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet wird die kanalisierte „Kleine Werre“ unter dem Arbeits- und Sozialgericht und dem Knotenpunkt in die Lange Straße geleitet, wo sie in die Werre einmündet. Weiter befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Im Rahmen der 2. B-Planänderung ist geplant, die „Kleine Werre“ im Bereich des Arbeits- und Sozialgerichts auf einer Länge von ca. 115 m offen zu legen, was eine Aufwertung des gesamten Bereiches zur Folge hat.

13.3.7 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Ziel für das Potenzial Klima/Luftqualität ist es, (bio-) klimatische Entlastungswirkungen anzustreben. Die Bewertung des Klimafaktors für das Änderungsgebiet orientiert sich an folgenden Aspekten:

- Luftaustausch
- Kaltluftzufuhr

Die kleinräumig unterschiedliche Nutzung im Plangebiet (Verkehrsflächen, Bebauung, Freiflächen) wirkt sich lt. Klimagutachten der Stadt Detmold (1999) unterschiedlich auf das Lokalklima aus.

- Hasselter Platz (Parkplatz): Die Fläche ermöglicht durch ihren hohen Versiegelungsgrad und die unmittelbar angrenzende Bebauung nur einen sehr geringen Luftaustausch. Durch die unmittelbare Nähe von stark befahrenen Verkehrsflächen handelt es sich um einen lufthygienisch sensiblen Bereich, der einen Bedarf an Ausgleichsströmungen aufweist.
- Behringstraße und nördliche Bebauung: Diese Bereiche sind als besonderes Merkmal des Lokalklimas mit einer hohen bis sehr hohen Überwärmungsintensität ausgewiesen. Hier kommt es häufig vor, dass die Luft als schwül empfunden wird. Die stark befahrene Behringstraße beeinträchtigt die angrenzende Bebauung durch Schadstoffimmissionen, so dass es sich lufthygienisch um einen hoch sensiblen Bereich handelt, mit einem Bedarf an Ausgleichsströmungen.
- Siedlungsraum im Nordosten: Dieser Bereich ist lufthygienisch nur sehr gering belastet, da stark befahrene Verkehrsflächen nicht unmittelbar angrenzen und Kaltluft produzierende Freiflächen sich östlich anschließen.

Die Klimaanalyse zeigt, dass das Plangebiet keine Bedeutung für die Verbesserung des lokalen Klimas besitzt. Im Gegenteil handelt es sich hier um ein Gebiet, das einen großen Bedarf an Flächen besitzt, die für Ausgleichsströmungen sorgen können.

13.3.8 Schutzgut Nutzungs- und Biototypen

Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und Wiederherstellung von Biotopsystemen, die eine planungsraumspezifische Vielfalt an Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften gewährleisten. Hier zu werden die im Plangebiet vorhandenen Nutzungs- und Biototypen betrachtet und bewertet.

Als Bewertungskriterien dienen:

- Bestand an seltenen oder gefährdeten Tier und Pflanzenarten
- Qualität der Lebensräume (Natürlichkeit, Diversität, Arten- und Strukturvielfalt)
- Bedeutung für den Biotopverbund

Das Plangebiet ist geprägt durch urban überformte Flächen mit einem z.T. hohen Versiegelungsgrad. Im südlichen Teil treffen die Hauptverkehrsadern der Behringstraße, Siegfriedstraße, Richthofenstraße, Brunnenstraße, Blomberger Straße und der Langen Straße (Fußgängerzone) in einem Knoten am Hasselter Platz zusammen. Die Freifläche am Hasselter Platz ist außer einer kleinen Rasenfläche versiegelt und wird als Parkplatzfläche genutzt. Auf dem Platz verteilt stehen zwischen den Parkflächen 5 großkronige Einzelbäume (4 Linden, 1 Esche) die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Detmold fallen.

Eine kleine Grünfläche z. T. mit Gehölzen bestanden befindet sich zwischen Knotenpunkt, Lange Straße und dem Bahndamm.

Durch den hohen Versiegelungsgrad und die hohen Schadstoffimmissionen der Verkehrsflächen sind die Grünflächen und Gehölze einer starken Belastung ausgesetzt und in ihrer Vitalität beeinträchtigt. Sie erfüllen nur eingeschränkt ihre ökologische Funktion. Die versiegelten Flächen stellen einen hohen Eingriff in den Wasserhaushalt und der Bodenbildung dar. Ihre ökologische Funktionserfüllung ist sehr gering.

Als Einzelgebäude sind das Arbeits- und Sozialgericht sowie die im nördlichen Teil befindliche Weerth Schule zu nennen. Die Freiflächen an den Gebäuden weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Auf dem Schulhof entlang des Fußweges verläuft eine Reihe von 9 großkronigen Einzelbäumen (Linden) die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Detmold fallen. Die Linden werden durch die starke Bodenverdichtung und die mechanische Belastung des in diesem Bereich befindlichen Schulhofspielplatzes sowie den Immissionen der in der Nähe verlaufenden Verkehrsflächen in ihrer ökologischen Funktion eingeschränkt.

Der östliche Teil des Plangebietes sowie beidseitig der Behringstraße wird von Wohnbebauung mit Gartenflächen, die als Zier- und Nutzgarten genutzt werden, geprägt. Beeinträchtigungen entstehen durch intensive Pflege, dem möglichen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie den Lärm- und Schadstoffimmissionen der Verkehrsflächen. Ihre ökologische Funktion kann als gering eingestuft werden.

Die Ziergärten auf den Flurstücken 113 und 117 nordwestlich der Weerth Schule können als strukturreich bezeichnet werden. Sie sind z.T. mit alten Gehölzen bestanden und die Wiesenfläche wird extensiv gepflegt. Da sie isoliert liegen und von ihrem Umfeld beeinträchtigt werden, erfüllen sie eine geringe ökologische Funktion.

13.3.9 Schutzgut Flora und Fauna

Faunistische Kartierungen liegen zum Plangebiet nicht vor. Das Biotopkataster der LÖBF trifft keine Aussage über ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten.

Auf Grund der urban überprägten Flächen mit einem z.T. hohen Versiegelungsgrad und der stark befahrenen Verkehrsflächen ist davon auszugehen, dass der Untersuchungsraum nur von wenigen Tierarten ohne speziellen Lebensraumsanspruch genutzt wird. Nahrungs- und Lebensraum für einige Vogel- und Insektenarten stellen die im Plangebiet vorhandenen Einzelgehölze dar.

13.3.10 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Mit dem Begriff "Landschaftsbild" wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft bezeichnet. Das "Bild einer Landschaft" entsteht beim Betrachter insbesondere durch deren Relief, Vegetation und Nutzungsstruktur.

Kriterien für die Erfassung des Landschaftsbildes sind:

- Vielfalt (Ausstattung mit abwechslungsreichen Landschaftselementen)
- Eigenart (Beschreibung der charakteristischen und typischen Elemente)

- Schönheit (Ausstattung mit naturbestimmten Landschaftselementen)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach § 1 BNatSchG und § 1 LG NRW "Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind".

Das Plangebiet ist geprägt durch urban überformte Flächen, stark befahrene Verkehrsflächen und z.T. dichte Bebauung. Gliedernde und belebende Landschaftsstrukturen wie Grünflächen und Einzelbäume sind nur vereinzelt vorhanden. Betrachtet man das Landschaftsbild unter den Gesichtspunkten der Einzigartigkeit, Seltenheit, Unersetzbarkeit und Repräsentanz im Raum, so lässt sich dieses Potenzial als "gering schutzbedürftig" klassifizieren.

Der visuelle Verletzlichkeitsgrad des Raumes wird im wesentlichen durch die Faktoren Relieferung, Strukturvielfalt und Vegetationsdichte bestimmt. Alle drei Faktoren werden durch die intensive Überbauung beeinträchtigt, so dass der visuelle Verletzlichkeitsgrad als "gering" eingestuft werden kann.

Spazier- und Wanderwege existieren im Plangebiet nicht. Die Fußwege entlang der Straßen werden lediglich als Zuwege zu den Bushaltestellen, der Wohnquartiere und in die Innenstadt genutzt. Es liegt kein Erholungspotenzial im Gebiet vor.

13.3.11 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter werden beurteilt nach Bau- und Bodendenkmalen sowie kulturhistorisch bedeutsamen Landschaften. Zu den Kulturgütern zählen neben den Bau- und Bodendenkmalen z.B. Fundstellen, geologische Naturdenkmale und Kulturdenkmale im Außenbereich. Im Plangebiet sind sowohl Bau- als auch Bodendenkmale vorhanden.

Als Baudenkmale ausgewiesen sind die Wohngebäude an der Behringstraße Nr. 9 und 13 sowie an der Blomberger Straße Nr. 10. Ebenfalls als Baudenkmal ausgewiesen ist das Hauptgebäude des Arbeits- und Sozialgerichts und das Schulgebäude der Weerth Schule.

Ein Bodendenkmal befindet sich auf dem Gelände der Weerth Schule. Dieses Gelände wurde früher als Friedhof mit einer Kapelle genutzt.

Sachgüter und Flächen mit eingeschränkter Verfügbarkeit wie z.B. Lagerstätten, Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien etc. sind im Plangebiet nicht vorhanden.

13.3.12 Schutzwürdige Biotope

Biotopkataster der LÖBF

Schutzwürdige Biotope entsprechend des Biotopkatasters der LÖBF liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Biotopkataster der Stadt Detmold

Das Plangebiet wurde von dem Biotopkataster nicht erfasst. Es liegt somit keine Aussage zur Wertigkeit der Fläche vor.

Schutzgebietsausweisung

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Gebietskulisse der momentan ausgewiesenen Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebiete. Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

13.4 Umwelterhebliche Auswirkungen des Vorhabens

Die geplante B-Planänderung beeinträchtigt die Potenziale der Schutzgüter vor allem durch den Baubetrieb, die Nachverdichtung der Bebauung und die anschließende Nutzung in unterschiedlicher Intensität. Die Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen erfolgt in einer vierstufigen Skala: hoch, mittel, gering, keine.

Zu erwartende Beeinträchtigungen durch die geplante B-Planänderung

Schutzgüter	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Beeinträchtigungsintensität

Bodenpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung, Versiegelung: Boden wird sehr stark verdichtet und mit impermeablen Substanzen wie Asphalt oder Beton bedeckt. Die Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre, die sowohl den abiotischen Bereich - wie Versickerung oder umgekehrt Verdunstung von Bodenwasser, Luftaustauschprozesse zwischen Boden und Luft - als auch den biotischen Bereich betreffen, werden unterbunden. • Verlust der nur noch wenig vorhandenen gewachsenen Bodenprofile – Parabraunerden, Braunerden, Gley • Beseitigung von Oberboden: Verlust von Lebensraum und Lebensgrundlage für Organismen der Fauna und Flora, damit einhergehend verringerte bzw. unterbundene Sauerstoffproduktion der Bodenorganismen; Verlust der Filter- und Pufferfunktion • Wiederherstellung der ökologischen Bodenfunktion durch Teilentsiegelung am Sozialgericht 	kleinräumig mittel bis hoch
Wasserdargebotspotenzial	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhter Oberflächenabfluss durch Flächenbefestigung und Nachverdichtung der Überbauung • Reduzierung der Grundwasserneubildung dort wo Porengrundwasserleiter vorhanden sind • Verdunstung bzw. Versickerung wird eingeschränkt/unterbunden – verstärkte Abführung der Niederschläge in die Kanalisation 	gering - mittel
Klimapotenzial/Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> • Steigerung der Überwärmungsintensität durch Flächenbefestigung und Nachverdichtung der Überbauung • Verbesserung der Lufthygiene und Steigerung des Luftaustauschs durch Optimierung der Verkehrsführung und Teilentsiegelung mit Gehölzanpflanzungen im Bereich des Sozialgerichts 	gering
Arten- und Biotoppotenzial	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von ökologisch geringwertigen Biotoptypen • Veränderung und Neuschaffung von Lebens- und Nahrungsräumen – Grünflächen am Sozialgericht, Gebäude, Gärten, Straßen 	keine bis gering
Landschaftsbild und Erholungspotenzial	<ul style="list-style-type: none"> • durch Nachverdichtung weiterer Verlust von Freiraum • Steigerung der Erholungsfunktion durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche und Grünverbindungen am Sozialgericht 	keine
Sach- und Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> • die vorhandenen Bau- und Bodendenkmale sind durch den Eingriff nicht betroffen 	keine

13.5 Grünplanerische Maßnahmen

13.5.1 Grundzüge der Planung

Verursacher eines Eingriffs sind gem. § 19 BNatSchG sowie § 3 LG NW verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs bestehen aus:

- ◆ Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zum Schutz der Naturraumpotenziale (Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen)
- ◆ Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft (Minderungsmaßnahmen)
- ◆ Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen)

Die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996). Die abiotischen natürlichen Ressourcen (Boden, Wasser, Klima, Luft) und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden im vereinfachten Verfahren nicht berücksichtigt. Eine Minderung der Beeinträchtigung dieser Faktoren kann deshalb nur durch grünordnerische Maßnahmen im direkten Umfeld der Bauvorhaben erreicht werden.

Bezogen auf das Plangebiet "Lemgoer Tor" bedeutet dies:

- ◆ Anpassung der baulichen Anlagen an die bestehende Bebauung
- ◆ Verbesserung/Erhaltung der kleinklimatischen Situation durch Sicherung unversiegelter Teilflächen oder Einzelelemente
- ◆ Optimierung der Verkehrsführung und dadurch Verringerung von Schadstoffimmissionen
- ◆ Teilentsiegelung und ökologische Aufwertung der Parkplatzfläche am Arbeits- und Sozialgericht
- ◆ Schaffung einer Biotopverbindung vom Hasselter Platz zu den Freiflächen der Brunnenwiese u. a. durch die Offenlegung eines Teilabschnittes der „Kleinen Werre“
- ◆ Verbesserung des Landschaftsbildes und der Erholungswertes durch die Begrünung der Parkplatzflächen am Arbeits- und Sozialgericht sowie der Freifläche an der Blomberger Straße und durch die Offenlegung eines Teilabschnittes der „Kleinen Werre“
- ◆ Naturnahe und standortgerechte Gestaltung der Hausgärten

13.5.2 Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Die durch die Baumaßnahmen bedingten Beeinträchtigungen der Naturraumpotenziale "Klima", "Boden", "Wasser", "Biotop" und "Erholung" sind durch folgende Maßnahmen zu vermeiden:

- ◆ Beachtung der Vorgaben durch das Bundesimmissionsschutzgesetz
- ◆ Beachtung der Vorschriften aus der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- ◆ Beachtung der Vorschriften der DIN 2550 - Lärmabwehr im Baubetrieb und bei Baumaschinen (Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure)
- ◆ Beachtung der Ge- und Verbote des Landschaftsgesetzes NRW
- ◆ Beachtung des Regelwerkes der ATV (ATV - H 162) - Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen -
- ◆ Vegetationstechnisch durchzuführenden Maßnahmen haben entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), 18916 (Pflanzen und Pflanzenarbeiten), 18917 (Rasen- und Saatarbeiten), 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und 18920 (Schutz von Bäumen) zu erfolgen.

13.5.3 Minderungsmaßnahmen

Minderungsmaßnahmen haben zum Ziel, Eingriffe in Natur, Landschaft und das Landschaftsbild auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern und sind gem. § 4 (4) und § 5 (1) LG NW auf den Ausgleich anzurechnen, wenn sie auf Dauer erhalten werden können. Minderungsmaßnahmen gehen im Range vor Kompensationsmaßnahmen und sind, soweit möglich, voll auszuschöpfen.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (BauGB § 9 (1) Nr. 25a und b)

Platzflächen am Arbeits- und Sozialgericht

Die in diesem Bereich verrohrte „Kleine Werre“ ist offen zu legen. In den Randbereichen der Platzflächen sind Pflanzbeete anzulegen. In die Pflanzbeete sind 14 standortgerechte Laubbaumhochstämme zu integrieren.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz/Fußgängerbereich

In den Randbereichen sowie an den festgesetzten Stellplätzen sind mind. 19 standortgerechte, heimische, Laubbaumhochstämme zu pflanzen.

Bepflanzung der Privatgärten

Die Hausgartenflächen sind gärtnerisch naturnah zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 - 100 zu bepflanzen.

Pro 150 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

Folgende heimischen und standortgerechten Strauch- und Baumarten werden empfohlen:

Sträucher

Haselnuß	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus

kleinkronige Bäume

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Säulen-Hainbuche	Carpinus betula, Fastigata
Echter Rotdorn	Crataegus laevigata, Paul's Scarlet
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Erhaltung von Bepflanzung

Folgende auf dem Gelände der Weerth Schule stehenden großkronigen Einzelgehölze sind zu erhalten:

9 Linden (Tilia euchlora) entlang des Fußweges

3 Ahorne (Acer pseudoplatanus), 1 Birke (Betula pendula) und 1 Ahorn (Acer pseudoplatanus) südwestlich der Turnhalle

Bei einer Erweiterung der Turnhalle sind die Bäume während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen (DIN 18 920) zu schützen.

Allgemein

Alle Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

13.5.4 Kompensationsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der dargestellten Minderungsmaßnahmen verbleiben dennoch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht vermieden werden können.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind gem. den Regelungen des § 4 (4) LG NW durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dieser

Ausgleich besteht in der Regel in der Bereitstellung und Herrichtung bisher intensiv genutzter Grundstücke für Zwecke des Natur- und Artenschutzes.

Da die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Neuaufstellung des B-Planes unter den Eingriffen des bereits rechtskräftigen B-Planes bleibt und dieser nicht unter die Eingriffsregelung des § 21 BNatSchG fällt, sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

13.5.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Basis der durchgeführten Biotoptypenkartierung. Die Berechnung wird nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996) durchgeführt.

Die Erweiterungsfläche an der Brunnenstraße (Überschneidungsbereich mit B-Plan 01-33, ca. 3.120 m²) wird bei der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt, da hier lediglich der Bestand festgeschrieben wird. Dies betrifft sowohl die Wohnbebauung wie auch die Verkehrsfläche der Brunnenstraße.

A. Ausgangszustand des Änderungsgebietes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flst.-Nr.	Cod e	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp5 x Sp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4 x Sp7)
705	1.1	Hambruchtwete	217	0	1	0	0
	1.1	Blomberger Straße z.T.	870	0	1	0	0
	2.2	Straßenbegleit-grün	380	3	1	3	1.140
734	1.1	Hasselter Platz	3.387	0	1	0	0
	4.4	Intensivrasen	305	2	1	2	610
	8.2	5 Einzelbäume	200	8	1	8	1.600
571	1.1	Sozial- und Arbeitsgericht	1.892	0	1	0	0
	1.2	Parkfläche mit Versickerung	2.330	0,5	1	0,5	1.165
567	1.1	Verwaltungsgebäude	2.404	0	1	0	0
309	1.1	Hasselter Platz, Straße	2.009	0	1	0	0
	2.2	Straßenbegleitgrün	320	3	1	3	960
283	4.5*	Grünanlage	428	3	1,5	4,5	1.926
308	1.1	Lange Straße	433	0	1	0	0
	1.1	Richthofenstraße z.T.	2.035	0	1	0	0
	2.2	Straßenbegleitgrün	145	3	1	3	435
706, 62	1.2	Parkplätze mit Pflanzstreifen	2.077	0,5	1	0,5	1.038
	1.1	Brunnenstraße z.T.	1.230	0	1	0	0
	1.1	Siegfriedstraße z.T.	1.350	0	1	0	0
	1.1	Fußweg	240	0	1	0	0
	1.1	Behringstraße z.T.	2.600	0	1	0	0
29	1.1	Fahrweg	81	0	1	0	0
111	1.1	Weerthschule	6.884	0	1	0	0
	8.2	14 Einzelbäume	560	8	1	8	4.480
126	1.1	Fußweg	439	0	1	0	0
113, 117	4.2	Ziergarten, strukturreich	2.046	4	1	4	8.184
58	1.1	versiegelte Fläche	261	0	1	0	0
	4.1	Ziergarten, strukturarm	750	2	1	2	1.500
	1.1	Wohnbebauung (GRZ 0,4)	9.629	0	1	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	14.443	2	1	2	28.886
			59.945			Gesamtflächenwert A	51.924

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 4.5 mit Gehölzen bestanden

B. Zustand des Änderungsgebietes gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes

1	2	3	4	5	6	7
Cod e	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamt-korrekturfaktor *	Gesamtwert (Sp5 x Sp.6)	Einzel-fläche nwert (Sp.4 x Sp7)
1.1	öffentliche Verkehrsflächen	13.310	0	1	0	0
8.2*	41 Einzelbäume an den Verkehrsflächen	820	6	0,8	4,8	3.936
2.2	Straßenbegleitgrün	820	3	1	3	2.460
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,4	3.926	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	5.890	2	1	2	11.780
1.1	Mischgebiet (MI) GRZ 0,4	5.334	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	8.002	2	1	2	16.004
1.1	Kerngebiet (MK) GRZ 1,0	7.545	0	1	0	0
1.1	Gemeinbedarfsfläche am Arbeits- und Sozialgericht	6.725	0	1	0	0
8.2*	11 Einzelbäume im Eingangsbereich	165	6	0.8	4,8	792
1.1	Gemeinbedarfsfläche Weerth Schule	6.968	0	1	0	0
8.2	Erhalt von 11 Einzelbäumen	440	8	1	8	3.520
		59.945			Gesamtflächenwert B	38.492

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 8.2 Beeinträchtigung der Vitalität durch die Schadstoffimmissionen der Verkehrsflächen

C. Zustand des Änderungsgebietes gem. 2. Änderung

1	2	3	4	5	6	7
Cod e	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamt-korrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp5 x Sp.6)	Einzel-flächen wert (Sp.4 x Sp7)
1.1	öffentliche Verkehrsflächen/Fußwege	11.603	0	1	0	0
1.2	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche/Fußgängerbereich	3.612	0,5	1	0,5	1.806

8.2*	Pflanzung von 19 Einzelbäumen	380	6	0,8	4,8	1.824
1.1	Gemeinbedarfsfläche Arbeits- und Sozialgericht	3.724	0	1	0	0
1.2	Platzflächen am Arbeits- und Sozialgericht	3.677	0,5	1	0,5	1.839
8.2*	Pflanzung von 14 Einzelbäumen	280	6	0,8	4,8	1.344
7.1	Kleine Werre	403	3	1	3	1.209
1.1	Gemeinbedarfsfläche Weerth Schule	7.128	0	1	0	0
8.2	Erhalt von 14 Einzelbäumen	280	8	1	8	2.240
1.1	Kerngebiet (MK) GRZ 1,0	2.716	0	1	0	0
1.1	Kerngebiet (MK) GRZ 0,8	2.572	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	643	2	1	2	1.286
1.1	Mischgebiet (MI) GRZ 0,5	1.496	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.497	2	1	2	2.994
1.1	Mischgebiet (MI) GRZ 0,4	2.880	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	4.320	2	1	2	8.640
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,4	5.094	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	7.640	2	1	2	15.280
		59.945				Gesamtflächenwert C 38.462

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 8.2 Beeinträchtigung der Vitalität durch die Schadstoffimmissionen der Verkehrsflächen

Es ergibt sich folgende Gesamtflächenbilanzierung:

Ausgangszustand Flächenwert A	51.924 Wertpunkte	
abzügl. rechtskräftiger B.-Plan Flächenwert B	<u>38.492 Wertpunkte</u>	13.432 Wertpunkte
Ausgangszustand Flächenwert A	51.924 Wertpunkte	
abzügl. Änderung Flächenwert C	<u>38.462 Wertpunkte</u>	<u>13.462 Wertpunkte</u>
Gesamtergebnis		30 Wertpunkte

Der Vergleich der Flächenbilanzierungen zeigt, dass der Eingriff durch die B-Planänderung gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan ein geringes Defizit von 30 Wertpunkten (ca. 0,22 %) aufweist. Ein weiterer Ausgleich ist somit nicht notwendig.

13.6 Zusammenfassung

Mit der 2. B-Planänderung "Lemgoer Tor" sollen die künftigen verkehrlichen Ansprüche und die daraus abzuleitenden städtebaulichen Konsequenzen planungsrechtlich abgesichert werden. Hierzu werden Straßenführungen verändert und Bebauung nachverdichtet.

Bauliche Nachverdichtungen und Veränderungen von Straßenführungen stellen einen Eingriff in verschiedene Naturraumpotenziale sowie das Landschaftsbild dar. Der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten/Biotope, Landschaftsbild, Erholung sowie Sach- und Kulturgüter kann jedoch als gering eingestuft werden, da das Plangebiet bereits stark beeinträchtigt ist. Dennoch vorhandene Beeinträchtigungen werden durch die geplante Optimierung der Verkehrsführung und die dadurch verminderten Stauereignisse sowie durch die grünplanerischen Festsetzungen wie Baumanpflanzungen an den Verkehrsflächen, der naturnahen Gartengestaltung und der Offenlegung der „Kleinen Werre“ gemindert.

14 Erschließungskosten

Nach überschlägiger Ermittlung entstehen folgende Erschließungskosten. Fördermittel bzw. Drittmittel wurden nicht berücksichtigt.

Straßenbau (incl. Planungskosten)	2.760.000 €
Grunderwerb für Straßenfläche	850.000 €
Arkadierung (Gericht u. Richthofenstraße 4)	300.000 €
Kanalbau (incl. Planungskosten)	500.000 €
Offenlegung Kleine Werre	60.000 €
Platzgestaltung	steht noch nicht fest
Grünverbindung zur Brunnenwiese	steht noch nicht fest
Grunderwerb für Grünverbindung	65.000 €
Umorganisation Stellplätze im Innenhof Arbeits-/Sozialgericht	steht noch nicht fest
	Σ 4.535.000 €

15 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 6,36 ha	–	100,0 %
davon:			
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1,11 ha	–	17,5 %
Kerngebiet	ca. 0,60 ha	–	9,4 %
Mischgebiet	ca. 1,02 ha	–	16,0 %
Allgem. Wohngebiet	ca. 1,66 ha	–	26,1 %
öff. Verkehrsfläche (Straßen, Fußwege, Parkplätze, Fußgängerzone)	ca. 1,54 ha	–	24,2 %
öff. Grünfläche (incl. Kleine Werre)	ca. 0,43 ha	–	6,8 %

16 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind zunächst nicht erforderlich. Die geplante Umgestaltung des Verkehrsknotens erfolgt überwiegend auf städtischen Flächen. Der notwendige Grundstückserwerb für die Verbreiterung der unteren Richthofenstraße und für die Herstellung der Grünverbindung zur Brunnenwiese soll auf freiwilliger Basis erfolgen. Sollte dies nicht zum Erfolg führen, bietet der B-Plan die rechtliche Grundlage für den Einsatz bodenrechtlicher Instrumente.

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
April 2006