

Begründung  
zum Bebauungsplan  
01-30/09 „Lemgoer Tor“  
3. Änderung

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	3
5	Anlass und Ziele der 3. Bebauungsplanänderung	4
6	Situationsbeschreibung	5
7	Belange des Städtebaus	6
7.0	Städtebauliche Grundsätze und Konzeption	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung/Bauweise	9
7.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
7.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
7.5	Baugestalterische Festsetzungen	11
7.6	Denkmalschutz	11
7.7	Grünflächen	12
8	Belange des Verkehrs	13
8.1	Verkehrsgrundsätze	13
8.2	Individualverkehr	14
8.3	Ruhender Verkehr	15
8.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	15

8.5	Fußverkehr	15
8.6	Radverkehr	16
8.7	Sicherheitsaudit	17
9	Ver- und Entsorgung	17
9.1	Trinkwasser/ Löschwasser	17
9.2	Schmutzwasser / Regenwasser	17
9.3	Kleine Werke	18
9.4	Elektrizitäts- und Gasversorgung	19
9.5	Abfallbeseitigung	19
10	Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrassen auf Nutzung und Bebauung	19
11	Emissionen	19
11.2	Kfz-Emissionen	19
11.3	Sonstige Emissionen	22
12	Altablagerungen und Bodenschutz	22
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen	22
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	22
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	23
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	23
13	Umweltbericht gem. § 2a BauGB	23
14	Erschließungskosten	37
15	Flächenbilanz	37
16	Bodenordnung	38

## Begründung zum B-Plan 01-30/09 "Lemgoer Tor", 3. Änderung

---

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

---

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Hinweis:

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

### 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst aus plantechnischen Gründen den gesamten Geltungsbereich der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes zwischen Behringstraße, Wehrenhagenstraße, Siegfriedstraße, Richthofenstraße, Brunnenstraße, Blomberger Straße und Lange Straße, um ein einheitliches Gesamtplanwerk mit flächendeckend gültigen, zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Auf räumlich begrenzte Änderungsbereiche mit speziell gültigen Festsetzungen soll in diesem Verfahren verzichtet werden.

Der verbindliche Geltungsbereich der 3. Änderung ist im Entwurf selbst durch das entsprechende Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung festgesetzt.

### 2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom	15.08.2007
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom	25.08.2008 bis 26.09.2008
Bürgeranhörung am	03.09.2008
Entwurfsbeschluss vom	21.01.2009
Offenlegung vom	18.02.2009 bis 18.03.2009

### 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 dar. Die geplanten Festsetzungen der 3. Änderung des B-Planes stimmen im Wesentlichen mit diesen Darstellungen überein, so-

dass der B-Plan gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist. Die Abweichungen im Bereich des Eckgrundstücks 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 3. Bebauungsplanänderung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 15.08.2007 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 01-30/09 „Lemgoer Tor“ gefasst, da die Verkehrskonzeption der rechtskräftigen 2. Bebauungsplanänderung aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden konnte. Aufgrund dieser veränderten Ausgangssituation war ein neues Entwicklungskonzept für den Verkehrsknoten Hasselter Platz zu erarbeiten. Als Rahmenvorgaben sollten dabei der Erhalt der Häuserzeile Richthofenstraße Nr. 6-16, die Schulwegsicherung, die Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fahrradfahrer und der Erhalt der Parkplätze vor dem Arbeits- und Sozialgericht berücksichtigt sowie die Möglichkeit eines Kreisverkehrs im Einmündungsbereich Siegfried-/Richthofen-/Brunnenstraße geprüft werden.

Mit dieser so genannten „Konzeptstudie“ wurde ein externes „Planungsteam-Hasselter Platz“ (u. a. mit Professoren der Fachhochschule Lippe/Höxter) beauftragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat nach Auswertung der Konzeptstudie am 06.06.2007 beschlossen, welche Maßnahmen am Hasselter Platz umzusetzen sind. Da diese Maßnahmen größtenteils nicht über die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes abgedeckt waren, wurde eine erneute (= 3.) Änderung des B-Planes erforderlich.

Zum Nachweis der Machbarkeit der Konzeptstudienvorschläge wurden in der Zwischenzeit konkretisierende Fachplanungen für Straße, Gewässer (Kleine Werre) und Kanalisation erstellt. Als Ergebnis der Gewässerplanung (Umgang mit der Kleinen Werre auf dem Hasselter Platz) hat der Ausschuss für Stadtentwicklung am 09.04.2008 beschlossen, abweichend von den Vorschlägen der Konzeptstudie die Kleine Werre aus Kosten- und gestalterischen Gründen nicht in einem offenen Gerinne um den Hasselter Platz zu führen und den Hasselter Platz nicht parallel zu diesem Gerinne mit einer Mauer zu fassen.

Die sonstigen Vorschläge der Konzeptstudie zu einer geänderten, jetzt bestandsorientierten Straßenplanung, zum Kreisverkehrsplatz nördlich des Arbeits- und Sozialgerichts sowie zur beibehaltenen Parkplatznutzung südlich des Gerichts mit direkter Fuß-/Radwegeverbindung zur Brunnenwiese wurden in den Bebauungsplan – Entwurf übernommen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst aus plantechnischen Gründen den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, um ein einheitliches Gesamtplanwerk mit flächendeckend gültigen, zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Auf räumliche begrenzte Änderungsbereiche mit speziell gültigen Festsetzungen soll in diesem Verfahren verzichtet werden. Daher werden die Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Bereich „Prinzengarten“ und für den Bereich entlang der Brunnenstraße auch in die 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Im Bereich „Prinzengarten“ westlich der Weerth-Schule soll die Festsetzung für die Art der baulichen Nutzung der tatsächlich realisierten Bebauung angepasst (Änderung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet) sowie eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht werden (Förderung des „Wohnen in der Innenstadt“).

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 Parzellenbrei-

te 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 Prinzengarten") 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 und Konzeption

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 Gebäudeabbrissen 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 Aufweitemungen, 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 m<sup>2</sup> 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.

Durch diesen Ratsbeschluss erhalten die verkehrlichen Belange in der bauleitplanerischen Abwägung eine hervorgehobene Bedeutung.

Während die 2. Änderung des Bebauungsplanes noch von einer Entwicklung bzw. deutlichen Umgestaltung des Hasselter Platzes ausging (vierarmige Kreuzung, multifunktionaler Stadtplatz mit Grünzugverbindung zur Brunnenwiese und offengelegter Kleiner Werre, aufgeweitete untere Richthofenstraße durch Abriss der Häuserzeile Nr. 6-16 und Angebot für zurückversetzten Wiederaufbau), handelt es sich bei der 3. Änderung um eine Planung im Bestand, die auf die veränderte Ausgangssituation (vgl. Pkt. 5) reagiert. Die im Bereich des Hasselter Platzes vorhandenen Nutzungen sollen nach Art und Umfang planungsrechtlich abgesichert und durch kleinteilige Verbesserungsmaßnahmen funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Dies gilt gleichermaßen für die Verkehrsflächen und für die Randnutzungen.

So soll die seit dem Inkrafttreten des Ursprungs-Bebauungsplans 01-30/09 im Jahr 1983 „auf Abriss stehende“ Häuserzeile Richthofenstraße Nr. 6-16 nun erhalten und als überbaubare Kerngebietsfläche planungsrechtlich gesichert werden. Dies bedeutet Planungs- und Investitionssicherheit für die Eigentümer und ebnet den Weg für Renovierungs- und Erneuerungsmaßnahmen an der teilweise vernachlässigten Bausubstanz. Derartige private Investitionen führen in der Summe wiederum zu einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten Stadtquartiers.

Ebenso ist der Erhalt des ursprünglich als Übergangsprovisorium angelegten Parkplatzes südlich des Arbeits- und Sozialgerichts mit planungsrechtlicher Absicherung als Parkplatzfläche vorgesehen, da hier ein bedeutendes und gut angenommenes Parkplatzangebot für die Innenstadt/Fußgängerzone besteht.

Die geplante funktionale Neuordnung und Grüngestaltung des Parkplatzes samt Randflächen soll als öffentliche Investition gleichfalls zur städtebaulichen Aufwertung des Quartiers beitragen. Die konkrete Detaillösung für die Gestaltung des Parkplatzes ist nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen und kann in der zeitlich nachgeordneten Ausführungsplanung entschieden werden.

Da auf die Offenlegung der Kleinen Werre im Bereich des Hasselter Platzes verzichtet werden soll (vgl. Pkt. 5), wird als direkte Verbindung vom Parkplatz zur Brunnenwiese „nur noch“ ein Fuß-/Radweg über das Grundstück des Arbeits- und Sozialgerichts vorgesehen. In Verbindung mit weiteren im Straßenraum geplanten Radverkehrsanlagen ist dies ein wichtiger Beitrag zur Optimierung des Geh- und Radwegenetzes in diesem Stadtbereich.

Der nördlich des Arbeits- und Sozialgerichts geplante Kreisverkehrsplatz ist ein vom Bestand abweichendes neues Planungselement. Er bietet unabhängig von den verkehrlich zgedachten Funktionen die Möglichkeit, mit einer entsprechenden künstlerischen Gestaltung auch einen städtebaulichen Akzent zu setzen.

Die von der planerischen Neukonzeption nicht betroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen auch für die 3. Änderung beibehalten werden.

## **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 innerstädtische Wohnen mit hoher Qualität in attraktiver Lage gesichert und durch das moderate Nachverdichtungsangebot gefördert 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 an der Blomberger Straße soll für diese zentrumsnahen Flächenpotentiale ein breites und innenstadtypisches Nutzungsspektrum eröffnen. Ebenso soll der östliche Randbereich am Ende der Lange Straße als Baufläche angeboten werden. Hier können als Abschluss der Fußgängerzone innenstadtypische Kerngebietsnutzungen etabliert werden. Eine Neubebauung ist mit oder ohne Einbeziehung des Gebäudes Lange Straße Nr. 89 möglich. Die insgesamt maximal nutzbare Grundfläche beträgt ca. 750 m<sup>2</sup> 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 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 sowie 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 Schaustel-

lung 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 großzügiger 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 Geh-/Radwegeverbindung vom neu zu gestaltenden Parkplatz am Hasselter Platz zur Brunnenwiese geplant. In Verbindung mit weiteren im Straßenraum geplanten Radverkehrsanlagen ist dies ein wichtiger Beitrag zur Optimierung des Geh- und Radwegenetzes in diesem Stadtbereich. Gleichzeitig kann damit der klimatisch, ökologisch und für die Naherholung bedeutende Grünzug der Brunnenwiese/Tal der kleinen Werre, der von der freien Landschaft durch das östliche Stadtgebiet bis an den Hasselter Platz heran reicht, auf direktem Wege auch an den historischen Stadtkern angebunden werden und die Zugänglichkeit für die Bevölkerung erheblich verbessert werden. Durch die geplante Wegeführung könnten sämtliche Stellplätze im Innenhof des Gerichtszentrums erhalten bleiben und das Gesamtareal des Gerichtszentrums würde 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 Prinzen Garten“ 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 dieser historisch bedeutsamen Häuserzeile (= planmäßige klassizistische Stadterweiterung) straßenbegleitend zu fixieren. Im Zusammenspiel mit dem Gebäude des Arbeits- und Sozialgerichtes soll hier der baulich gefasste Straßenraum mit geschlossener Randbebauung („Torwirkung“) gesichert werden.

### **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 Grundstücks-

fläche 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 Prinzensgarten“ 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.

#### **7.5 Baugestalterische Festsetzungen**

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

Dächer, Fassadengestaltung, 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, 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 sieben 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 fünf weitere Wohn-(Büro) Gebäude an der Siegfried-, Blomberger-, Behringstraße und Am Prinzensgarten 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.

Im Einmündungsbereich Spitzenkamptwete/Siegfriedstraße befand sich früher ein jüdischer Friedhof. Dieser ist jedoch aus Platzmangel schon lange aufgegeben und auf ein größeres Grundstück weiter nördlich an der Spitzenkamptwete verlegt worden. In den 1960er Jahren wurde

dann der alte Standort mit Zustimmung der jüdischen Gemeinde komplett eingeebnet. Die letzten alten Grabsteine sind dabei ebenfalls an den neuen Standort verbracht worden, sodass der alte Standort vollständig untergegangen ist. Er steht auch nicht unter (Boden-) Denkmalschutz. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite an der Siegfriedstraße befindet sich an der Bruchsteinstützmauer eine Hinweistafel, die an diesen ehemaligen Standort des Judenfriedhofs erinnert.

### Bauzeile untere Richthofenstraße

Die Häuserzeile Richthofenstraße Nr. 6 – 16 soll erhalten und durch Festsetzung als Kerngebietsfläche (incl. Haus-Nr. 2 und Nr. 4) abgesichert werden (vgl. auch Pkt. 5). Bei diesen Gebäuden handelt es sich nicht um Baudenkmäler. Das Westfälische Amt für Denkmalpflege hat die Denkmaleigenschaft der einzelnen Gebäude (Nr. 2 – Nr. 16) 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.

### 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 Akzisekontrollieurs, das bescheidene Wohn- und Lebensverhältnisse in Detmold in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts dokumentiert. Ein vergleichbares Gebäude ist in Detmold nicht bekannt. Das in städtischem Besitz befindliche „Akzisehäuschen“ ist daraufhin in die Denkmalliste eingetragen worden. Es wird im räumlichen Zusammenhang mit der Häuserzeile Richthofenstraße Nr. 2 – Nr. 16 als Kerngebietsfläche planungsrechtlich abgesichert. Das Gebäude ist jedoch aufgrund seines Zustandes, seiner Größe, seines Grundrisses und des Grundstückszuschnitts nach heutigen Ansprüchen für eine Geschäfts- und/oder Wohnnutzung kaum noch geeignet.

Demzufolge sind die Aussichten der Stadt auf eine Veräußerung oder Vermietung des Objektes denkbar schlecht. Inwieweit eine „dauerhaft sinnvolle Nutzung“ im Sinne des Denkmalschutzgesetzes für das Gebäude gewährleistet werden kann, bleibt abzuwarten.

## **7.7 Grünflächen**

Die Umgestaltung des Knotenpunktes soll im Wesentlichen bestandsorientiert erfolgen (vgl. Pkt. 5). Der bestehende, seinerzeit als Übergangspvvisorium angelegte Parkplatz südlich des Arbeits- und Sozialgerichtes soll erhalten und durch eine funktionale Neuordnung und Grüngestaltung aufgewertet werden. Die konkrete Detaillösung für die Gestaltung des Parkplatzes ist nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen und kann in der zeitlich nachgeordneten Ausführ-

rungsplanung entschieden werden. Die zwischen Parkplatzfläche und Straßenfläche vorhandenen Böschungsbereiche werden als „öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün“ festgesetzt, da sie ein zusammenhängendes Flächenpotenzial für die geplante Grüngestaltung darstellen und nicht als Stellplatzflächen geeignet sind.

Die zwei südlichen Randflächen des Kreisverkehrsplatzes werden ebenfalls als „öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün“ festgesetzt. Hier kann die städtebauliche Torsituation (Arbeits-/Sozialgericht und gegenüber liegend Richthofenstraße Nr. 16) durch grüngestalterische Maßnahmen noch weiter akzentuiert werden.

Die an verschiedenen Stellen festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sollen jeweils als grüne Raumkante eine Einfassung der Platz- oder Wegeflächen bewirken.

Durch die geplante, mit Einzelbäumen begleitete Wegeverbindung zwischen dem neu zu gestaltenden Parkplatz am Hasselter Platz und dem Grünzug der Brunnenwiese/Tal der kleinen Werre wird eine Anbindung dieses ökologisch und für die Naherholung bedeutenden Grünzuges an den historischen Stadtkern erreicht. Gleichzeitig wird die Zugänglichkeit und Wahrnehmbarkeit dieses einzigen bis an die Innenstadt heranreichenden Grünzuges (vergleichbar in Detmold nur noch der Bereich Allee/Friedrichstaler Kanal) für die Bevölkerung erheblich verbessert.

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 3. Änderung des Bebauungsplanes 01-30/90 „Lemgoer Tor“ ist weiterhin wie bei der 2. Änderung die Bewältigung von verkehrlichen Auswirkungen auf den Hasselter Platz, die sich insbesondere infolge der Konversionsmaßnahme Hohenloh und der Öffnung der Richthofenstraße als Hauptverkehrsstraße (Radiale vom inneren Ring zum Nordring) ergeben. Hierbei wird es laut gutachterlicher Prognose 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 unter Erhaltung der Bebauung Richthofenstraße Nr. 2 bis Nr. 16 adäquat zu gestalten bzw. zu erhalten. 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 für den Knotenpunktausbau verpflichtet hat.

## 8.2 Individualverkehr

### Kreisverkehrsplatz

Zur Beurteilung der Verkehrsqualität des Platzes bei künftigen Verkehrsbelastungen sind für mehrere Varianten verkehrs- und signaltechnische Gutachten erstellt worden. Letztlich kommt das externe PLANUNGSTEAM HASSELTHER PLATZ zu dem Ergebnis, dass anders als die heutige Bestandssituation eine Lösung mit Kreisverkehrsplatz an der nördlichen Teilkreuzung Richthofenstraße/ Siegfriedstraße/ Brunnenstraße in Verbindung mit geringen verkehrlichen Verbesserungen an den übrigen Verkehrsflächen eine sowohl verkehrliche als auch städtebaulich verträgliche Variante darstellt. Mit der Lösung Kreisverkehrsplatz und der richtungsneutralen Verteilung der Verkehre geht eine deutliche Besetzung des Ortes als Stadteingang und ein Pendant zu dem Kreisverkehrsplatz am nördlichen Eingang zum ehemaligen Fliegerhorstgelände einher. Der Kreisverkehrsplatz bietet die Möglichkeit einer entsprechenden künstlerischen Gestaltung und mit dem gegenüber früheren Überlegungen geringeren Durchmesser auch eine ausreichende Integration in die örtliche Höhensituation.

Die Verkehrsführung vor dem Arbeits- und Sozialgericht verläuft trassengleich zum heutigen Bestand und dem in der 2. Baubauungsplanänderung festgesetzten Trassenverlauf. Eingriffe in die Gebäudesubstanz sind jedoch nicht mehr erforderlich, da die vorhandene Straßenraumbreite beibehalten wird.

Der Umbau als Kreisverkehrsplatz ermöglicht nach Aussagen des externen Gutachterteams einen verkehrssicheren und zufrieden stellenden störungsfreien Verkehrsablauf. Eventuelle Rückstauungen in den Kreisverkehr werden wenn nur in den Spitzenstunden und dann nur von kurzer Dauer erfolgen. Zur Abschätzung der Leistungsfähigkeit des gesamten Verkehrsknotens ist zusätzlich eine signaltechnische Ermittlung der Leistungsfähigkeit, der erforderlichen Aufstelllängen und der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs auf Basis der dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegenden Verkehrsplanung durch eine qualifizierte Signalbaufirma erstellt worden.

Grundsatz der 3. Änderung der Bebauungsplans „Lemgoer Tor“ ist weiterhin die bereits vollzogene Öffnung der Richthofenstraße mit allen bereits bei der 2. Änderung abgewogenen Vor- und Nachteilen. Aus der Gestaltung der Kreuzung als Kreisverkehrsplatz ergibt sich ein gleichberechtigter Anschluss der Siegfriedstraße, der Richthofenstraße und auch der Brunnenstraße. Für die Verteilung der Verkehre zwischen Siegfriedstraße und Richthofenstraße bedeutet dieses eine weiterhin ausgeglichene Aufteilung der Verkehrsmengen. Der Anschluss der Brunnenstraße als vollwertiger Kreisverkehrsarm bietet für Fußgänger eine sicherere Quermöglichkeit, die in der Abwägung im Sinne der Sicherheit gegenüber einer möglichen Verkehrsberuhigung mit einer Anbindung als Gehwegüberfahrt deutlich überwiegt. Die verkehrsberuhigende Wirkung eines An-

schluss mit Gehwegüberfahrt ist als grundsätzlich eher gering einzuschätzen, da sich vermutliche Schleichverkehrsteilnehmer durch die Gehwegüberfahrt nicht abschrecken lassen werden. Die Spitzenkampfwete wird nördlich des Kreisverkehrsplatzes an die Richthofenstraße angeschlossen.

Insgesamt ist bei der Gestaltung der Kreuzung als Kreisverkehrsplatz davon auszugehen, dass die drei Radialen Lemgoer Straße, Richthofenstraße und Siegfriedstraße nach erfolgter Erneuerung die ihrer 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.

### **8.3 Ruhender Verkehr**

#### **Öffentliche Parkplätze**

Bei der in der 3. Änderung des Bebauungsplans „Lemgoer Tor“ vorgesehenen Verkehrsführung südlich des Sozialgerichtes, die bis auf kleine Änderungen den Verkehrsflächen des heutigen Bestandes entspricht, bleibt die heutige Parkplatzfläche zwischen Blomberger Straße/ Leopoldstraße und Richthofenstraße erhalten. Sie soll funktional neu geordnet und gestaltet werden.

Nördlich des Sozialgerichtes müssen bei der geplanten Anlage des Kreisverkehrsplatzes fast alle Stellplätze entfallen. Lediglich im Bereich der Spitzenkampfwete besteht auch künftig die Möglichkeit zur Anlage von ca. 10 Stellplätzen.

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 aufgrund der geschlossenen Bauweise keine Möglichkeit zur Unterbringung von Stellplätzen auf dem Grundstück. Die umliegenden Straßen Siegfriedstraße, Richthofenstraße, Blomberger Straße und Brunnenstraße sind bebaut und werden ebenfalls zum straßenbegleitenden Parken genutzt.

### **8.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Für den ÖPNV wird im Knotenbereich (Leopoldstraße) eine zentrale Bushaltestelle mit gegenüberliegenden Busaufstellflächen geschaffen, die von den verschiedenen Stadtbus- und Regionalbuslinien bedient werden kann. Die Rand/- Wartebereiche der neuen Haltestelle können aufgrund der verfügbaren Flächen räumlich und architektonisch großzügig gestaltet werden. Die Signalisierung des Knotenpunktes ermöglicht eine Bus- Vorrangschaltung und somit eine Busbeschleunigung. Der Hasselter Platz als nördliches Entree in die Fußgängerzone ist somit auch vom ÖPNV optimal erschlossen.

Die bestehende Haltestelle in der Behringstraße kann dadurch entfallen. Der Platz kann dort für eine Optimierung der Straßenraumaufteilung (Verlängerung Linksabbiegespur und Verbreiterung Nebenanlage für gemeinsamen Geh/ Radweg, siehe Punkt 5.6) genutzt werden.

### **8.5 Fußverkehr**

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

Die Weerthschule, das Arbeits- und Sozialgericht und der Bereich der Brunnenwiese mit Jugendzentrum/ Räumlichkeiten der Offenen Ganztagschule, Kindergarten, Spielplatz, Skate-Anlage,



Grünzug mit anschließendem Naherholungsweg „Kleine Werre“, Friedhof und Kleingartenanlage stellen bedeutende Ziele für Fußgänger dar. Außerdem mündet die Fußgängerzone mit der nördlichen Langen Straße auf den Hasselter Platz.

Für die zahlreichen Fußgänger (Schulweg) werden an dem Kreisverkehrsplatz in allen vier Armen Fußgängerüberwege mit einer eindeutigen Bevorrechtigung hergestellt. An den übrigen Wartungsstellen des gesamten Knotenpunktes werden die Lage und Größe der Aufstellflächen optimiert.

Der Fuß-/ Radweg im Grünzug Brunnenwiese soll einen direkten neuen Anschluss an den Hasselter Platz erhalten. Der Weg wird zwischen Parkplatzfläche Sozialgericht und der Grenzmauer des Volksbankhauses erstellt werden. Hierbei ist ein direkter Eingriff in die Parkplätze des Sozialgerichts nicht erforderlich, da der Weg innerhalb der heutigen am Rand des Parkplatzes vorhandenen Grünfläche angelegt werden soll. Es sollen die vorhandenen Bäume erhalten bzw. wenn dieses technisch nicht gelingt durch neue Bäume ersetzt werden.

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes „Hasselter Platz“ ist die endgültige Wegeführung im Rahmen der zeitlich nachgeordneten Gestaltung und Ausführungsplanung des Parkplatzes zu klären. Ziel ist dabei, künftige Konflikte bzw. Unfallgefahren zwischen Fußgängern/ Radfahrern und dem Parksuchverkehr zu vermeiden.

## 8.6 Radverkehr

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans befinden sich die stärksten Radverkehrsaufkommen auf den folgenden Strecken:

Richthofenstraße – nördliche Lange Straße

Richthofenstraße – Leopoldstraße

Richthofenstraße – Behringstraße

Diese Radverkehrsströme sollen bei der Knotenpunktgestaltung soweit wie es die vorhandene Bebauung zulässt berücksichtigt werden.

Von den 8 auf den Hasselter Platz zulaufenden Straßen verfügt bisher lediglich die Lange Straße über eine Radverkehrsführung. Die Anbindung der Radverkehrsanlage der nördlichen Langen Straße wird heute und künftig über die beidseitigen Lichtsignalanlagen sichergestellt. Die Aufstellbereiche an den Signalstandorten werden durch die neue geplante Aufteilung der Verkehrsflächen verbessert. Die Siegfriedstraße wird nach der Erneuerung eine Führung für Radfahrer in Richtung Norden (bergauf) erhalten. Die Brunnenstraße (Tempo 30 Zone) und die Spitzenkampwete werden sich auch künftig für die Fahrradnutzung anbieten. Zwischen der Brunnenstraße und der Blomberger Straße Richtung Osten existiert der kombinierte Geh-/ Radweg im Grünzug der Brunnenwiese. Dieser Geh-/ Radweg erhält wie bereits oben beschrieben einen neuen zusätzlichen Anschluss an den Hasselter Platz.

Für die Radverkehre in Ost-/ Westrichtung zwischen der Behringstraße und der Leopoldstraße soll als ein wesentliches Ziel die Radwegelücke des Inneren Rings zwischen der Wehrenhagenstraße und der Seminarstraße geschlossen werden. Aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Querschnittsbreiten ist die Anlage von beidseitigen Radverkehrsanlagen nicht bzw. lediglich eingeschränkt möglich. Zudem muss der Lückenschluss das bereits vorhandene Radwegenetz berücksichtigen, welches an der Wehrenhagenstraße bereits einseitig als gemeinsamer Geh-/ Radweg anschließt und an der Seminarstraße ebenfalls einen einseitigen Anschluss zulässt, so dass für die Benutzer eine einheitliche Form der Gestaltung gegeben ist und Unsicherheiten hinsichtlich der Benutzungspflicht und daraus resultierendes Fehlverhalten vermieden werden können.

In dem neu zu gestaltenden Abschnitt kann bis auf eine Engstelle ein gemeinsamer Geh-/Radweg mit einer durchgängigen Breite von mindestens 2,50 m erstellt werden. Hierdurch ist eine Aus-schilderung als kombinierter Geh-/ Radweg mit Freigabe für Radfahrer in Gegenrichtung in der Behringstraße im Abschnitt Wehrenhagenstraße – Hasselter Platz, im Bereich Hasselter Platz sowie in der Leopoldstraße im Abschnitt Hasselter Platz – Seminarstraße auf der Nord- bzw. Ost-seite der vorgenannten Straßen möglich. Besondere Gefahren für die Radfahrer entstehen durch die wenigen Grundstückszufahrten nicht.

Für die Radfahrer im Bereich nördlich des Sozialgerichts bietet der geplante Kreisverkehrsplatz eine sichere Möglichkeit, um sich innerhalb der Verkehrsflächen zu bewegen.

Im Bereich der Einmündungen Richthofenstraße/ Leopoldstraße und Blomberger Straße/ Leo-poldstraße werden mit Radfahertaschen und separaten Aufstellmöglichkeiten für Radfahrer sichere Möglichkeiten geschaffen, um alle gewünschten Ziele erreichen zu können.

Im unteren Bereich der Richthofenstraße zwischen dem geplanten Kreisverkehrsplatz und der Le-opoldstraße können wegen der zu erhaltenden Bebauung Richthofenstraße Nr. 2 bis Nr. 16 keine separaten Radverkehrsanlagen in der verbleibenden Straßenraumbreite geschaffen werden.

## 8.7 Sicherheitsaudit

Für die der 3. Bebauungsplanänderung zugrunde liegende Verkehrsplanung wird ein Sicherheit-saudit durchgeführt. Das Sicherheitsaudit ist ein formalisiertes Verfahren zur Beurteilung der Si-cherheitsbelange eines Straßenentwurfs in allen Arbeitsschritten vom Entwurf über den Bau bis zur fertigen Straße. Ziel des Audit ist die verstärkte Berücksichtigung der Verkehrssicherheit in der Straßenplanung und im Straßenentwurf. Die bisherigen Planungsphasen sind auditiert worden. Die Anregungen des Auditors sind in den Planungsprozess eingeflossen. Die weiteren Planungs-phasen sollen ebenfalls auditiert werden.

## 9 Ver- und Entsorgung

### 9.1 Trinkwasser/ Löschwasser

Das Plangebiet ist an die vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die ge-plante Neubebauung bzw. die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten können aus diesem Netz mit-versorgt werden.

Die Versorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz kann über vorhandene Hydranten im Plangebiet mit einer Leistung bis zu 3200 l/min sichergestellt werden.

### 9.2 Schmutzwasser / Regenwasser

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen angeschlossen. Die Leitun-gen verlaufen überwiegend unter den Straßenflächen bzw. unter den öffentlichen Parkplatzflä-chen. In der Brunnenstraße und in der Richthofenstraße nördlich des Arbeits-/Sozialgerichts ist eine Trennkanalisation mit Schmutz- und Regenwasserkanal vorhanden. In den restlichen Stra-ßen 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 inne-ren Ring hindurch in die Lange Straße bis zur Einmündung in die Werre. Die Verrohrung der Klei-

nen 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 schwer 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 gutachterliche Prüfung von Möglichkeiten zur Niederschlagswasserversickerung auf den Baugrundstücken ist auf den Bereich „Am Prinzengarten“ (Nachverdichtung der Wohnbebauung) beschränkt worden.

Gemäß Absprache mit der zuständigen Fachbehörde 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 Kleine Werre

Die ursprünglich im Rahmen der Konzeptstudie vorgesehene Offenlegung der Kleinen Werre als Umlaufgerinne um den Parkplatz am Hasselter Platz wurde auf Grundlage einer konkretisierenden Fachplanung aus Kostengründen (eklatantes Missverhältnis von Kosten und Nutzen) und aus städtebaulichen Gründen verworfen und in die jetzige Planung nicht aufgenommen.

Stattdessen soll das verrohrte Gewässer im Bereich der südwestlichen Brunnenwiese neu gefasst und über eine Rohrleitung in die bereits vorhandene Verrohrung in der Richthofenstraße geführt werden (Verlegung der Verrohrung von bisher südöstlich des Gerichtsgebäudes nach künftig nordwestlich des Gebäudes in öffentliche Straßenfläche). Diese Variante hat den Vorteil, dass die Verrohrung der Kleinen Werre nach den neuesten hydraulischen Erkenntnissen im Bereich öffentlicher Flächen (=Richthofenstraße) verlegt werden kann, für die ohnehin Kanalbaumaßnahmen anstehen (vgl. Pkt. 9.2).

Im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie ist der verrohrte Abschnitt der Kleinen Werre innerhalb des B-Plangeltungsbereiches als „erheblich verändert“ (=naturfern) einzustufen. In diesem urban überformten, hoch versiegelten Innenstadtbereich ist eine Offenlegung des Gewässers auch langfristig nicht mehr möglich, da das Gewässer unter Straßen- und Parkplatzflächen verläuft. Mit der oben erwähnten Offenlegungsvariante als ca. 150 m langes, mit Stützmauer eingefasstes steinernes Umlaufgerinne um den Parkplatz (=„Kanal ohne Deckel“) hätte weder ein naturnaher Gewässerzustand noch eine Verbesserung der ökologischen Potentiale des Gewässers erreicht werden können.

Eine spätere Offenlegung der Kleinen Werre im Bereich der Brunnenwiese bis zur Schorenstraße bleibt von der jetzt geplanten Maßnahme jedoch unberührt und kann vorbehaltlich der Lösung von Grunderwerbsproblemen im Bereich der Kleingartenanlage umgesetzt werden.

## 9.4 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.

## 9.5 Abfallbeseitigung

Die Grundstücke können zum Zweck der Abfallentsorgung angefahren werden. Die Neubebauung im Bereich „Am Prinzensgarten“ 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 der Straßenbaumaßnahmen entsprechend umgelegt.

## 11 Emissionen

### 11.1 Emissionen der Nutzungen

Durch die B-Planänderung soll in erster Linie die bauliche Optimierung des Kreuzungspunktes „Hasselter Platz“, ein Kreisverkehrsplatz im Einmündungsbereich Siegfried-/Richthofen-/Brunnenstraße sowie die Erhaltung der vorhandenen Randnutzungen des Platzbereiches 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-Immissionschutzgesetz (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 schalltechnischen Stellungnahme werden aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung die o. g. Kriterien geprüft.

Daraus ergeben sich folgende Ergebnisse:

Eine Erhöhung des Beurteilungspegels um mindestens 3 dB(A) und Überschreitung der o.g. Immissionsgrenzwerte wird nicht erreicht.

Teilweise erreicht und überschritten werden die Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A)/tags oder 60 dB(A)/nachts an der Straßenrandbebauung der Behringstraße. 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.

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 und 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.

### **1. Lärmschutz bei der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen**

Nach § 42 BImSchG besteht kein Anspruch auf Entschädigung der passiven Lärmschutzmaßnahmen.

### **2. Lärmschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten**

Für Gebäudeseiten der allgemeinen Wohngebiete, die einer höheren Belastung als 59/49 dB (A) tags/nachts (= allgemeine Wohngebietswerte der 16. BImSchV), sowie für Gebäudeseiten der Misch- und Kerngebiete, die einer höheren Belastung als 64/54 dB (A) tags/nachts (= Misch-, Kerngebietswerte der 16. BImSchV) ausgesetzt sind, wird passiver Schallschutz festgesetzt. Für die Gebäudeseiten der Schule, die einer höheren Belastung als 57 dB (A) tags (= Grenzwert für Schulen der 16. BImSchV) ausgesetzt sind, wird ebenfalls 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 Erd- und Bauarbeiten auf schädliche (Boden-)Veränderungen 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 und Befragung des Hauseigentümers wurde das linke Erdgeschoss bis 1992 von einem chemischen Reinigungsbetrieb genutzt. Von 1992 bis 1994 diente dieser Geschäftsraum nur noch als Annahmestelle, der Reinigungsbetrieb war ausgelagert. Seit 1994 wurde der Geschäftsraum anderweitig genutzt (Änderungsschneiderei etc.). Anzeichen einer evtl. Schadstoffbelastung waren bislang nicht erkennbar und lassen sich anhand der Aktenlage auch nicht herleiten. Auch bei kürzlich durchgeführten Renovierungsmaßnahmen (u. a. Entfernung des Estrich, Einbau neuer Estrich und Bodenfliesen) wurden keine chemischen Gerüche, Ausdünstungen oder Verunreinigungen wahrgenommen. Dies gilt auch für den Keller des Hauses.

Östlich angrenzend an Haus-Nr. 89 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.

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 Prinzensgarten“ entspricht dem Planungsziel, die innerstädtische Wohnfunktion zu stärken und damit auch Verkehr zu vermeiden und Infrastruktur auszulasten. Durch die festge-

setzte Grundflächenzahl von 0,4 wird die mögliche Versiegelung in einem angemessenen Rahmen gehalten.

### **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**

### **13.1 Einleitung**

#### **13.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

##### **Angaben zum Standort**

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Randbereich des Stadtkerns der Stadt Detmold. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst aus planerischen Gründen den gesamten Bereich der rechtskräftigen 2. Änderung und besitzt eine Größe von ca. 6 ha. Es 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 einer Sportanlage und eines Friedhofsgeländes an.

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. Der Hasselter Platz wird als Parkplatzfläche genutzt. Als Einzelgebäude sind das Arbeits- und Sozialgericht sowie die im nördlichen Teil befindliche Weerth-Schule zu nennen. Der östliche Teil des Plangebietes sowie beidseitig der Behringstraße ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt.

##### **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Aus eigentumsrechtlichen Gründen konnte das Verkehrskonzept der rechtskräftigen 2. Änderung für den Hasselter Platz, dass eine deutliche Umgestaltung des Platzes vorsah, nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund wurde, unter Berücksichtigung bestimmter Rahmenvorgaben, ein neues Entwicklungskonzept für den Verkehrsknoten Hasselter Platz erarbeitet. Die Konzeptionsvorschläge wurden durch Fachplanungen für Straße, Gewässer (Kleine Werre) und Kanalisation konkretisiert und sollen mit der 3. Änderung planungsrechtlich gesichert werden.

Bei der 3. Änderung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Die im Bereich des Hasselter Platzes vorhandenen Nutzungen sollen erhalten bleiben. Durch kleinteilige Verbesserungsmaßnahmen, auch für die Verkehrsflächen und die Randnutzungen, soll eine funktionale und gestalterische Aufwertung stattfinden. Der Erhalt der Häuserzeile Richthofenstraße Nr. 6 – 16 sowie der ursprünglich als Übergangspvovisorium angelegte Parkplatz südlich des Arbeits- und Sozialgerichts, werden planungsrechtlich gesichert. Zur städtebaulichen Aufwertung des Quartiers soll die funktionale Neuordnung und Grüngestaltung des Parkplatzes inklusive der Randbereiche beitra-



gen. Im Straßenraum sowie über das Grundstück des Arbeits- und Sozialgerichts sind Radverkehrsanlagen geplant, die der Optimierung des Geh- und Radwegenetzes dienen.

Einziges vom Bestand abweichendes Planungselement ist der nördlich vom Arbeits- und Sozialgericht geplante Kreisverkehrsplatz.

Die zwischen Parkplatzfläche und Straßenfläche vorhandenen Böschungsbereiche sowie die zwei südlichen Randflächen des Kreisverkehrsplatzes werden als „öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün“ festgesetzt. Die an verschiedenen Stellen anzupflanzenden Laubbäume sollen als grüne Raumkante eine Einfassung der Platz- oder Wegeflächen bewirken. Der Stadtbild prägende Baumbestand auf dem Schulgelände der Weerth-Schule, wird als zu erhalten festgesetzt. Festsetzungen zu Bepflanzungen der privaten Gartenflächen sollen ein Mindestmaß an Durchgrünung in diesem verdichteten Gebiet sicherstellen.

Im Bereich „Prinzengarten“ westlich der Weerth-Schule soll die Art der baulichen Nutzung der tatsächlich realisierten Bebauung angepasst und eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die in den Konzeptionsvorschlägen geplante Offenlegung der Kleinen Werre als Umlaufgerinne um den Parkplatz des Hasselter Platzes wird aus Kosten- und städtebaulichen Gründen nicht umgesetzt. Stattdessen wird das verrohrte Gewässer im Bereich der südwestlichen Brunnenwiese neu gefasst und über eine Leitung in die bereits vorhandene Verrohrung im Bereich der Richthofenstraße geführt. Damit wird die bestehende Verrohrung lediglich verlegt (bisher: östlich des Gerichtsgebäudes über Privatgrundstück, zukünftig: westlich des Gerichtsgebäudes in öffentlicher Straßenfläche).

### **13.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

#### **Fachgesetze**

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen.

#### **Fachplanungen**

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold -Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - ist das Änderungsgebiet 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 Änderung entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das Änderungsgebiet 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 3. Änderung stimmen im Wesentlichen mit diesen Darstellungen überein, so dass der B-Plan gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist. Die Abweichungen im Bereich des Eckgrundstücks 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.

## 13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 13.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

#### 13.2.1.1 Schutzgut Mensch

Lärm- und Schadstoffemissionen gehen im Änderungsgebiet 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 und die Verkehrsteilnehmer in ihrer Mobilität beeinträchtigt.

Zur Beurteilung der Verkehrsqualität des Platzes, sind für mehrere Varianten verkehrs- und signaltechnische Varianten erstellt worden. Als die sowohl verkehrlich als auch städtebaulich verträglichste Variante wurde das Ergebnis des externen Planungsteams Hasselter Platz vom April 2007 gewählt. Es sieht die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes an der nördlichen Teilkreuzung Richthofenstraße/Siegfriedstraße/Brunnenstraße in Verbindung mit geringen verkehrlichen Verbesserungen an den übrigen Verkehrsflächen vor. Nach Aussagen des externen Gutachterbüros ermöglicht der Umbau als Kreisverkehrsplatz einen verkehrssicheren und zufrieden stellenden störungsfreien Verkehrsablauf. Hierdurch werden die Stauereignisse minimiert und die Beeinträchtigungen verringert.

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.

Mit der B-Planänderung soll in erster Linie die bauliche Optimierung des Kreuzungspunktes "Hasselter Platz", ein Kreisverkehrsplatz im Einmündungsbereich Siegfried-/Richthofen-/Brunnenstraße sowie die Erhaltung der vorhandenen Randnutzungen des Platzbereiches planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Umfeld des Plangebietes 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.

In Bezug auf den Straßenverkehrslärm ist jedoch zu prüfen, ob die Anspruchsvoraussetzungen auf Lärmvorsorge gegeben sind. Eine in Auftrag gegebene schalltechnische Stellungnahme (Stadt Detmold, Dezember 2008) ist aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung zu dem Ergebnis gekommen, dass an der Straßenrandbebauung an der Behringstraße die Beurteilungspegel teilweise erreicht und überschritten werden. Durch den baulichen Eingriff werden die Beurteilungspegel jedoch nicht erhöht.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung, sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und städtebaulicher Erwägungen, sind gegenüber den Verkehrsgläuschen nur passive Maßnahmen an den Wohn- und Geschäftshäusern sowie an den Verwaltungs- und Schulgebäuden möglich. Für die Freiflächen wird durch passive Maßnahmen keine Minderung erzielt. Allerdings befinden sich die Gartenflächen größtenteils hinter der Straßenrandbebauung.

## Bewertung

Die bestandssichernden Maßnahmen im Straßenbereich sowie die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes führt zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer und Anwohner. Durch passive Maßnahmen bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind Vorkehrungen zur Lärminderung vorgesehen.

### 13.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist geprägt durch urban überformte Flächen mit einem z. T. hohen Versiegelungsgrad. Im südlichen Teil treffen die Hauptverkehrsadern der Behringstraße, Siegfriedstraße, Richtofenstraße, 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 4 großkronige Laubbäume, 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 Laubbäumen (Linden), die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Detmold fallen. Die Linden sind 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 ist 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. Da sie isoliert liegen und von ihrem Umfeld beeinträchtigt werden, erfüllen sie eine geringe ökologische Funktion.

Als Oberflächengewässer fließt die Kleine Werre verrohrt von der Brunnenwiese kommend, östlich entlang des Gerichts unter dem Parkplatz des Hasselter Platzes und mündet schließlich an der Langen Straße in die Werre. Die Verrohrung besitzt im Mündungsbereich zur Werre einen Durchmesser von 1,00 m Höhe und 2,10 m Breite und verjüngt sich am Arbeits- und Sozialgericht auf eine Höhe von 1,20 m und eine Breite von 1,10 m.

Verrohrungen in dieser Größe, werden von Fledermausarten, die frostfreie unterirdische Verstecke mit einer hohen Luftfeuchte bevorzugen wie z. B. Zwergfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus als Winter- und Sommerquartier genutzt. Fledermausmännchen suchen solche Orte gern als Tages- und Zwischenquartier auf. Voraussetzung für die Nutzung dieser Verstecke ist jedoch, dass sie ganzjährig flutungsfrei sind. Die Verrohrung der Kleinen Werre wird bei Hochwasserereignissen vollständig geflutet. Aus diesem Grund, ist die Anwesenheit von Fledermäusen in diesem verrohrten Abschnitt sehr unwahrscheinlich. Bei einer Kanalbegehung vom Fachbereich 5.1 – Gewässerunterhaltung – der Stadt Detmold im Februar 2005 im Bereich des Arbeits- und Sozialgerichts, wurden keine Fledermäuse gesichtet.

Sollten trotz der vollständigen Flutung Fledermausarten die Verrohrung als Quartier nutzen, stellt die geplante Maßnahme keine Beeinträchtigung dar. Nach Verlegung der bestehenden Gewässerverrohrung in die Richthofenstraße verbleibt die alte Verrohrung südöstlich des Gerichtsgebäudes als Grundstücksentwässerung für das Oberflächenwasser der Dach- und Grundstücksflächen vom Arbeits-/Sozialgericht. Hierdurch wird auf einer Länge von ca. 70 m im Bereich der alten Verrohrung ein Quartier geschaffen, das von einer vollständigen Flutung verschont bleibt. Eine Veränderung der Luftverhältnisse, die eine Beeinträchtigung bedeuten kann, findet nicht statt, da die umzulegende Gewässerverrohrung von der alten Verrohrung baulich getrennt wird.

### **Bewertung**

Aufgrund 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 Laubgehölze dar.

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung in dem verdichteten Plangebiet sicher zu stellen, werden grünplanerische Maßnahmen festgesetzt. Sie mindern langfristig den Eingriff in die Naturraumpotenziale.

Durch die geplanten Maßnahmen wird gem. § 19 (3) BNatSchG kein Biotop zerstört, das von Tier- und Pflanzenarten einer streng geschützten Art genutzt wird. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 42 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. Fledermäuse, die alle eine streng geschützte, planungsrelevante Art sind, werden nicht beeinträchtigt.

#### **13.2.1.3 Schutzgut Boden**

Im überwiegenden Teil des Plangebietes hat sich aus Lösslehmablagerungen der Bodentyp Parabraunerde und Braunerde z. T. pseudovergleyt entwickelt. Es handelt sich um einen tiefgründigen, schluffigen Lehmboden. Er besitzt eine hohe Sorptionsfähigkeit und Wasserkapazität sowie 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 Auenlehmen der Bodentyp Gley, z. T. Anmoorgley oder Gley-Braunerde entwickelt. Es handelt sich um einen schluffigen Lehmboden. Er besitzt in der lehmiigen 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.

### **Bewertung**

Vorbelastungen bestehen durch die stark befahrenen Verkehrsverbindungen und der Bebauung, mit einem z. T. hohen Versiegelungsgrad. Durch diese anthropogene Überformung, ist das Bodengefüge stark beeinträchtigt. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist stark herabgesetzt und erfährt durch die geplanten Maßnahmen keine weiteren Beeinträchtigungen.

#### **13.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet stellen sich unterschiedlich dar. Im Bereich zwischen der Behringstraße und der Siegfriedstraße stehen Locker- und Festgesteine ohne nennenswerte Poren- oder Trennfugendurchlässigkeit an. Sie liegen als Grundwassernichtleiter über Grundwasserleitern und bilden eine undurchlässige Deckschicht. Das Bodengutachten zur Prüfung der Regenwasserversickerung (Geo-Infometric, September 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.

Als Oberflächengewässer fließt die Kleine Werre verrohrt von der Brunnenwiese kommend, östlich entlang des Gerichts unter dem Parkplatz des Hasselter Platzes und mündet schließlich an der Langen Straße in die Werre. Durch die Verlegung der bestehenden Gewässerverrohrung verbleibt auf dem Grundstück des Arbeits-/Sozialgerichts die alte Verrohrung als Entwässerung für das Oberflächenwasser der Dach- und Grundstücksflächen.

Im Rahmen der 2. Änderung ist festgesetzt, die Kleine Werre über das Grundstück des Arbeits- und Sozialgerichts und auf dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Platzbereich am Hasselter Platz auf einer Länge von ca. 115 m offen zu legen. Die Gestaltung des Gewässers war noch nicht festgelegt und sollte im Zusammenhang mit der Platzgestaltung entschieden werden. Aufgrund der veränderten Ausgangssituation (vgl. Pkt. 5) und der politischen Zielvorgabe, den Parkplatz zu erhalten, lässt sich die Offenlegung der Kleinen Werre in diesem Bereich nicht mehr realisieren. Stattdessen soll das verrohrte Gewässer im Bereich der südwestlichen Brunnenwiese neu gefasst und über eine Rohrleitung in die bereits vorhandene Verrohrung in der Richthofenstraße geführt werden (Verlegung der Verrohrung von bisher südöstlich des Gerichtsgebäudes nach künftig nordwestlich des Gebäudes in öffentliche Straßenfläche).

In Artikel 4 (1) a) iii) der Wasserrahmenrichtlinie (Rechtskraft: 22.12.2000) wird als Umweltziel für künstliche oder erheblich veränderte Wasserkörper vorgeschrieben, spätestens 15 Jahre nach in Kraft treten ein gutes ökologisches Potenzial und einen guten chemischen Zustand zu erreichen. Ein gutes ökologisches Potenzial ist dann erreicht, wenn die physikalisch-chemischen Komponenten, die Nährstoffkonzentration sowie die Werte für Temperatur, pH-Wert und Sauerstoffbilanz in den Bereichen vorliegen, wie bei einem vergleichbarem, natürlichem Oberflächengewässer. Im Rahmen der im Vorfeld zur 3. Änderung erstellten Konzeptstudie wurde die Offenlegung der Kleinen Werre, als ca. 150 m langes, mit einer Stützmauer eingefasstes steinernes Umlaufgerinne um den Parkplatz (=„Kanal ohne Deckel“) vorgeschlagen. Mit dieser Variante hätte weder ein naturnaher Gewässerzustand noch eine Verbesserung der ökologischen Potenziale des Gewässers erreicht werden können. Darüber hinaus wurde sie auch aus Kostengründen (eklatantes Missverhältnis von Kosten und Nutzen) und aus stadtgestalterischen Gründen verworfen. In diesem urban überformten, hoch versiegelten Innenstadtbereich ist eine Offenlegung des Gewässers auch langfristig nicht möglich, da das Gewässer unter Straßen- und Parkplatzflächen verläuft und diese Flächennutzungen planungsrechtlich abgesichert werden sollen. In der 3. Änderung, wird die Kleine Werre als verrohrtes Gewässer festgesetzt und bleibt, abgesehen von der Verlegung auf einem kurzen Teilstück, in ihrem Bestand unverändert.

Eine spätere Offenlegung der Kleinen Werre im Bereich der Brunnenwiese bis zur Schorenstraße bleibt von der jetzt geplanten Maßnahme unberührt.

## **Bewertung**

Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch den hohen Versiegelungsgrad vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserneubildung eingeschränkt ist, da die meisten Flächen an die Kanalisation angeschlossen sind. Das Schutzgut Grundwasser besitzt nur eine geringe Wertigkeit.

Im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie ist der verrohrte Abschnitt der Kleinen Werre innerhalb des B-Plangeltungsbereiches als „erheblich verändert“ (=naturfern) einzustufen. Die Verlegung der vorhandenen Verrohrung auf einem kurzen Teilstück Richtung Richthofenstraße wirkt sich nicht negativ auf das Gewässer Kleine Werre aus.

### 13.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

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

Hasselter Platz (Parkplatz): Die Fläche ermöglicht durch ihren hohen Versiegelungsgrad und der unmittelbar angrenzenden 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.

#### **Bewertung**

Die Klimaaanalyse 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.

### 13.2.1.6 Schutzgut Landschaft

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 Reliefierung, 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.

#### **Bewertung**

Durch grünplanerische Maßnahmen sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gemindert und kleinräumig verbessert werden. Die zwischen Parkplatzfläche und Straßenfläche vorhandenen Böschungsbereiche sowie die zwei südlichen Randflächen des Kreisverkehrsplatzes, werden als „öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün“ festgesetzt. Die an verschiedenen Stellen anzupflanzenden Laubbäume sollen als grüne Raumkante eine Einfassung der Platz- und Wegeflächen bewirken. Die wegebegleitenden Bäume zwischen dem neu zu gestaltenden Parkplatz am Hasselter Platz und dem Grünzug der Brunnenwiese/Tal der Kleinen Werre verbessern die Zugänglichkeit und Wahrnehmbarkeit dieses einzigen bis an die Innenstadt heranreichenden Grünzuges. Die detaillierte Gestaltung des Parkplatzes wird in einer zeitlich nachgeordneten Ausführungsplanung entschieden.

Der Stadtbild prägende Baumbestand auf dem Schulgelände der Weerth-Schule, wird als zu erhalten festgesetzt. Festsetzungen zu Bepflanzungen der privaten Gartenflächen sollen ein Mindestmaß an Durchgrünung in diesem verdichteten Gebiet sicherstellen.

### **13.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

Als Baudenkmale ausgewiesen sind die Wohngebäude an der Behringstraße Nr. 9 und 13, an der Blomberger Straße Nr. 10, am Prinzensgarten Nr. 8 sowie an der Siegfriedstraße Nr. 2. 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.

#### **Bewertung**

Die Kulturgüter werden durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt..

### **13.2.1.8 Wechselwirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten- und netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Aufgrund der Vorbelastung im Plangebiet durch die intensiv genutzten Flächen sind die negativen Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Die geplanten baulichen Maßnahmen beeinträchtigen die Potenziale der Schutzgüter vor allem während der Bauphase. Dies betrifft hauptsächlich die Verkehrsteilnehmer. Eine Erhöhung der Lärmimmissionen ist durch die Maßnahme nicht gegeben.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden sind kleinräumig als hoch einzustufen. Der Verlust von Teillebensräumen und die Beeinträchtigung der Bodenfunktion sind durch Überbauungen unvermeidbar. Die Beeinträchtigungen können vor Ort durch grünplanerische Maßnahmen gemindert bzw. behoben werden.

Das Oberflächengewässer Kleine Werre bleibt in ihrem verrohrten Bestand erhalten. Die Verlegung eines kurzen Teilstücks der bestehenden Verrohrung hat keine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge.

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind im Plangebiet als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

## **13.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **13.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Bei der 3. B-Planänderung handelt es sich um eine Planung im Bestand, unter hervorgehobener Berücksichtigung der verkehrlichen Belange. Die im Bereich des Hasselter Platzes vorhandene

Nutzung wird nach Art und Umfang planungsrechtlich abgesichert und durch kleinteilige Verbesserungsmaßnahmen funktional und gestalterisch aufgewertet. Dies gilt gleichermaßen für die Verkehrsflächen und für die Randnutzungen.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erhaltung der im Bereich des Hasselter Platzes vorhandenen Nutzungen vor. Der Erhalt der Häuserzeile Richthofenstraße Nr. 6 – 16 sowie der ursprünglich als Übergangsprovisorium angelegte Parkplatz südlich des Arbeits- und Sozialgerichts, wird planungsrechtlich gesichert. Zur städtebaulichen Aufwertung des Quartiers soll die funktionale Neuordnung und Grüngestaltung des Parkplatzes inklusive der Randbereiche beitragen. Im Straßenraum sowie über das Grundstück des Arbeits- und Sozialgerichts sind Radverkehrsanlagen geplant, die der Optimierung des Geh- und Radwegenetzes dienen. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze bleiben erhalten.

Langfristig tragen die Änderungsmaßnahmen zu einer Entschärfung der Verkehrssituation, vor allem im Knotenbereich der stark befahrenen Hauptverkehrsachsen Behring-, Richthofen, Blumberger und Leopoldstraße, bei. Grünplanerische Maßnahmen werden die Bereiche am Hasselter Platz auf. Die Anpflanzung von wegebegleitenden Bäumen zwischen dem neu zu gestaltenden Parkplatz am Hasselter Platz und dem Grünzug der Brunnenwiese/Tal der Kleinen Werre verbessern die Zugänglich- und Wahrnehmbarkeit dieses einzigen bis an die Innenstadt heranreichenden Grünzuges.

#### **13.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Festsetzungen der 2. Änderung bleiben weiterhin rechtskräftig. Die Verkehrskonzeption am Hasselter Platz, mit einer deutlichen Umgestaltung, ist aus eigentumsrechtlichen Gründen jedoch nicht umsetzbar. Der zentrale Knotenpunkt Hasselter Platz, in dessen Knotenbereich acht Straßen aufeinander treffen, bleibt unverändert. Eine Regulierung der hohen Verkehrsbelastung findet nicht statt.

#### **13.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung gem. § 1 (7) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Änderungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Da die Festsetzungen der 2. Änderung rechtskräftig sind, werden sie als Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung heran gezogen. Die Eingriffsbilanzierung 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 m<sup>2</sup>) wird bei der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt, da hier lediglich die bestehenden Nutzungen innerhalb der Grundstücksgrenzen festgeschrieben werden und somit kein weiterer Eingriff erfolgt. Dies betrifft sowohl die Wohnbebauung wie auch die Verkehrsfläche der Brunnenstraße.



## A. Zustand des Änderungsgebietes gem. der 2. rechtskräftigen Änderung

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp5 x Sp.6)	Einzelflächenwert (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 A	38.462
--	--	--------	--	---------------------	--------

\* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 8.2 Beeinträchtigung der Vitalität durch die Schadstoffimmissionen der Verkehrsflächen

### B. Zustand des Änderungsgebietes gem. der 3. Änderung

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp5 x Sp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4 x Sp7)
1.1	öffentliche Verkehrsflächen/Fußwege	12.730	0	1	0	0
1.2	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	4.445	0,5	1	0,5	2.223
8.2*	Pflanzung von 7 Laubbäumen	140	6	0,8	4,8	672
1.1	Gemeinbedarfsfläche: Arbeits-Sozialgericht/Weerth-Schule	11.275	0	1	0	0
8.2	Erhalt von 14 Laubbäumen Weerth-Schule	280	8	1	8	2.240
2.1	öffentliche Grünflächen: Verkehrsgrün	1.385	2	1	2	2.770
1.1	Kerngebiet (MK) GRZ 1,0	2.725	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 0,4	2.852	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	4.278	2	1	2	8.556
1.1	Mischgebiet (MI) GRZ 0,5	1.542	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.543	2	1	2	3.086
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,4	5.414	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	8.121	2	1	2	16.242

		59.945		Gesamtflächenwert B	37.075
--	--	--------	--	---------------------	--------

\* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 8.2 Beeinträchtigung der Vitalität durch die Schadstoffimmissionen der Verkehrsflächen  
Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Gesamtflächenwert B	37.075 Punkte
./. Gesamtflächenwert A	<u>38.462 Punkte</u>
Werteinheit	<u>1.387 Punkte</u>

Die Eingriffs-Ausgleichbilanzierung ergibt eine Differenz von 1.387 Wertpunkten. Das rechnerische Defizit der 3. Änderung gegenüber den planerischen, jedoch nicht umgesetzten Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung ergibt sich durch das Beibehalten der Bestandssituation mit Straßen- und Parkplatzflächen (höherer Versiegelungsgrad) und durch die daraus resultierende Reduzierung von geplanten Baumpflanzungen (geringere ökologische Aufwertung). Das Defizit wird somit durch „öffentliche Eingriffe“ verursacht und bedeutet bei einer Flächenaufwertung um 4 Wertpunkte, dass 347 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche für Kompensationsmaßnahmen benötigt werden. Im Plangebiet selbst stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Die Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes auf den Flächen des städtischen Ausgleichsflächenpools im Ortsteil Oberschönhagen, Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 225 durchgeführt bzw. angerechnet. Die Umsetzung der bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen ist durch die von der Stadt Detmold bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme gesichert.

Um den Eingriff durch die Umsetzung der Konzeptvorschläge im Plangebiet vor Ort zu mindern, sind bezogen auf einzelne Schutzgüter folgende Minderungsmaßnahmen geplant:

### **Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase ist vor allem mit erheblichen Beeinträchtigungen des Durchgangs- und Anliegerverkehrs zu rechnen. Als wesentliche Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnbereiche sind immissionsbedingte Belastungen, insbesondere Lärm, der durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie verkehrsbedingte und visuelle Beeinträchtigungen zu nennen.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Durch das Verkehrsaufkommen im Knotenbereich des Hasselter Platzes bleiben die bestehenden Lärm- und Schadstoffimmissionen erhalten. Die in einem Gutachten ermittelten Beurteilungspegel an der Straßenrandbebauung der Behringstraße bleiben weiterhin grenzwertig.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes ist durch folgende grünplanerische Festsetzungen zu sichern:

#### Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im Bereich der öffentlichen Parkfläche am neu geplanten Kreisverkehrsplatz sind 3 Laubbäume und entlang des Fuß/Radweges süd-östlich des Arbeits- und Sozialgerichtes 4 Laubbäume zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm zu verwenden.

In Anlehnung an die GALK-Straßenbaumliste 2006 (Baumliste der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz beim deutschen Städtetag), werden folgende Baumarten empfohlen: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Winterlinde (*Tilia cordata*).

#### Bepflanzung der Privatgärten

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Pro 200 m<sup>2</sup> Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

Folgende heimische und standortgerechte Strauch- und Baumarten werden empfohlen:

<u>Sträucher</u>		<u>kleinkronige Bäume</u>	
Haselnuß	Corylus avellana	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hartriegel	Cornus sanguinea	Mehlbeere	Sorbus aria
Weißdorn	Crataegus laevigata	Feldahorn	Acer campestre
Schlehe	Prunus spinosa	Spitzahorn	Acer platanoides
Hundsrose	Rosa canina	Säulen-Hainbuche	Carpinus betula ‚Fastigata
Schneeball	Viburnum opulus	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, 4 Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und 1 Birke (*Betula pendula*) 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.

### 13.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der 3. Änderung des B-Planes „Lemgoer Tor“ handelt es sich um die Umsetzung einer von der Stadt Detmold in Auftrag gegebenen „Konzeptstudie“. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat nach Auswertung der Studie sowie unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher konkretisierender Fachplanungen für Straße, Gewässer und Kanalisation am 06.06.2007 beschlossen, welche Maßnahmen am Hasselter Platz umzusetzen sind. Um ein einheitliches Gesamtplanwerk zu erhalten, wurden die Zielsetzungen des rechtskräftigen B-Planes übernommen bzw. der tatsächlich realisierten Bebauung angepasst.

### 13.3 Zusätzliche Angaben

#### 13.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der einzelnen Schutzgüter wurden folgende Gutachten verwendet:

- Konzeptstudie Hasselter Platz/Detmold (Planungsteam Hasselter Platz, April 2007)
- Bodengutachten zur Prüfung der Regenwasserversickerung (Geo-Infometric, September 2001)
- schalltechnische Stellungnahme (Stadt Detmold, Dezember 2008)
- lufthygienische und immissionsökologische Belastungen: Klimagutachten für die Stadt Detmold (GEONET, 1999)
- Baumliste der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz beim deutschen Städtetag (GALK-Straßenbaumliste 2006)

Weitere technische Verfahren liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Sollte sich im weiteren Bauleitplanverfahren herausstellen, dass weitere tiefer gehende Untersuchungen nötig sind, werden diese Informationen im Umweltbericht berücksichtigt

### 13.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da erhebliche Umweltauswirkungen mit der B-Planänderung voraussichtlich nicht entstehen, ist eine regelmäßige Überprüfung des Plangebietes nicht erforderlich. Die Umsetzung der naturnahen Gartengestaltung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

### 13.4 Zusammenfassung

Aus eigentumsrechtlichen Gründen konnte das Verkehrskonzept der rechtskräftigen 2. Änderung für den Hasselter Platz, das eine deutliche Umgestaltung des Platzes vorsah, nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund wurde, unter Berücksichtigung bestimmter Rahmenvorgaben, ein neues Entwicklungskonzept für den Verkehrsknoten Hasselter Platz erarbeitet. Die Konzeptionsvorschläge wurden durch Fachplanungen für Straße, Gewässer (Kleine Werre) und Kanalisation konkretisiert und sollen mit der 3. Änderung planungsrechtlich gesichert werden.

Um die geschilderten künftigen Verkehrsbelastungen und -aufgaben bewältigen zu können, soll der Hasselter Platz zukunftsfähig umgestaltet werden. Dabei soll die Leistungsfähigkeit des Knotens erhöht, die Verkehrsqualität verbessert und die städtebauliche Situation unter Erhaltung der Bebauung Richthofenstraße Nr. 2 bis Nr. 16 adäquat gestaltet werden bzw. erhalten bleiben.

Die zwischen Parkplatzfläche und Straßenfläche vorhandenen Böschungsbereiche sowie die zwei südlichen Randflächen des Kreisverkehrsplatzes werden als „öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün“ festgesetzt. Die an verschiedenen Stellen anzupflanzenden Laubbäume sollen als grüne Raumkante eine Einfassung der Platz- oder Wegeflächen bewirken. Der Stadtbild prägende Baumbestand auf dem Schulgelände der Weerth-Schule, wird als zu erhalten festgesetzt. Festsetzungen zu Bepflanzungen der privaten Gartenflächen sollen ein Mindestmaß an Durchgrünung in diesem verdichteten Gebiet sicherstellen.

Einziges vom Bestand abweichendes Planungselement ist der nördlich vom Arbeits- und Sozialgericht geplante Kreisverkehrsplatz.

Erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) BauGB entstehen im Plangebiet mit der Änderung des B-Planes voraussichtlich nicht. Die bestandssichernden Maßnahmen im Straßenbereich sowie die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes führen zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Durch passive Maßnahmen bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind Vorkehrungen zur Lärminderung vorgesehen.

Die Schutzgüter Boden, Klima und Landschaftsbild erfahren durch die geplanten Maßnahmen keine weiteren Beeinträchtigungen. Es wird gem. § 19 (3) BNatSchG kein Biotop zerstört, das von Tier- und Pflanzenarten einer streng geschützten Art genutzt wird. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 42 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. Fledermäuse, die alle eine streng geschützte, planungsrelevante Art sind, werden nicht beeinträchtigt.

Im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie ist der verrohrte Abschnitt der Kleinen Werre innerhalb des B-Plangeltungsbereiches als „erheblich verändert“ (=naturfern) einzustufen. Die Verlegung der vorhandenen Verrohrung auf einem kurzen Teilstück Richtung Richthofenstraße wirkt sich nicht negativ auf das Gewässer Kleine Werre aus.

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 (1) BNatSchG wurde die Eingriffsintensität in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale an Hand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes NRW ermittelt. Da im Plangebiet selbst keine Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, wird der berechnete Ausgleichsflächenbe-

darf von 347 m<sup>2</sup> auf den Flächen des städtischen Ausgleichsflächenpools im Ortsteil Oberschönhagen, Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 225 durchgeführt bzw. angerechnet. Die Umsetzung der bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen ist durch die von der Stadt Detmold bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme gesichert.

#### 14 Erschließungskosten

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

Straßenbau (incl. Planungskosten)	1.800.000 €
Kanalbau (incl. Planungskosten)	ca. 650.000 €
Parkplatzgestaltung	ca. 300.000 €
Fuß-/Radwegverbindung zur Brunnenwiese	50.000 €
Grunderwerb für Fußweg	ca. 25.000 €
	Σ 2.825.000 €

#### 15 Flächenbilanz

Plangebiet	6,19 ha	–	100,0 %
Gemeinbedarfsfläche	1,16 ha	–	18,8 %
Kerngebiet	0,59 ha	–	9,5 %
Mischgebiet	1,02 ha	–	16,5 %
Allgem. Wohngebiet	1,48 ha	–	23,9 %
öff. Verkehrsfläche (Straßen, Fußwege, Parkplätze, Fußgängerzone)	1,80 ha	–	29,1 %
öff. Grünfläche	0,14 ha	–	2,2 %

## 16 **Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind zunächst nicht erforderlich. Die geplante Umgestaltung der Verkehrsflächen erfolgt überwiegend auf städtischen Flächen. Der notwendige Grundstückserwerb für die Herstellung der Fußwegeverbindung 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  
März 2009