

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01-30/09 I

„Geschäfts- und Parkhaus Hassel-ter Platz“

(beschleunigte) Aufstellung

DETMOLD

Kulturstadt
im Teutoburger Wald

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
2	Anlass und Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
3	Verfahren	6
4	Raumordnung und Landesplanung	7
5	Flächennutzungsplan	7
6	Situationsbeschreibung	7
7	Belange des Städtebaus	8
7.1	Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach § 11 (3) BauNVO	8
7.1.1	Schädliche Umwelteinwirkungen	8
7.1.2	Verkehr / Äußere Erschließung	9
7.1.3	Infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden	9
7.1.4	Orts- / Landschaftsbild	9
7.2	Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan	9
7.3	Art der baulichen Nutzung	11
7.4	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	12
7.5	Baugestaltung	13
7.6	Denkmalschutz	14
8	Verkehrliche Erschließung	15
8.1	Individualverkehr	15
8.2	Ruhender Verkehr	16
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	16
8.4	Rad- und Fußverkehr	16
8.5	Grünflächen / Anpflanzungen	16
9	Ver- und Entsorgung	17
9.1	Regenwasserentsorgung	17
9.2	Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser	17
9.3	Elektrizitäts-, Gas- und Fernwärmeversorgung	17
9.4	Abfallbeseitigung	17
10	Immissionen / Emissionen	17
10.1	Lichtemissionen / Luftschadstoffe	17
10.2	Lärm	18
11	Altablagerungen und Bodenschutz	19
11.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	19
11.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	19
11.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	19
11.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	20
11.5	Kampfmittelbelastung	20

12	Umweltbelange	20
12.1	Umweltprüfung	20
12.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	20
12.3	Artenschutz	20
12.4	Klimaschutz / Energieeffizienz	21
13	Kosten	21
14	Bodenordnung	21
Anhang Vorprüfung des Einzelfalles auf der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)		23

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01-30/09 I

„Geschäfts- und Parkhaus Hasselter Platz“, (beschleunigte) Aufstellung

Ortsteil: Detmold Nord
Plangebiet: Hasselter Platz am Arbeits- und Sozialgericht zwischen Richthofenstraße und Blomberger Straße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Detmold, Flur 4 und umfasst die Flurstücke 823, 802 tlw., 824 tlw., 336 tlw..

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden	durch die Richthofenstraße,
im Osten	durch das Flurstück 571 und 802,
im Süden	durch die Blomberger Straße und das Flurstück 802,
im Westen	durch den Hasselter Platz.

Der verbindliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (rd. 0,35 ha) ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst neben Teilen der Flurstücke 823 und 802 tlw., die in der Verfügung des Vorhabenträgers stehen, auch einen Teil der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstücke 336 und 824). Hier erfolgt ein Einbezug in den Vorhabenbereich aufgrund eines Auskragens des Vordaches im Eingangsbereich des Lebensmittel-Vollsortimenters in den Fußwegbereich des Hasselter Platzes.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen sowie dem Festlegungsriß.

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Detmold abgeschlossen.

Mit Inkrafttreten dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01-30 /09 „Lemgoer Tor 3. Änderung“ in dem überlappenden Geltungsbereich durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

2 Anlass und Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Verwaltung der Stadt Detmold bemüht sich seit mehreren Jahren intensiv um eine Verbesserung der Lebensmittelversorgung für die Innenstadt. Hierzu wurde in der Vergangenheit mit einer Vielzahl von infrage kommenden Einzelhandelsunternehmen Kontakt aufgenommen und für den Standort Detmolder Innenstadt geworben.

Trotz der äußerst schwierigen Standortbedingungen für Lebensmittelmärkte in der historischen Innenstadt (erforderliche Grundstücksgröße, verfügbares Grundstück, verkehrliche Anbindung, Grundstückskosten, Stellplatzerfordernisse, etc.) ist es der Verwaltung nun gelungen, ein renommiertes Handelsunternehmen für diesen Standort zu interessieren und einen Investor für ein solches Vorhaben zu finden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, ein Gebäude für das Einzelhandelsvorhaben am Hasselter Platz zu errichten, das von projektbezogenen Pkw-Stellplätzen flankiert wird. Der Handelskonzern REWE möchte am Standort einen Lebensmittelvollversorger mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche realisieren.

Mit diesem Projekt wird ein weiterer wichtiger Beitrag zur Stärkung der Innenstadtfunktionen Wohnen und Handel erzielt. Insbesondere wird auch das im Einzelhandelskonzept der GMA (Januar 2011) aufgezeigte Defizit der innerstädtischen Lebensmittelversorgung beseitigt und die Bevölkerung zukünftig bedarfsgerecht versorgt.

Die Planung ist mit den heutigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01-30 /09 „Lemgoer Tor 3. Änderung“ nicht kompatibel.

Aus diesem Grund soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Aufgrund des ausschließlichen Projekt- / Vorhabenbezuges wird für das Verfahren die Anwendung des § 12 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) vorgesehen.

Der Rat hat nach der Kommunalwahl in seiner konstituierenden Sitzung am 03.07.2014 den Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 01-30/09 I „Wohn- und Geschäftshaus Hasselter Platz“ einstimmig gefasst.

Grundlage dieser Beschlussfassung war ein Planungskonzept des Vorhabenträgers, das vorsah, auf dem Hasselter Platz ein IV-geschossiges Gebäude zu errichten. Im Erdgeschoss sollte ein Lebensmittel-Vollversorgermarkt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche untergebracht werden und in den drei Obergeschossen waren ca. 20 Wohnungen vorgesehen. Auf dem Grundstück waren insgesamt ca. 100 Stellplätze geplant, davon ca. 40 Stellplätze ebenerdig und ca. 60 Stellplätze in einer Tiefgarage.

Mit diesem Planungs- und Nutzungskonzept ist auch die erste Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren durchgeführt worden (= Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB vom 26.07. bis 09.08.2014). Hierbei sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Mit Schreiben vom 31.10.2014 beantragt der Vorhabenträger eine Änderung seines Nutzungskonzeptes für die Obergeschosse. Statt der o. g. Wohnungen sind nun im 1. – 3. Obergeschoss Stellplätze als Garagengeschosse geplant (insgesamt ca. 140 STP). Der Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss bleibt in gleicher Größe erhalten, ebenso die ca. 40 ebenerdig geplanten Stellplätze. Auf die bisher geplante Tiefgarage soll verzichtet werden. Die Fassadengestaltung wird im Wesentlichen beibehalten, die Gebäudehöhe reduziert sich um ca. 1,50 m.

Der Grund für die Konzeptänderung liegt in den Ergebnissen des zwischenzeitlich erstellten Schallschutzgutachtens. Die hierin ermittelten Lärmwerte aus Straßenverkehr und Schienenverkehr hätten einen hohen bautechnischen und finanziellen Aufwand für einen ausreichenden Lärmschutz der Wohnungen zur Folge. Insbesondere wären keine offenen Freisitze (Balkone, Loggien) möglich, was für den Vorhabenträger erhebliche Vermarktungsrestriktionen bedeuten würde.

Mit der Planung wird zukünftig ein größeres Angebot für den ruhenden Verkehr an diesem Standort vorgehalten. Dieses ist aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Nähe zur Fußgängerzone sowie aus verkehrsplanerischer Sicht mit der möglichen Nutzung als Anwohnerparkhaus für die umliegenden Straßen von Vorteil.

Antragsgegenstand für das Satzungsverfahren ist nunmehr:

der Neubau eines IV-geschossigen Gebäudes mit

- EG = Vollversorger Lebensmittelmarkt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche
- OG = Nebenräume / Lager Vollversorger, ca. 30 Stellplätze (Garagengeschoss)

- 2. OG / 3. OG = ca. 110 Stellplätze (Garagengeschosse)

3 Verfahren

Vorstellung der Planungsabsichten des Vorhabenträgers (Ausschuss für Stadtentwicklung)	12.03.2014
Beschluss zur Einleitung des Satzungsverfahrens (gem. § 13a BauGB) (Rat)	03.07.2014
Unterrichtung der Öffentlichkeit (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB)	26.07. – 09.08.2014
Antrag des Vorhabenträgers vom 31.10.2014 auf Änderung der geplanten Nutzung in den Obergeschossen (bisher Wohnen, jetzt Parken) (Ausschuss für Stadtentwicklung)	03.12.2014

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 01-30/09 I ist danach mit dem Titel „Geschäfts- und Parkhaus Hasselter Platz“ weiterhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt worden.

Entwurfsbeschluss und Änderung des Bebauungsplantitels (Ausschuss für Stadtentwicklung)	04.03.2015
Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	02.04. – 06.05.2015

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

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Hinweis: Plangebietsgröße: 0,35 ha).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (siehe Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gem. § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG im Anhang dieser Begründung).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im beschleunigten Verfahren erfolgen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB können auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

4 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Die Flächenfestsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Sonstiges Sondergebiet“ entspricht diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Zur Anpassung des Bauleitplanes an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB ist eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold *gestellt worden*.

Mit Schreiben vom 12.05.2015 teilt die Bezirksregierung Detmold mit, dass keine regionalplanerischen Bedenken bestehen.

5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt das ca. 0,35 ha große Plangebiet als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Nutzung (Park- und Festplatz) sowie als Verkehrsgrün dar.

Westlich, nördlich und südlich des Vorhabenbereiches stellt der Flächennutzungsplan Verkehrsflächen sowie Gemischte Bauflächen dar, während östlich die Darstellung von Flächen für Gemeinbedarf (Gericht) erfolgt.

Die in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte festgesetzte Nutzung eines Sonstigen Sondergebietes für die Errichtung eines Geschäfts- und Parkhauses weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan entsprechend geändert worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Hier ist entsprechend die Darstellung einer Sonderbaufläche vorgesehen.

6 Situationsbeschreibung

Derzeitiges Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01-30 /09 „Lemgoer Tor 3. Änderung“ setzt in dem Vorhabenbereich öffentliche Parkfläche (Parkplatz) und öffentliche Grünfläche fest.

Für den Bereich ist im Jahr 2011 der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01-30/09 „Kinocenter Hasselter Platz“ bis zum Entwurfsbeschluss geführt worden. Der Vorhabenträger hat seine Projektplanung dazu jedoch eingestellt.

Örtliche Situation

Der Vorhabenbereich befindet sich im Nordosten des Detmolder Stadtzentrums und ist an drei Seiten von Verkehrsflächen umgeben. An der Ostseite befindet sich das Gerichtsgebäude, der Gebäudeteil zur Richthofenstraße steht unter Denkmalschutz.

Das Grundstück des Gerichtsgebäudes ist zu dem Vorhabenbereich durch eine Tordurchfahrt geöffnet, welche jedoch nicht der Erschließung des Grundstückes bzw. nicht aus Gründen des Brandschutzes etc. zur Befahrung erforderlich ist.

Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten befinden sich:

- Richthofenstraße: 2-3 geschossige gemischt genutzte Gebäude,
- Blombergerstraße: 2-3 geschossige gemischt genutzte Gebäude,

- Hasselter Platz: Bahntrasse und Brücken.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und wird momentan als öffentliche Stellplatzanlage genutzt, die tagsüber bewirtschaftet wird. Die Oberflächen bestehen überwiegend aus einer wassergebundenen Decke. Innerhalb der Fläche befinden sich drei Baumstandorte sowie Beleuchtungsmasten.

Das Gelände fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 136,50 m ü. NHN auf ca. 134,50 m ü. NHN ab.

Unterhalb der Fläche befindet sich der ursprüngliche Verlauf der Kleinen Werre, die im Zuge des Ausbaus der Verkehrsflächen rund um den Hasselter Platz in der Richthofenstraße kanalisiert worden ist.

Verkehrlich ist der Vorhabenbereich / die Stellplatzanlage von der Blomberger Straße erschlossen. Zur Richthofenstraße besteht keine Möglichkeit für Zu- und Abgangsverkehr.

Der Standort stellt sich heute, nicht zuletzt durch die abgeschlossenen Bauarbeiten an den Verkehrsflächen um den Hasselter Platz, als städtebaulich mindergenutzte Fläche dar. Die derzeitige Nutzung als offene, ebenerdige Stellplatzanlage kann hier nicht das abschließende städtebauliche und nutzungsstrukturelle Ziel sein.

So fehlt dem Stadtraum eine bauliche Kante, die eine deutliche Fassung des Verkehrsraumes des Hasselter Platzes erlaubt.

7 Belange des Städtebaus

7.1 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach § 11 (3) BauNVO

Es ergeht im Zusammenhang mit § 11 (3) Satz 2 BauNVO folgende Beurteilung für das geplante städtebauliche Sondergebiets-Projekt: Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel-Vollsortimenter; Verkaufsfläche bis max. 1.500 m².

7.1.1 Schädliche Umwelteinwirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Errichtung großflächigen Einzelhandels mit einer zulässigen Geschossfläche > 1.200 m² vorgesehen, für die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) (Ziffer 18.8) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gem. § 17 UVPG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen ist.

Erst wenn die Vorprüfung zum Ergebnis kommt, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt, kann das Bauleitplanverfahren im sog. beschleunigten Verfahren erfolgen (§ 13a (1) BauGB).

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gem. § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG kommt zu folgendem Ergebnis (siehe Anhang A):

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden, sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete (Schutzgüter gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB) betroffen sind.

Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Das Ergebnis zeigt, dass mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

7.1.2 Verkehr / Äußere Erschließung

Grundsätzlich ist aufgrund der Verkehrsfunktion der umgebenden Verkehrsflächen davon auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes den Anschluss des Planvorhabens erlaubt.

Die Tragfähigkeit der äußeren Erschließung ist mit dem Anschluss des Plangebietes an die Blomberger Straße und die Richthofenstraße ausreichend sichergestellt. (siehe auch Kapitel 8 *Verkehrliche Erschließung*)

7.1.3 Infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgestellten zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Detmold (Einzelhandelskonzept Detmold, GMA, Januar 2011). In dem Einzelhandelskonzept wird festgestellt, dass im Interesse einer qualitativen Entwicklung die Verbesserung der Lebensmittelversorgung in der Innenstadt vorgesehen werden soll.

Diesem Anspruch soll durch die Zulässigkeit eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 1.500 m² in dem Vorhabenbereich entsprochen werden.

Auf der Grundlage des vorgenannten Einzelhandelskonzeptes kann unterstellt werden, dass Art und Umfang dieses Vorhabens der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt entsprechen.

Schädliche Auswirkungen auf die anderen Versorgungsbereiche in Detmold sind nicht zu erwarten, vielmehr wird eine wesentliche Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung in der Innenstadt erwartet. Da auch keine Beeinträchtigungen der Zentren benachbarter Städte und Gemeinden zu erwarten sind, ist auch dem Gebot zur Abstimmung der Bauleitpläne benachbarter Gemeinden nach § 2 (2) BauGB Genüge getan, die Bauleitplanung mit den benachbarten Gemeinden abzustimmen. Dieses interkommunale Abstimmungsgebot verlangt, dass auf die Belange der Nachbargemeinden ausreichend Rücksicht genommen wird und verbietet unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbargemeinden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Vorhaben des großflächigen Einzelhandels als Lebensmittel-Vollsortimenter in der Innenstadt sowohl aus überörtlicher als auch aus örtlicher Sicht „zentrenverträglich“ ist. Die dafür erforderlichen Maßgaben zur Größenordnung sowie zur Sortimentsstruktur werden durch eine differenzierte Sondergebietsfestsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt.

7.1.4 Orts- / Landschaftsbild

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben wird auf einer innerörtlichen Fläche errichtet. Der Standort ist durch die umliegende Bebauung bzw. die umgebenden Verkehrswege in den Siedlungszusammenhang eingebunden.

7.2 Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan

Das städtebauliche Konzept für den Vorhabenbereich sieht die Errichtung eines geschlossenen viergeschossigen Gebäudes vor, welches zum Hasselter Platz sowie der Richthofenstraße und der Blomberger Straße mit seiner Bauweise bei einer Gebäudehöhe von ca. 14,00 m raumbegrenzend wirken wird.

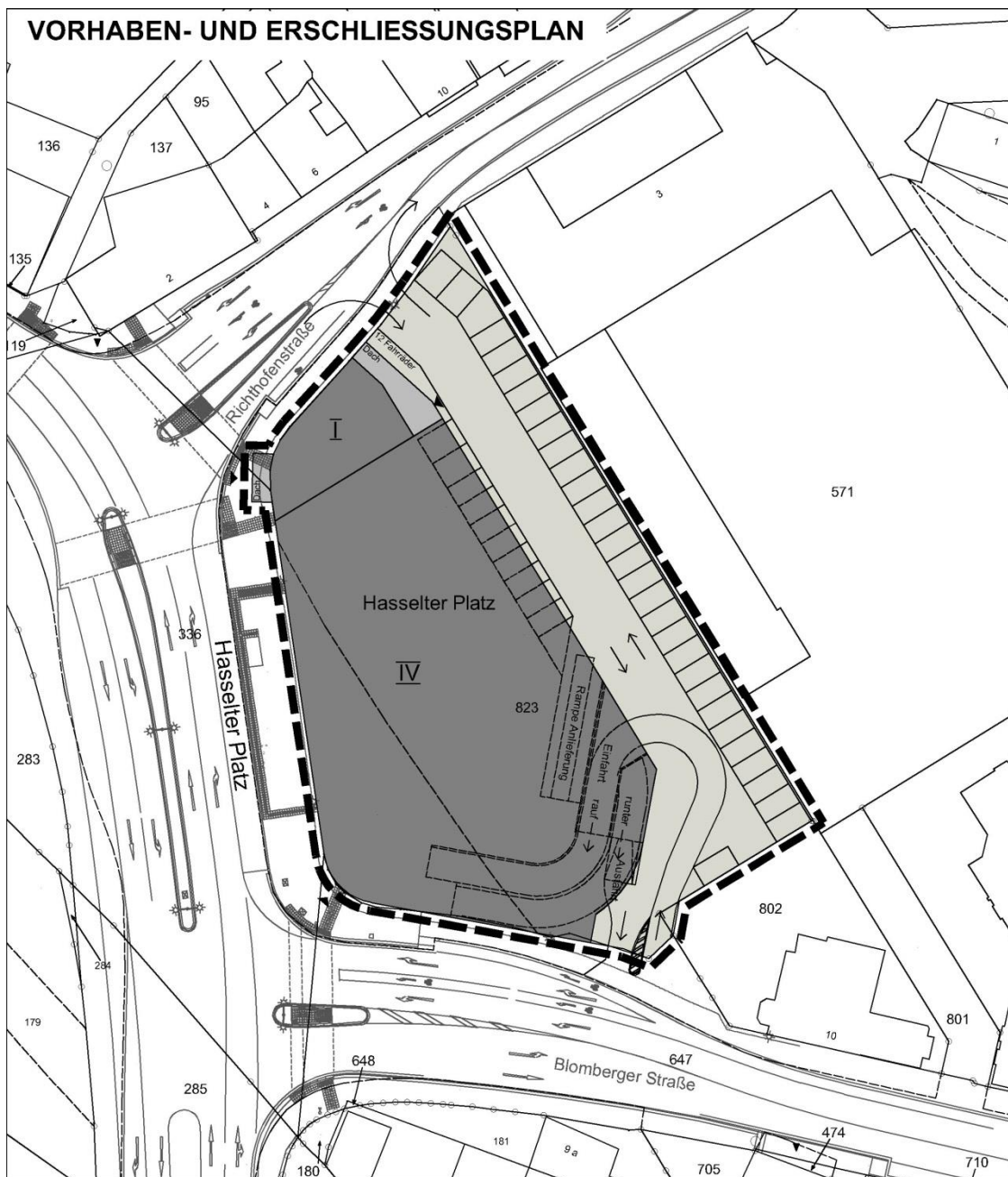
Das Gebäude bleibt somit unterhalb der Traufe des Baudenkmales des Arbeits- und Sozialgerichtes an der Richthofenstraße.

Mit dem Bauvorhaben soll ein zu den umgebenden Verkehrsflächen raumkantenbildender, geschlossener Baukörper entstehen. Es ist eine zeitgenössische Gestaltung der Fassade wie Öffnungen, horizontale und vertikale Gliederungen und Elemente sowie eine entsprechende Auswahl der Materialien vorgesehen.

Das abschließende Parkdeck im 3. Obergeschoss wird mit einem Dach konzipiert, so dass diese Ebene auch im Winter ohne Schneeräumdienst jederzeit befahrbar sein wird. Zudem erlaubt das Dach die Integration einer Fotovoltaikanlage.

Im Erdgeschoss ist die Nutzung durch einen Lebensmittel-Vollsortimenter geplant, während in den Obergeschossen Stellplätze im Sinne von Garagengeschossen vorgesehen sind. Im ersten Obergeschoss sind zudem die Technik- und die Verwaltungsräume des Lebensmittel-Vollsortimenters vorgesehen.

Insgesamt können an dem Standort in den Geschossen rd. 140 Stellplätze realisiert werden (ca. 30 Stellplätze im 1. OG, ca. 110 Stellplätze im 2. und 3. OG).



Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab)

Die Zugänge zu dem Erdgeschoss mit dem Lebensmittel-Vollsortimenter werden im Bereich Richthofenstraße / Leopoldstraße (Hasselter Platz) in Gegenlage zur Fußgängerzone (Lange Straße) und auf der Nordostseite des Gebäudes zum Parkplatz hin liegen. An der Richthofenstraße wird in den Obergeschossen gegenüber dem Erdgeschoss ein Rücksprung vorgenommen, um hier eine ausreichende Einsehbarkeit des historischen Gerichtsgebäudes von Westen, vom Hasselter Platz aus zu ermöglichen.

Zusätzlich zu den Garagengeschoßen sind rd. 40 ebenerdige Stellplätze an der Ostseite des Vorhabenbereiches (entlang des Gerichtsgebäudes) vorgesehen. Hier liegt auch der Anlieferungsbereich des Lebensmittel-Vollsortimenters.

Die ursprünglich geplante Tiefgarage kann somit entfallen.

Die Zu- und Abfahrten zu den Stellplätzen erfolgen jeweils von der Richthofenstraße sowie der Blomberger Straße. Die Ausfahrt von den Garagengeschoßen ist ausschließlich zur Blomberger Straße vorgesehen.

7.3 Art der baulichen Nutzung

Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Geschäfts- und Parkhaus mit großflächigem Lebensmitteleinzelhandel - Lebensmittelvollsortimenter“ entsprechend § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO sein.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet wird notwendig, da die Bruttogeschossfläche des Einzelhandel-Projektes mehr als 1.200 m² beträgt und daher eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich ist.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes wird gewählt, um die hier Vorhabenbezogen vorgesehenen Nutzungen Einzelhandelsbetrieb und Garagengeschosse bauplanungsrechtlich abschließend zuzulassen.

Dabei werden ebenfalls die zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente bestimmt, nicht nahversorgungsrelevante Sortimente räumlich beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche festgesetzt.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in dem Bebauungsplan festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet -SO- (§ 11 (3) Ziffer 2 BauNVO)

Zweckbestimmung: „Geschäfts- und Parkhaus mit großflächigem Lebensmitteleinzelhandel - Lebensmittelvollsortimenter“

Ausschließliche Zulässigkeit von:

- Einzelhandelsbetrieb - Lebensmittel-Vollsortimenter- ausschließlich im Erdgeschoss mit einer maximalen Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² einschl. Windfang und Flächen für Konzessionäre,
- Nebenräume / Lager des Einzelhandelsbetriebes sowie Stellplätze im 1. Obergeschoss,
- 2 Parkdecks oberhalb des 1. Obergeschosses.

Darin sind zulässig als Kernsortiment:

Lebensmittel, Reformwaren / Getränke, Tabakwaren / Brot, Backwaren / Fleisch, Wurstwaren / Drogerie-, Reinigungsartikel / Kosmetikartikel / Pharmazeutische Artikel / Sanitätswaren / (Schnitt-)Blumen, Zimmerpflanzen, Tierfutter, Zeitschriften, Papier und Schreibwaren

Der Verkauf von Waren als Aktionsware bzw. als Randsortiment (Einzelhandelsortimente des mittelfristigen und langfristigen Bedarfs) ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Hinweis:

Einordnung der Sortimente erfolgt orientierend an der „Detmolder Sortimentsliste“ (GMA, 2011)

Mit der ausschließlichen Zulässigkeit der o.g. Nutzungen verbindet sich gleichzeitig der Ausschluss aller nicht genannten Nutzungen.

7.4 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Bei den Festlegungen wurde berücksichtigt, dass es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, in dem die zukünftige Nutzung durch den Durchführungsvertrag geregelt ist.

Die zulässige Grundflächenzahl - GRZ wird in dem Sondergebiet abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 1,0 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl auf der Grundlage des § 17 (2) BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO für das Sondergebiet kann erfolgen, da

- die Überschreitung von 0,8 auf 1,0 GRZ zu keiner nachteiligen Wirkung auf die natürliche Funktion des Bodens bzw.
- die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde,
- die vorgesehene Nutzung an dem Standort hinsichtlich der Bauweise, Kubatur und Baumasse sowie das notwendige Angebot an Stellplätzen dieses erfordert.

Aufgrund der Vornutzung und dem damit verbundenen vorhandenen Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes soll daher eine Überschreitung der maximal zulässigen Obergrenze der Grundfläche von 0,8 gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 (4) BauNVO zulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ausreichend mit der Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Geschossigkeit und der maximalen Höhe der baulichen Anlage / des Gebäudes geregelt.

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die Baukörperlänge, bedingt durch die spezielle Nutzung, größer als 50 m ist. Die Einhaltung erforderlicher Abstände zur Nachbarbebauung ist aufgrund bestehender Fensterrechte (Arbeits- und Sozialgericht) sicherzustellen. Ebenso werden die Abstandsflächen zum östlich angrenzenden Grundstück (Blomberger Straße 110) wie folgt geregelt.

Gemäß § 6 (5) BauO NRW beträgt die Tiefe der Abstandsflächen für Sondergebiete 0,8 H. In Sondergebieten können geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebietes dies rechtfertigt. Das mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Vorhaben befindet sich in einer kerngebietsgeprägten Umgebung. Das Gleiche gilt auch für das von der verminderten Abstandsfläche betroffene Arbeits- und Sozialgericht sowie für das Gebäude Blomberger Straße 10.

Von der Ausweisung eines Kerngebietes wird in diesem Fall jedoch abgesehen, da gezielt und ausschließlich ein Geschäfts- und Parkhaus mit großflächigem Lebensmittel-einzelhandel - Lebensmittelvollsortimenter realisiert werden soll. Eine Festschreibung auf gezielt dieses Vorhaben ist nur durch die Festsetzung eines Sondergebietes gegeben.

Im vorliegenden Fall kann somit, in Anlehnung an die zulässige Abstandsfläche in Kerngebieten von 0,5 H, von geringeren Abstandsflächen Gebrauch gemacht werden, da die besondere städtebauliche Situation unter Würdigung der nachbarlichen Belange dies rechtfertigt. Unmittelbar angrenzend zum Vorhabengebiet befinden sich ein Kerngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche (Arbeits- und Sozialgericht), für die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 01-30/09 „Lemgoer Tor“ geschlossene Bauweise gilt. Wie oben beschrieben, ist aufgrund bestehender Fensterrechte eine ausreichende Tiefe der Abstandsfläche sicherzustellen.

Dieses wird mit der festgesetzten geringeren Tiefe von 0,5 H (entspricht der Regelung für Kerngebiete) erzielt.

Zur Sicherstellung der raumbegrenzenden Wirkung des Bauvorhabens wird entlang der Verkehrsflächen (Richthofenstraße, Blomberger Straße, Hasselter Platz) eine Baulinie mit der daraus resultierenden Anbauverpflichtung festgesetzt.

Ab dem 1. Obergeschoss ist entlang der Richthofenstraße ein Rücksprung gegenüber dem Erdgeschoss vorzunehmen, der durch eine entsprechende Plansignatur gekennzeichnet ist. Die Baulinie gilt somit lediglich für das Erdgeschoss.

Für Gebäudeteile, die der Erschließung dienen (Treppenhäuser, Aufzugshäuser einschließlich deren Zugänge) und die bei der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche zu berücksichtigen sind, kann ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Zur Wahrung der gewünschten raumprägenden Wirkung der Bebauung wird eine minimale und eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Im nördlichen Bereich an der Richthofenstraße wird eine maximal zulässige Eingeschossigkeit festgesetzt, um hier eine ausreichende Einsehbarkeit des historischen Gerichtsgebäudes von Westen, vom Hasselter Platz aus zu ermöglichen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen über NHN entsprechen einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 14,00 m bei IV-geschossiger Bebauung und ca. 5,00 m bei I-geschossiger Bebauung über OK Gehweg Hasselter Platz im Bereich vor der im Plan eingetragenen Überdachung. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe für installationstechnische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine) ist bis max. 1,50 m zulässig.

Eine unzumutbare Verschattung nördlich und östlich des Vorhabenbereiches vorhandener Gebäude durch die Bebauung im Plangebiet ist aufgrund der Abstände (rd. 34,00 m nach Norden bzw. rd. 20,00 m nach Osten ab 1. OG) nicht zu erwarten. Die sog. einstündige Besonnung nach DIN 5034 zum Nachweis der ausreichenden Belichtung der Gebäude ist hier weiterhin zu gewährleisten.

Aufgrund der Abstände ist in dem innerstädtischen Bereich auch keine erdrückende Wirkung des Vorhabens hinsichtlich der Nachbarbebauung anzunehmen.

Für den Zugang im Erdgeschoss zu dem Lebensmittel-Vollsortimenter im Bereich Richthofenstraße / Hasselter Platz wird geregelt, dass eine Eingangsüberdachung des Fußgängerweges hier in einer Höhe von mindestens 3,50 m bis maximal 5,00 m zulässig ist.

7.5 Baugestaltung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der „Satzung über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen, unbebauter Flächen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Kernstadt Detmold - Gestaltungssatzung - vom 11.09.2007“.

Zur Verwirklichung des konkret hier geplanten Bauvorhabens unter Berücksichtigung der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Qualitäten der benachbarten Gebäude und Freiflächen findet die Gestaltungssatzung im Plangebiet nicht in vollem Umfang Anwendung.

Im Plangebiet wird mit dem beabsichtigten Neubauprojekt ein im Vergleich zu den vorhandenen Gebäudestrukturen der Innenstadt größeres Bauvolumen entstehen, das nicht der historischen, kleinteiligen Bebauung entspricht. Daher können die Festsetzungen der Gestaltungssatzung, die in direktem Bezug zu der bestehenden historisch gewachsenen kleinteiligen Bebauung stehen, keine vollständig bindende Grundlage für die vorgesehene Neubebauung an dieser Stelle sein.

Es werden daher in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan besondere gestalterische Festsetzungen zu den Gestaltungsmerkmalen Dachform, Fassadenmaterial, Werbeanlagen und Warenautomaten getroffen. Die Festsetzungen sollen die nutzungsspezifischen Besonderheiten des Planvorhabens abbilden, gleichzeitig aber auch die grundlegende Intention der Gestaltungssatzung berücksichtigen.

Dieses gilt insbesondere auch für die Festsetzungen zu den Werbeanlagen, die zwar größere Abmessungen für die Einzel-Werbeanlage zum Zwecke der besseren Wahrnehmbarkeit für Autofahrer an diesem hochfrequentierten Verkehrsknotenpunkt zulassen, sich jedoch bezüglich der Gesamtwerbefläche und dem gestalterisch bedeutsamen Proportionsverhältnis von Werbeanlage und Fassade an die Vorgaben der Gestaltungssatzung halten.

Bzgl. der Werbeanlagen werden weitere Regelungen, die über die getroffenen Festsetzungen hinausgehen, als sog. Werbeanlagen-Konzept in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

In dem Plangebiet soll ausschließlich das Flachdach zulässig sein. Diese Dachform herrscht im Umfeld nicht vor, ist aber aufgrund der geplanten Nutzung (Parkebenen) und der Kubatur des Gebäudes hier auch stadtgestalterisch zu vertreten. Aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhe ist die Dachlandschaft des mehrgeschossigen Gebäudes bei dem Vorhaben von den umgebenden Verkehrsflächen aus nicht einsehbar.

Bei dem eingeschossigen Bauteil in Richtung Richthofenstraße soll die Höhe aufgrund der gewünschten Einsehbarkeit des Gerichtsgebäudes gering gehalten werden. Daher ist hier ebenfalls ein Flachdach vor dem Hintergrund der Gesamtarchitektur des Vorhabens eine geeignete Dachform.

Andere Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Die Beschränkung des Fassadenmaterials und der Farben erfolgt vor dem Hintergrund des Vorhabenbezuges. Hier kann daher eine enge Auslegung erfolgen, welche zudem mit der Denkmalbehörde hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit dem Umfeld abgestimmt worden ist. Die Materialien und Farben (Putz hellocker, Naturstein dunkelgrau) finden sich bereits im Umfeld und entsprechen den traditionellen Baumaterialien in der Altstadt.

Aufgrund der direkten Lage des Planvorhabens am Verkehrsknotenpunkt „Hasselter Platz“ sind leuchtende Werbeanlagen und die Hinweisbeschilderung für den Parkplatz und das Parkhaus an beiden Zufahrten zum Parkplatz so zu gestalten, dass sie die Sicht für den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und die Erkennbarkeit der Lichtsignalanlagen nicht stören.

Die hier getroffenen besonderen gestalterischen Festsetzungen sind planungsrechtlich als „überlagernde Regelung“ zu verstehen. Hierbei gilt der Grundsatz, dass die spätere und speziellere Regelung desselben Gegenstandes / Themas die ältere Regelung verdrängt. Würde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden, gilt in diesem Fall die Gestaltungssatzung für dieses Plangebiet wieder vollumfänglich.

7.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Vorhabenbereiches befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Detmold ist seit 1984 Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft historischer Stadtkerne NRW. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Programmes „Historischer Stadtkern“.

In direkter Nachbarschaft zum Vorhabengebiet befinden sich

- das Baudenkmal Arbeits- und Sozialgericht,
- das Baudenkmal Blomberger Straße 10 und
- das benachbarte historische Stadtzentrum.

Bzgl. der Vereinbarkeit der Vorhabenplanung und den Belangen des Denkmalschutzes sind die Aspekte zu berücksichtigen, die bereits bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01-30/09 „Kinocenter Hasselter Platz“ relevant waren:

- Errichtung des Vorhabens in einer zeitgemäßen, qualitativ hochwertigen Architektursprache.
- Baukörpergliederung, Fassadengestaltung und Materialwahl haben die besondere, städtebaulich bedeutsame Lage des Hasselter Platzes am Rande der historischen Innenstadt zu berücksichtigen.
- Der tangierte Straßenraum ist durch eine straßenbegleitende Neubebauung räumlich zu fassen.
- Das nördlich angrenzende Baudenkmal an der Richthofenstraße (Arbeits- und Sozialgericht) sowie das südwestlich angrenzende Baudenkmal des Wohnhauses Blomberger Straße 10 ist bei der Gestaltung des Baukörpers zu berücksichtigen. Das Erscheinungsbild der beiden Baudenkmäler darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die Höhenentwicklung des Vorhabens ist an den Gebäudehöhen der vorhandenen Nachbarbebauung zu orientieren.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Vorhabenbereiches durch den Individualverkehr sowie den Anliefer- und Entsorgungsverkehr erfolgt von der Blomberger Straße und der Richthofenstraße.

Das Grundstück des Gerichtsgebäudes (Tordurchfahrt) ist nach heutigem Kenntnisstand nicht von dem Vorhabenbereich aus befahrbar zu belassen.

Die Fahrerschließung des Flurstückes 802 (Blomberger Straße 10) ist weiterhin gesichert.

In dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist die vorhandene Verkehrsführung nachrichtlich dargestellt. Die Aufteilung der Fahrbahnen verändert sich durch die Vorhabenplanung nicht.

Die Straßenbeleuchtung auf dem bisherigen Parkplatz wird von der Stadt Detmold vor Baubeginn entfernt. Während der Bauzeit muss für eine ausreichende Beleuchtung des angrenzenden Rad- und Gehweges gesorgt werden. Nach Fertigstellung muss die Beleuchtung in diesem Bereich wieder hergestellt werden. Die detaillierte Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Der durch die rd. 180 Stellplätze an dem Standort resultierende Zu- und Abgangsverkehr kann in den fließenden Verkehr eingebunden werden. Mit den unten beschriebenen Regelungen und der Berücksichtigung des Straßenausbaus am Hasselter Platz sind hierfür die Voraussetzungen geschaffen. Dabei können die Aussagen des Verkehrsgutachtens zu der ehemals an dem Standort geplanten Kino-Ansiedlung herangezogen werden. Darin waren Stoßzeiten des Kinobesuches bei einer Zu- und Abfahrt sowie rd. 100 Stellplätze berücksichtigt worden. Im Ergebnis zeigte sich eine Verträglichkeit mit dem Verkehrsfluss in den umgebenden Straßen. Bei dem jetzigen Vorhaben ist zwar die Anzahl der Stellplätze demgegenüber erhöht, es wird aber eine Verteilung des Zu- und Abgangsverkehres über den Tagzeitraum zu unterstellen sein. Darüber hinaus gibt es zukünftig zwei Ein- / Ausfahrten, die zu einer Entflechtung des Verkehrs führen werden.

Blomberger Straße

Das Links-Einbiegen in den Vorhabenbereich wird durch die vorhandene Abbiegespur in der Blomberger Straße verkehrstechnisch geregelt. Zur sicheren Abwicklung der Abbiegeströme wird der Empfehlung des Verkehrsgutachters (Büro Planungsgemeinschaft Verkehr -PGV-, Hannover) im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01-30/09 „Kinocenter Hasselter Platz“ zur Installation eines sog. Vorsignals / Vorampel in der Blomberger Straße gefolgt. Die Verpflichtung zur Einrich-

tung eines solchen Vorsignals wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die genaue Ausgestaltung der Maßnahme (Standort etc.) erfolgt im Rahmen der Baumaßnahme.

Die Fahrspuren an der Zufahrt zum Parkplatz von der Blomberger Straße werden so geplant, dass die überfahrbare Verkehrsinsel 2,00 m vor dem Hochbord der Straße endet, so dass der Radweg ungestört bleibt.

Richthofenstraße

Die Ausfahrt erfolgt in die Richthofenstraße als reiner Rechtsabbiegerverkehr.

Die Ausfahrt wird so platziert, dass der Fußweg auf der Richthofenstraße gut eingesehen werden kann. Es ist hier ein Abstand zur Bruchsteinmauer des Sozialgerichtes einzuhalten.

Die Einfahrt von der Richthofenstraße kann nur als Rechts-Einbiege-Vorgang erfolgen. Ein Links-Einbiegen ist hier aufgrund des Fahrbahnteilers und der Verziehungsspur in der Richthofenstraße nicht möglich.

Die Fahrspurmarkierung in der Mitte der Richthofenstraße wird an der Zufahrt zum Parkplatz gegen Überfahren (Links-Einbiege-Vorgang) baulich gesichert. Die detaillierte Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

8.2 Ruhender Verkehr

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes ergibt sich gemäß den Richtzahlen zum Stellplatznachweis laut ehem. Anlage zur VV der BauO NRW ein Bedarf von rd. 75 Stellplätzen (Einzelhandel) im Mittelwert. Der durch das geplante Projekt entstehende Bedarf an Stellplätzen kann innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche des Sonstigen Sondergebietes gedeckt werden.

Innerhalb des Vorhabenbereiches sind rd. 180 Stellplätze vorgesehen. Davon rd. 140 Stellplätze in den Garagengeschossen sowie 41 Stellplätze ebenerdig auf der Ostseite des Vorhabengrundstücks.

Innerhalb des Sondergebietes werden Flächen festgesetzt, die ausschließlich der Anlage dieser offenen Stellplätze dienen sollen.

Innerhalb der Stellplatzanlage ist ein Beidrichtungsverkehr vorgesehen.

Im Vorhabenbereich werden Fahrradabstellplätze hergestellt. Eine besondere örtliche Festsetzung nach § 9 (1) Ziffer 11 BauGB erfolgt dazu nicht.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die vielen städtischen und regionalen Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte liegen direkt am Plangebiet auf dem Hasselter Platz bzw. an der Blomberger Straße. In der Nähe (fußläufig ca. 5 Min.) befinden sich weitere Busknotenpunkte im Rosental. Der Bahnhof ist ca. 10 Minuten Fußweg vom Plangebiet entfernt.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger ist in der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Die vorhandenen Fuß- und Radwege an den umgebenden Straßen bleiben erhalten.

8.5 Grünflächen / Anpflanzungen

Eine Festsetzung von Grünflächen bzw. von Anpflanzungen in dem Vorhabenbereich erfolgt nicht.

Für die innerhalb des Gebietes befindlichen, zu fällenden drei Bäume innerhalb der Stellplatzanlage wird der Vorhabenträger eine Ausgleichszahlung gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Detmold leisten.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Netz der Stadt Detmold.

9.1 Regenwasserentsorgung

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Das Plangebiet wird an das öffentliche Regenwasser - Kanalnetz angeschlossen.

Durch die Baumaßnahme wird voraussichtlich das Einzugsgebiet der Niederschlagswassereinleitung E5155 und somit die Einleitungsmenge erhöht. *Nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde wird ein Änderungsantrag bzw. Neuantrag (Kanalnetzanzeige / wasserrechtliche Erlaubnis) zur Einleitungsstelle E5155 seitens und zu Lasten der Stadt Detmold gestellt.*

9.2 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Aus dem Trinkwassernetz stehen im Umkreis von 300 m bis zu 3.200 ltr/min (382 m³/h) für Löschwasserzwecke zur Verfügung. Die Anlage von eventuell notwendigen Löschwasserbehältern ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit sichergestellt werden.

9.3 Elektrizitäts-, Gas- und Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet kann von den in Randlage zum Gebiet verlaufenden Stromleitungen mit Elektrizität versorgt werden. Hierfür wird mindestens eine Transformatorenstation innerhalb des Plangebietes erforderlich, deren Standort nach Maßgabe des Energieversorgungsunternehmens bestimmt wird. Da es sich hierbei um eine Anlage von max. 4 m² handelt, wird auf eine Flächenfestsetzung verzichtet.

Eine anschlussfähige Erdgasleitung sowie eine Fernwärmeleitung sind vorhanden und können zur Versorgung des Vorhabens genutzt werden.

9.4 Abfallbeseitigung

Der Vorhabenbereich ist gem. Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Detmold in Verbindung mit § 17 (1) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und §§ 5, 6 Landesabfallgesetz NRW an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen.

Es ist entsprechend dem Stellenwert der Kreislaufwirtschaft eine angemessene Abfallentsorgung vor Ort durch den Anschluss des Vorhabenbereiches an die Erschließungsstraßen (Richthofenstraße / Blomberger Straße) möglich, so dass ein Anschluss- und Benutzungszwang an die kommunale Abfallentsorgungseinrichtung problemlos umgesetzt werden kann.

10 Immissionen / Emissionen

10.1 Lichtemissionen / Luftschadstoffe

Hinsichtlich der möglichen Blendwirkung im Zusammenhang mit an- und abfahrendem Verkehr, also die Beeinträchtigung benachbarter Standorte durch die Kfz-Beleuchtung, lässt sich feststellen, dass eine solche Blendwirkung ausschließlich für die Erdgeschossesebene relevant ist. Die Rampen und die Parkebenen in den Obergeschossen

sind auf der Höhe der Scheinwerfer der Kfz soweit eingehaust, dass dort keine Lichte-Emission anzunehmen ist.

Auf der dem Vorhaben gegenüberliegenden Seite der Richthofenstraße befinden sich Wohnnutzungen nur in den Obergeschossen. Die Erdgeschosse werden gewerblich genutzt. Somit sind dort keine immissionsempfindlichen Nutzungen vorhanden.

Bei der Ausfahrt in Richtung Blomberger Straße wird auf das Gebäude Blomberger Straße 9a zugefahren. Dieses Wohngebäude weist in Richtung Blomberger Straße keine Fenster und somit keine immissionsempfindlichen Nutzungen auf.

An dem zurück gelegenen Wohnhaus Blomberger Straße 9 ist keine Blendwirkung zu erwarten, da die ausfahrenden Kraftfahrzeuge nicht direkt auf dieses Gebäude zufahren.

Somit sind insgesamt keine unzulässigen Lichtimmissionen durch die Beleuchtungsanlage von Kraftfahrzeugen zu erwarten.

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der festgesetzten Stellplatzanlage im Osten des Plangebietes sowie die Benutzung der Garagengeschosse sind aufgrund der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche und der Garagengeschosse nicht zu erwarten.

Eine Berücksichtigung der 39. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da nach jetzigem Kenntnisstand das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen im Umfeld unter 20.000 Kfz-E/Tag liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine relevante Bedeutung haben.

In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 39. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken straßenrelevanter Schadstoffe (Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol, Feinstaub (PM₁₀-Partikel)) dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich in Bereichen von 20.000 Kfz-Einheiten (DTV) und mehr bewegen (bei der Betrachtung von Feinstaubbelastungen - PM₁₀- 6.000 Kfz-E bei geschlossener Bebauung).

Diese Bedingungen sind aufgrund der Abstände des Vorhabenbereiches zu der benachbarten Bebauung nicht gegeben.

10.2 Lärm

Die mit dem Vorhaben verbundenen Lärmauswirkungen sind gutachterlich prognostiziert worden (Schalltechnisches Gutachten, AKUS GmbH, Bielefeld, 18.12.2014).

Dabei sind für die lärmtechnische Betrachtung an den relevanten wohngenutzten Immissionsorten die Richtwerte für Mischgebiete tags / nachts in Ansatz gebracht worden.

Bei den Maßnahmen handelt es sich teilweise um Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB. Somit erfolgt hierzu in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Festsetzung.

Zur Wahrung der sich daraus ergebenden Schutzansprüche formuliert das Gutachten zudem sog. schalltechnische Anforderungen, die in dem Bauschein bzw. im Rahmen der Baugenehmigung Berücksichtigung finden. Diese Anforderungen werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

a) Bauliche Lärmschutzmaßnahmen

Die West- und Ostfassaden (Belüftungsseiten) der Parkdecks / Parkebenen sind mit einem resultierenden Schalldämm-Maß $R'_{w, res} = 3 \text{ dB}$, die übrigen Fassaden mit einem Schalldämm-Maß $R'_w = 25 \text{ dB}$ auszuführen.

(Die Fassadenseiten sind in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet / festgesetzt.)

Die Sammelstelle für Einkaufswagen neben dem Eingangsbereich ist zu überdachen.

b) Hinweise (vgl. auch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan):

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist aus Immissionsschutzgründen sicherzustellen, dass folgende Nutzungszeiten, technische Bauteilausführungen sowie geeignete technische Maßnahmen der Parkraumbewirtschaftung festgeschrieben werden:

Öffnungs- und Anlieferzeiten

Warenanlieferung Lebensmittel-Vollsortimenter zwischen 6.00 Uhr - 22.00 Uhr

Eine Nachtanlieferung wird ausgeschlossen.

Öffnungszeit Parkdecks / Parkebenen / *ebenerdige Stellplatzanlage* zwischen 6.00 Uhr (Befahrung) - 22.00 Uhr (Leerung)

Für eine Nachtnutzung (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) sind innerhalb der Parkdecks / Parkebenen maximal 55 Stellplätze zulässig (=Anwohnerstellplätze).

Nachtnutzung ebenerdige Stellplatzanlage

Eine Nachtnutzung der Stellplatzanlage ist ausgeschlossen.

Umfang zulässiger Liefer- / Ladevorgänge

Bis zu 6 LKW, davon 3 LKW mit Kühlaggregaten.

Die Fahrgassen auf dem ebenerdigen Stellplatz sind zu asphaltieren.

Die Regenrinnen im Bereich der Einfahrt und der Ausfahrt des Parkdecks sind lärmarm, z.B. durch verschraubte Gusseisenplatten auszuführen.

Die Kühl-/Lüftungstechnik ist im Rahmen des Bau-Genehmigungsverfahrens hinsichtlich der tatsächlich zu erwartenden Schall-Leistungspegel und ihrer Positionierung zu überprüfen. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachts darf dabei ein Summen-Schall-Leistungspegel LWA = 75 dB (A) nicht überschritten werden.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen mit Bodenbelastungen, Altstandorte bzw. Verdachtsflächen nach heutigem Kenntnisstand bekannt.

11.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Städtebauliche Entwicklungen sollen gem. § 1 (5) BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Mit der Planung wird ein Beitrag zu einer baulichen Nutzung einer innerörtlichen Fläche geleistet. Die Bodenversiegelung wird im Rahmen des für den Nutzungszweck notwendigen und innerhalb der innerstädtischen Lage üblichen Maßes vorgenommen.

11.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden.

11.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Baugebietes nicht zu erwarten.

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

11.5 Kampfmittelbelastung

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind nach Auswertung der Luftbilder innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

In den Festsetzungen wird folgender Hinweis aufgenommen:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 977-535) oder Polizei (Tel.: 6090) zu verständigen.

12 Umweltbelange

12.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Pkt. 3 Verfahren).

Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

12.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Aufgrund der vorhandenen Situation sind gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan formal nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt dem Grunde nach die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Eine Ausnahme gem. § 5 (1b) Baumschutzsatzung der Stadt Detmold wird für die drei in dem Plangebiet stehenden Bäume erteilt, da sonst die geplante Nutzung auf dem Grundstück nicht möglich wäre. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen / Ausgleichszahlungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

12.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch versiegelte Stellplatzfläche bzw. unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrsflächen geprägt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen in Form der drei Bäume und des Randbewuchses / Gebüsches im Südosten des Plangebietes keine hohe Bedeutung.

Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten, das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund des Mangels an geeigneten Lebensraumstrukturen auszuschließen. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabengebietes sowie der Nutzung kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Fläche ausgeschlossen werden.

Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, die Bäume und Gebüsche als Niststandort nutzen, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes außerhalb der Brutzeit der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt wird. Aus diesem Grund wird eine Bebauung der Flächen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die Bebauung nicht zu erheblichen Störungen führen wird.

Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

12.4 Klimaschutz / Energieeffizienz

Bei den Planungsinhalten handelt es sich im Wesentlichen um eine Sondernutzung (Geschäfts- und Parkhaus mit großflächigem Lebensmitteleinzelhandel - Lebensmittelvollsortimenter). Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind bei dem Bauvorhaben ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Zudem erlaubt das Dach die Integration einer Fotovoltaikanlage.

13 Kosten

Kosten für die Stadt Detmold aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen.

Notwendige Einzelheiten zur Durchführung des Vorhabens werden in einem Durchführungsvertrag bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

14 Bodenordnung

Das im Plangebiet liegende Flurstück 823 befindet sich im städtischen Eigentum. Dem Erwerb des Flurstückes durch den Vorhabenträger hat der zuständige Fachausschuss bereits zugestimmt. Ein zwischen der Stadt Detmold und dem Vorhabenträger abgestimmter Optionsvertrag liegt unterschriftsreif vor.

Die zur Realisierung des Planvorhabens ebenfalls erforderliche Teilfläche aus dem Flurstück 802 (Privateigentum) hat sich der Vorhabenträger durch einen Optionsvertrag gesichert.

Detmold, im Mai 2015

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung

mit

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
Email: info@dhp-sennestadt.de

Anhang Vorprüfung des Einzelfalles auf der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Das Vorhaben ist der Ziffer 18.8 der Anlage 1 des UVPG zuzuordnen:

Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird (18.6.2: Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 BauNVO mit einer Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²) und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Diese allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c UVPG wird materiell-rechtlich auf Grundlage der Kriterien in der Anlage 2 zum UVPG durchgeführt. Eine Verwaltungsvorschrift zu den Grundsätzen und Verfahren zur Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG sowie über die in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien liegt nicht vor.

Die Stadt Detmold ist die in eigener Verantwortung zuständige Behörde für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG.

Sie hat im Rahmen einer überschlägigen Prüfung – auf der Grundlage vorhandener Erkenntnisse - unter Berücksichtigung definierter Kriterien und Maßstäbe festzustellen, ob der Bebauungsplan erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch vorgesehene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1. Merkmale der Vorhaben		
Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1 Größe des Vorhabens	<ul style="list-style-type: none"> • Verkaufsfläche 1.500 m²; Geschossfläche > 1.500 m² 	
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Überwiegend versiegelte Fläche durch Stellplätze; • Umgebung: Bebauung, Verkehrsflächen. 	-
1.3 Abfallerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> • kein produzierender Betrieb; • Abfallsammlung am Vorhabenort; • Anschluss an städtische Müllabfuhr; • innerbetriebliches Abfallmanagement. 	-
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	<ul style="list-style-type: none"> • Belästigungen können potentiell nur durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie den Liefer- und Parkverkehr entstehen; • diese sind ebenso wie ggf. Belästigungen durch betriebstechnische Einrichtungen hinsichtlich ihres Wirkungsgrades ohne erheblich nachteilige Wirkung für potentielle Immissionsorte (z.B. Baukörperstellung und Ausrichtung der Stellplatzanlage, Abschirmung oder Einhausung von lärmintensiven Betriebseinrichtungen). • In das Bauleitplanverfahren wird eine Immissionsprognose bzgl. des anlagenbezogenen Lärms eingebracht, um die notwendigen Maßnahmen zur Wahrung der Immissionsschutzansprüche der in der 	-

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
	Nachbarschaft zu dem Vorhabengebiet vorhandenen Wohngebäude aufzuzeigen.	
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	<ul style="list-style-type: none"> • Kein produzierender Betrieb; • die Möglichkeit eines Schadstoffeintrages in den Boden bzw. in das Grundwasser ist während der Bauphase und der Betriebsphase zwar denkbar, jedoch nur für den Fall von schwerwiegenden Unfällen auf den betriebszugehörigen Verkehrsflächen realistisch. 	-
2. Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	<ul style="list-style-type: none"> • Innerörtliche Fläche der Nachverdichtung / Innenentwicklung; • Lage an örtlichem Hauptverkehrsweg, • Gebiet hat keine Bedeutung für Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen. 	-
2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	<ul style="list-style-type: none"> • keine besonderen Lebensraumstrukturen für die Fauna vorhanden; • durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Eingriffe in den Boden; • keine Grundwasserabsenkung durch Vorhaben; • kein Verlust von Retentionsfläche; • keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. 	-
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.31 Im Bundesanzeiger gemäß § 19a (4) des BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 13 des BNatSchG, soweit nicht	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
bereits vom Buchstaben a erfasst,		
2.3.3 Nationalparke gemäß § 14 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 14 a und 15 des BNatSchG,	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20c BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG,	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 und 5 des ROG,	<ul style="list-style-type: none"> • Trifft für die Stadt Detmold nicht zu; Stadt Detmold als zentraler Ort mit mittelzentraler Funktion nicht im Verdichtungsraum. 	-
2.3.9 In amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich. 	-

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1 Das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen des Vorhabens sind durch den Betrieb begründet, wobei die Auswirkungen sich ausschließlich auf den vorhabenbezogenen Verkehr beziehen. 	-
3.2 dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen sind auf den unmittelbaren Nahbereich des Vorhabens zu vermuten. Den Auswirkungen sind mit Maßnahmen des Immissionschutzes zu begegnen. 	-
3.3 der Schwere und Komplexität der Auswirkungen,	<ul style="list-style-type: none"> • Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen liegt nicht vor. 	-
3.4 der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,	<ul style="list-style-type: none"> • Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen, die Wahrscheinlichkeit sowie die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebszeiten / Öffnungszeiten bestimmt. 	-
3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Mit dem Standort sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch den an- und abfahrenden Verkehr verbunden. • Dauerhafte Auswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut Boden durch die Versiegelung zu erwarten. • Durch das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben ist nicht zu erwarten, dass Abfall unmittelbar produziert bzw. erzeugt wird. Im Rahmen der Abfallwirtschaft wird die Abfallentsorgung sichergestellt. • Erhebliche Umweltbelästigungen durch anlagenbezogene Immissionen / Emissionen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. • Auch sonstige, durch das geplante Vorhaben bedingte Umweltverschmutzungen und / oder – belästigungen sind nicht zu erwarten. • Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an einen vorhandenen Abwasserkanal. • Ein erhöhtes (vorhabenbedingtes) Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien besteht auch nicht. 	-

Fazit:

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden, sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind.

Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 01-30/09 I „Geschäfts- und Parkhaus Hasselter Platz“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben.