

**Ortsteil:** Detmold Süd  
**Änderungsgebiet:** Ehem. Furnierwerk Werner zwischen der Elisabethstraße, der Emilienstraße, der Moltkestraße und der Straße Bruchgarten

---

**Hinweis:**

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

**1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Detmold, Flur 31 und wird begrenzt

im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 80 tlw. (Elisabethstraße) bzw. durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 70, 71 und 73,  
im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 78, 79, 80, 81, 82 und 84,  
im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 241 tlw. (Moltkestraße) und  
im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 65, 66, 71 tlw. und 73.

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

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

**2 Verfahren**

Mitteilung / Vorbereitung eines Bauleitplanverfahrens		14.02.2007
Aufstellungsbeschluss vom		25.04.2007
Bürgeranhörung		23.05.2007
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung)	14.05.2007 bis	14.06.2007
Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB	14.05.2007 bis	14.06.2007
Entwurfsbeschluss		15.08.2007
Öffentliche Auslegung	04.09.2007 bis	04.10.2007
eingeschränkte Beteiligung	28.04.2010 bis	12.05.2010
Umstellung des Verfahrens vom vorhabenbezogenen B-Plan zum Angebots-Bebauungsplan und Satzungsbeschluss		30.09.2010

Das Verfahren wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan 01-51 „Seniorenzentrum Elisabethstraße“ begonnen. Aufgrund einer Entscheidung des Oberlandesgerichtes Düsseldorf zum Vergaberecht wurde der vorhabenbezogene B-Plan im Jahr 2007/2008 nicht abschließend beschlossen. Der Durchführungsvertrag wurde ebenso nicht geschlossen. Da der Abriss der Gewerbebrache und die Neubebauung auf der Grundlage des § 33 BauGB zwischenzeitlich erfolgt sind, wird das Verfahren nicht mehr als vorhabenbezogener Bebauungsplan beendet, sondern als Angebots-Bebauungsplan zum Abschluss gebracht. Die Bezeichnung des Planes ändert sich in B-Plan 01-51 A „Seniorenzentrum Elisabethstraße“.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung bzw. die Wiedernutzbarmachung von Flächen (hier gewerbliche Brachfläche des ehemaligen Furnierwerkes Werner) handelt.

Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

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

### **3 Raumordnung und Landesplanung**

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

### **4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-51 A „Seniorenzentrum Elisabethstraße“ „Gemischte Baufläche“ dar.

Die Darstellung von „Gemischter Baufläche“ erfolgt auch westlich und östlich des Geltungsbereiches, während nördlich der Elisabethstraße und südlich der Moltkestraße „Wohnbaufläche“ dargestellt ist.

Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzung „Seniorenzentrum: Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO gilt als aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes („Gemischte Baufläche“) gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

Die beabsichtigte Wohn-Nutzung ist innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“, entsprechend der Gebietstypik des Quartiers, grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig. Dabei ist unerheblich, dass eine der Wohlfahrt dienende Stelle ein Wohnheim aus sozialen Gründen zwecks der Betreuung und Pflege von älteren Menschen errichtet. Wenn die pflegebedürftigen / betreuungsbedürftigen Personen / Bewohner gewillt und in der Lage sind, ein eigen gestaltetes Leben in häuslicher Umgebung i. S. des Begriffes Wohnen in dauerhafter Weise (Häuslichkeit) auszuführen, ist die Nutzung als Wohngebäude ohne Einschränkung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig.

Das Seniorenzentrum ist als Pflegeheim i. S. einer Anlage für gesundheitliche oder soziale Zwecke im „Allgemeinen Wohngebiet“ zudem zulässig. Hierin unterscheidet sich das Vorhaben z.B. von Jugendheimen, Landschulheimen, Internaten, Studentenwohnheimen etc.

### **5 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Das Evangelische Diakonissenhaus Detmold plant die Errichtung eines Seniorenzentrums an der Elisabethstraße auf dem Gelände des ehemaligen Furnierwerkes Werner.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Standort nicht vor. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB notwendig.

Das Seniorenzentrum wird vom Evangelischen Diakonissenhaus Detmold als Verbundeinrichtung geplant, d.h., es besteht aus einem stationären Bereich mit ca. 73 Pflegeplätzen und ca. 33 angegliederten barrierefreien Pflegewohnungen. Mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme der Einrichtung sind ca. 40 - 50 neue Arbeitsplätze verbunden.

Mit der geplanten Einrichtung soll die Verbesserung mit Einrichtungen im Bereich der Altenpflege im Kernstadtbereich verbessert werden. Ziel ist, eine hohe fachliche Pflegequalität breiten, einkommensschwächeren Bevölkerungskreisen zu erschließen.

Mit der Umstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf einen Angebots-Bebauungsplan sind „Wohngebäude“ und „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ zulässig (siehe 7.1). Diese möglichen Nutzungen lassen keine städtebaulichen Spannungen zwischen dem Plangebiet und der angrenzenden Umgebung erkennen.

## **6 Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände des ehemaligen Furnierwerkes Werner an der Elisabethstraße. Die Fläche stellt sich heute als Gewerbebrache dar. Der bauliche Bestand der mehrgeschossigen Betriebsgebäude und –anlagen ist weitgehend erhalten. Teilweise zeigen sich jedoch trotz weitgehender Einfriedung des Geländes bereits erste Vandalismusschäden. Die baulichen Anlagen wie Betriebsgebäude und das betriebsgebundene Wohn- / Verwaltungsgebäude an der Elisabethstraße sollen vollständig zum Zwecke der Umsetzung des Vorhabens beseitigt werden.

Die Erschließung des Betriebsgeländes erfolgte über die Elisabethstraße im Norden des Plangebietes sowie über die Moltkestraße im Süden.

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Baumbestand soll nach Möglichkeit erhalten bzw. ersetzt werden.

Das gründerzeitliche Umfeld des Plangebietes zeichnet sich durch eine überwiegende Wohnnutzung in zwei- bis viergeschossiger offener Bauweise aus, so dass eine Aufgabe der gewerblichen Nutzung an dem Standort aus stadtplanerischer Sicht auch unter dem Gesichtspunkt der Lösung von potenziellen Immissionskonflikten begrüßt wird.

Gewässer bzw. Grünflächen werden von der Änderungsplanung nicht berührt.

## **7 Belange des Städtebaus**

Der stationäre Teil des Seniorenzentrums sowie vier Wohnungen für pflegebedürftige Ehepaare sollen in einem dreigeschossigen Atrium-Gebäude mit einem halben Staffelgeschoss an der Moltkestraße errichtet werden. Die angegliederten Wohnungen entstehen in einem ebenfalls dreigeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss an der Elisabethstraße. Die beiden Gebäude sollen durch einen eingeschossigen, gemeinsam zu nutzenden Bereich mit Cafeteria, Küche etc. verbunden werden.

Die geplanten Gebäude nehmen die Hausfluchten an der Elisabethstraße und an der Moltkestraße auf. Es sind flachgeneigte Dächer vorgesehen, so dass sich die Gebäudehöhe in das Umfeld der bestehenden Gebäude mit zum Teil stark geneigten Dächern einfügt.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 01-51 A „Seniorenzentrum Elisabethstraße“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Baugebietes erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Aufgrund der Nutzung sind in dem Bereich ausschließlich zulässig:

- Wohngebäude sowie
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Alle anderen in § 4 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist für die Bebauung eine abweichende Bauweise mit einer Dreigeschossigkeit als Mindestgeschossigkeit sowie eine maximale Viergeschossigkeit beabsichtigt. Dabei soll die Höhenentwicklung der Flachdachbebauung - flach geneigte Dächer (maximal 10° Dachneigung) - durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt werden.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind in offener Bauweise Baukörper über 50 m Länge unter Einhaltung des Grenzabstandes zulässig. Dieses ist notwendig, da die einzelnen Gebäudeabschnitte miteinander verbunden sind.

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ wird die zulässige Grundflächenzahl entgegen der Obergrenze der BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO von 0,4 auf 0,7 erhöht. Mit der Erhöhung wird dem innerstädtischen Standort des Bereiches im Hinblick auf eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit dieses ehemals baulich bereits sehr intensiv genutzten Grundstückes entsprochen.

Die bei einer Erhöhung / Überschreitung der Obergrenze zu berücksichtigenden Voraussetzungen nach § 17 (2) BauNVO werden gewahrt. Vor dem Hintergrund einer dem Grunde nach innerstädtischen Wohnnutzung mit dem Anspruch an eine verdichtete Bebauung kommt es mit der erhöhten Grundflächenzahl weiterhin zu keiner Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Zudem werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, da Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig waren und ausschließlich eine Wohnnutzung ohne Emissionen vorgesehen ist. Die Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs kann ebenso weiterhin gewährleistet werden, da der Bereich wie bereits heute weiterhin an die umgebenden Verkehrsflächen angeschlossen werden wird und mit dem Seniorenwohnen kein unverhältnismäßig hohes grundstücksbezogenes Verkehrsaufkommens zu erwarten ist.

### 7.4 Stellplätze

Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und der Nähe zum Bahnhof sowie vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzung als Altenpflegeeinrichtung sind nur relativ wenige Stellplätze notwendig.

Es ergibt sich folgender Stellplatznachweis laut Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen- Nr. 71 vom 23. November 2000

#### **Stationäre Pflegeeinrichtung:**

Richtzahlen gemäß VV BauONW § 51:

1.3 Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderungen  
1 Stpl. / 10-17 Plätze, jedoch mindestens 3 Stpl.

72 Pflegeplätze (die Bewohner sind pflegebedürftig, d.h. ohne PKW)

72 Pflegeplätze : 13,5 ⇒ 5,3 Stellplätze ⇒ 9 Stellplätze einschl. Besucher und 2 Stellplätze für Einsatzfahrzeuge (Arzt, Krankenwagen,...) sowie Mitarbeiter ⇒ 8 Stellplätze

erforderliche Stellplätze für Stationäre Pflegeeinrichtung ⇒ 19 Stellplätze

### **Barrierefreie Altenwohnungen:**

Richtzahlen gemäß VV BauONW § 51.

1.3 Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderungen

0,5 Stellplatz / Wohnung

33 Wohnungen x 0,5 erforderliche Stellplätze Altenwohnungen ⇒ 17 Stellplätze

erforderliche Stellplätze insgesamt:

⇒ 36 Stellplätze

**Verminderung der erforderlichen Stellplätze um 10% aufgrund guter ÖPNV-Erreichbarkeit von 36 Stellplätzen auf ⇒ 33 Stellplätze**

Die notwendigen Stellplätze werden weitgehend in einer festgesetzten Tiefgarage untergebracht (14 Stellplätze). Stell- / Parkplätze für Einsatzfahrzeuge (Krankenwagen, Arzt, Heimleitung etc.) sind in der Nähe des Eingangs zur stationären Pflegeeinrichtung vorgesehen. Besucherstellplätze werden an der Bewegungsfläche zwischen der Elisabethstraße und der Moltkestraße an der Ostseite des Plangebietes festgesetzt. Im Westen des Plangebietes (Zufahrt von der Moltkestraße) sind neun Stellplätze (vorwiegend für Mitarbeiter) geplant: vier im Erdgeschoss des Gebäudes, fünf an der südwestlichen Grundstücksgrenze.

### **7.6 Nicht überbaubare Flächen**

Innerhalb des Plangebietes werden nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die die Bildung einer im Innenbereich liegenden zu dem geplanten Vorhaben gehörigen Freifläche erlauben.

Hinweis:

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden die notwendigen Bewegungsflächen für Feuerwehr- / Rettungsfahrzeuge sowie Anliefer- und Entsorgungsverkehr zwischen der Elisabethstraße und der Moltkestraße nachrichtlich dargestellt.

### **7.7 Denkmalschutz**

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.

Der Abstand zum Baudenkmal „Moltkestraße 25“ ist mit ca. 27,50 m ausreichend. Die Höhenentwicklung an der „Moltkestraße“ ist verträglich, da die Höhe des straßenseitigen Baukörpers unter der Traufhöhe des Baudenkmal liegt.

Die Fassade des Baukörpers ist vertikal durch kräftige Rücksprünge und durch die zurückversetzten äußeren Seitenteile gegliedert. Diese Gliederung findet sich auch in der horizontalen Dachkante wieder. Für die Bebauung wird hinsichtlich der Farben und Materialien eine Einfügung in das historisch geprägte Umfeld vorgesehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der „Satzung der Stadt Detmold über die Erhaltung baulicher Anlagen“. Es muss das 1875 im spätklassizistischen Stil errichtete erhaltenswerte Wohnhaus „Elisabethstraße 28“ abgebrochen werden. Hier muss die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung beantragt werden. Die Bedingungen für die Zulässigkeit des Abbruches der ehemaligen Betriebsgebäude nach dieser Satzung sind gegeben. Mit der beabsichtigten Nachnutzung der Gewerbebrache und der baulich nicht möglichen Integration des Bestandes in die Neubebauung liegt ein übergeordnetes öffentliches Interesse für den Abbruch vor.

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Abhängigkeit zu der Festsetzung der Mindest- bzw. Maximalgeschossigkeit für den Gebäudeteil an der Elisabethstraße mit 15,50 m und für den Gebäudeteil an der Moltkestraße mit 14,00 m festgesetzt. Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten o.ä. zulässig.

## **7.9 Gestalterische Aussagen**

Hinweis:

Baugestalterische Festsetzung auf der Grundlage des § 86 BauO NRW werden innerhalb des Bebauungsplanes nicht getroffen.

## **8 Verkehrliche Erschließung**

Von der Planung sind keine Verkehrsflächen betroffen.

### **8.1 Individualverkehr**

Das Plangebiet ist direkt durch die Elisabethstraße und die Moltkestraße erschlossen. Für die Erschließung des Grundstückes sollen die vorhandenen Grundstückszufahrten weitergenutzt werden.

### **8.2 Ruhender Verkehr**

Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum sind durch die Planung nicht betroffen.

### **8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist vom Linienerlauf her durch den Busverkehr und die Haltestellen in der Elisabethstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Belange des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen.

### **8.4 Rad- und Fußverkehr**

Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend § 7 Absatz 5, der zum Zeitpunkt der vB-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

### **9.2 Niederschlagswasserentsorgung**

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Entsorgungsnetz.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und Anlagen.

### **9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

## **9.4 Abfallbeseitigung**

Die das Plangebiet umgebenden Verkehrsflächen erlauben, den Bereich zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

## **11 Emissionen des Bereiches**

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Die Beeinträchtigungen durch das auch innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhabens sind nicht zu erwarten.

Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus.

Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nachnutzung auf der bislang gewerblich genutzten Fläche eine geeignete Ergänzung zu der benachbarten Wohnnutzung geschaffen und ein „Fremdkörper“ an dieser Stelle des Stadtgebietes aufgegeben.

Die Wegeführung für den Anliefer- und Entsorgungsverkehr sowie für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge an der Ostseite des Plangebietes ist durch das Belassen der auf dem Grundstück befindlichen Mauer ausreichend gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken getrennt.

Durch die Planung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz.

## **12 Altablagerungen und Bodenschutz**

### **12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung**

Innerhalb des Plangebietes sind auf dem Gelände des ehemaligen Furnierbetriebes eine kleine Tankstelle, Heizöltanks und ein Kesselhaus vorhanden gewesen.

Die Tankstelle befand sich auf der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Durchfahrt. Der unterirdische Tank in einem Nebenraum und der Abfüllplatz in der Durchfahrt gehören zu der Tankstelle. Es handelte sich dabei ausschließlich um eine Betriebs-tankstelle, in der Benzin abgegeben wurde. Benzin war in früheren Jahren bleihaltig und der Betrieb einer Tankstelle hat grundsätzlich den Verdacht zur Folge, dass das Erdreich belastet sein könnte.

Der Abriss an dieser Stelle ist gutachterlich zu begleiten und das Ergebnis der Begutachtung den zuständigen Behörden vorzulegen. Bei eventuellen Bodenverunreinigungen ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe zu benachrichtigen.

Der Heizöltank befand sich oberirdisch an der südlichen Grenze an der Moltkestraße. Der Tank ist nicht mehr vorhanden, daher sind keine weiteren Untersuchungen hier erforderlich.

In unmittelbarer Nähe des ehemaligen Heizöltanks befindet sich ein Trafostandort der Stadtwerke Detmold. Vor dem Abriss wird der Trafo entfernt und ordnungsgemäß entsorgt.

Untersuchungen im Bereich des Kesselhauses sind nicht erforderlich, da hier die Leitungen oberirdisch geführt worden sind.

Die Entsorgung der Ölheizung in dem betriebsgebundenen Wohnhaus wird ebenfalls durch eine Fachfirma vorgenommen.

Der Standort der Betriebstankstelle sowie deren Umfeld wird im Plan mit der Signatur „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

### **12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen**

Die Bodenversiegelung wird in dem vormals bereits baulich genutzten Bereich auf das notwendige Maß in dem Innenbereich beschränkt.

Erosionen sind bei dem ebenen Gelände nicht zu erwarten.

Mit der Planung wird ein Beitrag zu einer Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche geleistet.

### **12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden**

Innerhalb des Plangebiets sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998).

### **12.4 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 Zeitpunkts des Aufbringens vermieden werden.

## **13 Umweltbelange**

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

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.

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

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Sicherung des Standortes für eine Nachnutzung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i. V. m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Für das Plangebiet gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Detmold“. Die vorhandenen Baumstandorte sollen soweit möglich erhalten bleiben bzw. bei einem Verlust der Bäume innerhalb des Vorhabenbereiches Ersatz geschaffen werden. Innerhalb des Plangebietes wird im Westen eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind zehn standortgerechte Bäume anzupflanzen.

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotops streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffs nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Innerhalb des Plangebietes sind keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate bekannt, auf die die Anwendung der o.g. Aussagen zutreffen würde.



**14 Erschließungskosten**

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

**16 Bodenordnung**

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadt Detmold  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Detmold, im April 2010