

Begründung
zum Bebauungsplan
01-53 „Gelskamp“,
19. Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2	Verfahren	4
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	5
6	Situationsbeschreibung	6
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	7
7.3	Verkehrsflächen	7
7.4	Stellplätze	7
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	7
7.6	Nicht überbaubare Flächen	7
7.8	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	7
7.9	Gestalterische Aussagen	7
8	Belange des Klimaschutzes	7
9	Verkehrliche Erschließung	8
9.1	Individualverkehr	8
9.2	Ruhender Verkehr	8
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	8
9.4	Rad- und Fußverkehr	8
10	Ver- und Entsorgung	8
10.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	8
12	Immissionsschutz	8
13	Altablagerungen und Bodenschutz	9
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	9
13.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	9
13.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	9
13.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	9
13.5	Kampfmittelbelastungen	9
14	Umweltbericht	9
14.1	Inhalt der Ziele und Bauleitplanung / Umweltprüfung	9
14.2	Beschreibung der wesentlichen Wirkfaktoren	10

14.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne	10
14.4	Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne bei der Planung	11
14.5	Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Umweltsituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen	12
14.5.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	12
14.5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
14.5.3	Artenschutz	13
14.5.4	Schutzgut Boden	14
14.5.5	Schutzgut Wasser	15
14.5.6	Schutzgut Klima / Luft	15
14.5.7	Schutzgut Landschaft	16
14.5.8	Schutzgut Kultur und Sachgüter	16
14.6	Wechselwirkungen	16
14.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	17
14.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
14.8.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	17
14.9	Fazit	18
15	Erschließungskosten	18
16	Flächenbilanz	19
17	Bodenordnung	19

Begründung zum B-Plan 01-53 "Gelskamp", 19. Änderung

Ortsteil: Detmold Nord
Änderungsgebiet: Zwischen Werre, Lebensmitteldiscounter (Klingenbergstraße 20 - 22) und Klingenbergstraße

Verfahrensstand: Rechtskraft

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch die Klingenbergstraße 20 und 22 (Lebensmitteldiscounter),
im Süden durch die Werre,
im Osten durch die Klingenbergstraße,
und im Westen durch die Werre.

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

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

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 24.06.2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 08.09.2020 bis 08.10.2020

Entwurfsbeschluss vom 03.03.2021

Entwurfsoffenlegung vom 19.03.2021 bis 19.04.2021

Satzungsbeschluss vom 24.06.2021

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als „Bereiche für gewerbliche- und industrielle Nutzungen“ (GIB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 5,3 ha große Änderungsgebiet "Gewerbliche Bauflächen" dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte "Art der baulichen Nut-

zung" entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet im Norden an „Gewerbliche Bauflächen“, im Süden an „Gewässer“ (Werre), im Osten an „Verkehrsflächen“ (Klingenbergstraße) und darüber hinausgehend an „Gewerbliche Bauflächen“ und im Westen an „Gewässer“ (Werre).

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“ ist seit 1974 rechtskräftig und beplant nördlich der Bahnlinie zwischen Orbker Straße und Wittekindstraße mit einer Größe von 77,5 ha große Teilbereiche des „Gewerbegebietes West“. In zahlreichen Änderungsverfahren wurde der Bebauungsplan in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder den geänderten städtebaulichen Anforderungen angepasst.

In den vergangenen Jahren wurden der Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“ und auch der südlich angrenzende Bebauungsplan 01-52 „Braunenbruch“ auf Anträge von Unternehmen in Teilbereichen geändert. Ziel war hier, durch Änderung der Höhenfestsetzungen, die räumlichen Kapazitäten der Unternehmen zu erhöhen und damit, ohne die Inanspruchnahme neuer Flächen, den Bedarf an Gewerbe- oder Industrieflächen zu decken. Hiermit wurde auch der Vorgabe aus dem Baugesetzbuch in § 1a (2) Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Die Weidmüller Interface GmbH & Co. KG plant für die Produktion am Standort Detmold an der Klingenbergstraße einen Neubau des Rohwarenlagers mit Überdachung des Ladehofes und Erweiterung des Bürotrakts zu errichten. Das neue Rohwarenlager soll gemäß den Produktionsplanungen in einem Innenhof zwischen den Produktionsflächen an der Klingenbergstraße angeordnet werden. Der Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“ setzt hier eine Zahl der Vollgeschosse von III als Höchstmaß fest. Dies entspricht gemäß dem Ursprungsplan bei einem Vollgeschoss von 4 m Höhe einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m.

Diese festgesetzte Höhe ist für das geplante Rohwarenlager nicht ausreichend. Die voraussichtliche Höhe wird bei 16 m liegen. Optional soll eine Büroerweiterung auf dem Rohwarenlager erfolgen, so dass die beabsichtigte Gesamthöhe bei insgesamt maximal 20 m liegen wird.

Das geplante Rohwarenlager hat eine Länge von etwas über 100 m und eine Breite von ca. 20 m. Angegliedert an die Halle für das Rohwarenlager sind mehrere Treppenhäuser einschließlich Fahrstuhl mit einer Breite von ca. 6 m zur Erschließung der Büroerweiterung auf der obersten Ebene.

Im Änderungsgebiet ist an der „Klingenbergstraße 16“ ein zweigeschossiger Bürotrakt vorhanden. Nur am östlichen Ende des geplanten Rohwarenlagers befindet sich parallel zur Klingenbergstraße ein noch kleiner unbebauter Bereich im Bereich der heutigen Durchfahrt. Dieser hat eine Breite von ca. 35 m und eine Tiefe von bis zu ca. 14,50 m. Hier sollen die Raumkapazitäten, mit dem Ziel der Errichtung von bis zu fünf Bürogeschossen, erweitert werden.

Für die Möglichkeit die oben genannten Bauvorhaben umzusetzen ist die Änderung der Höhenfestsetzung im Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“ Voraussetzung. Die Höhenfestsetzung soll für das Areal des geplanten Rohwarenlagers und den Bürotrakt von III Vollgeschosse als Höchstmaß auf V Vollgeschosse als Höchstmaß geändert werden.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im „Gewerbegebiet West“ im westlichen Bereich der Kernstadt Detmold. Die Ortsteile Jerxen-Orbke und Heidenoldendorf befinden sich nördlich bzw. westlich in einer Entfernung von ca. 300 m.

Das direkte Umfeld des Änderungsgebietes ist gewerblich geprägt. Auch Einzelhandelsnutzungen sind im Gewerbegebiet anzutreffen, so grenzt z. B. ein Lebensmitteldiscounter unmittelbar nördlich an die Änderungsfläche an.

Der Großteil der angrenzenden Flächen befindet sich im Eigentum des Unternehmens „Weidmüller“.

Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt südwestlich des Änderungsgebietes im Ortsteil Heidenoldendorf an der Straße „Im Teiche“. Das Bauvorhaben „Rohwarenlager“ liegt in einer Entfernung von ca. 250 m zur Wohnbebauung. Als räumliche Trennung ist nicht nur die höher auf einem Bahndamm verlaufende Bahnlinie Herford-Altenbeken vorhanden, sondern auch der Flusslauf der „Werre“.

Die „Werre“ verläuft südlich und westlich des Änderungsgebietes leicht mäandrierend durch das Gewerbegebiet und die Betriebsflächen des Unternehmens „Weidmüller“. Die Breite einschließlich der Uferstrandstreifen beträgt im Mittel 30 m bis 50 m.

Parallel zur Werre ist im Bebauungsplan ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. In den aktuellen Hochwassergefahrenkarten ist das westliche Planänderungsgebiet bei einem Extremhochwasser (EHQ) eine Überflutungsfläche. Bei einem HQ 10 (Gefahr für ein 10-jähriges Ereignis) und einem HQ 100 (Gefahr für ein 100-jähriges Ereignis) stellen die Gefahrenkarten das Änderungsgebiet nicht als Überflutungsfläche dar.

Eine Brücke über die Werre verbindet die Betriebsbereiche.

Im Ursprungsbebauungsplan 01-53 „Gelskamp“ ist im Bereich der Werre und darüber hinausgehend ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Diese nachrichtliche Übernahme aus dem Jahr 1973 ist nicht mehr zutreffend. Der Landschaftsplan Detmold aus dem Jahr 2006 mit den verbindlichen Grenzen setzt in diesem Teilbereich kein Landschaftsschutzgebiet mehr fest.

Verkehrlich wird das Änderungsgebiet von der Klingenbergstraße erschlossen.

Das Änderungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 122 m NHN. Geländesprünge sind nicht vorhanden. Naturgemäß liegt die „Werre“ in seinem Flussbett außerhalb des Änderungsgebietes ca. 3 m tiefer.

Altlasten sind im Änderungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen nicht bekannt. Auch eine Abfrage hinsichtlich Kampfmittelbelastungen im Jahr 2013 ergab, dass keine Kampfmittelgefährdung vorliegt.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und der hier vorgelegten 1. Änderung gewährleistet werden.

Unter Beachtung der vorhandenen Nutzungen im Planänderungsgebiet, des städtebaulichen Bestands und des Flusslaufes der Werre soll die Bebauungsplanänderung folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- Der Standort des Unternehmens „Weidmüller“ soll langfristig gestärkt und gesichert werden
- Durch die Festsetzung von neuen Baukörperhöhen soll eine Entwicklung in die Höhe ermöglicht werden und damit Betriebserweiterungen ohne die Inanspruchnahme neuer Flächen

Hierzu wird die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung von III als Höchstmaß, auf V Vollgeschosse als Höchstmaß in einem Baufenster mit einer West-Ost-Ausdehnung von 115 m und einer Nord-Süd-Ausdehnung von 32 m (Rohwarenlager einschließlich Treppenhäuser) bis 42 m (Bürotrakt) geändert.

Die überbaubaren Flächen bleiben unverändert, so dass auch keine Veränderungen im Bereich des angrenzenden Werreverlaufes vorbereitet werden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nicht geändert. Sie bleibt im Änderungsgebiet GE (1) (Gewerbegebiet – nicht wesentlich störend).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ (Grundflächenzahl) und die GFZ (Geschossflächenzahl) bestimmt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 zum Maß der baulichen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“ bildet weiter die Grundlage.

7.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden nicht geändert. Im Änderungsgebiet sind keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die nächstgelegene Verkehrsfläche ist die „Klingenbergstraße“, die an der östlichen Plangebietsgrenze entlang verläuft.

7.4 Stellplätze

Stellplätze werden im Bebauungsplan nicht separat festgesetzt. Die Regelungen aus dem Ursprungsplan 01-53 „Gelskamp“ bleiben unverändert.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Leitungsrechte sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen parallel zur Klingenbergstraße und zur Werre bleiben unberührt.

7.8 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen wird über die Geschossigkeit in Verbindung mit der Festsetzung zum „Maß der baulichen Nutzung“ im Ursprungsplan geregelt. Für jedes Geschoss sind 4,00 m Außenwandhöhe zulässig, so dass bei einer V-Geschossigkeit bis 20 m Höhe zulässig sind.

7.9 Gestalterische Aussagen

Die gestalterischen Aussagen bleiben durch diese Änderung unberührt.

8 Belange des Klimaschutzes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden fehlende Flächen für eine Betriebserweiterung durch Erweiterung in die Höhe kompensiert. Für die Sicherung des Standortes und Sicherung/Schaffung von Arbeitsplätzen werden keine neuen, bisher unbeplanten Flächen beansprucht. Die von der Änderung betroffene Fläche ist bereits weitestgehend versiegelt und bebaut.

Da die erforderliche Betriebserweiterung durch die Bebauungsplanänderung auf dem Betriebsgelände ermöglicht wird, wird zusätzlicher Verkehr durch Beziehungen zu potenziellen neuen Betriebsstandorten ausgeschlossen. Dies trägt auch, neben der Vermeidung der Versiegelung von Flächen an anderer Stellen, zum Klimaschutz bei.

9 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nicht.

9.1 Individualverkehr

Der Individualverkehr wird über die östlich angrenzende „Klingenbergstraße“ abgewickelt. Änderungen ergeben sich durch die Planung nicht.

9.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist weiterhin ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen abzuwickeln.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Änderungsgebiet ist vom Linienverlauf durch die Buslinie 794 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt liegt an der Klingenbergstraße.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Änderungsgebiet ist für Radfahrer und Fußgänger erreichbar. Die Straßenraumgliederung auf der angrenzenden Klingenbergstraße hat auf der östlichen Seite einen Fuß- und Radweg.

10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes ist gewährleistet.

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen.

Die Anlage von notwendigen Löschwasserbehältern ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit sichergestellt werden. Aus dem Trinkwassernetz stehen 1.600 l/min (192 m³/2h) zur Verfügung.

12 Immissionsschutz

Der im Bebauungsplan festgesetzte Störgrad GE 1 – Gewerbegebiet nicht wesentlich störend – bleibt unverändert.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

In dem Änderungsverfahren Nr. 14 zum Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“ hat im Jahr 2013 der Geologische Dienst NRW darauf hingewiesen, dass im Zusammenfluss zwischen Werre und Knochenbach mit wechselnden Substraten im Untergrund zu rechnen ist. Da dieser Baugrund empfindlich auf Bodendruck reagieren kann, können hier Setzungen möglich sein. Vor dem Be-

ginn von Baumaßnahmen ist daher der Baugrund insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit objektgezogen zu untersuchen und zu bewerten.

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Änderungsgebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Altablagerungen bekannt.

13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Das Änderungsgebiet ist bereits heute bebaut. Durch diese Änderung erfolgt keine neue Inanspruchnahme von bisher nicht bebaubaren Gewerbeflächen. Es soll flächensparend die Option ermöglicht werden in die Höhe zu erweitern.

13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Durch die 19. Änderung des Bebauungsplanes 01-53 „Gelskamp“ werden keine neuen Flächen beansprucht. Es handelt sich bereits um einen bestehenden Gewerbestandort.

13.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

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

13.5 Kampfmittelbelastungen

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold (Stand 01.11.2006) ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Plan/Änderungsgebietes verzeichnet.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg ist als Träger öffentlicher Belange im Jahr 2013 im Rahmen der 14. Änderung des Bebauungsplanes 01-53 „Gelskamp“ beteiligt worden. Die Kriegsbildluftauswertung wurde für den gesamten Bebauungsplan durchgeführt und hat ergeben, dass keine erkennbare Belastung vorliegt. Da die Luftbilder eventuell nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen, sind Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 05231/977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 05231/6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

Die vorgenannte Aussage wird auch als Hinweis in den Plan (textliche Festsetzungen) aufgenommen.

14. Umweltbericht

14.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung / Umweltprüfung

Das Änderungsgebiet besitzt eine Größe von ca. 5,3 ha und befindet sich im westlichen Teil der Kernstadt im „Gewerbegebiet West“. Es umfasst zwei Gewerbegebäude inkl. Nebenanlagen der Weidmüller Interface GmbH & Co KG und wird im Osten durch die Klingenbergstraße und im Westen durch die Werre begrenzt. Im Süden und Norden schließen sich Gewerbebetriebe an.

Für die Erweiterung des Standorts an der Klingenbergstraße sind der Neubau eines Rohwarenlagers und die Erweiterung eines Bürotraktes geplant. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die geplanten baulichen Maßnahmen geschaffen werden. Hierfür wird in einem Teilbereich des Änderungsgebietes die bisher festgesetzte Höhenbegrenzung erweitert. Die weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (Gewerbegebiet GE 1 / nicht überbaubare Fläche) des B-Plans 01-53 „Gelskamp“ bleiben unverändert.

Im Zusammenhang mit der genannten Planung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung dient der frühzeitigen Berücksichtigung umweltrelevanter Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Die einzelnen Arbeitsschritte der Umweltprüfung sind voll in das Bauleitplanverfahren integriert. Gemäß § 2a Abs. 2 BauGB werden die Ergebnisse der Umweltprüfung im vorliegenden, nach Anlage 1 des BauGB gegliederten Umweltbericht dokumentiert, der einen gesonderten Teil der Planbegründung bildet.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird zudem gleichzeitig geprüft, ob das Planvorhaben mit den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG vereinbar ist. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG bezieht sich diese Prüfung auf die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten. Sie ist Bestandteil der vorliegenden Unterlage und wird auf Basis vorhandener Daten durchgeführt.

14.2 Beschreibung der wesentlichen Wirkfaktoren

Die durch die oben beschriebene Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen lassen sich insbesondere in folgende Wirkfaktoren differenzieren:

- Erdbewegungen, Gebäudeveränderungen,
- Versiegelung und Überbauung von Biotopstrukturen,
- betriebsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen.

Unter Verknüpfung dieser Wirkfaktoren mit den entsprechenden Bedeutungen und Empfindlichkeiten der gem. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigenden Belange, können im Rahmen der Auswirkungsprognose die durch das Vorhaben entstehenden Beeinträchtigungen im Umweltbereich abgeschätzt werden. Sie können sich demnach langfristig oder auch temporär auf die verschiedenen, im Weiteren als „Schutzgüter“ bezeichneten Belange auswirken. Erhebliche Umweltauswirkungen können dabei nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im Weiteren werden im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB für die einzelnen Belange geprüft und verbalargumentativ bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich gem. § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

14.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Nachstehend werden die für den Änderungsbereich und angrenzende Flächen bestehenden wesentlichen Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen für den Raum ableiten lassen.

Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – ist das Änderungsgebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dargestellt.

Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Detmold ist das Änderungsgebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Das gesamte Änderungsgebiet liegt im Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebirge.

Landschaftsplanung, Schutzgebiete und naturschutzfachlich wertvolle Bereiche

Das Änderungsgebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans und in keinem Schutzgebiet.

Wasserwirtschaft

Für das Änderungsgebiet bestehen keine wasserrechtlichen Schutzausweisungen. Bei einem extremen Hochwasser der südöstlich angrenzenden Werre, liegen zwei Teilflächen im Überschwemmungsbereich. Im Westen eine ca. 1.900 m² und im Süden eine ca. 2.000 m² große Fläche.

Bau- und Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmäler sind nicht vorhanden

14.4 Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne bei der Planung

Die Ziele des Umweltschutzes mit allgemeiner Gültigkeit für das Änderungsgebiet ergeben sich insbesondere aus den europäischen und deutschen Gesetzgebungen. Besonders hervorzuheben sind hier z. B.

- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 und § 15 BNatSchG),
- die Bestimmungen zum Artenschutz gem. §§ 7, 44 und 45 BNatSchG,
- die Belange des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)),
- die Belange des Gewässerschutzes (§ 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswassergesetz (LWG)),
- die Anforderungen des § 44 LWG zur Rückhaltung und, soweit möglich, zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser und
- die Belange des Immissionsschutzes (§ 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit den entsprechenden Rechtsverordnungen).

Auf die genannten sowie auf weitere rechtliche Belange und Anforderungen wird im Einzelnen in den folgenden Kapiteln der „schutzgutbezogenen“ Raumanalyse und Auswirkungsprognose eingegangen.

Auf den Kontext der festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne wurde bereits in Kap. 14.3. kurz eingegangen. Dem Vermeidungsgrundsatz der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 und § 15 BNatSchG) wird insofern bereits anteilig Rechnung getragen, als dass mit der Standortwahl und Ausgestaltung des Änderungsgebietes keine direkten Inanspruchnahmen oder erheblichen Beeinträchtigungen von:

- Natura-2000-Gebieten,
- Naturschutzgebieten,
- geschützten Landschaftsbestandteilen,
- besonders geschützten Biotopen gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 42 LNatSchG NRW,
- Naturdenkmälern,
- Biotopkatasterflächen,
- bedeutsamen Biotopverbundflächen oder auch
- Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten sowie

- Bau- und Bodendenkmalen

bewirkt werden. Zusätzlich werden zur Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange im Weiteren ergänzende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter ausgearbeitet, sofern dies auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich ist.

14.5 Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Umweltsituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgen gemäß der Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB eine Darstellung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Beurteilung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Belange

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- sowie auf die Wechselwirkungen zwischen diesen einzelnen Belangen.

Die Erfassung und Bewertung der Bestandssituation der Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage der Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen. Darauf aufbauend wird die Schutzgutbetrachtung anhand von Kriterien vorgenommen, die sich aus den zu berücksichtigenden gesetzlichen Vorgaben und planungsrechtlichen Zielsetzungen ableiten lassen. Mittels dieser Kriterien erfolgt im Weiteren eine Beschreibung und Bewertung der Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes und seiner Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben.

14.5.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das direkte Umfeld (Lärm und Immissionen, sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Sie bilden einen wesentlichen Wertmaßstab. Beeinflussungen oder Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter wie Wasser, Boden, Luft oder Landschaftsbild können direkt oder mittelbar Konsequenzen haben.

Vorhandene Umweltsituation

Das Änderungsgebiet und das direkte Umfeld sind mit Gewerbebetrieben bestanden und gewerblich genutzt. Das Gebiet dient hauptsächlich als Arbeitsstätte. Vorbelastungen bestehen durch vorhandene Lärm- und Schadstoffimmissionen.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Erhöhung von Gebäuden vorbereitet. Weitere Lärm- und Schadstoffimmissionen entstehen hierdurch nicht. Beeinträchtigende Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

14.5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bilden den biotischen Bestandteil des Naturhaushaltes. Die Betrachtung der Schutzgüter bezieht sich daher im Wesentlichen auf international und national ausgewiesene Schutzgebiete, naturschutzfachlich wertvolle Bereiche, bedeutsame

Biotop- und Nutzungsstrukturen und auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten bzw. Fragestellungen.

Vorhandene Umweltsituation

Biotop- und Nutzungsstrukturen

Das Änderungsgebiet ist sehr stark durch die anthropogene Nutzung vorbelastet. Nennenswerte Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind nicht vorhanden. Lediglich in den Randbereichen des Innenhofs zwischen zwei Produktionsgebäuden und einer kleinen Fläche an der Klingenbergstraße sind Grünstrukturen vorhanden. Die biologische Vielfalt ist entsprechend als artenarm einzustufen.

Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine planungsrelevanten Tierarten festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass die urban überformten Flächen von Ubiquisten (sog. Allerweltsarten) genutzt werden. Die Empfindlichkeit gegenüber Standortveränderungen wird auf Grund der hohen Vorbelastung und der geringen bioökologischen Wertigkeit insgesamt als sehr gering bewertet.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf diese Schutzgüter erwartet. Im Bereich des Änderungsgebietes besteht der rechtskräftige B-Plan 01-53 „Gelskamp“, der das Gelände als Gewerbegebiet festsetzt. Eingriffe in die vereinzelt vorhandenen Grünstrukturen sind deshalb rechtskräftig zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG ist nicht anzuwenden.

14.5.3 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist auszuschließen, dass

- wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) als auch dass
- wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote) (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG).

Um Verbotstatbestände vorliegen, wurde gem. der Handlungsempfehlung des Landes NRW zum Artenschutz in der Bauleitplanung im Rahmen der Umweltprüfung eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt. Hierbei wurde in einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können (ASP, Stufe 1). Gemäß § 44 (5) BNatSchG bezieht sich die Prüfung auf die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten. Für Nordrhein-Westfalen hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine naturschutzfachlich begründete Auswahl an streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten vorgegeben, die als „planungsrelevante Arten“ bei artenschutzrechtlichen Prüfungen zu betrachten sind.

Neben eigenen Begehungen wurden die Fachinformationssysteme der LANUV und des LINFOS ausgewertet. Im von der LANUV geführten Biotopkataster NRW sowie im Fundortkataster ist das Änderungsgebiet nicht enthalten. Das Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt. Die LANUV hat über das Vorkommen planungsrelevanter Arten in der Region Messtischblät-

ter herausgegeben. Im Messtischblatt 40191 Detmold werden für den Lebensraumtyp „Gebäude“ 12 Fledermausarten und 7 Vogelarten aufgeführt.

Fledermäuse

Abendsegler, Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Rauhauffledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus. Diese Fledermausarten nutzen Baumhöhlen potenziell als Sommer- und Winterquartier. Ihre Jagdbereiche befinden sich über Freiflächen, an Waldrändern sowie anderen Gehölzstrukturen. Der Erhaltungszustand in NRW wird für den Kleinabendsegler als ungünstig für alle anderen Arten als günstig eingestuft.

Breitflügelfledermaus, großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Teichfledermaus und Zweibartfledermaus sind Arten, die als Wohnquartier Hohlräume und Spalten an und in Gebäuden sowie Stollen bzw. Eis- und Bierkeller nutzen. Sie jagen in offenen und halboffenen Landschaften und entlang Wasserflächen. Auch ihr Erhaltungszustand in NRW wird bis auf das große Mausohr (Erhaltungszustand ungünstig) als günstig eingestuft.

Vögel

Feldsperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Schleiereule, Star, Turmfalke und Waldkauz. Aufgrund der Habitatstrukturen und der geringen Flächenausdehnung stellt das Änderungsgebiet keinen essenziellen Lebens-, Nahrungs- und Jagdraum für die genannten Vogelarten dar. Erhebliche Beeinträchtigungen von Populationen sind nicht zu erwarten.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Bei den Begehungen konnten keine der genannten planungsrelevanten Vogelarten gesichtet bzw. nachgewiesen werden. Vogelnester und Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse wurden an den Gewerbegebäuden nicht festgestellt. Als Nahrungs- und Lebensraumhabitat hat das Änderungsgebiet aufgrund der geringen Flächengröße keine essenzielle Bedeutung. Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte werden nicht zerstört. Baubedingte Störungseffekte während der Brut- und Aufzuchtzeit werden aufgrund des voraussichtlich relativ störungsunempfindlichen Artenspektrums als unerheblich eingestuft. Jedoch sollte im Rahmen der Baugenehmigung darauf hingewiesen werden, dass die geplanten Erweiterungsmaßnahmen möglichst außerhalb der Brutvogelzeit in den Monaten Oktober bis Februar durchgeführt werden. Dies mindert temporäre Störungen durch Baulärm für die im Änderungsgebiet und im Umfeld lebenden ubiquären Vogelarten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bezogen auf potenziell betroffene planungsrelevante Artengruppen Vögel und Fledermäuse bei der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden kann.

14.5.4 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden steht mit den Schutzgütern Wasser und Klima / Luft in einem engen und ständigen Austausch und bildet mit ihnen zusammen den abiotischen Bestandteil des Naturhaushaltes. Böden stehen auf vielfältige Weise eng mit dem übrigen Naturhaushalt in Kontakt und beeinflussen beispielsweise die Ausprägung der Zusammensetzung der darin und darauf lebenden Arten maßgeblich. Zudem übernehmen sie eine Filterwirkung für die Bildung von sauberem Grundwasser und beeinflussen den Energie- und Stoffhaushalt der Atmosphäre. Weiterhin bilden Böden als land- und forstwirtschaftliche Standorte eine wichtige Lebensgrundlage für den Menschen.

Vorhandene Umweltsituation

Der Boden im Änderungsbereich ist durch die vorhandene Versiegelung, Verdichtung und erhöhte Stoffeinträge als nicht schutzwürdig einzustufen. Natürlich anstehender Boden ist nicht vorhanden. Bei den schmalen offenen Bodenflächen in den Randbereichen handelt es sich um anthropogen beeinträchtigtes Schüttmaterial.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Boden ist grundsätzlich empfindlich gegenüber Versiegelung. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit wird der Bedarf der Gewerbeerweiterung ermöglicht, ohne die Inanspruchnahme von Bodenflächen.

chen. Damit wird der Bodenschutzklausel entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

14.5.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser steht mit den Schutzgütern Boden und Klima / Luft in einem engen und ständigen Austausch und bildet mit ihnen zusammen den abiotischen Bestandteil des Naturhaushaltes. Zudem bildet das Schutzgut Wasser die Grundlage aller Organismen und beeinflusst z. B. im Kontakt mit dem Schutzgut Klima / Luft sowohl die Lufttemperatur als auch die Luftfeuchtigkeit. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden bildet es hingegen die Basis für die Grundwasserneubildung.

Den Grundwasservorkommen ist eine besondere Schutzwürdigkeit zuzuordnen, da diese den Bestand an grundwasserabhängigen Lebensräumen und Organismen, aber auch große Teile der Trinkwasserversorgung sichern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Grundwasservorkommen mit einer potenziell hohen Empfindlichkeit hinsichtlich Qualität und Quantität auf Veränderungen im Bodenkörper reagieren.

Fließ- und Stillgewässer stellen einen weiteren wichtigen Teil des Wasservorkommens dar. Sie sind bedeutender Lebensraum, bilden landschaftsprägende Strukturen oder übernehmen u. a. auch Funktionen als Entsorgungsmedium, Transportweg oder Freizeitobjekt.

Vorhandene Umweltsituation

Grundwasser

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich eines Kluffgrundwasserleiters, der aus Festgesteinen mit mäßiger z. T. geringer Trennfugendurchlässigkeit besteht. Für die Versickerung von Niederschlägen ist der anstehende Boden im 2-Meter-Raum nach Bewertung des Geologischen Dienstes NRW ungeeignet.

Oberflächengewässer

Im Änderungsgebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Im Westen angrenzend verläuft die Werre (Gewässer Nr. 210). Mit ihrer linearen Gewässerstruktur, den ca. 2,00 m steil abfallenden Ufern und mit standortgerechten Gehölzen bestandenen Böschungen, wird sie als ein natürlicher Gewässerlauf eingestuft.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 WHG sind nachteilige Beeinträchtigungen des Wassers zu vermeiden, um gemäß dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz eine möglichst nachhaltige Entwicklung des Schutzgutes zu gewährleisten.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen erfährt das Grundwasser keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Die Empfindlichkeit des oberflächennahen Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist aufgrund des Grundwasser-Flurabstandes (ca. 2,5 – 3,0 m) und der überwiegend bindigen Deckschicht als gering zu bewerten. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Versiegelung werden die Auswirkungen auf das Grundwasser insgesamt als unerheblich bewertet.

Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die angrenzende Werre ist durch die Veränderung der Geschossigkeit nicht betroffen.

14.5.6 Schutzgut Klima / Luft

Das Schutzgut Klima / Luft steht mit den Schutzgütern Boden und Wasser in einem engen und ständigen Austausch und bildet mit ihnen zusammen den abiotischen Bestandteil des Naturhaushaltes. Das Schutzgut Klima / Luft wird durch die Klimaelemente Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Wind, Niederschlag und Strahlung bestimmt. Hinsichtlich der Qualität von Klima und Luft ist zwischen der freien Landschaft und den Siedlungsräumen zu unterscheiden. Während in der freien Landschaft das Klima weitgehend durch natürliche Gegebenheiten bestimmt wird, bildet sich in Siedlungsräumen ein durch anthropogene Einflüsse geprägtes Klima aus. So kann es zu einer erhöhten thermischen Belastung im Sommer und erhöhten Luftschadstoffkonzentrationen kommen.

Die gesetzlichen und planungsrechtlichen Zielsetzungen zeigen, dass für das Schutzgut Klima / Luft die wesentlichen Aspekte der Erhalt von bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen und der Immissionsschutz sind.

Vorhandene Umweltsituation

Das Klimagutachten der Stadt Detmold (GEONET, 1999) weist das Änderungsgebiet als einen Siedlungsraum, mit sehr geringer lufthygienischer Belastung aus. Es liegt in einem Bereich, in dem die Kaltluftströme bis in den bebauten Bereich vordringen. Ein Bedarf an Ausgleichsströmungen besteht nicht.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum B-Plan 01-53 „Gelskamp“, 14. Änderung wurde in einer gutachterlichen Stellungnahme (GEONET, Februar 2014) die klimaökologischen Auswirkungen durch die Erhöhung der Geschossigkeit bewertet. Da die Flächen der 14. Änderung direkt an das Änderungsgebiet angrenzen, wird das Ergebnis der Klimauntersuchung in diesem Verfahren mit berücksichtigt. Es wurde festgestellt, dass die direkt angrenzenden Grünstrukturen (klimaaktive Grünflächen, Grünstrukturen der Knochenbach- und Werreniederung). bioklimatisch von hoher Bedeutung sind.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Das Ergebnis der klimaökologischen Untersuchung hat ergeben, dass im Hinblick auf die lokalen Luftaustauschprozesse die Aufstockung der Gebäude voraussichtlich keine relevante Verschlechterung der bioklimatischen Situation in anderen Siedlungsflächen zur Folge hat. Die Leitbahnfunktion kann über die verbleibenden Freiflächenanteile der Leitbahn weiterhin gewährleistet werden.

14.5.7 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird bestimmt im Wesentlichen durch das Relief, Biotop- und Vegetationsstrukturen sowie Besiedelung geprägt, die sich wiederum in Abhängigkeit von Geologie, Böden, Klima und historischer Entwicklung der Landschaft gebildet haben. Das Landschaftsbild lässt somit sowohl Rückschlüsse auf die naturräumlichen Gegebenheiten als auch auf die kulturellen und gesellschaftlichen Entwicklungen einer Region zu und bildet damit auch ein wichtiges Erkennungsmerkmal und identifikationsstiftendes Element für die Bevölkerung.

Vorhandene Umweltsituation

Das Landschaftsbild im Änderungsgebiet und im direkten Umfeld wird dominiert durch die Baukörper der bestehenden Gewerbebetriebe. Die Höhen der gewerblichen Bebauung betragen in unmittelbarer Nähe bis ca. 20 m. Östlich der Klingenbergstraße parallel zur Bahn können die Gebäude teilweise gemäß den Festsetzungen des B-Planes in einer Gesamthöhe von bis zu 26 m errichtet werden. Wird das Landschaftsbild unter den Gesichtspunkten der Einzigartigkeit, Seltenheit, Unersetzbarkeit und Repräsentanz im Raum betrachtet, kann es als „gering schutzbedürftig“ eingestuft werden.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Erhöhung der Geschossigkeit auf das Landschaftsbild, sind durch die bereits vorhandenen Gewerbebauten als gering zu bewerten.

14.5.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Änderungsgebiet und im Umfeld nicht vorhanden.

14.6 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Das Wechselwirkungsgefüge innerhalb des Änderungsgebietes ist aufgrund der urbanen Überformung durch Versiegelungen und Zuwegungen vorbelastet. Aus ökosystemarer Sicht sind damit

keine besonders hervorzuhebenden Wechselwirkungskomplexe mehr vorhanden. Es werden über die bereits benannten, schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus keine zusätzlichen Beeinträchtigungen verursacht.

14.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Nichtdurchführung

Der rechtskräftige B-Plan 01-53 „Gelskamp“ trifft u. a. Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zum „Maß der baulichen Nutzung“, die dem Erweiterungsbedarf eines ansässigen Unternehmens nicht entsprechen. Eine dauerhafte Ansiedelung der Firma wäre gefährdet und damit auch die Sicherung von Arbeitsplätzen. Eine Nichtdurchführung der Planung, würde einer wirtschaftlichen Entwicklung des Gewerbestandortes entgegenstehen.

14.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der B-Planänderung wird die Erhöhung der Geschossigkeit festgesetzt bzw. vorbereitet. Hierzu ist zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG eingeleitet werden. Daraus ergibt sich nach 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 und § 15 BNatSchG die Pflicht, Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen zu untersuchen, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und die Kompensation nicht vermeidbarer, erheblicher Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen nachzuweisen.

14.8.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz des § 13 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Im Folgenden werden die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschrieben.

Standortplanung

Mit der Bauleitplanung kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme oder erheblichen Beeinträchtigung von:

- Natura 2000 Gebieten
- Naturschutzgebieten
- geschützten Landschaftsbestandteilen
- besonders geschützten Biotopen gem. § 42 Landesnaturschutzgesetz NW oder
- Naturdenkmälern.

Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die eine Nutzung erneuerbarer Energien verhindern. Die endgültige Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Einsatz von Energie bleiben abschließend den Grundstückseigentümern vorbehalten.

Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Baugenehmigung sollte darauf hingewiesen werden, dass die geplanten Erweiterungsmaßnahmen möglichst außerhalb der Brutvogelzeit in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen sind. Dies mindert temporäre Störungen durch Baulärm für die im Änderungsgebiet und im Umfeld lebenden ubiquären Vogelarten.

Schutzgut Boden

Baubedingte Minderungsmaßnahmen gem. der DIN 18300 (Erdarbeiten) und 18915 (Bodenarbeiten) sowie den Bestimmungen des § 12 BBodSchV zum Wiedereinbau von Boden sind einzuhalten.

Kompensationsmaßnahmen / Eingriffsregelung

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung gem. § 1 (7) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 15 (2) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante B-Planänderung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch planerische Konzeptionen zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Laut § 18 BNatSchG sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB die §§ 14 – 17 BNatSchG (Eingriffsregelung) nicht anzuwenden. Im Änderungsgebiet besteht der seit 1974 rechtskräftige B-Plan 01-53 „Gelskamp“, der Gewerbegebiet mit einer flächigen Versiegelung festsetzt. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit werden somit keine neuen Versiegelungen vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich

14.9 Fazit

Mit der B-Planänderung 01-53 „Gelskamp“, 19. Änderung soll dem Erweiterungsbedarf eines ansässigen Unternehmens entsprochen werden. Hierfür sollen die Geschossigkeit der Gebäude über die Festsetzung des rechtskräftigen B-Planes hinaus erhöht werden. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen findet nicht statt.

Aufgrund der urbanen Überformung des Gebietes durch die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe, sind die zu betrachtenden Schutzgüter bereits vorbelastet. Die Umweltprüfung für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Biotop, Boden und Wasser hat ergeben, dass durch die geplanten Maßnahmen voraussichtlich keine Beeinträchtigungen entstehen. Es werden keine Biotop zerstört, die gem. § 19 (3) BNatSchG von Tier- und Pflanzenarten einer streng geschützten Art genutzt werden und keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

Die Auswirkungen durch die Erhöhung der Geschossigkeit auf das Schutzgut Klima wurde näher betrachtet. Eine gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine relevante Verschlechterung der bioklimatischen Situation in anderen Siedlungsflächen zu erwarten ist. Die Leitbahnfunktion kann über die verbleibenden Freiflächenanteile der Leitbahn weiterhin gewährleistet werden.

Zusätzliche Versiegelungen gegenüber den bereits im rechtskräftigen B-Plan zulässigen werden nicht festgesetzt. Es entsteht kein weiterer Eingriff in die Naturraumpotenziale. Die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 15 (2) BNatSchG sowie die Durchführung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entfallen.

15 Erschließungskosten

Erschließungskosten entstehen durch diese 19. Änderung nicht.

16 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz bleibt durch die 19. Änderung unverändert. Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von 5,3 ha.

17 Bodenordnung

Öffentliche Erschließungsflächen befinden sich nicht im Änderungsgebiet. Die (öffentlichen) Erschließungsanlagen liegen außerhalb des Änderungsgebietes und sind bereits angelegt. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, den 12.05.2021