

**Begründung**  
zum Bebauungsplan  
01-66A/I „Arminstraße Ost/I“,  
2. Änderung

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	4
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	4
6	Situationsbeschreibung	4
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
8	Belange des Klimaschutzes	8
12	Immissionsschutz	8
13	Altablagerungen und Bodenschutz	8
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	8
13.2	Kampfmittelbelastungen	9
13.3	Baugrund	9
14	Umweltbericht	9
14.1	Inhalt und Ziele der 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	11
14.5.1	Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	12
14.5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
14.5.3	Artenschutz	12
14.5.4	Schutzgut Fläche, Boden	13
14.5.5	Schutzgut Wasser	13
14.5.6	Schutzgut Klima / Luft	13
14.5.7	Schutzgut Landschaft	14
14.5.8	Schutzgut Kultur und Sachgüter	14
14.6	Wechselwirkungen	14
14.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	14
14.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
14.8.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	15
14.9	Fazit	15
15	Erschließungskosten	16
16	Flächenbilanz	16
17	Bodenordnung	16

**Begründung zum B-Plan 01-66 A/I „Arminstraße Ost/I“, 2. Änderung**  
**Ortsteil: Detmold Nord**  
**Änderungsgebiet: zwischen Industriestraße, Thusneldastraße und Arminstraße**

---

**Verfahrensstand: Rechtskraft**

---

Hinweis:

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

## **1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Änderungsgebiet umfasst folgende Flurstücke:  
Gemarkung Detmold, Flur 30, Flurstücke 5 bis 8.

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

- dem Plan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung,
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

## **2 Verfahren**

Aufstellungsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung) vom	08.05.2019
Veränderungssperre vom	26.05.2020
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom	15.02.2021 bis 15.03.2021
Verlängerung der Veränderungssperre am	25.05.2021
Entwurfsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung) am	16.06.2021
Entwurfsoffenlegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom	05.07.2021 bis 06.08.2021
Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlegung), der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom	20.09.2021 bis 20.10.2021
Satzungsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung/Rat) am	10.11./15.12.2021

## **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 Bereich 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 0,42 ha große Änderungsgebiet "Gewerbliche Baufläche" dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Detmold hat in seiner Sitzung am 21.11.2018 u. a. mit dem Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Bebauungsplanes 01-53 „Gelskamp“ die Verwaltung beauftragt, Bebauungspläne mit Gewerbe- und Industriegebietsfestsetzungen zu den Themen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Einzelhandel“ zu überprüfen. Ziel ist es, die gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 u. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten zu überprüfen. Die angespannte Flächenverfügbarkeit bezogen auf Gewerbe- und Industrieflächen erfordert derartige bauleitplanerische Schritte, um das knappe Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen primär für Betriebe mit Arbeitsplätzen im produzierenden, handwerklichen, kreativen und dienstleistenden Bereich vorzuhalten.

Auch der seit dem 24.03.2006 rechtskräftige Bebauungsplan 01-66 A/I „Arminstraße Ost/I“ lässt die vorgenannten Nutzungen im festgesetzten Gewerbegebiet als Ausnahmen zu. Darüber hinaus liegt der Stadt Detmold eine Bauvoranfrage zur Ansiedlung eines Getränkemarktes (mit weiteren Nutzungen) innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes vor. Der Antrag auf Vorbescheid widerspricht sowohl den vorgenannten städtebaulichen Zielen als auch dem städtebaulichen Entwicklungskonzept (Zentrenkonzept) zur Steuerung des Einzelhandels aus dem Jahre 2010 und dessen Ergänzung zum Thema Lebensmitteleinzelhandel aus dem Jahr 2019 (weitere Ausführungen siehe auch Punkt 7.1).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat deshalb in seiner Sitzung am 08.05.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 01-66 A/I „Arminstraße Ost/I“ mit den o. a. Zielen gefasst. Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Detmold in seiner Sitzung am 14.05.2020 darüber hinaus die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre erlassen.

Ferner korrespondiert die Ansiedlung von Einzelhandel, Vergnügungsstätten oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht mit den weiteren städtebaulichen Zielvorstellungen zur Aufwertung des Umfelds um den Detmolder Bahnhof und um den Kronenplatz (weitere Ausführungen siehe auch Punkt 7.1).

## **6 Situationsbeschreibung**

Das Änderungsgebiet befindet sich in der Detmolder Kernstadt nordwestlich der historischen Altstadt. Das direkte Umfeld ist im Süden durch die Bahnlinie der Deutschen Bahn, den Bahndamm und den ehemaligen Güterbahnhof, im Osten durch den Kronenplatz, im Westen durch Gewerbe mit Gewerbebrachen im Bereich der Armin- und Industriestraße und im Norden durch Wohnbebauung geprägt.

Das Änderungsgebiet selbst hat kaum Gefälle (mittlere NHN-Höhe 129,75 m) und ist, bis auf die Bestandsgebäude auf dem Flurstück 5, unbebaut und wird zurzeit als Parkplatz genutzt.

Verkehrlich wird das Änderungsgebiet von der Arminstraße, Thusneldastraße und der Industriestraße erschlossen.

Gewässer

Nördlich der Änderungsgebietsgrenze verläuft die Werre in 50 m Entfernung (Luftlinie).

### Wohnhäuser/Siedlungsbereiche

Die nächste Wohnbebauung (allgemeine Wohngebiete) grenzt nördlich bzw. nordöstlich an das Änderungsgebiet (Arminstraße) an.

### Landwirtschaftliche Hofstellen/Flächen

Im Änderungsgebiet selbst und angrenzend befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### Gewerbliche Nutzungen

Westlich des Änderungsgebietes befinden sich zahlreiche gewerbliche Nutzungen.

### Denkmalschutz

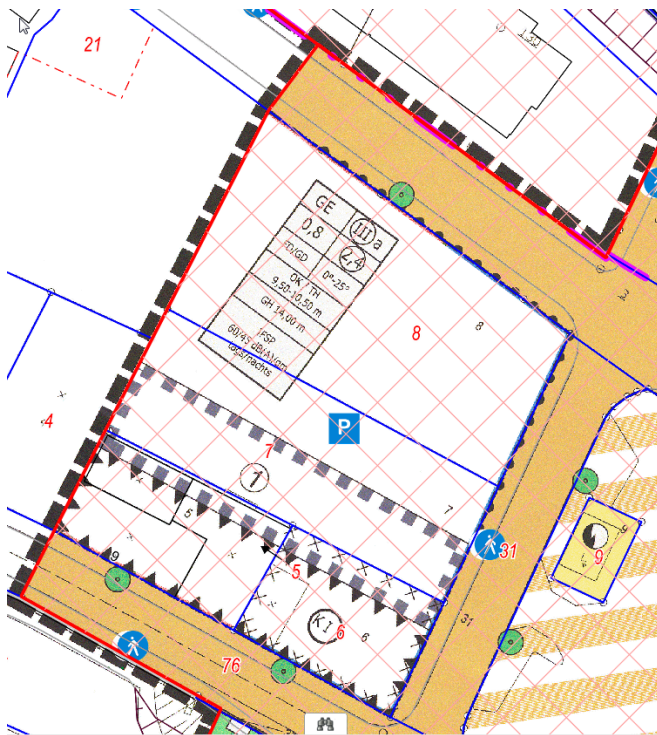
Ein Baudenkmal (A 340) befindet sich (außerhalb) nordöstlich des Änderungsgebietes (Arminstraße 11) im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01-66 A/I „Arminstraße Ost“.



Baudenkmal Arminstraße 11

### Altlasten

Nördlich der Industriestraße ist eine im rechtskräftigen Bebauungsplan gekennzeichnete Altlastfläche (KI) vorhanden (siehe auch Ausführungen zu Punkt 13).



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 01-66 A/I mit Abgrenzung der Altlast „KI“ (Flurstück 6)

### Leitungstrassen

Vorhandene bzw. geplante Leitungstrassen werden durch die textliche Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

## 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 gewährleistet werden.

Mit der Bebauungsplanänderung werden folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigt:

- die Belange der Wirtschaft,
- die Belange der Erhaltung, Sicherung, Schaffung und Erweiterung von Arbeitsplätzen im produzierenden und handwerklichen Bereich,
- die Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche.

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert (GE = Gewerbegebiet). Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes (und weiterer Bebauungspläne) sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie „Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ in Gewerbe- und Industriegebieten ausgeschlossen werden.

Hintergrund ist, dass die bauleitplanerisch ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet nahezu verbraucht sind. Eine kurzfristige Entspannung ist sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite nicht absehbar, zumal die Ausdehnung der westlichen Gewerbegebiete momentan an ihre Grenzen stößt. In den letzten Jahren ist daraufhin bereits eine planerische Steuerung erfolgt, indem durch Bebauungsplanänderungen in Teilbereichen des Gewerbegebietes West Firmenerweiterungen in die Höhe ermöglicht und die Nutzungsmöglichkeiten für Einzelhandel stark eingeschränkt wurden. Um der Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht zu werden, beabsichtigt die Stadt Detmold das Weiteren Bebauungspläne für Gewerbeansiedlungen im westlichen Teil des Stadtgebietes (z. B. Balbrede/Peterskamp oder ehem. Betonwerk Sander) aufzustellen.

#### Einzelhandel

Der rechtskräftige Bebauungsplan 01-66 A/I „Arminstraße Ost/I“ vom 24.03.2006 lässt ausnahmsweise Lebensmitteleinzelhandel bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Versorgung des Gebiets zu. Des Weiteren sind Einzelhandelsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche ausnahmsweise zulässig, die nicht den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen zuzurechnen sind.

Bereits mit dem vom Rat der Stadt Detmold beschlossenen Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011 hatte die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH, Köln (GMA) folgende Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet ausgesprochen:

*„Gewerbe- und sonstige Industriegebiete sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiter verarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollten hier Einzelhandelsbetriebe sowohl mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten als auch mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen werden. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sollten ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. siedlungsräumlich integrierten Lagen zulässig sein, da sie hier der wohnungsnahen Versorgung dienen können. Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten auf die dezentralen Agglomerationsbereiche (Klingenbergstraße und Richthofenstraße/Charles-Lindbergh-Ring)*

*konzentriert werden, umso eine Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen zu erreichen. Eine entsprechende Anpassung der geltenden Bebauungspläne ist zu prüfen bzw. durchzuführen, sofern dies in der aktuellen Bauleitplanung noch nicht geschehen ist.“<sup>1</sup>*

Im vorliegenden Fall wurde der rechtskräftige Bebauungsplan 01-66 A/I „Arminstraße Ost /I“ noch nicht angepasst. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird dem beschlossenen Einzelhandelskonzept somit Rechnung getragen.

Ergänzend zum beschlossenen Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011 hat der Rat der Stadt Detmold am 16.05.2019 die von der GMA vorgeschlagenen Steuerungsempfehlungen für den Lebensmitteleinzelhandel beschlossen. Eine Kernaussage des Konzeptes, welches als verbindliche Grundlage gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist, lautet u. a.:

*„Auch an den sonstigen **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sollten Lebensmittelbetriebe vollständig ausgeschlossen werden. Ein städtebaulich integrierter Standort liegt vor, sofern sich dieser im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) befindet, einen wesentlichen (gewichtigen) Wohngebietsbezug (mind. zwei Himmelsrichtungen Wohngebietsbezug) sowie eine entsprechende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aufweist.“<sup>2</sup>*

Das Änderungsgebiet liegt gemäß des Regionalplanes weder in einem ASB (s. Punkt 3) noch ist ein gewichtiger Wohngebietsbezug vorhanden. Hieraus resultierend ist der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet geboten.

Durch den Ausschluss des bislang ausnahmsweise zulässigen Lebensmitteleinzelhandels sowie von ausnahmsweise zulässigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll sowohl dem aktuellen Zentrenkonzept als auch der Nachfrage nach Flächen für Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden Rechnung getragen werden. Dem produzierenden Gewerbe soll weiterhin die Möglichkeit eingeräumt werden, die eigenen (hergestellten) Produkte zu verkaufen (sogenannter Annexhandel). Die Geschossfläche für Einzelhandel (< 50%) muss sich der Geschossfläche unterordnen, da im Vordergrund die produzierenden Betriebe stehen sollen und nicht der Einzelhandel. Der Bebauungsplan wird entsprechend im textlichen Teil angepasst.

Für großflächigen Einzelhandel bestehen darüber hinaus ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten in Kern- und Sondergebieten innerhalb der Versorgungszentren in den Ortsteilen sowie im Hauptzentrum der Kernstadt. Im Hauptzentrum sind zurzeit ein großflächiger Rewe-Markt und der Biomarkt Petersilchen vorhanden. Weitere Ansiedlungen eines großflächigen Vollversorgers und eines großflächigen Discounters sowie eines Biomarktes sind am Standort der ehemaligen Einkaufsgalerie „Hornsches Tor“ vorgesehen. Außerdem ist mit dem bestehenden Discounter Aldi an der Arminstraße eine Nahversorgung (einschl. Getränke) gewährleistet, so dass kein weiterer Bedarf für nahversorgungsrelevante (Teil-)Sortimente (Getränkemarkt als Sonderform des Lebensmitteleinzelhandels) besteht.

In städtebaulich integrierten Lagen, wie z. B. in Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten (WA u. MI) besteht ferner die Möglichkeit, wohnortnah die Einzelhandelsversorgung mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auszubauen.

### Vergnügungsstätten

Gewerbegebiete sollen primär für das produzierende und weiter verarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorbehalten sein. Das ausnahmsweise Zulassen von Vergnügungsstätten (z. B. Discotheken, Spielhallen, Nachtlokale, Festhallen etc.) führt in der Regel zu negativen und somit zu städtebaulich relevanten Folgewirkungen wie Lärmbelastigungen, einem erhöhten Zu- und Abgangsverkehr, einer Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes sowie der Gebietsqualität, dem sog. „Trading-down-Effekt“. Unter „Trading-down-Effekt“ wird die Entwertung einer Gebietsstruktur durch die Ansiedlung u. a. von

<sup>1</sup> Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel (Zentrenkonzept) GMA, Köln, Nov. 2010, Seite 89/90

<sup>2</sup> Quelle: Teilfortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Einzelhandel (Zentrenkonzept) GMA, Köln, Okt. 2018, Seite 8

Vergnügungsstätten verstanden. Dieser entsteht durch die Konkurrenz zwischen Betrieben mit geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke (z. B. Spielhallen) und Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf, aber eher geringerer Ertragsstärke. Dies führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise oder auch der Bodenpreise und somit zu einer Verdrängung von Gewerbebetrieben mit schwächerer Finanzkraft. Aufgrund der vorgenannten Gründe und der Tatsache, dass nur produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sich innerhalb der Gewerbegebiete ansiedeln bzw. dauerhaft die Standortqualität gesichert werden soll, werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zukünftig ausgeschlossen. Im Stadtgebiet bestehen ausreichende Baugebiete zur Verfügung, in denen Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind, wie z. B. an der Wittekindstraße.

#### Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Aktuell ist ein weiterer Trend zu registrieren, der sich durchaus spürbar auf das Gewerbe- und Industrieflächenpotenzial auswirkt. So sind gemäß Baunutzungsverordnung in einem Gewerbegebiet auch Nutzungen „ausnahmsweise zulässig“, die nicht direkt mit gewerblichen Nutzungen in Verbindung stehen, aber durchaus mit Störpotenzial verbunden sein können. Es sind dies die sogenannten „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“. Auch diese Nutzungen drängen momentan verstärkt in die Gewerbegebiete und stehen im Spannungsfeld mit den immer geringer werdenden Gewerbe- und Industrieflächenreserven. Die Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist aus dem vorgenannten Grund auch zu steuern bzw. auszuschließen. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht im gesamten Stadtgebiet ausgeschlossen, sondern nur in den Gewerbe- und Industriegebieten. Die Regelzulässigkeit nach Baunutzungsverordnung in den anderen Gebietskategorien (z. B. allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, urbanes Gebiet, Kerngebiet) ist nach wie vor gegeben.

## **8 Belange des Klimaschutzes**

Die bislang ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Festhallen, Discotheken, Spielhallen etc.) führen u. a. zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch den Individualverkehr. Der Ausschluss dieser Nutzungen führt u. a. zu einer Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und trägt dazu bei, die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

## **12 Immissionsschutz**

Durch die textlichen Änderungen des Bebauungsplanes ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen.

## **13 Altablagerungen und Bodenschutz**

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für die im Geltungsbereich der 2. Änderung vorhandene Parzelle 6 eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (KI), gekennzeichnet. Durch die textliche Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Bodenversiegelung bzw. der Kennzeichnungspflicht. Auch werden weder schutzwürdige Böden beeinträchtigt noch sind nachteilige Bodenveränderungen durch die textlichen Änderungen des Bebauungsplanes 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.



## **13.2 Kampfmittelbelastungen**

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt worden. Des Weiteren ist ein entsprechender Antrag auf Flächenüberprüfung durch die örtliche Ordnungsbehörde der Stadt Detmold beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg gestellt worden. Neue Erkenntnisse über mögliche Kampfmittelbelastungen (Stellungnahme vom 27.05.2020) sind hieraus nicht hervorgegangen. Jedoch sind mögliche vorhandene 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 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 der örtlichen Ordnungsbehörde (Tel: 05231/977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 05231/6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.1 aufgenommen.

## **13.3 Baugrund**

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes NRW (Stellungnahme vom 02.03.2021) stehen im Änderungsgebiet Kies und Sand der Niederterrasse an. Im tieferen Untergrund folgen die verkarstungsfähigen Gesteine des Keupers und des Muschelkalkes. Aus der näheren Umgebung sind dem Geologischen Dienst keine Verkarstungsphänomene bekannt.

Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

## **14 Umweltbericht**

### **14.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung / Umweltprüfung**

Das Änderungsgebiet besitzt eine Größe von ca. 0,42 ha und befindet sich im westlichen Norden der Kernstadt. Es ist vollständig versiegelt und wird als Parkplatzfläche genutzt. Im Südwesten befindet sich eine bebaute Gewerbefläche. Es wird begrenzt im Süden durch die Industriestraße, im Norden durch die Arminstraße, im Osten durch den Kronenplatz und im Westen durch Gewerbeflächen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird dem Auftrag gefolgt, Bebauungspläne mit Gewerbe- und Industriegebietsfestsetzungen auf die Anlagen von kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken zu überprüfen. Ziel ist es, diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu unterbinden. Hierzu werden die textlichen Festsetzungen ergänzt und damit diese Anlagen für unzulässig erklärt.

Im Zusammenhang mit der genannten Änderung 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 die Änderung 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 Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf eine Nutzungsbeschränkung. Die bestehenden Festsetzungen bleiben unberührt. Deshalb lassen sich die zu erwartenden Umweltauswirkungen als gering einstufen. Die „Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ sind dennoch gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Hierbei 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 Prüfmethode 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.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 01-66 A/I „Arminstraße Ost/I“ setzt Gewerbegebiet fest, dass im Änderungsgebiet zusätzlich als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet ist.

### **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. Nördlich in ca. 50 m Entfernung verläuft die Werre (Gewässer Nr. 210). Sie wird in diesem Abschnitt als natürliches Gewässer mit einem gestreckten Lauf eingestuft.

### **Bau- und Bodendenkmale**

Bau- und Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. In ca. 70 m Entfernung an der Arminstraße 11 steht eine denkmalgeschützte Villa aus dem Jahr 1911 (Baudenkmal A 340).

#### **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), Landeswasser-gesetz (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 in Verbindung mit § 42 LNatSchG NRW,
- Naturdenkmalen,
- 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,
- Fläche, 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**

##### Vorhandene Umweltsituation

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

##### Zu erwartende Umweltauswirkungen

Mit der Bebauungsplanänderung wird lediglich eine Nutzungsbeschränkung vorbereitet. Weitere Lärm- und Schadstoffimmissionen entstehen hierdurch nicht. Beeinträchtigende Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **14.5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

##### 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 an zwei Seiten der Gewerbefläche im Südwesten sind schmale Grünstreifen 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 versiegelte Fläche ohne nennenswerten Grünstrukturen keine Funktion als Lebens- und Nahrungshabitat übernimmt. 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 Bebauungsplan 01-66 A/I „Arminstraße Ost/I“, der das Gelände als Gewerbegebiet festsetzt. Eingriffe in die gering vorhandenen Grünstrukturen sind deshalb rechtskräftig zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG ist nicht anzuwenden.

#### **14.5.3 Artenschutz**

Das Änderungsgebiet liegt im städtischen Raum und ist komplett anthropogen überformt. Nennenswerte Grünstrukturen sind nicht vorhanden, so dass eine potenzielle Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht vorliegt. Das Biotopkataster der LANUV trifft keine Aussage über ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten. Gesetzlich geschützte Biotope, Vogelschutz- und FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

#### **14.5.4 Schutzgut Fläche, Boden**

##### 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 der Gewerbefläche handelt es sich um anthropogen beeinträchtigtes Schüttmaterial.

Von der Stadt Detmold und dem Kreis Lippe durchgeführte historische Recherchen haben gezeigt, dass sich im Änderungsgebiet selbst bzw. im direkten Einwirkungsbereich Altlastenverdachtsflächen befinden. Auf dieser Basis wurde im September 2005 vom Büro Dr. Kerth + Lampe an vier verschiedenen Standorten eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Auf der Parkplatzfläche im Änderungsgebiet wurde der Bodenbelastungsverdacht bestätigt. Deshalb werden weitere detailliertere Untersuchungen empfohlen.

##### Zu erwartende Umweltauswirkungen

Boden ist grundsätzlich empfindlich gegenüber Versiegelung. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine weiteren Bodenflächen in Anspruch genommen. Beeinträchtigungen von gewachsenem Boden können ausgeschlossen werden.

#### **14.5.5 Schutzgut Wasser**

##### Vorhandene Umweltsituation

###### Grundwasser

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich eines Porengrundwasserleiters, der aus Lockergesteinen mit guter bis mäßiger Porendurchlässigkeit besteht. Sie sind überlagert mit Auen- und Flugsanden, die im gesamten Innenstadtbereich anstehen. Die Grundwassermenge dieser Schichten wird vom Geologischen Dienst NRW als gut bis sehr gut bewertet. Allerdings kann das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate aufgrund der hohen Versiegelung als gering eingestuft werden.

###### Oberflächengewässer

Im Änderungsgebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Im Norden in ca. 50 m Entfernung verläuft die Werre (Gewässer Nr. 210). Sie wird in diesem Abschnitt als natürliches Gewässer mit einem gestreckten Lauf 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 Bebauungsplanänderung erfährt das Grundwasser keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Es werden keine Maßnahmen vorbereitet, die die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen z. B. durch Schadstoffeinträge erhöhen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelung werden die Auswirkungen auf das Grundwasser insgesamt als unerheblich bewertet.

Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die nördlich verlaufende Werre ist nicht betroffen.

#### **14.5.6 Schutzgut Klima / Luft**

##### Vorhandene Umweltsituation

Das Klimagutachten der Stadt Detmold (GEONET, 1999) weist das Änderungsgebiet als einen Siedlungsraum, mit geringer lufthygienischer Belastung aus. Es liegt in einem Überwärmungsbereich, der einen Luftaustausch mit nur sehr geringen bis geringen

Durchlüftungsverhältnissen zulässt. Lokale Vorbelastungen bestehen durch die hohe Versiegelung, die angrenzenden Gewerbeflächen sowie die z. T. stark befahrenen Industrie- und Arminstraße.

#### Zu erwartende Umweltauswirkungen

Das Klimagutachten empfiehlt den bioklimatischen und lufthygienischen sensiblen Bereich nicht weiter zu belasten. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine weiteren Versiegelungen oder Bebauungen eingeleitet. Weitere Beeinträchtigungen über die bereits bestehenden Belastungen können ausgeschlossen werden.

### **14.5.7 Schutzgut Landschaft**

#### Vorhandene Umweltsituation

Das Landschaftsbild im Änderungsgebiet und im direkten Umfeld wird dominiert durch die Baukörper der bestehenden Gewerbebetriebe und dem hohen Versiegelungsgrad der Flächen. Einzige belebende Elemente sind die Grünstrukturen im Bereich der Bahnanlage, die sich südlich der Industriestraße anschließt sowie die Werre mit ihren Uferbereichen. 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

Auswirkungen auf das Landschaftsbild, sind durch die Bebauungsplanänderung auszuschließen.

### **14.5.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Beeinträchtigungen des Baudenkmals an der Arminstraße 11 können ausgeschlossen werden.

### **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 die hohe Versiegelung 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 Bebauungsplan 01-66A/I „Arminstraße Ost/I“ setzt bereits Gewerbeflächen fest. Durch die B-Planänderung wird diese Nutzung nicht verändert. Es wird lediglich eine Nutzungsbeschränkung festgesetzt, die den jetzigen Umweltzustand nicht beeinflusst.

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

Bei der Bebauungsplanänderung 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

Wie in Kap. 14.5 beschrieben, entstehen bei keinem der Schutzgüter (Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) Beeinträchtigungen, die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auslösen.

#### 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 2006 rechtskräftige B-Plan 01-66A/I „Arminstraße Ost/I“, der das Gewerbegebiet mit einer flächigen Versiegelung festsetzt. Durch die Nutzungsbeschränkung werden keine neuen Versiegelungen vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 14.9 Fazit

Mit der Bebauungsplanänderung 01-66 A/I „Arminstraße Ost/I“, 2. Änderung wird dem Auftrag gefolgt, Bebauungspläne mit Gewerbe- und Industriegebietsfestsetzungen auf die Anlagen von kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken zu überprüfen. Ziel ist es, diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu unterbinden.

Aufgrund der urbanen Überformung des Gebietes durch den hohen Versiegelungsgrad der Parkplatzfläche und dem Gewerbebetrieb, sind die zu betrachtenden Schutzgüter bereits vorbelastet. Die Umweltprüfung hat ergeben, dass für alle Schutzgüter keine weiteren

Beeinträchtigungen entstehen. Es werden keine Biotope 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.

Zusätzliche Versiegelungen gegenüber den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan 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**

Es fallen keine Erschließungskosten für die Stadt Detmold an.

#### **16 Flächenbilanz**

Durch die textliche Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Änderung der Flächenbilanz.

#### **17 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind aufgrund der Anpassung der textlichen Festsetzungen nicht erforderlich.

Stadt Detmold  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Städtebauliche Planungen

Detmold, im Dezember 2021