

Begründung
zum Bebauungsplan
01-86 A „Temde West“

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2	Verfahren	4
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	5
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	5
6	Situationsbeschreibung	6
7	Belange des Städtebaus	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	7
7.1.2	Mischgebiet (MI)	8
7.1.3	Gewerbegebiet (GE)	8
7.1.4	Fläche für Gemeinbedarf (Archiv)	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Baugestaltung	9
7.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
7.6	Nicht überbaubare Flächen	9
7.7	Denkmalschutz	9
7.8	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	9
8	Belange des Klimaschutzes	9
9	Verkehrliche Erschließung	10
9.1	Individualverkehr	10
9.2	Ruhender Verkehr	10
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
9.4	Rad- und Fußverkehr	10
10	Ver- und Entsorgung	11
10.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	11
10.2	Niederschlagswasserentsorgung	11
10.3	Elektrizitäts- und Gas- /Fernwärmeversorgung	11
10.4	Abfallbeseitigung	12
11	Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung	12
12	Immissionsschutz	13
12.1	Emissionen innerhalb des Plangebietes	13
12.2	Immissionen auf das Plangebiet	13
12.3	Störfallbetriebe	14
12.4	Lichtemissionen	14

13	Altablagerungen und Bodenschutz	14
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	14
13.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	15
13.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	15
13.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	15
13.5	Kampfmittelbelastungen	15
14	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	16
15	Erschließungskosten	16
16	Flächenbilanz	17
17	Bodenordnung	17

Begründung zum B-Plan 01-86 A „Temde West“

Ortsteil: Detmold Süd
Plangebiet: Zwischen Bahnhofstraße, Bruchgarten, Elisabethstraße und Busbetriebshof westlich der Temdestraße

Verfahrensstand: Vorentwurf

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 Bahnlinie,
im Süden durch Elisabethstraße,
im Westen durch den Busbetriebshof westlich der Temdestraße,
und im Osten durch die Straße Bruchgarten.

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

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

Der vorliegende Vorentwurf ist ein Konzeptplan und enthält daher noch keine textlichen Festsetzungen. Auch die Planzeichnung enthält noch nicht die vollständigen technischen Festsetzungen. Diese werden zum Entwurf erarbeitet. Um die Zielsetzungen und die zukünftig geplanten Festsetzungen besser verstehen zu können, beschreibt und erläutert die vorliegende Begründung bereits die zukünftig geplanten Festsetzungen.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 10.05.2017

Teilung des Plangebietes vom 24.02.2022

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB voraussichtlich vom 28.02.2022 bis 01.04.2022

Bürgeranhörung voraussichtlich am 02.03.2022

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 Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Flächenfestsetzungen im zukünftigen Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 4,48 ha große Plangebiet gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und - stark untergeordnet - Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Kinder“ dar. Darüber hinaus quert im FNP eine unterirdische Versorgungsleitung, der Hauptschmutzwassersammler, das Plangebiet. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Landesplanerische Einverständnis der Bezirksregierung Detmold gem. § 34 Landesplanungsgesetz zur FNP-Änderung wurde noch nicht eingeholt. Der Umfang der städtebaulichen Veränderungen im Plangebiet steht erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der TÖB abschließend fest. Je nach Umfang der Änderungen werden, wenn notwendig, die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen, im Zuge der sich anschließenden Entwurfs offenlegung durch ein Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert.

Nach heutigem Sachstand würden die Darstellung des FNP voraussichtlich teilweise in Wohnbauflächen (ca. 3 ha) und teilweise in Flächen für Gemeinbedarf „kulturellen Zwecken dienende Gebäude, Archiv“ (ca. 0,58 ha) umgewandelt werden. Die restliche Fläche wird als gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche beibehalten.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet
im Norden an Verkehrsflächen Bahnverkehr und gemischte Bauflächen,
im Süden an gemischte Bauflächen,
im Westen an gewerbliche Bauflächen und an gemischte Bauflächen,
und im Osten an gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen an.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 10.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans 01-86 „Temde“ beschlossen. Mit Beschluss vom 24.02.2022 wird das ursprüngliche Plangebiet in einen Teilbereich A und einen Teilbereich B geteilt. Der hier vorliegende Teilbereich A verfolgt folgende Zielsetzungen:

- Abbruch der gewerblichen Bausubstanz,
- Sanierung der Altlast,
- Nutzung der sehr guten ÖPNV-Anbindung unter anderem zur Schaffung innenstadtnahen Wohnraums,
- Ausschluss stark frequenzerzeugender Nutzungen
- und Sicherung eines geordneten Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe beidseitig der Temdestraße.

Insgesamt soll das stark von Brachflächen geprägte Gebiet städtebaulich aufgewertet und vor weiteren „Trading down“ Tendenzen geschützt werden.

Zwischenzeitlich ist es der Stadt Detmold gelungen, das Temde-Areal zu erwerben.

Im Eckbereich Temdestraße / Bahnhofstraße gibt es ernsthafte Bestrebungen, das Landesarchiv, in Kombination mit dem Kreis- und dem Stadtarchiv, auf dem nördlichen Bereich des ehem. Temde-Areals anzusiedeln. Es handelt sich hierbei um die Verlagerung des bestehenden Archivs von der Hornschen Straße / Willi-Hofmann-Straße auf das ÖPNV-nahe Temde Areal.

Des Weiteren ist auch die Nutzung in einem benachbarten unmittelbar an das Temde-Gelände angrenzenden Gebäude eines Elektrofachbetriebs aufgegeben worden. Die neue Eigentümerin

steht mit der Verwaltung in Kontakt und hat großes Interesse daran, ihre Fläche -basierend auf einem ganzheitlichen Konzept mit dem Temde-Areal- zu Wohnbauzwecken umzunutzen.

Auf dem PKW-Parkplatz des Busbetriebshofs westlich der Temdestraße steht ebenfalls Veränderungsbedarf an. Darüber hinaus können sich einzelne Eigentümer westlich der Temdestraße eine bauliche Entwicklung/Nutzung ihrer Flächen vorstellen.

Viele dieser auf Umsetzung ausgerichteten Entwicklungsansätze bedürfen zusätzlicher Erschließung und städtebaulicher Steuerung. Somit ergibt sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan 01-86 A im Bereich westlich der Straße Bruchgarten zeitnah fortzuführen.

Das Konzept sieht im nördlichen Teil an der Ecke Bahnhofstraße/Temdestraße das o. a. Archivgebäude vor, welches sich in der Höhe von der Bahnhofstraße von sechs Geschossen auf drei Geschosse nach Süden hin abstufen soll. Für die östlich des geplanten Archivgebäudes vorhandenen, zweigeschossigen Gebäude/Nutzungen besteht Bestandsschutz. Gleichwohl werden die Flächen mit drei bis viergeschossige Gebäuden überplant und für eine neue flexible Nachfolgenutzung vorbereitet.

Für den Pkw-Parkplatz des Busbetriebshofs westlich der Temdestraße bestehen ebenfalls Nutzungsänderungsabsichten. Vorgesehen ist ein drei bis viergeschossiges Verwaltungsgebäude mit einem nach Westen angegliederten mehrgeschossigen Parkdeck.

Im Bereich südlich des vorhandenen Hauptwassersammlers ist zwischen der Temdestraße und der Straße Bruchgarten zwei bis dreigeschossige Wohnbebauung geplant, An der Straße Bruchgarten ist, ergänzend zur Wohnbebauung, eine Kindertagesstätte vorgesehen. Der Blockinnenbereich soll oberirdisch „autofrei“ gestaltet werden. Kraftfahrzeuge sollen in einer unterirdischen Quartiersgarage untergebracht werden.

Westlich der Temdestraße sollen weitere zwei bis dreigeschossige Wohnhäuser entstehen.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in relativer Nähe zum Detmolder Stadtzentrum. Das direkte Umfeld wird durch die Bahnlinie, angrenzende gewerbliche Strukturen und durch Wohnbebauung entlang der Elisabethstraße und der Straße Bruchgarten geprägt.

Das Plangebiet selbst ist zu einem großen Teil bebaut. Ein Teil der Flächen befindet sich in der aktiven gewerblichen Nutzung, ein Teil der Flächen wird gewerblich und wohnbaulich gemischt genutzt. Großes Entwicklungspotenzial ergibt sich durch das zwar bebaute jedoch brachgefallene Temde-Areal, die westlich angrenzend leerstehende Gewerbeimmobilie und freie Grundstücke bzw. baulich ungenutzte Gartengrundstücke. Um städtebauliche Spannungen zu vermeiden, werden auch die noch im Umfeld bestehenden gewerblichen Nutzungen in die Planung einbezogen.

Bei der Planung handelt es sich weitgehend um die Revitalisierung überkommener Siedlungsstrukturen. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen reduziert den Verbrauch von Freiflächen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die Planung nicht beansprucht.

Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich entlang der Elisabethstraße und der Straße Bruchgarten. Die nächsten gewerblichen Nutzungen liegen an der Temdestraße und der Bahnhofstraße. Denkmalgeschützte Bausubstanz ist im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die an das Plangebiet angrenzenden vereinzelt Baudenkmäler an der Elisabethstraße und der

Sachsenstraße werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht beeinträchtigt. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Verkehrlich wird das Plangebiet von der Bahnhofstraße, der Temdestraße, der Elisabethstraße und der Straße Bruchgarten erschlossen.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Es liegt an seiner höchsten Stelle bei ca. 130 Metern über NHN und am niedrigsten Punkt bei ca. 128 Metern über NHN. Es gibt keine wesentlichen Geländesprünge.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch das Plangebiet verläuft, wie in der Planung dargestellt, ein Hauptschmutzwassersammler, der im Zuge der Planung erhalten bleibt und ertüchtigt werden soll.

In den vergangenen Jahren hat auf dem Temde-Areal die Sanierung einer Altlast bzw. eines aktenkundigen Grundwasserschadens stattgefunden. Ob weitere Altlasten oder Verunreinigungen vorhanden sind, wird parallel / zeitgleich zum weiteren Bauleitplanverfahren ermittelt.

7 Belange des Städtebaus

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

Unter Beachtung der topographischen Lage und der Umgebung soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung und der Umbau vorhandener Stadtteile sowie die Gestaltung des Stadtbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft.

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Vorentwurf sieht südlich des Hauptsammlers (in Verlängerung der Sachsenstraße) überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ vor. Hierdurch soll der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen in zentraler Lage nachgekommen werden. Das aktuelle Wohnungsmarktgutachten der Stadt Detmold prognostiziert bis zum Jahre 2035 allein für Detmold Süd einen erheblichen Bedarf (Trendvariante ca. 850 Wohneinheiten (WE); Obere Variante ca. 1.130 WE) an zusätzlichem Wohnraum in unterschiedlichen Größen für unterschiedliche Zielgruppen. Gemäß dem Gutachten bedarf vor allem auch der geförderte Wohnungsbau erheblicher Ergänzung. Auf den städtischen Grundstücken (Flurstücke 283 und Teile von 280) könnten gem. der Planung insgesamt ca. 40 – 50 WE und auf den Grundstücken Dritter ca. 110 - 120 WE realisiert werden.

Außerdem wird beabsichtigt, an der Straße „Bruchgarten“ eine Kindertagesstätte zu platzieren, die gemäß BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen

(Nrn. 1.-5.) sollen sowohl aufgrund des zuvor beschriebenen Wohnungsbedarfs als auch aufgrund des mit den Nutzungen verbundenen hohen Störgrades ausgeschlossen werden.

7.1.2 Mischgebiet (MI)

Östlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzend liegen in Nutzung befindliche nicht störende gewerbliche Strukturen. Sie bilden zukünftig den Übergang zwischen dem geplanten Archiv und der weiter östlich an der Bahnhofstraße angrenzenden gemischten Baustruktur. Da, wie bereits oben erwähnt, der innenstadtnahe Wohnbedarf erheblich ist und sowohl vom Archiv als auch von den anderen benachbarten gewerblichen Nutzungen keine unverträglichen Immissionen zu erwarten sind, sollen in diesem Bereich wohnverträgliche, nicht wesentlich störende mischgebietstypische Nutzungen ermöglicht werden. Dabei sollen Tankstellen ausgeschlossen werden, um neue Störpotenziale z.B. in Form zusätzlichen gebietsfremden Verkehrs, zu minimieren. Ebenfalls, wegen der Nähe zur zukünftigen Wohnbebauung und zur geplanten Kita, sollen Vergnügungsstätten jeglicher Art ausgeschlossen werden.

7.1.3 Gewerbegebiet (GE)

Der bahnhofnah bestehende Busbetriebshof wird im Bereich des Plangebietes als Gewerbenutzung gesichert. Die geplante angrenzende Wohnnutzung und der Busbetriebshof werden zukünftig durch geeignete Immissionsschutzfestsetzungen im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme verträglich aufeinander abgestimmt.

7.1.4 Fläche für Gemeinbedarf (Archiv)

Das heute zwischen der Hornschen Straße und der Willi-Hoffmann-Straße vorhandene Archiv des Landes NRW, des Kreises Lippe und der Stadt Detmold soll sowohl aus baulichen als auch aus Platzbedarfsgründen verlagert und neu gebaut werden. Ein geeignetes Grundstück, optimal an das ÖPNV-Netz angebunden, ist das Temde Gelände. Als nicht wesentlich störende Nutzung ist das Archiv geeignet, den Lärm des Bahnhofs und des Zugverkehrs von der zukünftig angrenzenden Wohnbebauung abzuschirmen. Durch seine Lage im nördlichen Bereich des Plangebietes ermöglicht es die Abschirmung des Bahnlärms auch in mehreren Metern Höhe, ohne dabei eine Verschattung der zukünftigen Wohnbebauung zu verursachen. Eine angemessene städtebauliche Ordnung der Gebäudekubatur wird durch Festsetzungen zur Höhenstrukturierung gem. § 89 BauO NRW gesichert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Konzept sieht vor, dass zukünftig für alle Baugebiete offene (WA) oder abweichende Bauweise (GE + MI) mit Grenzabstand festgesetzt wird. Die jeweils zulässige Grundfläche ergibt sich dann aus den zeichnerisch festgesetzten, von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Grundstücksflächen. Die zukünftigen Grundflächenzahlen (GRZ) orientieren sich an den nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswerten (WA = 0,4; MI = 0,6; GE = 0,8). Auf Basis von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO soll eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche durch Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 der BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 in den WA-Gebieten und 0,8 im MI-Gebiet ermöglicht werden. Städtebauliches Ziel ist es, Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass qualitätsvolle Außenanlagen in den Wohngebieten entstehen können. Hierzu sollen oberirdische Stellplätze und Garagen - bis auf wenige Ausnahmen für Pkw-Stellplätze für Besucher - ausgeschlossen werden. Gleichzeitig sollen auf den nicht überbaubaren Flächen gezielt Flächen für Tiefgaragen durch zeichnerische Festsetzung ermöglicht werden. Im GE-Gebiet besteht kein Bedarf für eine Überschreitung der GRZ, da bereits 80% der Baugrundstücke überbaut/unterbaut werden dürfen. Es ist geplant, dass die Fläche für Gemeinbedarf, zwecks Sicherung der städtebaulichen Verträglichkeit, mit Hilfe der Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 89 BauO NRW geordnet wird.

7.3 Baugestaltung

Für alle Baugebiete werden im weiteren Verfahren baugestalterische Festsetzungen im Sinne des § 89 BauO NRW festgesetzt.

In diesem Zuge ist geplant, dass in Kombination mit § 6 BauO NRW innerhalb des WA von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, die Abstandsflächen zu minimieren. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt dann als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. Dies ermöglicht eine innenstadtypische und durch die Stellung der Baukörper gleichzeitig konfliktfreie Verdichtung für die angestrebte Wohnnutzung.

7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden – soweit erforderlich – im weiteren Verfahren zeichnerisch festgesetzt. Im Vorentwurf werden bereits die für die Quartiersgarage und den Archivneubau möglichen Zufahrten sowie die bestehende Zufahrt zum Busbetriebshof als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll im weiteren Verfahren ergänzend festgesetzt werden, dass diese, mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie zulässiger baulicher Anlagen (z.B. Nebenanlagen und Stellplätze), vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen sind. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch gestaltet und Versiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Damit wird bewirkt, dass die Freiflächen durch die Gartengestaltung in ökologischer und klimatischer Hinsicht optimiert werden. Die Freiflächen im Bereich der Wohnflächen östlich der Temdestraße sollen als gemeinschaftliche nicht unterteilte Grünfläche den angrenzenden Wohneinheiten zur Verfügung stehen.

Weiterhin wird empfohlen, die Flachdächer der Hauptgebäude, von Garagen und Nebengebäuden zu begrünen, um den Verlust grüner Fläche durch Bebauung zu kompensieren, das Mikroklima positiv zu beeinflussen und darüber hinaus den Abfluss von Niederschlagswasser zeitlich zu verzögern.

7.7 Denkmalschutz

Sowohl im Plangebiet als auch im unmittelbaren Umfeld sind derzeit keine Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden.

7.8 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Für die unterschiedlichen Baugebiete sollen, entsprechend dem Nutzungszweck und der festgesetzten Geschossigkeit, unterschiedliche Höhenfestsetzungen vorgesehen werden. Die Gebäudehöhe wird gestaffelt voraussichtlich zwischen 8 Meter bis maximal 22 Meter betragen.

8 Belange des Klimaschutzes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des Absatzes 5 des § 1a BauGB

(ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist zum großen Teil bereits bebaut. Die zukünftige GRZ orientiert sich an der baulichen Dichte der Nachbarbebauung. Der Versiegelungsgrad erhöht sich, wenn überhaupt, marginal. Durch die behutsame Nachverdichtung brauchen somit weniger unbebauten Flächen auf der „Grünen Wiese“ im Außenbereich nach § 35 BauGB in Anspruch genommen werden. Durch die zukünftige Festsetzung von Begrünungen auf Gebäuden und Freiflächen sowie die teilweise unterirdischen Anlage von Stellplätzen wird die Wärmeentwicklung im Quartier reduziert und werden Starkregenereignisse, trotz der angestrebten Verdichtung, abgepuffert.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Das Quartier wird über das vorhandene äußere Verkehrsnetz (Temdestraße, Bahnhofstraße und Bruchgarten) angeschlossen. Der Blockinnenbereich auf dem ehem. Temdegelände soll oberirdisch „autofrei“ erschlossen werden. Im Bereich der Trasse des Hauptwassersammlers (Mischwasserkanal) ist ein 4,00 m breiter Fuß-/Radweg (zwischen Temdestraße und Bruchgarten) geplant.

Es ist vorgesehen, dass der westliche Teilbereich des Plangebietes über eine ca. 6,50 m breite Planstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen wird. Über eine solche Erschließungsvariante wäre es möglich, alle im westlichen Planbereich geplanten Wohngebäude mit minimiertem Aufwand zu erschließen.

9.2 Ruhender Verkehr

Oberirdische Garagen und Stellplätze sollen in Teilen des Plangebietes – bis auf wenige Stellplätze für Besucher – ausgeschlossen werden, damit qualitätsvolle Außenanlagen und Spielflächen entstehen können. Gleichzeitig werden in Teilbereichen Flächen für Tiefgaragen durch zeichnerische Festsetzung auf den nicht überbaubaren Flächen ermöglicht. Für das Archiv und die gewerbliche Nutzung werden zukünftig dennoch flächenhaft oberirdische Parkmöglichkeiten vorgesehen, auf denen flexibel und bedarfsgerecht auch Parkdecks zulässig sind. Diese oberirdische Flexibilität bezogen auf das Parken ist bezogen auf diese Nutzungen erforderlich, da der langfristige Parkbedarf für diese Nutzungen aus heutiger Sicht nicht abschließend definierbar ist.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Detmolder Bahnhof (Luftlinie ca. 300 Meter) durch ÖPNV optimal erreichbar. Eine weitere, im viertel Stunden-Takt bediente Buslinie befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Temdestraße.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Plangebiet ist sicher über die vorhandenen Fußwege der Bahnhofs-, Temde- und Elisabethstraße sowie die Straße Bruchgarten zu erreichen. Neue separate Fußwege sind an der Temdestraße geplant. Durch das Plangebiet selbst ist ein Fuß-/Radweg zwischen Temdestraße und Bruchgarten vorgesehen. Der Radverkehr wird ansonsten im Plangebiet auf geschwindigkeitsreduzierten Verkehrsflächen abgewickelt.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Sowohl in den vorhandenen öffentlichen Straßen, als auch das Plangebiet querend verlaufen Mischwasserkanäle, an die das anfallende Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem angeschlossen werden kann.

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und, entsprechend § 7 Absatz 5, der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold, an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen überwiegend -bis auf den das Plangebiet querenden Mischwasserhauptsammler- in den öffentlichen Verkehrsflächen. Es ist geplant, den Mischwasserhauptsammler zu sanieren und nicht zu verlegen. Somit wird dieser auch zukünftig teilweise auf privaten Flächen verlaufen.

Die Anlage von notwendigen Löschwasserbehältern ist zukünftig innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Randbereich des Plangebietes sind insgesamt drei Löschwasserentnahmestellen mit 192m³/2h und zwei Entnahmestellen mit 96m³/2h vorhanden. Die Versorgung im Inneren der neuen Siedlungsstruktur ist, bezogen auf Löschwasser, angemessen an die vorhandenen Zugänge anzuschließen. Bezogen auf die angestrebte Dreigeschossigkeit innerhalb der Siedlungsstruktur sind die Belange der Feuerwehr durch die Erschließungsflächen ausreichend berücksichtigt. Eine Ergänzung der Hydranten ist erforderlich. Für den Gebäudekomplex des Archivs wird, mit dem Antrag auf eine Baugenehmigung, die Vorlage eines aussagekräftigen Brandschutzkonzepts erforderlich.

10.2 Niederschlagswasserentsorgung

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungs- und Naturräume sind auszuschließen. Die Abwassermenge muss durch Retentionsmaßnahmen minimiert werden. Dieses Ziel wird im Rahmen der Bebauungsplanung auch durch die Empfehlungen zur Nutzung von Regenwasser erreicht. Ist eine teilweise oder vollständige Einleitung des Niederschlagswassers nicht zu vermeiden, wird nur die Einleitung in Höhe des natürlichen Abflusses zulässig sein.

Aus diesem Grund sollen u.a. Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorgesehen werden (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere z. B. für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung, zum Waschen bzw. betriebsbedingten Einsatz angestrebt werden. Mit der Anlage einer Zisternengröße von 30 l/m² Dachfläche kann im Planungsgebiet ein Deckungsgrad des Verbrauchs an ersetzbarem Trinkwasser von 70 - 90 % erreicht werden. Ebenfalls sind die bereits unter Gliederungspunkt 8 erwähnten Begrünungsmaßnahmen auf Gebäuden und Freiflächen den Maßnahmen der Niederschlagswasserrückhaltung und -entsorgung zuzurechnen.

10.3 Elektrizitäts- und Gas- /Fernwärmeversorgung

Strom

Das Plangebiet kann von den in Randlage zum Gebiet verlaufenden Stromleitungen mit Elektrizität versorgt werden.

Das Gebäude „Temdestraße 7“ soll abgerissen und durch ein neues (Staatsarchiv, mehrgeschossig) ersetzt werden. Hier muss im Vorwege die darin befindliche Trafostation DETM 398 zurückgebaut und an anderer geeigneter Stelle wiedererrichtet werden.

Es ist vorgesehen die vorhandene 10 kV-Leitung 1012 (alt NAKBA 3x185) komplett von der Station Kissinger Straße bis hin zum Baufeldende in der Bahnhofstraße zu sanieren um in Zukunft die Stromversorgung ordnungsgemäß zu gewährleisten. Parallel hierzu soll die Leitung 1062 (alt NAKBA 3x185) von der Elisabethstraße bis hin zur neuen Trafostation ausgetauscht werden.

Da im Plangebiet mit höheren Leistungsabnahmen zu rechnen ist (Staatsarchiv, Wohnquartier, Busbetriebshof, ggf. Ladesäulen), sollten zusätzliche „Kunden-Stationen“ eingeplant werden.

Das Niederspannungsnetz muss auf die neuen Gebäudesituationen im Plangebiet (erhöhter Strombedarf, ggf. Ladesäulen) hin verstärkt ausgelegt werden. Des Weiteren müssen zusätzliche Verteilerschränke aufgestellt werden.

Gas

Neuerschließungen mit Erdgas werden tendenziell nicht mehr vorgenommen. Somit ist keine neue Erdgasversorgung für das Areal vorgesehen. Zur Wärmeversorgung der geplanten Gebäude kann Fernwärme bereitgestellt werden. Sanierungen bestehender Erdgasversorgungsleitungen sind innerhalb des Plangebietes voraussichtlich nicht erforderlich.

Fernwärme

Als Alternative zur Gasversorgung sollte das Plangebiet mit Fernwärme versorgt werden. Hierfür liegt bereits ein Abgang KMR Ø 114,3/200 im Einmündungsbereich Temdestraße — Elisabethstraße aus dem Jahre 2008. Die Fernwärmeleitung kann dann am Baufeldende in der Bahnhofstraße mit der dort liegenden KMR Ø 114,3/200 verbunden werden. Ein Abgang für das neue Baugebiet in entsprechender Dimension sollte im Zuge der Neuverlegung mit eingeplant werden.

Da eine Fernwärmeversorgung für dieses Gebiet bereits vorgesehen war (Abzweige, Zuleitungen) und die Gas-Hauptleitung, bedingt durch den Abriss diverser Gebäude, in Zukunft überdimensioniert ist, sollte das Plangebiet zukünftig mit Fernwärme versorgt werden.

10.4 Abfallbeseitigung

Das geplante verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke bzw. Müllsammelstellen zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

11 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrassen auf Nutzung und Bebauung

Für die im Plangebiet verlaufende und gekennzeichnete Mischwasser-Trasse (Leitung) wird zum Entwurf in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan der Hinweis auf die Lage der Leitung sowie auf die Abstimmungspflicht mit dem Leitungsträger bei Maßnahmen innerhalb der Mindestabstände aufgenommen.

Nach Rechtskraft des B-Plans dürfen im Schutzstreifen (2 x 4 Meter parallel zur Mittelachse der Leitung) für die Dauer des Bestehens des Mischwasserkanals keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb des Hauptsammelleiters beeinträchtigen oder gefährden. Das grundsätzliche Bauverbot im Bereich des Schutzstreifens betrifft auch die Zulässigkeit von Bäumen und Sträuchern. Sofern Neuanlagen, Grundstücksveränderungen (Eigentumsverhältnisse), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Trassenbereich der Leitung oder deren Schutzstreifen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitige Abstimmungen mit den Leitungsträgern erfolgen.

12 Immissionsschutz

12.1 Emissionen innerhalb des Plangebietes

Die Stadt Detmold hat eine schalltechnische Voruntersuchung für den Parkplatz des zukünftigen Archivs und für eine optional angedachte unterirdische Quartiersgarage im WA-Gebiet beauftragt. Die Voruntersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Parkplatz Archiv:

Die geplante Parkplatzfläche am Stadt-Archiv hält die Anforderungen der TA Lärm ein. Folgende Schallschutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik zur Lärminderung sind für die Parkplatzfläche und deren Zuwegung zu treffen:

- Asphaltierte Fahrgasse
- verminderte Fahrgeschwindigkeit im Zufahrtsbereich
- Regenrinnen auf der Fahrstrecke sind lärmarm auszubilden

Quartiersgarage im WA:

Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten, auch in Wohngebieten, zulässig, wenn sie dem durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf dienen.

Der Gutachter empfiehlt, die Zufahrt zur Quartiersgarage von der Straße Bruchgarten aus zu prüfen.

Unabhängig von der späteren Lage der Zufahrt sind folgende Schallschutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik zur Lärminderung für die Quartiersgarage zu treffen:

- Asphaltierte Fahrgasse
- Einhausung der Rampe
- verminderte Fahrgeschwindigkeit im Zufahrtsbereich
- Regenrinnen auf der Fahrstrecke sind lärmarm auszubilden
- Garagentore sind so auszuführen, dass keine signifikanten Geräusche beim Öffnen und Schließen entstehen

Da zum heutigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, ob alle auf dem Temde-Areal angedachten Wohnnutzungen von einem oder von mehreren Bauherren realisiert werden und deshalb auch noch nicht klar ist, ob überhaupt eine zentrale unterirdische Quartiersgarage gebaut wird, sind planerisch zwei Zufahrten zur Wohnbebauung auf dem (heute städtischen) ehemaligen Temde-Gelände vorgesehen: Über die Elisabethstraße und über die Straße Bruchgarten.

12.2 Immissionen auf das Plangebiet

Auf den nördlichen Bereich des Plangebietes wirken die Lärmbelastungen des Schienenverkehrs ein. Aus diesem Grund sieht die Planung im Norden weiterhin Gewerbeflächen (Busbetriebshof und das zukünftige Archiv) vor. Die zukünftige gewerblich geprägte Baustruktur im Norden des Plangebietes reduziert die Lärmbelastung des Schienenverkehrs und des Busbetriebshofes auf die neu geplanten Wohnnutzungen. Darüber hinaus werden, wenn im Laufe des Entwurfs weitere Aussagen schalltechnischer Untersuchungen vorliegen, ggf. weitere Maßnahmen, wie z. B. Grundrissgestaltung der Wohnbebauung, festgesetzt.

Auch westlich der Temdestraße wird im Rahmen des Vorentwurfs angedacht, einen Teil der gewerblichen Nutzungen durch Wohnbebauung zu ersetzen. Zum Schutz der heranrückenden Wohnbebauung vor Immissionen des Busbetriebshofs und zum Schutz des Busbetriebshofs vor den Ansprüchen der heranrückenden Wohnbebauung ist im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme eine Lärmschutzwand vorgesehen, deren Höhe und genaue Ausprägung jedoch noch nicht genauer untersucht wurde. Des Weiteren ist die Lage neuer Gebäude auf dem Busbetriebshof so vorgesehen, dass sie lärmabschirmend auf die zukünftig angrenzende Wohnbebauung wirken.

Im Rahmen der konkretisierten Planungen zum Entwurf werden Gewerbe- und Verkehrslärm weitergehend untersucht.

12.3 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt nicht im Einzugs-/Auswirkungsbereich eines Störfallbetriebs.

12.4 Lichtemissionen

Bei der Ausleuchtung der zukünftigen Grundstücke sollen sowohl im Zuge des Nachbartschutzes als auch im Sinne des Artenschutzes die Wahl der Leuchten und der Leuchtenstandorte besondere Berücksichtigung finden. Ob im weiteren Verfahren (im Rahmen der Entwurfsoffenlegung) gezielte Festsetzungen zum Thema Lichtemissionen erforderlich sind, wird ggf. eine erweiterte Untersuchung zum Thema Immissionen zeigen.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Das Temde-Gelände wurde mehr als 70 Jahre lang industriell genutzt. Hierbei fanden betriebs- und produktionsbedingte Schadstoffe Anwendung, die potenziell eine Gefährdung des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers bedingen können. Seit Mitte der 1990er Jahre wurden auf Teilbereichen des Firmengeländes diverse Untersuchungen auf Verunreinigungen des Untergrundes, aber auch auf Gebäudeschadstoffe durchgeführt. Die Gutachten können bei der Stadt Detmold eingesehen werden. Eine Zusammenfassung der Gutachten zeigt die folgende Tabelle.

Zusammenstellung der Gutachten zum Temde-Gelände für städtische Flurstücke:

Datum	Verfasser	Kurztitel
November 1995	GWB Planen und Bauen	Altlastenerkundung
Februar 1998	Geo-Infomatic GmbH	Boden- und Bodenluftuntersuchungen
Juli 2004	Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH	Gebäudeschadstoffe
August 2005	Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH	Boden- und Grundwasserkontamination – Flurstück 278
August 2005	Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH	Boden- und Grundwasserkontamination – Flurstück 280
März 2014	Denker Umwelt	Sanierungsuntersuchung
Dezember 2014	Denker Umwelt	Gebäudeschadstoffe südlicher Hallenkomplex
September 2018	Denker Umwelt	Sanierungsplan
Dezember 2021	Dr. Kerth + Lampe Geo-Infomatic GmbH	Ergänzende Standortsuntersuchungen im Bereich der geplanten Kita - ENTWURF

Bei den Untersuchungen wurde ein Grundwasserschaden festgestellt, der zwischen April 2019 und April 2021 saniert wurde. Die Gutachten zur Grundwassersanierung werden derzeit vom Kreis Lippe im Hinblick auf einen erfolgreichen Sanierungsabschluss geprüft. Zusätzlich werden

alle in der Vergangenheit durchgeführten Untersuchungen zu altlastenrelevanten Schadstoffen auf den Flurstücken, die Eigentum der Stadt Detmold sind (Gemarkung Detmold, Flur 29, Flurstücke 280, 278, 236, 116, 283 und 107) und die dadurch erhobenen Schadstoffdaten von einem Ingenieurbüro zusammengetragen und in Bezug auf mögliche Restbelastungen im Untergrund ausgewertet. Sobald das Gutachten hierzu vorliegt, können dieses und die Berichte zur Grundwassersanierung ebenfalls bei der Stadt Detmold eingesehen werden.

Generell bedeutet eine durchgeführte Sanierung nicht die komplette Beseitigung aller Schadstoffe. Dies wäre nicht verhältnismäßig. Vielmehr ist nach einer Sanierung mit einer Restbelastung zu rechnen, die jedoch deutlich geringer ist als der Ausgangswert. Zu beachten ist zudem, dass industriell genutzte Flächen aufgrund ihrer Nutzung per se ein höheres Schadstoffpotenzial bedingen können. Nach fachgutachterlicher Planung und Umsetzung von bauzeitigen (Sicherungs-)Maßnahmen stellen diese (Rest-)Belastungen jedoch kein generelles Hindernis einer Neubebauung (auch Wohnbebauung) dar.

Auf den Flurstücken 116 und einem Teil von 236 (Gemarkung Detmold, Flur 29) ist die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant. Eine ergänzende Untersuchung im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen wurde hier bereits durchgeführt. Das Gutachten hierzu liegt der Stadt Detmold bereits im Entwurf vor. Bei den durchgeführten Arbeiten wurden keine Hinweise auf eine Verunreinigung des Untergrundes festgestellt, so dass dementsprechend die geplante Nutzung verträglich ist.

Das Temde-Gelände befindet sich nicht komplett in städtischem Eigentum, sodass die Flurstücke 234, 282, 281, 276, 277, 291, 290 und 239 nicht Bestandteil der bisher durchgeführten gutachterlichen Auswertung sind. Es ist davon auszugehen, dass diese Flurstücke noch nicht abschließend auf das Vorhandensein von altlastenrelevanten Schadstoffen untersucht wurden. Gleiches gilt für die gewerblich genutzten Grundstücke westlich der Temdestraße und die Bebauung entlang der Elisabethstraße. Für die genannten Flurstücke und den Bereich westlich der Temdestraße sind daher aktuell noch keine konkreten Aussagen im Hinblick auf die aktuelle Schadstoffsituation möglich.

13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich. Der Bebauungsplan ermöglicht somit die bauliche Nutzung einer innerörtlichen Brachfläche, die Aufbereitung alter Verunreinigungen und den Schutz des Freiraums. Die Bodenversiegelung wird auf das für den Nutzungszweck notwendige Maß beschränkt.

13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

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

13.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

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.

13.5 Kampfmittelbelastungen

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

Des Weiteren ist ein entsprechender Antrag auf Flächenüberprüfung durch die Ordnungsbehörde der Stadt Detmold beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg gestellt worden. Neue Erkenntnisse über mögliche Kampfmittelbelastungen sind hieraus nicht hervorgegangen.

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

14 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Der Umweltbericht wird im nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlegung) ergänzt. Als eine Grundlage für den zukünftigen Umweltbericht wurde bereits eine Artenschutzprüfung beauftragt, deren Ergebnisse voraussichtlich bis zum Herbst 2022 vorliegen werden.

15 Erschließungskosten

Die folgenden Erschließungskosten basieren auf Schätzungen. Fördermittel wurden nicht berücksichtigt.

Straßen: (netto) 720.000 €

Grunderwerb Straßenfläche: --,-- €

Die zur Verbreiterung der Temdestraße und zur vorderen Anbindung des östlich anschließenden Fuß-/ Radwegs erforderlichen Flächen werden voraussichtlich durch Flächenerwerb erfolgen. Die Kosten hierfür sind noch nicht abschließend ermittelbar.

Die Erschließungsmaßnahmen östlich der Temdestraße erfolgen im Wesentlichen auf stadt eigenen Flächen. Eine private heute bebaute Grundstücksfläche im Bereich des Fuß-/Radweges muss bei Umsetzung des Bebauungskonzepts zu einem noch zukünftig noch zu bestimmenden Preis erworben werden.

Gegebenenfalls können die erforderlichen Erschließungsflächen westlich der Temdestraße durch den Abschluss von Erschließungsverträgen hergestellt werden, sodass diese kosten- und lastenfrei an die Stadt übergeben werden.

Schmutz- u. Regenwasser: (netto) 160.000 €

Die genannten Kosten für Schmutz- und Regenwasser beinhalten nicht die Ertüchtigung des Mischwasser-Hauptsammlers.

Die genauere Berechnung der Erschließungskosten erfolgt im Zuge des weiteren konkretisierenden Bauleitplanverfahrens.

16 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 4,48 ha	~ 100,0 %
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 0,58 ha	~ 12,9 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,48 ha	~ 55,4 %
Gewerbegebiet	ca. 0,50 ha	~ 11,2 %
Mischgebiet	ca. 0,28 ha	~ 6,2 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,64 ha	~ 14,3 %

17 Bodenordnung

Die für die zusätzlichen neuen Erschließungsflächen erforderlichen Grundstücke befinden sich teils in städtischem teils in privatem Eigentum. Der Anteil der durch die Planung neuen öffentlichen Erschließungsflächen beträgt ca. 950 m², der Anteil der privaten Flächen ca. 1.100 m².

Die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen für die nicht im städtischen Eigentum befindlichen, zu Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Flächen (ca. 1.100 m²), sollen möglichst auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Im Verfahren wurde eine Erschließungsvariante ausgewählt, die, unter Abwägung aller städtebaulich relevanten Belange, den geringstmöglichen Eingriff in private Grundstücksflächen zur Folge hat.

Sind diese Flächen nicht im Wege der gütlichen Einigung oder der Ausübung des Vorkaufsrechts zu erwerben bzw. zu tauschen, sind bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff oder § 85 ff BauGB zu ergreifen.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, im Januar 2022