

## **Begründung**

zum Bebauungsplan

12-18 „ehem. Wiebuschstraße“

2. (beschleunigte) Änderung

**DETMOLD**

Kulturstadt  
im Teutoburger Wald

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Anlass und Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Städtebaus und der Wirtschaft</b>	<b>5</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung	5
7.3	Verkehrsflächen	5
7.4	Stellplätze	5
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	5
7.6	Nicht überbaubare Flächen	5
7.7	Denkmalschutz	5
7.8	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	5
7.9	Gestalterische Aussagen	5
<b>8</b>	<b>Belange des Klimaschutzes</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
10.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	6
10.2	Niederschlagswasserentsorgung	6
10.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	6
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>6</b>
<b>13</b>	<b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>	<b>6</b>
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	6
13.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	6
13.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	6
13.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	7
13.5	Kampfmittelbelastungen	7
<b>14</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>7</b>
<b>15</b>	<b>Erschließungskosten</b>	<b>7</b>
<b>16</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>8</b>
<b>17</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>8</b>

## Begründung zum Bebauungsplan 12-18 „ehem. Wiebuschstraße“, 2. (beschleunigte) Änderung

**Ortsteil:** Spork-Eichholz  
**Änderungsgebiet:** westlich des Albertwegs, südlich der Echternkampstraße (Flurstück 1220 (tlw.), Gemarkung Spork-Eichholz, Flur 1)

---

**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 einen Teilbereich des Flurstückes 1220, Flur 1, Gemarkung Spork-Eichholz. Es liegt westlich des Albertweges und südlich der Echternkampstraße.

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 08.06.2016

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom 22.09.2016 bis 24.10.2016

Entwurfsoffenlegung vom 05.01.2017 bis 06.02.2017

Satzungsbeschluss am 16.03.2017

### **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 „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,33 ha große Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ 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

Um eine wohnverträgliche Gewerbenutzung zu sichern und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wurde im Jahr 2009 der Bebauungsplan 12-18 „ehemalige Wiebuschstraße“ aufgestellt. In dem Verfahren waren mögliche Konflikte zwischen dem vorhandenen Gewerbe und der angrenzenden Wohnbebauung zu lösen. Das Ziel des B-Planes ist es, eine wohnumfeldverträgliche Gewerbenutzung zu sichern und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Das Gewerbegebiet wurde hinsichtlich der Höhenentwicklung im B-Plan 12-18 „ehemalige Wiebuschstraße“ gestaffelt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Der hier zu ändernde Bereich sieht eine Höhe der Oberkante der Gebäude von maximal 155 m ü. NHN vor. Geprägt ist dieser Teilbereich des Gewerbegebietes durch Verwaltungs-, Schulungs- und Laborgebäude, die überwiegend eine Zwei- und im mittleren Gebäudeteil eine Dreigeschossigkeit aufweisen. Bei der Dreigeschossigkeit überschreitet das Gebäude im Bestand bereits die Festsetzung des B-Planes von max. 155 m ü. NHN.

Die Planung des Unternehmens sieht vor, das Verwaltungsgebäude im südlichen Teilbereich, unmittelbar anschließend an die bereits vorhandene dreigeschossige Bebauung, auch auf drei Geschosse aufzustocken. Hier sollen dann die Räumlichkeiten für ein Kompetenzzentrum für innovative Baustoffe errichtet werden. Bei der Errichtung der zweigeschossigen Gebäude wurde ein drittes Geschoss bereits statisch berücksichtigt. Eine genehmigte Aufstockung des Verwaltungsgebäudes im Jahr 1998 wurde seinerzeit nicht ausgeführt.

Mit der Änderung soll eine Höhe der Gebäudeoberkante auf maximal 158 m ü. NHN ermöglicht werden, so dass eine dreigeschossige Bebauung errichtet werden kann.

## 6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet des B-Planes 12-18 „ehemalige Wiebuschstraße“ befindet sich östlich der Detmolder Kernstadt im Ortsteil Spork-Eichholz.

Das Änderungsgebiet der 2. (beschleunigten) Änderung liegt im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes und umfasst die Verwaltungs-, Schulungs- und Laborgebäude des Gewerbebetriebes für Systembaustoffe. Diese sind überwiegend zweigeschossig, im mittleren Gebäudebereich dreigeschossig und haben Flachdächer.

Zur Wohnbebauung nach Norden Richtung Echternkampstraße und nach Osten zum Albertweg ist ein Grünstreifen vorhanden. Die Wohnbebauung an der Echternkampstraße besteht aus Reihenhäusern, denen überwiegend die Garagen vorgelagert sind. Eine Reihenhausezeile endet unmittelbar an der Echternkampstraße und liegt in einer Entfernung von ca. 20 m zu den Verwaltungsgebäuden.

Bei der Wohnbebauung am Albertweg handelt es sich um ein größeres dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Im Westen des Änderungsgebietes schließen sich weitere zweigeschossige Verwaltungsgebäude des Gewerbebetriebes an. Im Süden befinden sich die Produktions- und Lagerhallen.

Die Höhe des Änderungsgebietes steigt von ca. 145 m über NHN an der westlichen Grenze auf ca. 149 m über NHN an der östlichen Grenze an.

Verkehrlich wird das Änderungsgebiet über Werksstraßen erschlossen, die an die Aquafinstraße angebunden sind. Eine Anbindung an die Echternkampstraße ist durch die Festsetzung im B-Plan (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) ausgeschlossen.

Altlasten sind im Änderungsgebiet oder angrenzend nicht bekannt.

Eine Leitungstrasse ist im Änderungsbereich vorhanden. Sie verläuft im südlichen Bereich von Ost nach West und ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

## **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.

Durch die Bebauungsplanänderung soll dem Gewerbebetrieb die Möglichkeit gegeben werden, im Bereich der Verwaltungs- und Laborbereiche die Gebäude, wie schon teilweise vorhanden, auf drei Geschosse zu erhöhen. Die Bauhöhe der Oberkante der Gebäude wird auf eine maximale Höhe von ursprünglich 155 m über NHN auf max. 158 m ü. NHN geändert.  
Die weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan bleiben unverändert.

Durch die Änderung ist der dreigeschossige Bestand auch durch den Bebauungsplan gesichert. In den angrenzenden Bereichen kann ebenso eine dreigeschossige Bebauung errichtet werden.

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist im Planänderungsgebiet GE (0) und bleibt unverändert.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich durch die Neufestsetzung der Oberkante von Gebäuden von maximal 155 m über NHN auf maximal 158 m über NHN (siehe auch 7.8)  
Alle anderen Maße der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

### **7.3 Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsflächen liegen nicht im Planänderungsgebiet. Unmittelbar nördlich grenzt die Echternkampstraße an, dort sind auf diesem Teilabschnitt keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

### **7.4 Stellplätze**

Stellplätze sind im Planänderungsgebiet nicht separat ausgewiesen. Diese sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

### **7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Ein Leitungsrecht ist im Planänderungsgebiet im südlichen Teilbereich festgesetzt. Es verläuft von Ost nach West, wird nicht verändert und belastet die Fläche zu Gunsten der Leitungsträger.

### **7.6 Nicht überbaubare Flächen**

Die nicht überbaubaren Flächen bleiben unverändert.

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

Die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen erfolgt über eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante über NHN (Normalhöhennull). Diese wird im Änderungsgebiet von max. 155 m über NHN auf max. 158 m über NHN geändert. Damit ist in diesem Teilbereich die Erhöhung der Gebäude gegeben und die Errichtung eines dritten Geschosses möglich.

### **7.9 Gestalterische Aussagen**

Die gestalterischen Aussagen bleiben durch diese Planänderung unberührt.

## **8 Belange des Klimaschutzes**

Durch dieses Änderungsverfahren wird die Erhöhung der Gebäude um 3 m bzw. ein Geschoss ermöglicht. Ein drittes Obergeschoss liegt teilweise im Bestand schon vor, so dass die Windverhältnisse sich aufgrund der Erhöhung, die ohnehin nur gering ausfällt, nicht verändern.

Die rechtliche Vorgabe im Baugesetzbuch, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, wird durch diese Änderung vollständig erfüllt. Flächen werden nicht neu beansprucht. Die Belange des Klimaschutzes werden nicht negativ beeinträchtigt, sondern im Umkehrschluss positiv beeinflusst, da die Erweiterung im Bestand und nicht auf einer Freifläche erfolgen kann.

## **9 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ändert sich durch das Verfahren nicht.

## **10 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes ist gewährleistet.

### **10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser**

Die Aussagen zum Trinkwasser, Schmutzwasser und Löschwasser bleiben unverändert.

### **10.2 Niederschlagswasserentsorgung**

Der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven sind unbedingt zu schützen. Versiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dadurch die Abwassermenge zu verringern.

### **10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Das Änderungsgebiet ist erschlossen und wird versorgt.

## **11 Immissionsschutz**

Der Bebauungsplan 12-18 „ehemalige Wiebuschstraße“ trifft umfangreiche Festsetzungen und Aussagen zur Kontingentierung der Emissionen des Gewerbegebietes. Diese bleiben unverändert und haben auch für das Änderungsgebiet und die geplante Gebäudeaufstockungweiter Bestand.

## **13 Altablagerungen und Bodenschutz**

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

Im Änderungsgebiet oder angrenzend sind keine Altablagerungen bekannt.

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

Das Änderungsgebiet ist weitestgehend bebaut. Eine Inanspruchnahme von Brachflächen an anderer Stelle ist nicht realistisch.

### **13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden**

Im Änderungsgebiet ist der Boden teilweise versiegelt und eine landwirtschaftliche Nutzung liegt nicht vor, so dass die Schutzwürdigkeit herabgesetzt ist.

#### **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.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Grundsätzlich 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 dem Ordnungsamt (Tel: 977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

#### **14 Umweltbelange**

##### Eingriffsregelung

Das Änderungsgebiet erfüllt gem. § 13a BauGB die Bedingungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG.

##### Artenschutz

Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gemäß § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

#### **15 Erschließungskosten**

Erschließungskosten für die öffentliche Hand werden sich aufgrund der Änderung nicht ergeben.

**16 Flächenbilanz**

Plangebiet	ca. 0,33 ha	~ 100,0 %
Gewerbegebiet	ca. 0,33 ha	~ 100,0 %

**17 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadt Detmold  
Fachbereich 6  
Stadtentwicklung  
Städtebauliche Planungen

Detmold, im März 2017