

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
12-18 „ehem. Wiebuschstraße“

Begründung zum Bebauungsplan 12-18 „ehem. Wiebuschstraße“, Aufstellung

Ortsteil: Spork-Eichholz
Plangebiet: zwischen der Werre im Westen und der Wohnbebauung im Osten, südlich der Falkenkrugstraße / Echternkampstraße und nördlich des freien Landschaftsraumes

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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 Falkenkrugstraße und Echternkampstraße,
im Süden durch den freien Landschaftsraum,
im Osten durch die Wohnbebauung,
und im Westen durch die Werre.

Der Verlauf der Werre wurde zwischen der frühzeitigen Beteiligung und der Entwurfsoffenlegung neu eingemessen, so dass die westliche Plangebietsgrenze „Werre“ geringfügig verändert wurde.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 09.06.1999 beschlossen:

- die Aufstellung des Bebauungsplanes 12-18 „ehemalige Wiebuschstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- die Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig auf die Dauer eines Monats auszulegen und dazu eine Bürgerversammlung durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 20.02.2008 bis 20.03.2008 durchgeführt. Die Bürgeranhörung fand am 06.03.2008 statt.

Die Entwurfsoffenlegung wurde vom 10.09.2008 bis 10.10.2008 sowie 05.11.2008 bis 04.12.2008 durchgeführt.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet überwiegend als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus. Der Talraum der Werre ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ sowie als „Fließgewässer“ dargestellt. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 5,2 ha große Plangebiet fast ausschließlich „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Nur die Werre wird als „Gewässer“ und parallel dazu ein sehr schmaler Streifen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet im Nordwesten und Süden an „Fläche für die Landwirtschaft“, im Westen an einen sehr schmalen Streifen „Fläche für die Landwirtschaft“ und anschließend „Wohnbauflächen“ und im Osten unmittelbar an „Wohnbauflächen“ an.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Zur Sicherung der baulichen sonstigen Nutzung der Grundstücke in diesem städtebaulichen sensiblen Bereich ist ein verbindliches Bauleitplanverfahren erforderlich. In diesem Verfahren sind mögliche Konflikte zwischen dem vorhandenen Gewerbe und der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung zu lösen. Das Ziel ist, eine wohnumfeldverträgliche Gewerbebenutzung zu sichern und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Weiterhin ist der angrenzende Naturraum im Westen (Werre) und im Süden bei der Entwicklung der Flächen zur Gestaltung des Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Das Verfahren zur Bebauungsplanneuaufstellung wird erst mehr als 8 Jahre nach dem Aufstellungsbeschluss weiter geführt, da nunmehr der im Plangebiet ansässige größere Gewerbebetrieb die Einhausung einer vorhandenen Halle beabsichtigt. Hierzu ist es um städtebauliche Spannungen zu vermeiden, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erforderlich, sich ganzheitlich mit dieser Nutzungsagglomeration auseinanderzusetzen.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich östlich der Detmolder Kernstadt im Ortsteil Spork-Eichholz. Das direkte Umfeld ist im Norden durch Wohnbebauung, im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten durch Wohnbebauung und im Westen durch den Talraum der Werre mit angrenzender Einfamilienhausbebauung geprägt.

Das Plangebiet selbst ist weitestgehend bebaut und wird als Gewerbegebiet genutzt. Die Grundsteinlegung für den ersten Betrieb erfolgte 1957 und wurde nach und nach bis 1999 erweitert. Es fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 150 Meter ü. NHN an der östlichen Plangebietsgrenze auf ca. 140 Meter ü. NHN im Talraum der Werre ab.

Verkehrlich wird das Plangebiet von der Aquafinstraße (ehemals „Wiebuschstraße“) aus erschlossen. Die Aquafinstraße bildet einen Kreuzungspunkt mit der Falkenkrugstraße und der Echternkampstraße. Die Falkenstrugstraße ist im Norden an die Blomberger Straße (Landstraße 758) angebunden. Südlich verläuft die Falkenkrugstraße weiter über den Werrebogen und den Drost-

kamp auf die Hornsche Straße (Bundesstraße 239). Hierüber ist auch die LKW-Anbindung (Zufahrt) gegeben. Über die Echternkampstraße und von der Blomberger Straße (L758) aus in die Falkenkrugstraße in südliche Richtung ist LKW-Verkehr verboten. Die Abfahrt für Lastkraftwagen ist zur Blomberger Straße (L758) über die Falkenkrugstraße vorgesehen.

An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft von Süden nach Norden die Werre. Es handelt sich dabei um Detmolds bedeutendstes Gewässer. Von Osten kommend verläuft am südlichen Rand des Plangebietes der Gildebach (Gewässer Nr. 85). Der Gildebach wurde vor ca. 10 Jahren verlegt und ausgebaut, da dieser zuvor auf seinem letzten Teilstück im Plangebiet verrohrt war. Er liegt, bevor er im Plangebiet in die Werre mündet, überwiegend südlich der Plangebietsgrenzen im freien Landschaftsraum.

Die Wohnbebauung liegt außerhalb des Plangebietes, grenzt aber im nördlichen und östlichen Bereich unmittelbar an das Plangebiet an. An der östlichen Plangebietsgrenze liegen Stellplätze und Garagen der Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes. Im Westen ist die Wohnbebauung durch tiefe Gärten und die Werre vom Plangebiet getrennt. Die nördlich angrenzende Wohnbebauung besteht aus Einfamilienreihenhäusern. Im Osten sind Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser vorzufinden.

Südlich des Plangebietes liegt ein freier Landschaftsraum mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, dem Gildebach und einem Teich. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet grenzt südlich ebenso eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Dieser landwirtschaftliche Betrieb ist über die Straße „Kröppelgrund“ außerhalb des Plangebietes erreichbar, wird aber auch über die „Aquafinstraße“ über das Plangebiet angefahren.

Altlasten sind im Plangebiet oder angrenzend nicht bekannt.

Leitungstrassen verlaufen mehrfach über das Plangebiet. Ein Regenwasser- und Schmutzwasserkanal verläuft vom Albertweg über das Plangebiet in Richtung Echternkampstraße. Ein weiterer Regenwasserkanal kommt aus dem Bereich Albertweg / Siekswiese und läuft über die gewerblich genutzten Flächen zur Aquafinstraße und anschließend zur Falkenkrugstraße. Ein weiterer Schmutzwasserkanal beginnt am südlichen Ende der Aquafinstraße, verläuft an der südlichen Plangebietsgrenze nach Westen und anschließend parallel zur Werre nach Norden, hier auch teilweise unter Betriebsgebäuden hindurch, zur Falkenkrugstraße.

Der nördlich der Aquafinstraße ansässige Gewerbebetrieb entwickelt und produziert Systembaustoffe. Der südlich der Aquafinstraße gelegene Betrieb baut und verkauft Feuerungsanlagen für Holzverarbeitende Betriebe und Heizwerke. Daneben ist im Plangebiet ein Betrieb für Werbetechnik ansässig.

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.

Wie unter Punkt 5 erwähnt, ist ein Ziel der Planung, mögliche Konflikte zwischen dem vorhandenen Gewerbe und der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung zu lösen. Die Grundsteinlegung des Gewerbegebietes erfolgte 1957 in der ehemals selbständigen Gemeinde Spork-Eichholz. Erweiterungen erfolgten sukzessive bis zuletzt 1999. Die erste Wohnbebauung wurde in Form von Mehrfamilienhäusern ab 1965 am heutigen Albertweg und Bolkoweg errichtet. Die weitere Bebauung entstand auf der Grundlage eines Bebauungsplanes aus dem Jahr 1969 in den 70er und 80er Jahren.

Das Gewerbegebiet „Spork-Eichholz“ hat sich im Laufe der letzten fünfzig Jahre am Standort „Aquafinstraße“ so festgesetzt, dass eine Aufgabe und eine Verlagerung an einen anderen Detmolder Standort, trotz herangerückter Wohnbebauung und ungünstiger verkehrlicher Erschließung, nicht mehr möglich ist. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist es angebracht, die gewerblichen Erweiterungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Der Aufstellungsbeschluss im Jahr 1999 über den Bebauungsplan 12-18 „ehemalige Wiebuschstraße“ hat mit der Abgrenzung des Plangebietes den zukünftigen potenziellen Erweiterungsspielraum bereits weitestgehend vorweggenommen. Mit der Grenze des Plangebietes unmittelbar südlich der vorhandenen Bebauung und im Norden entlang der Falkenkrugstraße bzw. Echternkampstraße sind Erweiterungen bzw. Veränderungen nur noch in den Grenzen des vorhandenen Gewerbegebietes möglich.

Die überbaubare Fläche des Gewerbegebietes wird durch eine Baugrenze eingefasst. Diese verläuft im Süden parallel zur Plangebietsgrenze. Im Osten verläuft die Baugrenze parallel zum vorhandenen Lärmschutzwall, anschließend entlang einer vorhandenen Halle und lässt Erweiterungsmöglichkeiten nur hinter dem Verwaltungstrakt zu.

Im Norden verläuft die Baugrenze entlang der Echternkampstraße und der Falkenkrugstraße. Im Einmündungsbereich „Aquafinstraße / Falkenkrugstraße“ ist die Baugrenze von der Falkenkrugstraße abgerückt, damit hier die Grünfläche erhalten bleibt. Die Stellplätze im Nordwesten des Plangebietes werden wiederum von der Baugrenze erfasst. Hier besteht dann die Möglichkeit die Stellplätze zu überbauen. Parallel zur Werre im Westen wird die Baugrenze von dem Gewässer abgerückt nach Osten verlegt, um den Auenbereich durch eine mögliche neue Bebauung nicht zu tangieren. Im Weiteren verläuft die Baugrenze entlang der vorhandenen Bebauung in südliche Richtung.

Der Auenbereich der Werre wird im Plangebiet als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Nur an der östlichen Plangebietsgrenze wird im Bereich vorhandener Stellplätze und Garagen, die der Wohnbebauung zuzuordnen sind, Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Da im WA keine überbaubaren Flächen festgesetzt werden, wird hier nicht näher auf die WA-Fläche eingegangen.

Um den in § 1 Abs. 5 BauGB geforderten Belangen, insbesondere den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherheit und Wohn- und Arbeitsbevölkerung und den Belangen der Wirtschaft gerecht zu werden, wird das Gewerbegebiet Spork-Eichholz funktionell so gegliedert, dass gegenseitige Benachteiligungen der Nutzungen – insbesondere auch gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung, weitgehend vermieden werden können.

Das Gewerbegebiet (GE) wird im Plangebiet untergliedert in GE (O), GE (1)A und GE (1)B. Die Unterteilung erfolgt, da in den Bereichen GE (O) und GE (1) unterschiedliche Emissionskontingente festgesetzt werden und in den Bereichen GE (1) A und GE (1)B neue Silos zulässig bzw. unzulässig sind.

Damit sichergestellt ist, dass im Gewerbegebiet selbst keine Gemengelagenproblematik mit Wohnnutzung auftritt, wird die Wohnnutzung im Gebiet selbst stark reglementiert: „Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Geschossfläche untergeordnet sind. Freistehende der Wohnnutzung dienende Gebäude sind unzulässig.“

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe und großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Dadurch soll erreicht werden, dass die städtebauliche Funktion des Stadtzentrums und der Stadtteilzentren (z.B. Spork-Eichholz, Remmighausen) gewahrt bleibt.

Im Wissen um die immer stärkere Verknüpfung zwischen Handwerk/Gewerbe und funktional zugehörigen Einzelhandel, wird die Möglichkeit eingeräumt, in der Geschossfläche untergeordneten Einzelhandel baulich mit Handwerks- bzw. Gewerbebetrieben zu verknüpfen.

Tankstellen und auch Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig, weil mit diesen Nutzungen eine stärkere Verkehrsfrequenz verbunden ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird überwiegend mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Im nord-westlichen Plangebiet im Bereich des Parkplatzes und an der östlichen Plangebietsgrenze Richtung „Siekswiese“ wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 2,0 in den Bereichen mit einer GRZ von 0,8. Im Bereich des Parkplatzes und im östlichen Bereich Richtung Siekswiese ist die GRZ auf 0,6 reduziert. Damit wäre im Bereich des Parkplatzes eine maximale Dreigeschossigkeit gegeben und auf der östlichen Fläche eine Eingeschossigkeit.

In Verbindung mit der Festsetzung von rahmensetzenden Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) wird eine sinnvolle, den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe entsprechende hohe Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Die oben genannten Staffelungen würdigen jedoch ebenso die Sicherstellung der städtebaulichen Einfügung und Durchgrünung in der direkten Nachbarschaft der vorhandenen Wohnbebauung.

Die maximale Gebäudehöhe ist im Plangebiet so gestaffelt, dass Gewerbehallen von mind. 10 m bis max. 12 m Höhe möglich sind. Im GE (1)A und GE (0) westlich der Aquafinstraße bedeutet dies eine Höhe über NHN von max. 153 m. Im GE (1)A östlich der Aquafinstraße wird eine Höhe von max. 155 ü. NHN festgesetzt, da hier das Gelände nach Osten ansteigt und weiter oberhalb im GE 1(B) eine Höhe von max. 157 m ü. NHN. Damit ist der Bestand der modernen höheren Hallen festgesetzt und gleichzeitig gewährleistet, dass niedrigere ältere Hallen durch entsprechende Hallen neueren Typs ersetzt werden können.

Im GE (0) an der östlichen Plangebietsgrenze wird eine Gebäudehöhe von max. 154 m ü. NHN festgesetzt, so dass hier eine eingeschossige Überbauung der unterirdischen Anlagen möglich wäre. Im Bereich der Verwaltung und des Labors entlang der Echternkampstraße ist im westlich Teilbereich die maximale Gebäudehöhe auf 152 m. ü. NHN festgesetzt und im östlichen Teilbereich auf max. 155 m ü. NHN. Im westlichen Teilbereich ist damit der Bestand gesichert und im südöstlichen Teilbereich wäre eine Laboraufstockung möglich.

Die vorhandenen Siloanlagen und der Siloturm sind ebenso wie das Hochregallager im Bestand festgesetzt. Ausschließlich im GE (1)A sind an neuen Standorten Silos zulässig. Diese dürfen max. 5 m höher als die maximale Gebäudehöhe über NHN sein. Des Weiteren ist der Durchmesser auf 3,50 m begrenzt und maximal eine Dreiergruppe ist zulässig. Durch diese Festsetzungen ist gewährleistet, dass die Silos die Gewerbehallen in der Höhe nicht übermäßig überragen und durch eine Aneinanderreihung von mehr als 3 Silos keine „Silowand“ entstehen kann. Damit diese durch eng aneinandergrenzende Silogruppen von max. 3 Einzelsilos nicht entstehen kann, wird zusätzlich festgesetzt, dass der Mindestabstand von Einzelsilos bzw. Silogruppen mindestens die einfache Höhe der höheren Silos betragen muss.

Durch die Beschränkung von neuen Silos nur im GE (1)A wird sichergestellt, dass entlang der Falkenkrugstraße, der Echternkampstraße bzw. in der unmittelbaren Nähe von Wohnbebauung keine neuen Silos entstehen können.

Die wirtschaftliche Flexibilität der Investoren wird ergänzt durch die Zulässigkeit einer abweichenden Bauweise. Die Gebäude dürfen die maximale Gebäudelänge von 50 m überschreiten, müssen jedoch aus Grund des Nachbarschutzes, den Grenzabstand einhalten.

7.3 Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen sind die Echternkampstraße und die Falkenkrugstraße an der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Die Aquafinstraße ist seit der Umbenennung - bis vor einigen Jahren hieß die Straße „Wiebuschstraße“ - eine Privatstraße und wird nicht als „Verkehrsfläche“ festgesetzt. Die Aquafinstraße wird als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

7.4 Stellplätze

Im Gewerbegebiet werden keine Flächen für Stellplätze/Gemeinschaftsstellplätze separat festgesetzt. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen. Dies geschieht um die nichtüberbaubaren Flächen weitestgehend von Versiegelung freizuhalten.

An der östlichen Plangebietsgrenze werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) vorhandene Stellplätze und Garagen innerhalb einer nicht überbaubaren Fläche festgesetzt.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der Bereich der „Aquafinstraße“ wird als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Die „Aquafinstraße“ ist seit ihrer Umbenennung (zuvor Wiebuschstraße) eine Privatstraße. Das Geh- und Fahrrecht erfolgt zugunsten der Anlieger im Plangebiet und der Nutzer der südlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die Leitungsrechte erfolgen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen. Dies sind im Einzelnen;

- ein Regenwasser- und Schmutzwasserkanal vom Albertweg kommend, durchquerend das Plangebiet Richtung Echternkampstraße
- ein weiterer Regenwasserkanal aus dem Bereich Albertweg / Siekswiese kommend Richtung Aquafinstraße und anschließend weiter zur Falkenkrugstraße und
- ein Schmutzwasserkanal beginnend am südlichen Ende der Aquafinstraße, an der Plangebietsgrenze nach Westen verlaufend und anschließend nach Norden parallel zur Werre weiter zur Falkenkrugstraße.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind Verbindungselemente zum angrenzenden Landschaftsraum und zu den Verkehrsflächen. An der östlichen Plangebietsgrenze sollen die nicht überbaubaren Flächen ein Mindestmaß an Abstand zur Wohnbebauung sicherstellen. Die Breite der nicht überbaubaren Flächen beträgt überwiegend einheitlich 5 m. In Einzelfällen, z. B. bei unmittelbar angrenzender Wohnbebauung im Bereich Albertweg oder im Bereich des Gildebaches, sind die nicht überbaubaren Flächen als Schutzfunktion breiter als 5 m. Dies ist ebenso der Fall zwischen der derzeit als Parkplatz genutzten Fläche und der Werre sowie im Einmündungsbereich „Aquafinstraße / Falkenkrugstraße“.

Die bereits für Umfahrten und Lagerflächen versiegelten nicht überbaubaren Flächen dürfen nicht erweitert werden, da die nicht überbaubaren Flächen hier Verbindungselemente zum Landschaftsraum sind. Zielsetzung ist es, die nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen zu erhalten.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den Zulieferverkehr per Lastkraftwagen ausschließlich von der Hornschen Straße (B 239) aus kommend über die Falkenkrugstraße. Die Abfahrt von Lastkraftwagen erfolgt über die Falkenkrugstraße Richtung Blomberger Straße (L 758). Die Echternkampstraße ist für LKW-Verkehr gesperrt.

Der Standort des Gewerbegebietes und die verkehrliche Erreichbarkeit sind suboptimal. Die jetzt vorliegende oben erwähnte Erschließung in Einbahnrichtung und die Sperrung der Echternkampstraße für Lastkraftwagen haben sich nach Abwägung aller Vor- und Nachteile als bester Kompromiss in den vergangenen Jahren herausgestellt. Die immer wieder aufkehrnde Anregung nach einer völlig neuen Erschließung durch den Neubau einer Straße ist nicht realistisch. Der unmittelbare Anschluss an die Blumberger Straße z. B. über das Gelände der Falkenkrugbrauerei könnte u. a. nur nach einem Abriss von Wohngebäuden in der Straße „Am Anger“ erfolgen. Eine Anbindung des Gewerbegebietes über eine neue Straße nach Osten Richtung Nordring oder über die Rödlinghauser Straße/Meiersfelder Straße würde eine neue Trasse von ca. 1.300 Länge bedeuten, die einen Freiraum zerschneidet, oder eine 500 m lange Trasse die anschließend an der Rödlinghauser Straße wieder Wohnbebauung tangieren würde. Eine neue Trasse Richtung B239 Hornsche Straße müsste die Werre überqueren und hätte wieder einen Abriss von Wohnbebauung zur Folge. Neue Trassen wären zudem auch aufgrund der Topografie problematisch.

8.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den Flächen für Garagen und Stellplätze abzuwickeln.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Stadtbuslinie 702 „Kreishaus-Bahnhof-Meiersfeld“ angebunden. Die Haltestelle „Falkenkrugstraße“ befindet sich im Plangebiet.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Der Radverkehr erfolgt im Plangebiet nicht auf separaten Flächen. Durch die Planaufstellung ändern sich weder die Wegeverbindungen des Radverkehrs, noch die Frequentierung. Der Fußverkehr erfolgt parallel der Verkehrsflächen auf Fußwegen und auf der Fläche mit Gehrecht.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen oder in Flächen mit Leitungsrecht.

Die Anlage von notwendigen Löschwasserbehältern ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

An der südlichen Plangebietsgrenze in unmittelbarer Nähe zum Hochregallager befindet sich ein unterirdischer Löschwassertank.

Die Versorgung mit Löschwasser kann somit sichergestellt werden.

9.2 Niederschlagswasserentsorgung

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

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung ist im Plangebiet vorhanden. Durch die Bebauungsplanaufstellung ergeben sich keine Änderungen

9.4 Abfallbeseitigung

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

11 Immissionsschutz

11.1 Kontingentierung der Emissionen des Gewerbegebietes

Die derzeitige und auch zukünftige Situation stellt eine Gemengelage dar, die eindeutige Regelungen erfordert, um ein dauerhaftes verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten und dabei beiden Nutzungsarten im vertretbaren Rahmen Entwicklungspotenziale einzuräumen.

Für die west-, nord- und nordöstlichen außerhalb des Plangebietes gelegenen allgemeinen Wohngebiete ist daher zu gewährleisten, dass mit den Auswirkungen der zulässigen Nutzungen [Gewerbegebiet] keine unzumutbaren Beeinträchtigungen verbunden sind. Im Bebauungsplan ist daher das Gewerbegebiet bezüglich ihres sonstigen Emissionsverhaltens gegliedert worden [GE (0), GE (1)].

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist die Festsetzung von Emissionskontingenten für das Gewerbegebiet erforderlich. In der Bauleitplanung wird zur Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) auf die DIN 45691 zurückgegriffen. Es wird für jeden Quadratmeter einer Teilfläche ein Schalleistungspegel festgelegt, der dann als maximales Emissionskontingent L_{EK} festgesetzt wird. Die ermittelten Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet 12-18 "Ehem. Wiebuschstraße" werden für die Tages- und Nachtzeit so ausgelegt, dass die vorgegebenen Orientierungswerte laut DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1 mit Beiblatt (05/87) an den betrachteten Immissionsorten nicht überschritten werden.

Für die Beurteilung der Immissionen die von der zulässigen Nutzung [GE (0) und GE (1)] auf die vorhandenen Gebäude einwirken, ist die dem Plangebiet nächstgelegene Gebäudeseite maßgeblich. Es wird eine Höhe von 5,50 m über Gelände angenommen. Der schalltechnischen Untersuchung sind folgende vorgegebenen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zugrunde gelegt worden:

WA	tags	55 dB(A)	(06.00 - 22.00 Uhr)
	nachts	40 dB(A)	(22.00 - 06.00 Uhr)

Hinsichtlich der Beurteilung gewerblicher Geräuschimmissionen decken sich diese Werte mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Die schalltechnischen Orientierungswerte entsprechen den "durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen" und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gemäß § 1 BauGB.

Bezüglich des Immissionsschutzes enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

In den mit GE (0) und GE (1)A und B bezeichneten Baugebieten sind zulässig:

Anlagen und Betriebe, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente (L_{EK}) nicht überschreiten:

GE (0)	L_{EK}	=	55	dB(A)	/ qm	tags
	L_{EK}	=	40	dB(A)	/ qm	nachts

GE (1)A u. B	L_{EK}	=	60	dB(A)	/ qm	tags
	L_{EK}	=	45	dB(A)	/ qm	nachts

(Berechnungsgrundlage ist DIN 45691, 12/2006)

Grundlage der Ermittlung der Emissionskontingente L_{EK} ist die ungehinderte und verlustlose Ausbreitung in den freien Raum (lediglich geometrische Ausbreitungsdämpfung).

In den Emissionskontingenten sind bei der Beurteilung nach TA Lärm alle ggf. erforderlichen Zuschläge für die Ruhezeiten sowie Impuls-, Informations- oder Tonhaltigkeit von Geräuschen enthalten. Die Emissionshöhe der Flächenschallquellen GE (0) und GE (1)A und B beträgt 1 m über Gelände.

Diese Geräuschkontingente entsprechen den Geräuschemissionen durchschnittlicher Mischgebiets- bzw. Gewerbenutzung.

Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,i}$ der vom Vorhaben auf der Teilfläche i ausgehenden Geräusche das entsprechende anteilige Immissionskontingent L_{IK} an allen maßgeblichen Immissionsorten j nicht überschreitet. Der Beurteilungspegel L_r wird nach den Vorschriften des Anhangs 2 der TA Lärm vom 26.08.1998 durch Immissionsprognose ermittelt und berücksichtigt die Schallausbreitungsverhältnisse (z. B. Richtwirkung oder Abschirmung).

Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB (A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Hinsichtlich der Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrsaufkommens auf den öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich zusätzlich zum individuellen LKW-Aufkommen der Gesamtssiedlungsstruktur ein mittleres stündliches Zusatzaufkommen von 2 LKW-Vorbeifahrten. Das aus der Gewerbenutzung resultierende Mehraufkommen an Individualverkehren hat keine relevanten Auswirkungen auf die Lärmsituation.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens bewegt sich in Anlehnung an die TA Lärm in einem Bereich, der keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung des anlagenbezogenen Verkehrs erforderlich macht.

Bei Einhaltung der vorgenannten Festsetzung ist gewährleistet, dass durch die planungsrechtlich zulässige Nutzung im Plangebiet die vorgegebenen Orientierungswerte nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1 mit Beiblatt (5/87) unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente (L_{EK}) eingehalten werden und dementsprechend keine unzumutbaren Störungen oder Belästigungen für die Bewohner der im Umfeld gelegenen allgemeinen Wohngebietes entstehen.

Den Belangen des Immissionsschutzes ist somit im umfassenden Maße Rechnung getragen.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt. Teile des Plangebietes sind aber als Ausschlussflächen bei der unteren Bodenschutzbehörde verzeichnet. Dies bedeutet, dass aufgrund der jetzigen gewerblichen Vornutzung diese Flächen möglicherweise belastet sein könnten. Untersuchungen liegen nicht vor und werden durch die Bebauungsplanaufstellung auch nicht erforderlich, da eine anderweitige Nutzung nicht beabsichtigt ist.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

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

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Westlich der Aquafinstraße hat sich die Bodenart Pseudogley-Parabraunerde entwickelt. Die „Karte der schutzwürdigen Böden NRW“ weist diesen Bodentyp als einen Boden mit regional hoher Fruchtbarkeit aus, die als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft als schutzwürdig und sicherungsbedürftig einzustufen ist. Da im Plangebiet der Boden zu einem großen Teil versiegelt ist und eine landwirtschaftliche Nutzung nicht vorliegt, ist die Schutzwürdigkeit herab gesetzt.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

(Inhalt: § 12 (9) BBoSchV – Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden)

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. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

13.1 Einleitung

13.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich östlich der Detmolder Kernstadt im Ortsteil Spork-Eichholz. Es wird im Norden durch die Falkenkrugstraße/Echternkampstraße und im Osten durch Wohnbebauung begrenzt. Die westliche Begrenzung bildet der Talbereich der Werre. Im Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, der Gildebach (Gewässer Nr. 85) und ein Teich an. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Aquafinstraße (ehemals „Wiebuschstraße“), die das Plangebiet von Norden nach Süden teilt. Sie bildet im Norden einen Kreuzungspunkt mit der Falkenkrugstraße und der Echternkampstraße.

Das Plangebiet ist geprägt durch Bebauung mit gewerblicher Nutzung. Die Gebäude bestehen aus Gewerbehallen, Hochregallager, Silos und Silotürme in unterschiedlichen Höhen. Südlich der Falkenkrugstraße schließt sich eine größere Parkplatzfläche an. Einziger naturnaher Bereich, ist der Talraum der Werre und der Gildebach. Die Topographie ist sehr bewegt. Das Gelände fällt von seiner höchsten Stelle an der östlichen Plangebietsgrenze um ca. 10 m auf ca. 140 m ü. NHN zum Talraum der Werre hin ab.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Ziel der B-Planaufstellung ist die Sicherung einer wohnumfeldverträglichen Gewerbenutzung und die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im angrenzenden Wohngebiet. Dies soll durch die Festsetzung von rahmensetzenden Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen, unter Berücksichtigung einer sinnvollen hohen Ausnutzung der Grundstücke, erreicht werden. Die maximalen Gebäudehöhen sind so gestaffelt, dass Gewerbehallen von mind. 10 m bis max. 12 m möglich sind. Hierdurch ist der Bestand der modernen höheren Hallen gewährleistet und der Umbau niedriger älterer Hallen wird ermöglicht. Im Bereich der Verwaltung und des Labors, wird im

westlichen Teilbereich der Bestand gesichert und im südöstlichen Teilbereich eine Aufstockung ermöglicht.

Die Siloanlagen und der Siloturm werden in ihrem Bestand gesichert. Der Bau von neuen Silos wird auf das GE (1)A beschränkt, wodurch eine Neuanlage entlang der Straßen und der Wohnbebauung verhindert wird. Durch die Festsetzung einer Höhenbeschränkung und die Anordnung von max. einer Dreiergruppe von Silos, wird eine Überdimensionierung der Siloanlagen vermieden.

Die Parkplatzflächen und Garagen im Osten des Plangebietes gehören zu der angrenzenden Wohnbebauung und werden als WA festgesetzt. Die als Parkplatz genutzte Fläche im Nordwesten wird als GE (0) festgesetzt und kann überbaut werden. Die nördlich und westlich angrenzenden Grünflächen werden als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen und somit in ihrem Bestand gesichert.

Der Talraum der Werre und der Gildebach werden als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, mit der Zweckbestimmung „Erhaltung/Wiederherstellung eines landschaftstypischen Fließgewässers mit Böschung und Uferbereich“ festgesetzt.

13.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachgesetze

Durch die Sicherung einer wohnumfeldverträglichen Gewerbenutzung im Innenbereich wird den Vorgaben des § 1 (2) BauGB entsprochen, der einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordert, u. a. durch Nutzung der Innenverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung

Fachplanungen

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – weist den größten Teil des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus. Der Talraum der Werre ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ sowie als „Fließgewässer“ dargestellt. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (s. Kapitel 3).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 5,2 ha große Plangebiet, bis auf den Talraum der Werre, „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die Werre wird als „Gewässer“ dargestellt, dem sich ein schmaler Geländestreifen „Fläche für die Landwirtschaft“ anschließt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (s. Kapitel 4).

Laut Landschaftsplan Nr. 9 „Detmold“ liegt der Talraum der Werre und der südlich in die Werre einmündende Gildebach im Landschaftsschutzgebiet „Werretal“.

13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der

Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

13.2.1.1 Schutzgut Mensch

Mit der Aufstellung des B-Planes soll eine wohnumfeldverträgliche Gewerbenutzung gesichert und die Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Fläche Wohngebäude befinden, sind Festsetzungen zu treffen, die eine unzulässige Betriebslärmwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft vermeiden. Lärm- und Schadstoffemissionen werden im Plangebiet durch die Gewerbebetriebe sowie dem *Anfahrverkehr auf dem Drostenkamp und dem Abfahrverkehr auf der Falkenkrugstraße* verursacht.

In einer schalltechnischen Untersuchung der Stadt Detmold (Schalltechnische Stellungnahme, Stadt Detmold, Februar 2008) wurden max. zulässige Emissionspegel festgelegt. Durch die Gliederung des Plangebietes in GE 0 und GE 1 wird gewährleistet, dass die zukünftige Nutzung der Flächen keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte gem. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – Teil 1 verursacht. Zusätzlich wurde nachgewiesen, dass der An- und Abfahrverkehr keine im Sinne der TA Lärm unzulässigen Immissionen auf die entlang der An- und Abfahrtstrecke gelegenen Wohngebäude verursacht.

Bewertung

Bei Einhaltung der vorgenannten Festsetzungen ist gewährleistet, dass keine unzumutbaren Störungen oder Belästigungen für die Bewohner des im Umfeld gelegenen allgemeinen Wohngebietes entstehen.

13.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und wird als Gewerbegebiet genutzt. Die Gebäude bestehen aus Gewerbehallen, Hochregallager, Silos und Silotürme in unterschiedlichen Höhen. Die Wände eines Hochregallagers sind z.T. mit Rankgewächsen begrünt. Südlich der Falkenkrugstraße befindet sich ein Grünstreifen, der sich Richtung Aquafinstraße zu einer Grünfläche aufweitet. Es handelt sich um eine Wiese, die locker mit Laubbaumhalbstämmen der Arten Hainbuche, Weißdorn und Eberesche bestanden ist.

An die Grünfläche schließt sich eine größere Parkplatzfläche an. Die Stellplätze sind geschottert und werden durch drei ca. 2 m breite Grünstreifen unterteilt. Die Grünstreifen bestehen aus einer kurz geschnittenen Cotoneasterhecke, in der vereinzelt Sträucher und Bäume integriert sind.

Westlich vom Parkplatz befindet sich ein Notparkplatz. Er ist geschottert, doch aufgrund der geringen Nutzung, hat sich hier bereits eine krautige Ruderalvegetation eingestellt. An den Notparkplatz schließt sich eine gemähte Wiesenfläche an, die bis zum Talraum der Werre reicht.

Der Talraum der Werre variiert in seiner flächigen Ausdehnung. Durch die Mäandrierung der Werre besitzt er im südlichen und nördlichen Abschnitt eine Breite von max. ca. 25 m. Im mittleren Bereich reichen die Gewerbeflächen fast bis an den Fluss heran. Der Talraum ist mit Laubbaumhochstämmen wie Ahorn und Erle bestanden. Die krautige Vegetation bildet eine Hochstaudenflur, die aufgrund des hohen Nährstoffeintrags überwiegend aus Brennesseln besteht. *Laut den Aussagen von NABU und BUND Detmold wurden im Plangebiet folgende planungsrelevante Vogelarten nachgewiesen: Dorngrasmücke, Gebirgsstelze, Gelbspötter, Kleinspecht, Mönchsgrasmücke, Schwarzmeise, Sumpfrohrsänger und Wasseramsel als Brutvogelart sowie Eisvogel, Erlenzeisig, Rauchschwalbe und Turmfalke als Nahrungsgast. Desweiteren gilt das Werretal als Le-*

bensraum verschiedener Fledermausarten, wie Breitflügel-, Bart-, Große Mausohr-, Teich-, Wasser- und Zwergfledermaus. Alle Fledermausarten sind streng geschützte Arten.

Im Süden mündet der Gildebach in die Werre. Er fließt in einer offenen Mulde aus östlicher Richtung.

Bewertung

Die Laubbäume im Talraum der Werre, bleiben in ihrem Bestand erhalten. Sie stellen wichtige Nistmöglichkeiten sowie Nahrungsreservoir, Ansitz- und Singwarte dar. Durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung sowie der angrenzenden Wohnbebauung, ist jedoch davon auszugehen, dass die Bäume hauptsächlich von nicht störungsanfälligen Arten genutzt werden.

Der Talraum der Werre und der Gildebach werden als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, mit der Zweckbestimmung „Erhaltung/Wiederherstellung eines landschaftstypischen Fließgewässers mit Böschung und Uferbereich“ festgesetzt. Dies entspricht dem Entwicklungsziel des Landschaftsplanes Nr. 9 „Detmold“, der die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft festsetzt.

Der Eingriff erfolgt auf Flächen, die weitestgehend bebaut oder gewerblich genutzt werden. Es wird gem. § 19 (3) BNatSchG kein Biotop zerstört, das von Tier- und Pflanzenarten einer streng geschützten Art genutzt wird. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 42 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. *Die im Plangebiet vom NABU und BUND nachgewiesenen planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten werden nicht beeinträchtigt.* Das Biotopkataster der LANUV trifft keine Aussage über ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten.

13.2.1.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet hat sich westlich der Aquafinstraße aus schluffig-lehmigen Bachablagerungen ein Gley-Boden entwickelt. Er besteht aus schluffigem Lehm, der z.T. tonig, kiesig oder sandig sein kann. Die Durchlässigkeit des Gley-Bodens ist abhängig von seiner Zusammensetzung. Das Grundwasser steht in einer Tiefe von 4 bis 8 Dezimetern.

Westlich der Aquafinstraße hat sich aus dem anstehenden schluffigen Löss der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde entwickelt. Es handelt sich um einen tiefgründigen, schluffigen Lehmboden, mit einem ackerbaulich mittleren bis hohen Ertrag und einer geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit. Die „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ weist diesen Bodentyp als einen Boden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit aus, die als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft als schutzwürdig und sicherungsbedürftig einzustufen ist. Da im Plangebiet der Boden bereits weitestgehend überbaut ist, ist die Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben.

Bewertung

Aufgrund der Überformung des Bodens durch Versiegelung, Verdichtung sowie erhöhte Stoffeinträge ist davon auszugehen, dass die Schutzwürdigkeit des Bodens herabgesetzt oder aufgehoben ist, so dass nur eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vorliegt. Beeinträchtigungen während der Bauphase z.B. bei gewerblichen Erweiterungen, sollen durch geeignete Maßnahmen so gering wie möglich gehalten werden.

13.2.1.4 Schutzgut Wasser

Westlich der Aquafinstraße haben sich aus Lockergesteinen Porengrundwasserleiter gebildet, die eine gute bis mäßige Porendurchlässigkeit besitzen. Östlich der Aquafinstraße befinden sich Grundwassernichtleiter, bestehend aus Locker- und Festgesteinen ohne nennenswerte Poren- oder Trennfugendurchlässigkeit.

Entlang der westlichen Grenze fließt von Süden nach Norden die Werre (Gewässer Nr. 210). Sie besitzt im Bereich des Plangebietes eine Sohlbreite von ca. 1 m und hat sich ca. 2 – 3 m tief in das Gelände eingeschnitten. Das Gewässerkataster der Stadt Detmold hat diesen Gewässerabschnitt als natürlich eingestuft. Der Uferstrandstreifen ist z.T. sehr steil und mit Laubgehölzen bewachsen.

Von Osten kommend mündet im südlichen Bereich der Gildebach (Gewässer Nr. 85) in die Werre. Der ehemals verrohrte Gildebach wurde vor ca. 10 Jahren verlegt und renaturiert. An seinem Ufer stehen standortgerechte Gehölze bzw. schließt sich freier Landschaftsraum an.

Bewertung

Die Flächen östlich der Aquafinstraße sind überwiegend versiegelt. Zudem haben sich im Untergrund Grundwassernichtleiter gebildet, so dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht gegeben ist. Im nord-westlichen Plangebiet (Parkplatz) und an der östlichen Plangebietsgrenze Richtung „Siekwiese“ wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 der Versiegelungsgrad begrenzt. Da vor allem im westlichen Bereich bereits Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen vorhanden sind, ist die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung als gering einzustufen.

Aufgrund der hydrogeologischen Bedingungen ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser soll deshalb schadlos in den Regenwasserkanal bzw. in die Werre eingeleitet werden. Durch die ortsnahe Einleitung werden der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven geschützt, so dass eine Beeinträchtigung nicht vorliegt.

Der Talraum der Werre sowie der Zuflussbereich des Gildebaches werden in ihrem Bestand gesichert. Sie werden als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, mit der Zweckbestimmung „Erhaltung/Wiederherstellung eines landschaftstypischen Fließgewässers mit Böschung und Uferbereich“ festgesetzt.

13.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Klimagutachten der Stadt Detmold (GEONET, 1999) stellt das Plangebiet als einen Siedlungs- und Straßenraum, mit sehr geringer lufthygienischer Belastung dar. Es liegt im oberen Werretal, dass ein besonders wirksames Kalt- und Frischluftliefergebiet und somit ein bedeutender Ausgleichsraum für die Stadt Detmold ist. Das Plangebiet befindet sich in einem nachgewiesenen Leitbahnbereich für Kalt- und Frischluftströmungen. Bedingt durch die Topographie und die z.T. hohen Gewerbebauten stellt das Plangebiet ein Leitbahn querendes Hindernis dar, dass eine mittlere Hinderniswirkung besitzt und den bodennahen Luftaustausch behindert.

Bewertung

Das Gutachten empfiehlt, wichtige Frisch- und Kaltluftbahnen von weiterer Bebauung möglichst freizuhalten. Die Durchlässigkeit Leitbahnen querender Hindernisse, ist zu verbessern. Zusätzliche Verdichtung sowie riegelartige Baukörper sollten vermieden werden. Durch eine aufgelockerte Bauweise, sollen optimale Übergangsbereiche geschaffen werden.

Durch rahmengebende Festsetzungen für die Neuanlage von Siloanlagen soll das Entstehen von riegelartigen Baukörpern im Plangebiet verhindert werden. Zulässig sind Siloanlagen ausschließlich im GE (1)A, mit einer Gebäudehöhe von max. 5 m höher als die max. Gebäudehöhe über NHN. Desweiteren ist der Durchmesser eines Silos auf 3,50 m begrenzt und max. in einer Dreiergruppe zulässig. Um eng aneinander grenzende Silogruppen zu verhindern, wird ein Mindestabstand von mindestens der einfachen Höhe des höheren Silos festgesetzt.

13.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich östlich der Detmolder Kernstadt im Ortsteil Spork-Eichholz. Es ist geprägt durch urbane Überformung, wie Überbauung und verkehrliche Anlagen. Auch das direkte Umfeld ist urban geprägt. Einzige belebende Elemente, sind im Westen der Talraum der Werre, im Süden der Gildebach sowie im Norden die Grünfläche mit Baumbestand.

Durch die z.T. sehr hohen Gewerbebauten, wird die bewegte Topographie des Geländes nur schlecht wahrgenommen.

Die Erholungsfunktion des Plangebietes wird als gering eingestuft. Der Talraum der Werre ist nicht erlebbar, da eine Umzäunung einen Zugang verhindert. Rad- und Wanderwege sind nicht vorhanden.

Bewertung

Der Eingriff erfolgt in Naturraumpotenziale von keiner hoch zu wertenden Schutzwürdigkeit. Wird das Landschaftsbild unter den Gesichtspunkten der Einzigartigkeit, Seltenheit, Unersetzbarkeit und Repräsentanz im Raum betrachtet, so lässt sich dieses Potenzial als "gering schutzbedürftig" klassifizieren.

13.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können. Da Sach- und Kulturgüter im Plangebiet nicht vorhanden sind, ist eine Beeinträchtigung nicht gegeben.

13.2.1.8 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.

Aufgrund der Vorbelastung im Plangebiet durch bereits vorhandene Versiegelungen sind die negativen Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Geplante Gebäudeerweiterungen beeinträchtigt die Potenziale der Schutzgüter vor allem durch den Baubetrieb und die anschließende Nutzung in unterschiedlicher Intensität.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen werden durch entsprechende Festsetzungen gemindert, so dass nachhaltig keine erheblichen Belastungen entstehen. Durch die Vorbelastung werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild kleinräumig als gering eingestuft.

Das Schutzgut Klima erfährt durch den Bau von neuen Siloanlagen kleinräumig eine erhebliche Beeinträchtigung. Die Leitbahnbereiche für Kalt- und Frischluftströmungen werden gestört, was eine verringerte Kaltluftzufuhr für das Stadtgebiet Detmold zur Folge hat. Diese Beeinträchtigung sollte durch entsprechende rahmengebende Festsetzungen gemindert werden.

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind im Plangebiet gesamt als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

13.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

13.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet hat sich im Laufe der letzten 50 Jahre ein Gewerbegebiet entwickelt. Im Bauleitplanverfahren soll die bauliche sonstige Nutzung der Grundstücke gesichert werden. Konflikte zwischen dem vorhandenen Gewerbe und der angrenzenden Wohnbebauung sollen durch die Festsetzung von rahmensetzenden Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen, unter Berücksichtigung einer sinnvollen hohen Ausnutzung der Grundstücke, gelöst werden. Mit Durchführung der Planung wird eine wohnumfeldverträgliche Gewerbenutzung gesichert, gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sowie der Talraum der Werre und der Gildebach in seinem Bestand berücksichtigt.

13.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Gewerbebetriebe und die Wohnbebauung grenzen unmittelbar aneinander. Ohne rahmengebende Festsetzungen, sind Gewerbebetriebserweiterungen möglich, die einer wohnumfeldverträglichen Gewerbenutzung entgegenstehen. Es könnten Gebäuderiegel entstehen, die die Leitbahnen für die Kalt- und Frischluftströmungen vollständig unterbrechen. Der Talraum der Werre und der Gildebach sind vor Beeinträchtigungen, durch heranrückende Gewerbeflächen, nicht gesichert.

13.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gem. § 21 (2) BNatSchG nicht anzuwenden.

Um den Eingriff durch die Erweiterung bzw. Veränderung der Gewerbebetriebe vor Ort zu mindern, sind bezogen auf einzelne Schutzgüter folgende Minderungsmaßnahmen geplant:

Schutzgut Mensch

Bei Einhaltung der max. zulässigen Emissionspegel und der Höhenbegrenzung der Siloanlagen ist gewährleistet, dass keine unzumutbaren Störungen oder Belästigungen für die Bewohner des im Umfeld gelegenen allgemeinen Wohngebietes entstehen.

Unvermeidbare Belastungen

Lärmbelästigungen und Schadstoffeinträge durch den *Anfahrverkehr auf dem Drostenkamp und dem Abfahrverkehr auf der Falkenkrugstraße* sowie der Gewerbebetriebe.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes kann durch folgende grünplanerische Festsetzungen erfolgen:

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandbereiche

Der Talraum der Werre und des Gildebaches sind zu sichern und zu erhalten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen entlang der Falkenkrugstraße, Echternkampstraße sowie parallel zum Werretal sind als Grünflächen zu erhalten. Abgängige Bäume sind standortgerecht zu ersetzen.

Die weiteren nicht überbaubaren Flächen sind so zu nutzen, dass mind. 50 % der Flächen begrünt sind. Vorhandene Versiegelungen z.B. für Umfahrten und Lagerplätze sind nicht zu erweitern.

Unvermeidbare Belastungen

Lärmbelastigungen und Schadstoffeinträge durch *den Anfahrverkehr auf dem Drostenkamp und dem Abfahrverkehr auf der Falkenkrugstraße* sowie der Gewerbebetriebe.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist so zu gliedern, dass die Barrierewirkung für die Kalt- und Frischluftbahnen so gering wie möglich gehalten wird. Um riegelartige Bauwerke zu verhindern, sollte eine Siloanlage eine Gebäudehöhe von max. 5 m höher als die max. Gebäudehöhe über NHN nicht überschreiten. Der Durchmesser eines Silos sollte auf 3,50 m begrenzt und max. in einer Dreiergruppe zulässig sein. Um eng aneinander grenzende Silogruppen zu verhindern, sollte ein Mindestabstand von mindestens der einfachen Höhe des höheren Silos festgesetzt werden.

Unvermeidbare Belastungen

Veränderung der Kalt- und Frischluftleitbahnen sowie Behinderung des bodennahen Luftaustausches.

13.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Grundsteinlegung des Gewerbegebietes „Spork-Eichholz“ erfolgte im Jahr 1957. Erweiterungen erfolgten sukzessive bis 1999. In den letzten fünfzig Jahren haben sich die Gewerbebetriebe im Bereich der Aquafinstraße so etabliert, dass trotz heranrückender Wohnbebauung und ungünstiger verkehrlicher Erschließung eine Aufgabe und eine Verlagerung an einen anderen Detmolder Standort nicht mehr möglich ist.

13.3 Zusätzliche Angaben

13.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der einzelnen Schutzgüter wurden folgende Gutachten verwendet:

- lufthygienische und immissionsökologische Belastungen: Klimagutachten für die Stadt Detmold (GEONET, 1999)
- Schalltechnische Stellungnahme (Stadt Detmold, Fachbereich Stadtentwicklung, 2008)

Weitere technische Verfahren liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Sollte sich im weiteren Bauleitplanverfahren herausstellen, dass weitere tiefer gehende Untersuchungen nötig sind, werden diese Informationen im Umweltbericht berücksichtigt

13.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da erhebliche Umweltauswirkungen mit der Aufstellung des B-Planes voraussichtlich nicht entstehen, ist eine regelmäßige Überprüfung des Plangebietes nicht erforderlich. Die Einhaltung der max. zulässigen Emissionspegel wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und kontrolliert. Die Sicherung und der Erhalt des Talraums der Werre sowie des Gildebaches wird durch die Stadt Detmold, Fachbereich 5.1 - Gewässerunterhaltung - gewährleistet, die für die Unterhaltung der Fließgewässer zuständig ist.

13.3.3 Zusammenfassung

Mit der B-Planaufstellung 12-18 „ehem. Wiebuschstraße“ soll im Ortsteil Spork-Eichholz eine wohnumfeldverträgliche Gewerbenutzung gesichert und gesunde Wohnverhältnisse im angrenzenden Wohngebiet gewährleistet werden. Dies soll durch die Festsetzung von rahmensetzenden Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen, unter Berücksichtigung einer sinnvollen hohen Ausnutzung der Grundstücke, erreicht werden.

Die Erweiterung bzw. Veränderung der Gewerbebetriebe stellt einen Eingriff in verschiedene Naturraumpotenziale sowie das Landschaftsbild dar. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Gewässer sind bereits durch die derzeitige Nutzung beeinflusst, so dass die Beeinträchtigungssintensität gering ist. Um die Beeinträchtigung der Menschen durch Lärmimmissionen zu mindern, werden max. zulässige Emissionspegel festgesetzt. Der Bau von neuen Siloanlagen wird auf das GE (1)A beschränkt, wodurch eine Neuanlage entlang der Straßen und der Wohnbebauung verhindert wird.

Das Schutzgut Klima ist durch das bereits bestehende Gewerbegebiet beeinträchtigt. Die Gewerbebauten befinden sich in einem nachgewiesenen Leitbahnbereich für Kalt- und Frischluftströmungen für die Stadt Detmold und stellen ein Leitbahn querendes Hindernis dar. Um diese Barriere Wirkung nicht zu verstärken und ein Gemengegelage zu verhindern, wird das Gewerbegebiet gegliedert. Es werden max. Höhen und Mindestabstände zwischen den Siloanlagen festgesetzt.

Zum Schutz des Talraumes der Werre und des Gildebaches werden sie als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, mit der Zweckbestimmung „Erhaltung/Wiederherstellung eines landschaftstypischen Fließgewässers mit Böschung und Uferbereich“ festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 9 „Detmold“.

Durch die festgesetzten Minderungsmaßnahmen wird der Eingriff gemindert und ein wohnumfeldverträgliches Gewerbegebiet gesichert. Da das Plangebiet im Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 21 (2) BNatSchG nicht zur Anwendung. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

14 Erschließungskosten

Erschließungskosten entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

15 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 5,17 ha	~ 100,0 %
Gewerbegebiete	ca. 4,28 ha	~ 85 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,3 ha	~ 6 %
Allg. Wohngebiet	ca. 0,04 ha	~ 1 %
Wasserflächen	ca. 0,24 ha	~ 5 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz ...	ca. 0,17 ha	~ 3 %
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,006 ha	~ < 1 %

16 Bodenordnung

Der überwiegende Teil der im Plangebiet liegenden Grundstücke befindet sich in Privateigentum. Der Bereich der Werre und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind im Eigentum der Stadt Detmold. Bodenordnerische Maßnahme werden durch die Planung nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, im Juli 2008 (korrigiert im Dezember 2008)