

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	3
5	Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
6	Situationsbeschreibung	5
7	Belange der Wirtschaft und des Städtebaus	6
	Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach Einzelhandelserlass NRW und § 11 (3) BauNVO	6
	Städtebauliches Konzept	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.1.1	Sondergebiet	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	10
7.3	Verkehrsflächen	10
7.4	Stellplätze	10
7.5	Geh- Fahr- und Leitungsrecht	11
7.6	Nicht überbaubare Flächen	11
7.7	Denkmalschutz	11
7.8	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	11
7.9	Gestalterische Aussagen	11
8	Verkehrliche Erschließung	11
8.1	Individualverkehr	11
8.2	Ruhender Verkehr	12
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	12
8.4	Rad- und Fußverkehr	12
9	Ver- und Entsorgung	12
9.1	Trinkwasser / Löschwasser	12
9.2	Schmutz- / Regenwasserentsorgung	12
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	13
9.4	Abfallbeseitigung	13
11	Immissionen / Emissionen	13
11.1	Lärmemissionen	13
11.2	Lichtemissionen / Luftschadstoffe	15
12	Altablagerungen und Bodenschutz	15
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	15
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	15
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	16
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	16
13	Umweltbelange	16
13.1	Umweltprüfung	16
13.2	Zusammenfassung	22
14	Erschließungskosten	23
15	Flächenbilanz	24

Ortsteil: Pivitsheide V.L.
Plangebiet: Zwischen Bielefelder Straße (L 758), Oerlinghauser Straße (L 945), Am Eichenkrug und östlich der Wolfstinne

Verfahrensstand:
Satzungsfassung gem. § 10 (1) BauGB

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Pivitsheide V.L., Flur 1 und wird begrenzt

im Norden durch die nördliche Grenze der Bielefelder Straße (L 758) tlw.,
im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1492, 1320, 1456, 1457, 1458 und 1461,
im Süden durch die südliche Grenze der Straße „Am Eichenkrug“,
im Westen durch die westliche Grenze der „Oerlinghauser Straße“ (L 945).

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die, die in der Verfügung des Vorhabenträgers stehen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen („Bielefelder Straße“ tlw., „Oerlinghauser Straße“ tlw., „Am Eichenkrug“ tlw., „Wolfstinne“), die allesamt gemäß § 12 (4) Baugesetzbuch aus Gründen der Regelung der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen werden sollen. Hierbei handelt es neben der nach Osten zu verlegenden Straße „Wolfstinne“ um die umgebenden Straßenverkehrsflächen, innerhalb derer verkehrstechnische Maßnahmen vorgesehen sind, die im Durchführungsvertrag geregelt werden sollen.

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

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung,
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- (dem Durchführungsvertrag).

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss zur Sicherung der Nachfolgenutzung des Standortes	06.06.2001
Mitteilung / Vorstellung der Planungsabsicht durch den Investor	21.03.2007
Gestaltungsbeirat der Stadt Detmold	24.04.2007
Beschluss zur Einleitung des Satzungsverfahrens / Aufstellungsbeschluss am	15.08.2007
Bürgeranhörung	29.08.2007
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung)	20.08.2007 bis 21.09.2007
Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB	20.08.2007 bis 21.09.2007
Entwurfsbeschluss	07.05.2008
Öffentliche Auslegung	30.05.2008 bis 30.06.2008
Satzungsbeschluss	

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung bzw. die Wiedernutzbarmachung von Flächen (hier: Brachfläche mit teilweise ehemaliger Nutzung durch Gastronomie und Einzelhandel) handelt.

Dabei ist die nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m², so dass die Anwendungsvoraussetzung nach § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben ist.

Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im sog. beschleunigten Verfahren erfolgen. Über diese Möglichkeit wird im weiteren Verfahren noch zu entscheiden sein.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind durchgeführt worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB können anschließend ggf. auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

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 als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 21-01 „Eichenkrug“ „Wohnbaufläche“ dar.

Die Darstellung von „Wohnbaufläche“ erfolgt im Umfeld des Plangebietes über die „Oerlinghauser Straße“, die „Bielefelder Straße“ sowie den Bereich östlich der Straße „Wolfstinne“ hinaus.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Dem Entwicklungsgebot des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und dem Regionalplan kann entsprochen werden, da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert wird (6. Änderung des Flächennutzungsplanes). Es ist innerhalb einer Teilfläche eine Darstellung von „Sonderbaufläche“ anstelle der Darstellung von „Wohnbaufläche“ vorgesehen.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ist eine Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde gestellt worden.

Der Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben ist durch die Bez.-Reg. Detmold im Rahmen des Anpassungsverfahrens gem. § 32 LPIG NRW erfolgt. Mit Schreiben vom 08.01.2008 stellt die Bezirksplanungsbehörde fest, dass nach Berücksichtigung aller relevanter Aspekte aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen.

5 Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Seit Anfang 1999 ist der Leerstand der gastronomischen Einrichtung des „Eichenkruges“ sowie seit September 2004 der Leerstand des anschließenden Lebensmittel-Vollsortimenters festzustellen. Seither wurden verschiedene Überlegungen durch Investoren zur Nachnutzung des Standortes hauptsächlich im Sinne der Wiederbelebung der Einzelhandelsnutzung mit Ergänzungen durch Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen bei der Stadt Detmold vorgetragen.

Mit der nunmehr getroffenen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und dem Investor / Vorhabenträger besteht die Möglichkeit, diesen städtebaulich wichtigen Standort in Pivitsheide V.L. einer Nachnutzung zuzuführen.

Anlass ist die beabsichtigte Stärkung des Stadtteilzentrums an der „Oerlinghauser Straße“ / „Bielefelder Straße“ mit der Neuerrichtung eines Vollsortimenters / Verbrauchermarktes und eines Lebensmittel-Discounters sowie ergänzender Dienstleistungs-, Geschäfts- und Gastronomienutzungen.

Die Fläche steht in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit den an der „Oerlinghauser Straße“ und der „Bielefelder Straße“ gelegenen traditionsreichen Mitte Pivitsheide V.L. und den dort vorhandenen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung.

Mit der Planung wird somit auf vorhandene Versorgungsstrukturen eingegangen bzw. für diese eine quantitative und qualitative Verbesserung erzielt. Mit dem Ziel der Neuordnung und Überplanung der Flächen im Plangebiet ist eine deutliche Stärkung des gesamten Stadtteilzentrums durch die bauliche Entwicklung einer kombinierten Dienstleistungs-, Gastronomie- und Geschäftshausbebauung sowie die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes angestrebt.

Mit der Überplanung kann ein für den Stadtteil an diesem Standort zusammengefasstes Versorgungsangebot entstehen, das aus regional- und landesplanerischer Sicht überörtlich konsensfähig ist.

Hinsichtlich der Einzelhandels-Verkaufsflächen von maximal 3.500 m², die sich mit der Planung ergeben (Vollsortimenter: rd. 2.250 m² Verkaufsfläche inklusive Vorkassenzone / Mall / Windfang, Discounter: rd. 850 m² Verkaufsfläche inklusive Vorkassenzone, Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung, Gastronomie, Einzelhandel: rd. 1.350 m² Bruttogeschossfläche) und der daraus resultierenden Gesamt-Geschossfläche sowie der Berücksichtigung der notwendigen äußeren Erschließung des Bereiches ergibt sich die Notwendigkeit einer Bauleitplanung.

Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur soll innerhalb des Bebauungsplanes „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes ist notwendig, da bei einer Bruttogeschossfläche von größer 1.200 qm eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich ist.

Eine Festsetzung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO scheidet aufgrund der nicht beabsichtigten Entwicklung von Kerngebietsfläche in dem Stadtteil Pivitsheide V.L. aus.

Durch die sich ergebende Funktionseinheit der bautechnisch jeweils für sich selbständigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des nahversorgungsorientierten Einzelhandels (Discounter / Vollsortimenter) ergibt sich die Zweckmäßigkeit der Festsetzung eines Sondergebietes, wobei die zulässigen Sortimente im wesentlichen auf den Lebensmittel-, Getränke-, Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswarenbereich beschränkt werden. In den Festsetzungen für das Sondergebiet soll eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen werden.

Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB (hier als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung) notwendig.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst im Norden das ehemalige Grundstück der Gaststätte „Eichenkrug“ sowie des ehemaligen örtlichen Nahversorgermarktes an der „Bielefelder Straße“. Der Standort stellt sich heute als Brachfläche mit abbruchreifem Gebäudebestand dar. Der „Eichenkrug“ ist wie die Bebauung an der Nordseite der „Bielefelder Straße“ bzw. an der Westseite der „Oerlinghauser Straße“ zweigeschossig mit Satteldach. Der angebaute Nahversorger ist ein eingeschossiger Flachdachbau. Die Bebauung im Umfeld des Standortes wird überwiegend im Erdgeschoss zu Einzelhandels- und Dienstleistungszwecken genutzt, während die Obergeschosse meist wohngenutzt sind.

Südlich der Brachfläche schließt die ehemals zu den o.g. Nutzungen gehörende Stellplatzanlage an, die in eine Rasenfläche übergeht, welche bis zu der Straße „Am Eichenkrug“ reicht. Entlang der „Oerlinghauser Straße“ ist diese unbebaute Fläche mit hochstämmigen Birken eingefasst. Über die Straße „Am Eichenkrug“ hinaus setzt sich die Freiflächennutzung mit der öffentlichen Grünanlage und der öffentlichen Stellplatzanlage fort.

In der Mitte des Plangebietes verläuft die Straße „Wolfstinne“, die die Straße „Am Eichenkrug“ mit der „Bielefelder Straße“ in Nord-Süd-Richtung verbindet. Östlich der Straße „Wolfstinne“ setzt sich im Süden die unbebaute Fläche fort, an der ein Standort mit Abfall- / Sammelcontainern (Glas) liegt. Im Nordosten ist in dem Plangebiet ein brachgefallenes Wohnbaugrundstück mit massivem Grünbewuchs vorhanden.

An diese Flächen grenzen im Osten weitere Wohnbaugrundstücke in ein- bis dreigeschossiger Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung an.

An der „Bielefelder Straße“ und an der „Oerlinghauser Straße“ liegen die Bushaltestellen „Eichenkrug“, die als Ein- bzw. Aussteigepunkt dienen.

7 Belange der Wirtschaft und des Städtebaus

Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach Einzelhandelserlass NRW und § 11 (3) BauNVO

Der Standort erfüllt die Bedingungen des § 24 a (2) Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro) mit seinem zentralen Versorgungsbereich in einem Nebenzentrum / Stadtteilzentrum) mit

- einem vielfältigen und dichten Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels,
- einer städtebaulich integrierten Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches und
- einer guten verkehrlichen Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Bezüglich der im Einzelhandelserlass NRW beispielhaft genannten Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe ergeht im Zusammenhang mit § 11 (3) Satz 2 BauNVO folgende Beurteilung für das geplante städtebauliche Sondergebiets-Vorhaben:

Einrichtung	Verkaufsfläche (VK) mit Vorkassenzone / Mall / Windfang [in m ² , gerundet]	Bruttogeschossfläche [in m ² , gerundet]
Vollsortimenter / Verbrauchermarkt	2.250	3.375
Lebensmittel-Discounter	850	1.275
Dienstleistungs-, Praxis-, Büronutzung / Gastronomie / Einzelhandel	400	1.350
insgesamt	3.500	6.000

a) Schädliche Umwelteinwirkungen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche > 1.200 m² vorgesehen, für die nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) (Ziffer 18.8) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen ist. Diese Vorprüfung wird anhand der Anlage 2 zum UVPG durchgeführt (siehe 13.1 Umweltprüfung).

Danach sind mit dem Vorhaben keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden.

Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung bzw. die Wiedernutzbarmachung von Flächen (hier: Brachfläche mit teilweise ehemaliger Nutzung durch Gastronomie und Einzelhandel) handelt.

Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach

§ 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Mit dem Vorhaben (Sonstiges Sondergebiet) sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Umfeld verbunden.

b) Verkehr

Die Tragfähigkeit der äußeren Erschließung ist ingenieurtechnisch geprüft worden (Verkehrsgutachten, Schröter und Ristein – Ingenieur- und Erschließungsgesellschaft b.R, Detmold, Juni 2006).

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Anteil des vorhabenbezogenen Verkehrs maximal rd. 8,5 % des Gesamtverkehrsaufkommens innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausmacht. Geboten ist die Entzerrung des Zu- und Abgangsverkehrs von dem Kreuzungspunkt der „Oerlinghauser Straße“ / „Bielefelder Straße“ (Verkehrsbelastung rd. 28.000 Kfz/24 h). Dieses geht einher mit der Verlegung der Straße „Wolfstinne“ nach Osten. Notwendig sind verkehrstechnische Maßnahmen (Abbiegespuren, Verlegung von Lichtsignalanlagen etc.), die insgesamt zu vertreten sind.

Generell erlaubt das umgebende Verkehrsnetz den Anschluss des Vorhabens.

c) Infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Zur Einzelhandelssituation in Detmold-Pivitsheide wurde eine „Auswirkungsanalyse für einen Vollversorger und einen Lebensmittel-Discounter“ (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh – GMA, Ludwigsburg Oktober 2006 / Juni 2007) vorgenommen. Es wurden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhaben auf die Versorgungsstruktur in Detmold und den relevanten Nachbargemeinden eingeschätzt. Insbesondere war zu prüfen, ob Auswirkungen auf die Ziele der Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Die Analyse kommt zu folgender Bewertung:

Für die geplante Ansiedlung eines Combi-Marktes von ca. 2.250 m² sowie die geplante Umsiedlung des Aldi-Marktes mit 850 m² Verkaufsfläche sind folgende Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

- Das Einzugsgebiet der Untersuchungsobjekte umfasst die Detmolder Ortsteile Pivitsheide VL und VH und Nienhagen sowie die nahe gelegenen Ortsteile Hörste, Müssen und Billinghamen (Stadt Lage). Mit einer gesamten Einwohnerzahl von ca. 17.800 beläuft sich das bestehende Kaufkraftvolumen im Nahrungs- und Genussmittelbereich (= Kernsortiment des Lebensmittelmarktes) auf ca. 31 bis 32 Mill. €.
- Die Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel ist im Einzugsgebiet relativ schwach ausgeprägt. So sind die Supermärkte Extra und Markt sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi und Penny in Pivitsheide VH ansässig. Auch im direkten Umland ist die Wettbewerbssituation mit dem Rewe-Supermarkt in Müssen schwach ausgeprägt. In Augustdorf ist eine gute Grundversorgung mit Rewe, Jibi und Aldi gegeben.
- Der Lebensmittelumsatz des Combi-Marktes aus dem Einzugsgebiet wird gemäß Marktanteilskonzept bei ca. 5,1 Mill. € liegen; inkl. Streuumsätze, Umsätze mit Berufspendlern und Nonfoodumsätze liegt die Zielumsatzleistung bei 6,7 Mill. € p.a.. Durch die Umsiedlung mit begleitender Erweiterung von Aldi wird ein zusätzlicher Umsatz von max. 1,0 Mill. €, davon 0,8 Mill. € im Nahrungs- und Genussmittelsektor und 0,2 Mill. € im Nonfoodsektor, generiert.
- Die Standorte und die Vorhaben sind sowohl mit den Intentionen des Regionalen Märktekonzeptes wie dem Vorgehen der Landesplanung kompatibel.

- Mit der Ansiedlung eines modernen Verbrauchermarktes und eines Discounters kann eine Erhöhung der Kaufkraftbindung in Pivitsheide VH und VL bzw. Nienhagen erfolgen, so dass der gesamte Zusatzumsatz durch eine Kaufkraftumlenkung von anderen Standorten an den neuen Standort erfolgt. Die möglichen Umsatzumverteilungen im bestehenden Einzelhandel werden mit ca. 11 – 12 % des Lebensmittelumsatzes in Pivitsheide VH und VL prognostiziert. Der Umsatzverlust geht zu Lasten gleichartiger Lebensmittelmärkte.

d) Orts- / Landschaftsbild und Naturhaushalt

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Landschafts- und Naturhaushalt sind nicht gegeben. Das Vorhaben wird auf einer genutzten innerörtlichen Fläche errichtet. Der Standort gilt als städtebaulich integriert und ist durch die umliegende Bebauung bzw. die umgebenden Verkehrswege in den Siedlungszusammenhang eingebunden.

Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Vorhabenbereiches ist die Errichtung

- eines Vollsortimenters / Verbrauchermarktes (Lebensmittelvollsortiment mit Anteil an Non-Food-Abteilungen – Gebrauchsgütern),
- eines Lebensmittel-Discounters sowie
- der Bau eines weiteren Gebäudekörpers (Kopfbau) mit unterschiedlichen Nutzungseinheiten

vorgesehen.

An der nordwestlichen Seite des Grundstückes und somit direkt an der Kreuzung Ecke „Bielefelder- und Oerlinghauser Straße“ befindet sich der sog. Kopfbau. Die Planung sieht einen Hauptzugang zum Gebäude an der Gebäudeecke in Richtung der Straßenskreuzung vor. Von diesem Eingang führt eine Passage quer durch das Gebäude, welche an der neuen Parkplatzfläche des Bebauungsgebietes endet. Weitere Eingänge können an allen Gebäudeseiten, sowie innerhalb der Passage in Abhängigkeit von den späteren Mietern, entstehen. Die Flächen innerhalb des Gebäudes sollen im Erdgeschoss in mehrere Bereiche aufgeteilt und von unterschiedlichen Dienstleistungen genutzt werden. Für das Obergeschoss sind ebenfalls Mieter im Bereich von Dienstleistungen und z.B. Praxen vorgesehen. Zudem ist eine Verwendung des Obergeschosses als Versammlungsraum (Gaststätte) denkbar.

An der nordöstlichen Seite des Grundstückes befindet sich der Standort des Vollsortimenters / Verbrauchermarktes. Der Haupteingang liegt an der Nord-Westecke des Gebäudes und orientiert sich zu den Stellplätzen des Vorhabens. Ein weiterer Zugang ist an der Bielefelder Straße.

An der südöstlichen Seite des Grundstückes soll ein Lebensmittel-Discounter entstehen. Der Haupteingang ist an der Nordseite des Gebäudes und orientiert sich zu der Stellplatzfläche.

Die Gebäudehöhen reichen von rd. 13 m bis rd. 16 m und fügen sich in Abhängigkeit zu dem Geländeverlauf in die Höhenabwicklung der Gebäude an den umgebenden Hauptverkehrsstraßen ein.

Die Dachlandschaft wird bewusst auf das Satteldach und das (gegenläufige) Pultdach beschränkt, um den Bezug zu der umgebenden Bebauung mit ihren geneigten Dächern herzustellen. Lediglich für den Teil des Kopfbaus, der zu der Stellplatzanlage gewandt ist, wird ein Flachdach gewählt. Das Material für die Dächer und die Fassaden soll bei dem Kopfbau und dem Vollsortimenter gleich gewählt werden, um eine weitgehend einheitliche Gebäudegestaltung zu erreichen. Dieses bezieht sich auch auf die Gliederung der Fassadenöffnungen.

Innerhalb des Vorhabenbereiches liegt die gemeinsame Stellplatzanlage. Die Räume zwischen den Baukörpern sollen entlang der „Bielefelder Straße“ bzw. der „Oerlinghauser Straße“ durch Baumpflanzungen gefasst werden, so dass an den Hauptverkehrsstraßen der Eindruck einer Raumkante entsteht. Die Stellplatzanlage soll ebenfalls mit Baumpflanzungen begrünt werden.

Die fußläufige Erschließung des gesamten Areals ist durch die umgebenden Fußwege sichergestellt. An der Nordwestecke des Kopfbaus ist zur „Bielefelder Straße“ eine Treppe für den Fußgängerverkehr geplant, um den Höhenunterschied des neu geplanten Geländes zum Fußgängerweg zu überbrücken.

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes sowie des Anlasses und der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21-01 „Eichenkrug“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Teilbereiche / Vorhabenbestandteile

- Sonstiges Sondergebiet -SO- (§ 11 BauNVO)

festgesetzt.

Damit wird die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Kumulation des großflächigen Einzelhandels (Sonstiges Sondergebiet) geschaffen.

7.1.1 Sondergebiet

Die Zulässigkeit von Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung in dem Sonstigen Sondergebiet steht dessen Zweckbestimmung nicht entgegen. Primärer Grund für die Festsetzung des Sondergebietes sind die sich ergebende Funktionseinheit der bautechnisch jeweils für sich selbständigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des nahversorgungsorientierten Einzelhandels (Discounter / Vollsortimenter) sowie die Größe der zu erwartenden Bruttogeschossfläche. Diese schließen die Festsetzung innerhalb eines anderen Baugebietstyps der BauNVO außerhalb eines Sonder- oder Kerngebietes aus.

Somit ergeben sich drei Teilbereiche innerhalb des Sondergebietes:

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben gemäß § 12 (3a) BauGB zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.500 m² zulässig.

Sondergebiet 1

Zweckbestimmung: „Dienstleistung - Gastronomie - Einzelhandel“

Darin sind ausschließlich zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem 1. Obergeschoss.

Sondergebiet 2

Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel – Vollsortimenter“

Darin ist ausschließlich zulässig:

- Maximale Verkaufsfläche 2.250 m² mit:
- Food-Sortiment vorzuhalten (Lebensmittel, Frischwaren, Getränke, Fleischwaren, Obst und Gemüse).
- Non-Food-Sortiment (Drogeriewaren, Tiernahrung, Schreibwaren, Textilien, Elektrowaren, Haushaltswaren und Spielwaren) sind auf maximal 630 m² zulässig.
- Vorkassenzone / Mall / Windfang mit: Backshop, Blumenshop, Schlüsseldienst, Imbiss und vergleichbaren Einrichtungen sind auf insgesamt maximal 450 m² zulässig, jedoch maximal 100 m² je Einheit.

Sondergebiet 3

Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel-Discounter“

Darin ist ausschließlich zulässig:

- Maximale Verkaufsfläche: 850 m² inklusive Vorkassenzone / Windfang mit
- Food-Sortiment vorzuhalten (Lebensmittel, Frischwaren, Getränke, Fleischwaren, Obst und Gemüse).
- Non-Food-Sortiment (Drogeriewaren, Tiernahrung, Schreibwaren, Textilien, Elektrowaren, Haushaltswaren und Spielwaren) sind auf maximal 255 m² zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl - GRZ) wird in dem Sondergebiet (Vorhabenbereich) mit 0,9 (abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8) festgesetzt.

Eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl auf der Grundlage des § 17 (3) BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO für das Sondergebiet kann toleriert werden, da

- die Überschreitung zu keiner nachteiligen Wirkung auf die natürliche Funktion des Bodens bzw.
- die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde,
- die vorgesehene großflächige Einzelhandelsnutzung an dem integrierten Standort hinsichtlich der Bauweise, Kubatur und Baumasse sowie
- das notwendige Angebot an Stellplätzen dieses erfordern,
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort sichergestellt sind und
- nachteilige Wirkungen für die Umwelt sich aus der Erhöhung der GRZ nicht ergeben.

Für das Sondergebiet wird insgesamt eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen über 50 m zulässig sind.

7.3 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der „Bielefelder Straße“ und der „Oerlinghauser Straße“ soweit räumlich festgesetzt, wie innerhalb des Verkehrsraumes verkehrstechnische Maßnahmen zur Erschließung des Vorhabenbereiches notwendig sind.

Diese Maßnahmen werden in dem zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörigen Durchführungsvertrag auf der Grundlage einer Ausbauplanung geregelt werden und sind in der Planzeichnung nur nachrichtlich wiedergegeben.

In dem Plangebiet festgesetzt ist zudem die neu zu trassierende Straße „Wolfstinne“ in einer Breite von 7,5 m (5,5 m zzgl. 1,5 m Fußweg, 0,5 m Schrammbord an der Westseite).

7.4 Stellplätze

Innerhalb des Sondergebietes werden Flächen festgesetzt, die ausschließlich der Anlage von offenen Stellplätzen dienen sollen.

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes ergibt sich ein Bedarf von 196 Stellplätzen.

Der durch die geplanten Vorhaben entstehende Bedarf an Stellplätzen kann innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche des Sonstigen Sondergebietes gedeckt werden.

7.5 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Wenngleich die Ausrichtung der Vorhaben auch als autokundenorientierter Handel einzustufen ist und somit die Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr zu schaffen sind, stellt sich der Standort zudem für den Fußgänger in das Umfeld integriert dar.

Es soll eine weitestgehende direkte Verbindung des Vorhabenbereiches mit seinen Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen sowie den umgebenden Bereichen hergestellt werden. Zu diesem Zweck ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen, um eine Querung des Vorhabenbereiches dauerhaft zu gewährleisten.

Innerhalb des Vorhabenbereiches (Sondergebietes) wird südlich des Kopfbaus (SO-1-Gebiet) zudem ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Detmold GmbH festgesetzt.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

Innerhalb des Plangebietes werden nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese dienen als Zufahrtsflächen, Anlieferbereiche und Freiflächen.

7.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

7.8 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Abhängigkeit zu der Topografie des Vorhabenbereiches für die Vorhabenbestandteile mit maximal 150,0 m ü NN im SO 1-Gebiet, 153,0 m ü NN im SO 2-Gebiet und mit maximal 152,0 m ü NN im SO 3-Gebiet begrenzt. Für den Kopfbau in dem SO 1-Gebiet wird eine zwingende Zweigeschossigkeit für die den Straßenraum begleitenden Gebäudeteile festgesetzt, während für den zur Stellplatzanlage gewandten Teil eine maximale Zweigeschossigkeit zulässig ist. Mit der Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit soll dem Ziel, der baulichen Akzentuierung des Kreuzungsbereiches, entsprochen werden.

Hinweis:

Die Einmündung der verlegten „Wolfstinne“ in die „Bielefelder Straße“ und der Kreuzungsbereich „Oerlinghauser Straße“ / Bielefelder Straße“ liegen bei rd. 136 m ü NN, die Einmündung der dann verlegten „Wolfstinne“ in die Straße „Am Eichenkrug“ liegt bei rd. 142 m ü NN.

7.9 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzung auf der Grundlage des § 86 BauO NRW werden innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu der zulässigen Dachform und Dachneigung getroffen.

Eine weitergehende Regelung der Werbeanlagen soll im Durchführungsvertrag auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Werbekonzeptes erfolgen. Die Regelung kann innerhalb des Durchführungsvertrages erfolgen, da es sich dabei nicht um einen festsetzungsersetzenden Vertrag handelt, der bauplanungsrechtliche Regelungsinhalte hat.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Vorhabenbereiches durch den Kundenverkehr erfolgt von der „Oerlinghauser Straße“ mit einer Zu- und Abfahrt als „Rechts-rein-rechts-raus“-Regelung. Das Links einbiegen und das links ausbiegen ist somit ausgeschlossen.

Von der „Bielefelder Straße“ bzw. von der Straße „Am Eichenkrug“ aus soll der Standort durch die nach Osten zu verlegende Straße „Wolfstinne“ von außen erschlossen werden. Im Süden der Straße „Wolfstinne“ ist die Zu- und Abfahrt zu der Stellplatzanlage vorgesehen.

Über die Straße „Wolfstinne“ soll auch der Anliefer- und Entsorgungsverkehr fließen.

Die Anlieferung erfolgt an der Ostseite des Vollsortimenters und an der Südseite des Discounters jeweils schallschützend eingehaust.

8.2 Ruhender Verkehr

Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum sind durch die Planung nicht betroffen.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch den Busverkehr und die Haltestellen in der „Oerlinghauser Straße“ und der „Bielefelder Straße“ (Haltestelle Eichenkrug) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die in der „Oerlinghauser Straße“ vorhandene Ausstiegshaltestelle kann in Abstimmung mit der Stadtverkehr Detmold GmbH entfallen. Sie wird in die „Bielefelder Straße“ zu der dort vorhandenen Haltestelle umgelegt werden.

Diese Haltestelle wird im Zusammenhang mit den notwendigen verkehrstechnischen Maßnahmen (Abbiegespur, Busspur, Querungshilfe) in der „Bielefelder Straße“ sowie dem Bau des Vollsortimenters mit seinem Zugang von der Straße neu konzipiert werden.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen.

Die Fuß- und Radwege an den umgebenden Straßen bleiben erhalten bzw. werden im Rahmen der Ausbauplanung angepasst.

Eine Querung des Vorhabenbereiches für Fußgänger und Radfahrer mit von den Zu- und Abfahrten unabhängigen Anschlüssen an die umgebenden straßenbegleitenden Fuß- und Radwege ist vorgesehen. Dabei soll zur barrierefreien Erschließung die Anlage von Rampen anstelle von Treppen vorgesehen.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgungstrassen verlaufen soweit möglich in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Vorhabenplanung ergibt sich nach heutigem Kenntnisstand kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

9.2 Schmutz- / Regenwasserentsorgung

Die Entwässerungsplanung ist mit den zuständigen Behörden und Fachämtern auch bezüglich der hydraulischen Leistungsfähigkeit der SW- und RW-Kanäle abgestimmt worden.

Das Plangebiet ist entsprechend der zum Zeitpunkt der vB-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Der Schmutzwasseranschluss aller Gebäudekörper erfolgt an das öffentliche System mit ausreichender Dimension.

Die Regenwasser-Entwässerung wird an das öffentliche System angeschlossen, ebenfalls in ausreichender Dimension.

Hinsichtlich der Regenwasser-Entwässerung soll bei Bedarf in Abstimmung mit der Stadt Detmold, nach gesonderten hydraulischen Nachweisen bzw. Berechnungen, das Erfordernis einer Regenwasserrückhaltung gemäß gesonderter Einzelfestlegung geklärt werden.

Die Parkplatzentwässerung soll im Bereich der Fahrgassen über Kanalsysteme, Straßenüberläufe und Abscheideanlagen dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt werden.

Im Bereich der Stellplätze soll ein wasserdurchlässiges Pflaster verwendet werden.

Weitere Dinge werden nach gesonderten Entwässerungsantrag und gesonderter Baubeschreibung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

Die im Plangebiet vorhandene Trafostation ist an ihrem heutigen Standort östlich der Straße „Wolfstinne“ aufzugeben und neu in dem Plangebiet zu errichten bei dauerhaft gesicherter Erreichbarkeit für den Versorgungsträger. Standortvermerkungen werden in dem Bebauungsplan innerhalb des Vorhabenbereiches getroffen.

9.4 Abfallbeseitigung

Die das Plangebiet umgebenden Verkehrsflächen erlauben, den Vorhabenbereich zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

Für den Vorhabenbereich mit den potenziellen Versorgungseinrichtungen erfolgt die Abfallsammlung am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit dem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

Der Standort der Glas-Entsorgungs- / Sammlungscontainer an der heutigen Straße „Wolfstinne“ ist in den Bereich der öffentlichen Stellplatzfläche südlich der Straße „Am Eichenkrug“ zu verlegen.

11 Immissionen / Emissionen

11.1 Lärmemissionen

Es befinden sich außerhalb des Plangebietes keine Nutzungen, die lärmimmissionsrelevante Einrichtungen vorhalten und die für die Planung als Vorbelastungen relevant wären.

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Zusammenhang mit der Verlegung der Straße „Wolfstinne“ und der Planung des Vollsortimenter- / Discounter- Standortes im Plangebiet zu beachten. Hierzu sind schalltechnische Gutachten (Ingenieurbüro Prof.-Dr. Ing. K. Beckenbauer, Bielefeld, August 2006 – November 2006) eingeholt worden.

Für den Anlagenlärm gilt eine Berücksichtigung der mit dem Betrieb innerhalb des Sondergebietes verbundenen Emissionen (Schalleistungs- und Spitzenpegel) durch

- Kundenparkplatz (mit den entsprechenden Fahrwegen, Stellvorgängen, Türenschlagen, Einkaufswagen schieben etc.),
- Anlieferung durch LKW, Rangier- und Verladevorgänge, LKW-eigene Kühlaggregate, Lüftungs- und Kühlaggregate und
- Potenzielle Einrichtungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Bistro, Beachtung der Öffnungszeiten der Einrichtungen (Vollsortimenter, Discounter etc.).

Dabei ergibt sich folgende Situation der Immissionsorte:

- vorhandene Bebauung an der „Bielefelder Straße“ und der „Oerlinghauser Straße“ im Westen und im Norden des Plangebietes ist als Mischgebiet zu klassifizieren mit Anspruch auf Einhaltung der Werte nach TA Lärm von 60 dB(A) / 45 dB(A) tags/ nachts,
- vorhandene Bebauung im Osten des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet zu klassifizieren mit Anspruch auf Einhaltung der Werte nach TA Lärm von 55 / 40 dB(A) tags / nachts.

Die Gutachten zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten östlich des Plangebietes nur unter Berücksichtigung schallschützender Maßnahmen eingehalten werden.

Zu deren Einhaltung ist es notwendig,

- An der zur „Wolfstinne“ gerichteten Nordostseite der Anlieferzone eine ≥ 27 m lange Lärmschutzwand in einer Höhe von $\geq 4,5$ m über Geländeneiveau zu errichten.
- Die gesamte Anlieferzone inklusive Rampe ist auf einer Länge von ≥ 21 m zu überdachen.
- Die Lärmschutzwand sowie die Überdachung haben ein Schalldämmmaß von $R'w \geq 20$ dB aufzuweisen (einschalige, dichte Bauteile mit einem Flächengewicht von $m' \geq 10$ kg / m²). Die einzelnen Bauteile sind untereinander, am Boden und zu den angrenzenden Gebäuden abzudichten.
- Zur Vermeidung von Reflexionen ist es erforderlich, die Innenseite der Umbauung der Dachfläche sowie der Längswand hochabsorbierend auszuführen.

Da die Stellplätze des Vorhabenbereiches bis in den Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Straße „Wolfstinne“ liegen, ist gegenüber dem relevanten wohngenutzten Immissionsort

- eine Lärmschutzwand von ≥ 15 m mit einer Höhe von $\geq 2,5$ m über Geländeneiveau vorzusehen.

Es erfolgt zudem die Aufnahme eines Hinweises zur notwendigen organisatorischen Regelung bzw. Einschränkung der Betriebs- / Nutzungszeiten und zur Ausführung der Zufahrten und Rückstoßflächen bei der Stellplatzanlage:

Hinweis:

- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass folgende Nutzungszeiten aus Immissionsschutzgründen festgeschrieben werden:
- Kein Anlieferverkehr innerhalb des Sondergebietes in der Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr (Ausnahmen sind im Genehmigungsverfahren im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen für die Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zwischen 6.00 – 7.00 Uhr bzw. 20.00 – 22.00 Uhr schalltechnisch zu prüfen.).
- Eine Nachtnutzung der Märkte ist ausgeschlossen.
- Die neu zu errichtenden Zufahrten und Rückstoßflächen innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind ausschließlich in Asphalt auszuführen.
- Die technischen Anlagen innerhalb des Sondergebietes sind schalltechnisch so zudimensionieren, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten von diesen Geräusch-Quellen ein Immissionsschallpegel von $L \leq 30$ dB(A) bewirkt wird. Bei derartigen Pegeln ist auch die Nachtruhe gewährleistet. Ein diesbezüglicher

schalltechnischer Nachweis ist in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Märkte zu erbringen.

- Verkaufsveranstaltungen außerhalb der Gebäude und die Inbetriebnahme von Außenrufanlagen sind unzulässig.
- Fahnen als Werbeanlagen sind an Fahnenmasten fest zu montieren oder mit einem Galgen zu versehen.

An der Ostseite der Straße „Wolfstinne“ gegenüber der Anlieferzone des Vollsortimenters (SO 2) wird auf der Grundlage des § 9 (2) Ziffer 2 BauGB festgesetzt, dass eine ≥ 25 m lange Lärmschutzwand in einer Höhe von $\geq 2,5$ m über Geländeneiveau, unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu den Abstandsflächen, errichtet werden kann, wenn auf der verlegten Straße „Wolfstinne“ nicht eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h angeordnet wird.

11.2 Lichtemissionen / Luftschadstoffe

Lichtemissionen sind nicht zu erwarten, da die Beleuchtung der Stellplätze nur durch Lichtmasten erfolgen wird, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreitet.

Eine Berücksichtigung der 22. BImSchV ist im Zusammenhang mit der Bauleitplanung nicht notwendig, da mit der Erhöhung des Verkehrsanteiles auf den öffentlichen Verkehrsflächen durch das Vorhaben (maximal rd. 8,5 % des Gesamtverkehrsaufkommens von rd. 28.000 Fahrzeuge / 24 h im Verkehrsknoten) keine signifikante Veränderung des DTV-Wertes erfolgt. In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 22. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) und mehr bewegen. Zwar liegt das Verkehrsaufkommen innerhalb des Knotenpunktes über dem Schwellenwert von 20.000 PKW-Einheiten, aber aufgrund der vorhandenen offenen Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (und der Verkehrsverteilung) sind unzulässige Konzentrationen von Luftschadstoffen nicht zu erwarten. Aufgrund der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche sind unzulässige Konzentrationen von Luftschadstoffen ebenfalls nicht zu erwarten.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen mit Bodenbelastungen, Altstandorte bzw. Verdachtsflächen nach heutigem Kenntnisstand bekannt.

Der Abriss der vorhandenen Gebäude ist ggf. gutachterlich zu begleiten und das Ergebnis der Begutachtung den zuständigen Behörden vorzulegen. Bei eventuellen Bodenverunreinigungen ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe zu benachrichtigen.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung mit dem Nutzungszweck entsprechenden Maß vorgesehen.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Ortsteil Pivitsheide stehen außer der Inanspruchnahme dieses Plangebietes keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Mit der Planung wird ein Beitrag zur Stärkung des Innenbereiches Pivitsheides geleistet bzw. einer vorrangigen Nutzung von innerörtlicher Fläche zur Umsetzung des Planungszieles ein Vorrang eingeräumt.

Andere, für den Nutzungszweck in Frage kommende Flächen, sind vor dem Hintergrund des Zieles der Nachnutzung / Wiedernutzbarmachung des innerörtlichen Gebietes ohne Belang für die Planung.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 2004).

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Baugebietes nicht zu erwarten.

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

13 Umweltbelange

13.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet (siehe allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG).

Aufgrund der Versiegelung der Fläche sind gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Sicherung des Standortes für eine Nachnutzung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Für das Plangebiet gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Detmold“. Bei einem Verlust der Bäume soll innerhalb des Vorhabenbereiches Ersatz geschaffen werden. Dieses betrifft maximal neun Birkenstandorte an der „Oerlinghauser Straße“ bzw. maximal fünf Eichenstandorte im Osten des Plangebietes.

Für die Stellplatzanlage innerhalb des Plangebietes wird eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen getroffen (je 6 Stellplätze ein Laubbaum). Dabei wird eine Pflanzfläche / Baumscheibe von 10 m² Größe empfohlen.

Entlang der „Oerlinghauser Straße“ und der „Bielefelder Straße“ werden Baumpflanzungen (nicht standortgenau) festgesetzt, wobei auf Standorte vor den Gebäuden verzichtet wird.

Eine Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen zum Erhalt der Eichenstandorte ist in Abhängigkeit zu der Lage der Erschließungs- und Stellplatzflächen nicht möglich.

Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück ergibt sich im Einzelnen aus folgenden Gründen:

- erforderliche städtebauliche Akzentuierung im Bereich der Kreuzung Bielefelder Straße / Oerlinghauser Straße,
- notwendiger Lärmschutz für die benachbarte Wohnbebauung östlich des Versorgungsschwerpunktes durch die abschirmende Anordnung der Baukörper entsprechend den Vorgaben des Lärmschutzgutachtens,
- Berücksichtigung der Erschließungssituation und die daraus resultierende notwendige Anordnung / Lage der Stellplätze, welche kein starkes Gefälle von den Marktgebäuden weg haben sollen,
- schwierige Geländesituation mit bis zu 6 m Höhendifferenz im Nord-Süd-Gefälle macht eine Nivellierung des Grundstückes notwendig, die Gebäude benötigen jeweils eine Erdgeschosebene ohne Versatz, eine andere Anordnung der Gebäude erfordert entweder einen Versatz in den Gebäuden oder einen erhöhten Aufwand mit bis zu 5 m hohen Stützwänden.

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotops streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffs nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Es ist eine artenschutzrechtliche Stellungnahme durch das Fachbüro NZO GmbH, Bielefeld im November 2007 erstellt worden. Die zusammenfassende Bewertung lautet: Insgesamt können aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur 6 Fledermaus- und 9 Vogelarten der Zielartenliste des LANUV NRW vorkommen, die zum einen streng oder besonders geschützt und zum anderen entweder tatsächlich im Gebiet nachgewiesen wurden oder aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen das Plangebiet potenziell nutzen (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Habicht, Kleinspecht, Schleiereule, Sperber, Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule).

Für alle diese Arten werden unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der Tiere und der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die lokale Population und die Individuen der jeweiligen Spezies artspezifische Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Dabei handelt es sich zum einen um die Rodung der im Plangebiet vorhandenen, nicht zu erhaltenden Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode.

Zum anderen sollen abgängige Gebäude ebenfalls außerhalb der Vegetationsperiode abgerissen werden. Vor dem Abriss ist eine Untersuchung auf ggf. im Winterquartier anwesende Fledermäuse durchzuführen (schwerpunktmäßig Bereiche Keller und Dachböden). Werden Fledermäuse im Winterquartier tatsächlich gefunden, sind diese durch erfahrene Fachleute für die weitere Überwinterung umzusiedeln.

Bei fachgerechter Umsetzung dieser in Bezug auf die tatsächlich nachgewiesenen planungsrelevanten Arten unverzichtbaren und in Bezug auf die potenziell das Gebiet nutzenden Spezies vorsorglich vorgeschlagenen artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben nicht gegeben. Artenschutzrechtliche Befreiungsanträge sind somit nicht erforderlich.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

Die Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wird wie folgt vorgenommen:

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	<p>Nach der Umsetzung der Planung werden weiterhin gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld des Plangebietes gewährleistet. Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die festgesetzten Maßnahmen berücksichtigt. Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht.</p> <p>Negative Auswirkungen auf den Menschen sind durch die Planung nicht zu erwarten.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Der teilweise bebaute Bereich wurde bereits durch die vorhandenen Gebäude und Nutzungen überformt. Der Bestand an Tier- und Pflanzenarten ist entsprechend der nicht mehr naturnahen, anthropogenen Nutzung eingeschränkt. Die mögliche Bebauung wird keine nachteiligen Auswirkungen auf den beschränkten Bestand an Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet haben.</p> <p>Es ist eine artenschutzrechtliche Stellungnahme durch das Fachbüro NZO GmbH, Bielefeld im November 2007 erstellt worden. Die zusammenfassende Bewertung lautet, dass bei fachgerechter Umsetzung der in Bezug auf die tatsächlich nachgewiesenen planungsrelevanten Arten unverzichtbaren und in Bezug auf die potenziell das Gebiet nutzenden Spezies vorsorglich vorgeschlagenen artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben nicht gegeben sind. Artenschutzrechtliche Befreiungsanträge sind somit nicht erforderlich. Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.</p>
Boden	<p>Erosionen sind bei dem fast ebenen Gelände nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes sind schutzwürdigen Böden der Stufen 1 und 3 vorhanden (Biotopentwicklungspotenzial, Archivböden). Es handelt sich zwar formal um Böden mit Wert- und Funktionselementen von besonderer Bedeutung, die nach dem Landesbodenschutzgesetz NRW einem besonderen Schutz unterliegen. (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe – Auskunftssystem der Bodenkarten, 2004).</p> <p>Das Plangebiet ist komplett erschlossen und überwiegend bebaut / versiegelt.</p> <p>Die zusätzlichen Baumöglichkeiten führen in Anbetracht der überformten Bodenstrukturen nicht zu Auswirkungen und sind bzgl. des Bodenschutzes einer Entwicklung im Außenbereich auf Freiflächen vorzuziehen.</p>
Wasser	<p>Für das Bebauungsplangebiet ist ebenfalls nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.</p> <p>Die zukünftige Beurteilung von Bauvorhaben in dem überwiegend bebauten und erschlossenen Gebiet wirkt sich nicht nachteilig auf die Grundwasserqualität und die Grundwasserneubildung aus.</p>
Luft	<p>Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.</p>
Klima	<p>Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.</p>

Schutzgut	Auswirkungen
Orts- und Landschaftsbild	Bei dem fast vollständig bebauten und erschlossenen Plangebiet kommt es zu keinen wesentlichen Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes.
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Bodendenkmale und Kulturgüter sind in dem Gebiet nicht bekannt. Sachgüter (Eigentums- und Pachtverhältnisse) sind von der Planung zwar betroffen, unterliegen aber aufgrund des Vorhabenbezuges der Planung einer unmittelbaren Regelung.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche > 1.200 m² vorgesehen, für die nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) (Ziffer 18.8) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen ist. Diese Vorprüfung wird anhand der Anlage 2 zum UVPG durchgeführt:

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe des Vorhabens	<ul style="list-style-type: none"> • Geschossfläche: rd. 6.000 m² 	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • innerörtliche überwiegend versiegelte Fläche; • Lage an überörtlichen Verkehrswegen (Landesstraßen). 	-
1.3	Abfallerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> • kein produzierender Betrieb; • Abfallsammlung am Vorhabenort; • Anschluss an städtische Müllabfuhr; • innerbetriebliches Abfallmanagement. 	-
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<ul style="list-style-type: none"> • Belästigungen können potenziell nur durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie den Parkverkehr entstehen; • diese sind ebenso wie ggf. Belästigungen durch betriebstechnische Einrichtungen hinsichtlich ihres Wirkungsgrades ohne erheblich nachteilige Wirkung für potenzielle Immissionsorte (Beschränkung des Zeitraumes des Anlieferverkehrs, Baukörperstellung und Ausrichtung der Stellplatzanlage Einhausung von Anlieferbereichen, Leergutkäfig oder anderen lärmintensiven Be- 	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
		<ul style="list-style-type: none"> triebseinrichtungen); eine schalltechnische Untersuchung mit dem Aufzeigen von ggf. festzusetzenden aktiven Schutz-Maßnahmen ist hierzu erarbeitet worden. 	
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	<ul style="list-style-type: none"> kein produzierender Betrieb; die Möglichkeit eines Schadstoffeintrages in den Boden bzw. in das Grundwasser ist während der Bauphase und der Betriebsphase zwar denkbar, jedoch nur für den Fall von schwerwiegenden Unfällen auf den betriebszugehörigen Verkehrsflächen realistisch. 	-
2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	<ul style="list-style-type: none"> innerörtliche versiegelte Fläche; Lage an überörtlichen Verkehrswegen; Gebiet hat keine Bedeutung für Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen. 	-
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	<ul style="list-style-type: none"> keine besonderen Lebensraumstrukturen für die Fauna vorhanden; keine potenzielle natürliche Vegetation betroffen; durch das Vorhaben keine nachteiligen Eingriffe in den Boden; keine Grundwasserabsenkung durch Vorhaben; kein Verlust von Retentionsfläche; keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. 	-
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des BNatSchG bekannte Gebiete von ge-	<ul style="list-style-type: none"> werden nicht berührt 	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
	meinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,		
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 des BNatSchG, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst,	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.3	Nationalparke gemäß § 14 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 14 a und 15 des BNatSchG,	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG,	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG,	<ul style="list-style-type: none"> • trifft für den Planbereich und sein Umfeld nicht zu 	-
2.3.9	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<ul style="list-style-type: none"> • trifft für den Planbereich und sein Umfeld nicht zu; • werden nicht berührt. 	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen des Vorhabens sind durch den Betrieb begründet, wobei die Auswirkungen sich ausschließlich auf den vorhabenbezogenen Verkehr beziehen. • Die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebszeiten / Öffnungszeiten bestimmt. • Mit dem Standort sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch den an- und abfahrenden Verkehr verbunden. • Eine schalltechnische Untersuchung mit dem Aufzeigen von ggf. festzusetzenden aktiven Schutz-Maßnahmen ist erarbeitet worden. 	-
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,		-
3.3	der Schwere und Komplexität der Auswirkungen,		-
3.4	der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,		-
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen		-

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden.
Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben.

13.2 Zusammenfassung

In den jeweiligen einzelnen Schutzbereichen / Schutzgütern (Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter- und sonstige Sachgüter) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erkennen.

Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern sind keine verbleibenden, erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Pivitsheide der Inanspruchnahme dieses Plangebietes stehen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Mit der Planung wird ein Beitrag zur Stärkung des Innenbereiches Pivitsheides geleistet bzw. einer vorrangigen Nutzung von innerörtlicher Fläche zur Umsetzung des Planungszieles ein Vorrang eingeräumt.

Aufgrund der Versiegelung der Fläche sind gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Sicherung des Standortes für eine Nachnutzung nicht gegeben.

Es sind keine technischen Maßnahmen des Bodenschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Zusammenhang mit der Verlegung der Straße „Wolfstinne“ und der Planung des Vollsortimenter- / Discounter- Standortes im Plangebiet zu beachten.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten östlich des Plangebietes können nur unter Berücksichtigung schallschützender Maßnahmen eingehalten werden.

14 Erschließungskosten

Kosten für die Stadt Detmold aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Vorhabenbereiches gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Einzelheiten werden in einem Durchführungsvertrag bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Bei der Realisierung der Planung müssen folgende Maßnahmen finanziert werden:

- a) Verlagerung und Ausbau der Straße „Wolfstinne“ nach Osten,
- b) Ausbau der „Bielefelder Straße“ (L 758), der „Oerlinghauser Straße“ (L 945) und der Straße „Am Eichenkrug“ mit den notwendigen verkehrstechnischen Maßnahmen (Fußwege, Abbiegespuren) sowie Neuregelung bzw. Errichtung der Lichtsignalanlage (Kreuzungsbereich und Fußgängerquerung) in der „Bielefelder Straße“ (L 758) in Abstimmung mit dem Landesbetrieb „Straßen NRW“, Niederlassung Bielefeld
- c) Grunderwerb zur Herstellung und zum Ausbau der Verkehrsflächen,

Im Rahmen eines abzuschließenden Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger soll die Herstellung und Finanzierung dieser Maßnahmen abschließend geregelt werden. Der Vorhabenträger soll dabei alle Kosten dieser planungsbedingten Maßnahmen übernehmen und die öffentlichen Flächen zu b) („Wolfstinne“, Fußweg „Am Eichenkrug“) nach Fertigstellung kostenfrei der Stadt Detmold übertragen. Der Durchführungsvertrag soll vor Rechtskraft des Bebauungsplanes geschlossen werden.

15 **Flächenbilanz**

Art der Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %
Sondergebiet	13.626	64,2
Straßenverkehrsfläche	7.608	35,8
Plangebietsgröße	21.234	100,0

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Detmold, im Juli 2008

Liste der zugrunde liegenden Gutachten

- Auswirkungsanalyse für einen Vollversorger und einen Lebensmittel-Discounter, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh – GMA, Ludwigsburg, Oktober 2006 / Juni 2007
- Verkehrsgutachten, Schröter und Ristein – Ingenieur- und Erschließungsgesellschaft b.R. , Detmold, Juni 2006
- Schalltechnische Gutachten, Ingenieurbüro Prof.-Dr. Ing. K. Beckenbauer, Bielefeld, August 2006 – November 2006
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, NZO GmbH, Bielefeld, November 2007