

Begründung
zum Bebauungsplan
23-07a „östl. Orbker Straße“,
6. Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	4
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	4
6	Situationsbeschreibung	5
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
8	Belange des Klimaschutzes	8
12	Immissionsschutz	9
13	Altablagerungen und Bodenschutz	9
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	9
13.2	Kampfmittelbelastungen	9
14	Umweltbericht	9
14.1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung / Umweltprüfung	9
14.2	Beschreibung der wesentlichen Wirkfaktoren	10
14.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne	10
14.4	Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne bei der Planung	11
14.5	Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Umweltsituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen	12
14.5.1	Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	12
14.5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
14.5.3	Artenschutz	13
14.5.4	Schutzgut Fläche, Boden	13
14.5.5	Schutzgut Wasser	13
14.5.6	Schutzgut Klima / Luft	14
14.5.7	Schutzgut Landschaft	14
14.5.8	Schutzgut Kultur und Sachgüter	14
14.6	Wechselwirkungen	15
14.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	15
14.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
14.8.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	15
14.9	Fazit	16
15	Erschließungskosten	16
16	Flächenbilanz	16
17	Bodenordnung	16

Begründung zum B-Plan 23-07a "östl. Orbker Straße", 6. Änderung

Ortsteil: Jerxen-Orbke
Änderungsgebiet: östlich Orbker Straße

Verfahrensstand: Rechtskraft

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 vorhandene Wohnbebauung Am Roßbruch
im Süden und Westen durch die Orbker Straße,
und im Osten durch die Kreuzstraße/ Am Oberen Feld.

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

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

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung) am	24.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom	21.06.–23.07.2021
Veränderungssperre vom	24.06.2021
Entwurfsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung) am	10.11.2021
Entwurfsoffenlegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom	09.12.2021–10.01.2022
Satzungsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung/Rat)	16.03.2022/31.03.2022
Rechtskraft am	26.04.2022

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet überwiegend, bis auf einen kleinen Teilbereich im Norden (Allgemeiner Siedlungsbereich, ASB), als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan werden nicht geändert und entsprechen weiterhin den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 13 ha große Änderungsgebiet überwiegend „Gewerbliche Baufläche“ bzw. im Südosten „Grünfläche/Park“ und im Norden „Wohnbaufläche“ dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 21.11.2018 mit dem Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Bebauungsplanes 01-53 „Gelskamp“ die Verwaltung gleichzeitig beauftragt, Bebauungspläne mit Gewerbe- und Industriegebietsfestsetzungen zu den Themen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Einzelhandel“ zu überprüfen.

Hintergrund ist die Situation in der Stadt Detmold, dass die bauleitplanerisch ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen nahezu verbraucht sind. Eine Situation, die für das gesamte Stadtgebiet gilt, in besonderem Maße jedoch für die Gewerbegebiete westlich der Innenstadt. Eine kurzfristige Entspannung ist sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite nicht absehbar, zumal die Ausdehnung der westlichen Gewerbegebiete momentan an ihre Grenzen stößt.

Aktuell ist ein weiterer Trend zu registrieren, der sich durchaus spürbar auf das Gewerbe- und Industrieflächenpotenzial auswirkt. So sind gemäß Baunutzungsverordnung in einem Gewerbegebiet auch Nutzungen „ausnahmsweise zulässig“, die nicht direkt mit gewerblichen Nutzungen in Verbindung stehen, aber durchaus mit Störpotenzial verbunden sein können. Es sind dies die sogenannten „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“. Auch diese Nutzungen (insbesondere Anlagen für kirchliche Nutzungen) drängen momentan verstärkt in die Gewerbegebiete und stehen im Spannungsfeld mit den immer geringer werdenden Gewerbe- und Industrieflächenreserven.

In den letzten Jahren ist daraufhin bereits eine planerische Steuerung erfolgt, indem durch Bebauungsplanänderungen in Teilbereichen des Gewerbegebietes West Firmenerweiterungen in die Höhe ermöglicht und die Nutzungsmöglichkeiten für Einzelhandel aber auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten stark eingeschränkt wurden.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung im September 2018 lag ein Antrag zur Errichtung einer privaten Schule an der Klingenbergstraße vor, der aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigt werden musste. Bei der Verwaltung gehen zudem vermehrt Anfragen für Gewerbegrundstücke zur Ansiedlung kirchlicher Nutzungen ein.

Aktuell ist im Gebiet des B-Plans 23-07a an die Verwaltung ein Antrag auf Bauvorbescheid zur Umnutzung einer Gewerbeimmobilie für eine Kirchengemeinde gerichtet worden. Nach der bereits zuvor erwähnten privaten Schule ist wiederholt eine kirchliche Nutzung (hier: Verlagerung von der „Niemeierstraße“ an die „Dahlbrede“) angefragt worden. Um diese „ausnahmsweise zulässige Nutzung“ nicht genehmigen zu müssen, wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 23-07a, 6. Änderung am 24.06.2020 gefasst. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens wurde daraufhin von der Unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß § 15 BauGB für zwölf Monate ausgesetzt (bis 23.08.2021). Zur Sicherung der vorgenannten Planungsziele wurde die Anordnung einer Veränderungssperre erlassen (Ratsbeschluss vom 24.06.2021). Das städtebauliche Ziel - Industrie- und Gewerbeflächen primär für Betriebe mit Arbeitsplätzen im produzierenden, handwerklichen und dienstleistenden Bereich vorzuhalten - kann somit weiter verfolgt werden.

Nach Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplanes 23-07a „östl. Orbker Straße“ können somit zukünftig die „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“ baurechtlich ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere sowohl für die „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“, als auch für die bislang zulässigen Vergnügungsstätten und den ausnahmsweise zulässigen Lebensmitteleinzelhandel. Einzelhandel im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben soll weiterhin im Änderungsgebiet in den festgesetzten Gewerbegebieten zulässig sein.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich westlich der Detmolder Kernstadt im Gewerbegebiet West. Das direkte Umfeld ist im Süden, Osten und Westen durch Gewerbe und im Norden durch Wohnbebauung geprägt.

Das Änderungsgebiet selbst hat ein Gefälle von Norden nach Süden (NHN-Höhe ca. 135 m auf ca. 123 m) und wird, bis auf zwei kleine Bereiche im Norden (allgemeines Wohngebiet) und im Südosten (Fläche für Land-/Forstwirtschaft) gewerblich genutzt.

Verkehrlich wird das Änderungsgebiet zentral von der Niemeierstraße aus erschlossen, von der weitere Stichstraßen (Dahlbrede, Am Oberen Feld und Am Windbusch) ausgehen.

Gewässer

Südwestlich der Plangebietsgrenze verläuft die Werre.

Wohnhäuser/Siedlungsbereiche

Die nächste Wohnbebauung (allgemeine Wohngebiete) grenzt nördlich an das Bebauungsgebiet „Am Roßbruch“ an bzw. befindet sich im nördlichen Teil des Änderungsgebietes.

Landwirtschaftliche Hofstellen/Flächen

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

Gewerbliche Nutzungen

Westlich und östlich des Änderungsgebietes befinden sich zahlreiche gewerbliche Nutzungen.

Denkmalschutz

Zwei Baudenkmale (A 639+524) befinden sich südwestlich (außerhalb) des Änderungsgebietes (Orbker Straße 69 + 75). Die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf die Baudenkmale.



Altlasten

Sowohl im unmittelbaren Umfeld als auch im Änderungsgebiet selbst sind keine Altlastflächen bekannt.

Leitungstrassen

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

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

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

Mit der Bebauungsplanänderung werden folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigt:

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

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt im Änderungsgebiet unverändert (GE = Gewerbegebiet + WA = Allgemeines Wohngebiet). Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes (und weiterer Bebauungspläne) sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie „Lebensmitteleinzelhandel, Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ in den im Plan festgesetzten unterschiedlichen Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

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

Einzelhandel

Der rechtskräftige Bebauungsplan 23-07a „östl. Orbker Straße“, 3. Änderung vom 11.12.1997 lässt ausnahmsweise Lebensmitteleinzelhandel bis 700 m² Verkaufsfläche zur Versorgung des Gebiets zu. Einzelhandel ist nur in direktem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig (gem. § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO). Die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung muss der Geschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet (< 50%) sein. Die letztgenannte Festsetzung zum Einzelhandel ist inhaltlich aktualisiert und um die aktuelle „Detmolder Sortimentsliste“ ergänzt worden. Die „Detmolder Sortimentsliste“ wurde als Bestandteil des Zentrenkonzeptes gem. § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB als verbindliche Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen vom Rat der Stadt Detmold am 24.02.2011 beschlossen und ist somit für alle relevanten Bauleitplanverfahren verbindlich zu berücksichtigen.

Das durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH, Köln (GMA) 2010 erarbeitete Zentrenkonzept (beschlossen im Rat der Stadt Detmold am 24.02.2011) beinhaltet u. a. folgende Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet:

„Gewerbe- und sonstige Industriegebiete sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiter verarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollten hier Einzelhandelsbetriebe sowohl mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten als auch mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen werden. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sollten ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. siedlungsräumlich integrierten Lagen zulässig sein, da sie hier der wohnungsnahen Versorgung dienen können. Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten auf die dezentralen Agglomerationsbereiche (Klingenbergstraße und Richthofenstraße/Charles-Lindbergh-Ring) konzentriert werden, umso eine Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen zu erreichen. Eine entsprechende Anpassung der geltenden Bebauungspläne ist zu prüfen bzw. durchzuführen, sofern dies in der aktuellen Bauleitplanung noch nicht geschehen ist.“¹

Im vorliegenden Fall soll mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes dem beschlossenen Einzelhandelskonzept Rechnung getragen werden.

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

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

Das Plangebiet mit seiner überwiegend gewerblichen Festsetzungen liegt gemäß Regionalplan weder in einem ASB (s. Punkt 3), noch ist ein gewichtiger Wohngebietsbezug vorhanden. Hieraus resultierend ist der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet aufgrund der landesplanerischen Vorgabe geboten.

Durch den Ausschluss des bislang ausnahmsweise zulässigen Lebensmitteleinzelhandels soll sowohl dem aktuellen Zentrenkonzept als auch der Nachfrage nach Flächen für Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden Rechnung getragen werden. Dem produzierenden Gewerbe soll weiterhin die Möglichkeit eingeräumt werden, die eigenen

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

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

(hergestellten) Produkte zu verkaufen (sogenannter Annexhandel bis max. 800 m² Verkaufsfläche). Die Geschossfläche für Einzelhandel (< 50%) muss sich der Geschossfläche unterordnen, da im Vordergrund die produzierenden Betriebe stehen sollen und nicht der Einzelhandel. Der Bebauungsplan wird entsprechend im textlichen Teil angepasst.

Für großflächigen Einzelhandel bestehen darüber hinaus ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten in Kern- und Sondergebieten innerhalb der Versorgungszentren in den Ortsteilen sowie im Hauptzentrum der Kernstadt.

In städtebaulich integrierten Lagen, wie z. B. in Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten (WA u. MI) besteht ferner die Möglichkeit, wohnortnah die Einzelhandelsversorgung mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche auszubauen.

Vergnügungsstätten

Gewerbegebiete sollen – wie vor beschrieben - primär für das produzierende und weiter verarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorbehalten sein. Das ausnahmsweise Zulassen von Vergnügungsstätten (z. B. Discotheken, Spielhallen, Nachtlokale, Festhallen etc.) führt in der Regel zu negativen und somit zu städtebaulich relevanten Folgewirkungen wie Lärmbelastigungen, einem erhöhten Zu- und Abgangsverkehr, einer Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes sowie der Gebietsqualität, dem sog. „Trading-down-Effekt“. Unter „Trading-down-Effekt“ wird die Entwertung einer Gebietsstruktur durch die Ansiedlung u. a. von Vergnügungsstätten verstanden. Dieser entsteht durch die Konkurrenz zwischen Betrieben mit geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke (z. B. Spielhallen) und Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf, aber eher geringerer Ertragsstärke. Dies führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise oder auch der Bodenpreise und somit zu einer Verdrängung von Gewerbebetrieben mit schwächerer Finanzkraft. Aufgrund der vorgenannten Gründe und der Tatsache, dass nur produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sich innerhalb der Gewerbegebiete ansiedeln bzw. dauerhaft die Standortqualität gesichert werden soll, werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zukünftig ausgeschlossen. Im Stadtgebiet bestehen Baugebiete zur Verfügung, in denen Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind, wie z. B. an der Wittekindstraße.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

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

8 Belange des Klimaschutzes

Die bislang ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Festhallen, Discotheken, Spielhallen etc.) führen u. a. zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch den Individualverkehr. Der Ausschluss dieser Nutzungen führt u. a. zu einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und trägt dazu bei, die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

12 Immissionsschutz

Durch die textliche Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene bzw. festgesetzte Nutzungen.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Durch die textliche Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Bodenversiegelung bzw. der Kennzeichnungspflicht. Auch werden weder schutzwürdige Böden beeinträchtigt noch sind nachteilige Bodenveränderungen 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 jedoch vermieden werden.

13.2 Kampfmittelbelastungen

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

Im Rahmen von früheren Bauleitplanverfahren wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Des Weiteren wurde ein entsprechender Antrag auf Flächenüberprüfung durch die örtliche Ordnungsbehörde der Stadt Detmold beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg gestellt. Erkenntnisse über mögliche Kampfmittelbelastungen (Stellungnahmen vom 09.12.2015 + 14.01.2016) sind hieraus nicht hervorgegangen.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen.

Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind der örtlichen Ordnungsbehörde (Tel: 05231/977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 05231/6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.1 aufgenommen.

14 Umweltbericht

14.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung / Umweltprüfung

Das Änderungsgebiet besitzt eine Größe von ca. 13 ha und befindet sich westlich der Kernstadt im „Gewerbegebiet West“. Es wird bis auf einen kleinen Bereich im Südosten gewerblich genutzt und wird im Norden durch Wohnbebauung, im Süden und Westen durch die Orbker Straße sowie im Osten durch die Kreuzstraße/ Am Oberen Feld begrenzt.

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

Im Zusammenhang mit der genannten Änderung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung dient der frühzeitigen Berücksichtigung umweltrelevanter Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Die einzelnen Arbeitsschritte der Umweltprüfung sind voll in das Bauleitplanverfahren integriert. Gemäß § 2a Abs. 2 BauGB werden die Ergebnisse der Umweltprüfung im vorliegenden, nach Anlage 1 des BauGB gegliederten Umweltbericht dokumentiert, der einen gesonderten Teil der Planbegründung bildet.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird zudem gleichzeitig geprüft, ob das Planvorhaben mit den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG vereinbar ist. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG bezieht sich diese Prüfung auf die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten. Sie ist Bestandteil der vorliegenden Unterlage und wird auf Basis vorhandener Daten durchgeführt.

14.2 Beschreibung der wesentlichen Wirkfaktoren

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf eine Nutzungsbeschränkung. Die bestehenden Festsetzungen bleiben unberührt. Deshalb lassen sich die zu erwartenden Umweltauswirkungen als gering einstufen. Da jedoch auch in Verfahren nach § 13a BauGB die Umweltbelange berücksichtigt werden müssen, sind gem. § 1 (6) Nr. 7 „die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu berücksichtigen,

Hierbei werden im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB für die einzelnen Belange geprüft und verbalargumentativ bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich gem. § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

14.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Nachstehend werden die für den Änderungsbereich und angrenzende Flächen bestehenden wesentlichen Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen für den Raum ableiten lassen.

Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – ist das Änderungsgebiet überwiegend als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Norden ist als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen.

Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Detmold ist das Änderungsgebiet überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Eine Fläche im Südosten ist als „Waldfläche“ ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Das gesamte Änderungsgebiet liegt im Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebirge.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 23-07a „östl. Orbker Straße“ setzt zusätzlich ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest und differenziert das Landschaftsschutzgebiet im Südosten neben den Waldbereich in „private Grünfläche/Bachau“ und „Fläche für die Landwirtschaft“.

Landschaftsplanung, Schutzgebiete und naturschutzfachlich wertvolle Bereiche

Die im Änderungsgebiet als Wald dargestellte Fläche mit einer Größe von ca. 13.300 m² befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 9 „Detmold“. Der größte Teil dieser Fläche mit einer Größe von ca. 8.900 m² ist als Landschaftsschutzgebiet mit besonderen Festsetzungen

ausgewiesen. Die restlichen ca. 4.400 m² sind Landschaftsschutzgebiet ohne besonderen Bestimmungen.

Wasserwirtschaft

Südwestlich der Plangebietsgrenze verläuft die Werre. Ein ca. 10 bis 20 m Streifen liegt im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. Dieser Teil des Änderungsgebietes dient auch als Überschwemmungsbereich bei einem extremen Hochwasser.

Bau- und Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Südwestlich der Orbker Straße (Nr. 69 und 75) stehen zwei denkmalgeschützte Gebäude. Eine ehemaliges Bauernhaus (Baudenkmal 639) und eine Wirtschaftsgiebelfassade von 1770 (Baudenkmal 524).

14.4 Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne bei der Planung

Die Ziele des Umweltschutzes mit allgemeiner Gültigkeit für das Änderungsgebiet ergeben sich insbesondere aus den europäischen und deutschen Gesetzgebungen. Besonders hervorzuheben sind hier z. B.

- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 und § 15 BNatSchG),
- die Bestimmungen zum Artenschutz gem. §§ 7, 44 und 45 BNatSchG,
- die Belange des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)),
- die Belange des Gewässerschutzes (§ 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswasser-gesetz (LWG)),
- die Anforderungen des § 44 LWG zur Rückhaltung und, soweit möglich, zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser und
- die Belange des Immissionsschutzes (§ 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit den entsprechenden Rechtsverordnungen).

Auf die genannten sowie auf weitere rechtliche Belange und Anforderungen wird im Einzelnen in den folgenden Kapiteln der „schutzgutbezogenen“ Raumanalyse und Auswirkungsprognose eingegangen.

Auf den Kontext der festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne wurde bereits in Kap. 14.3. kurz eingegangen. Dem Vermeidungsgrundsatz der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 und § 15 BNatSchG) wird insofern bereits anteilig Rechnung getragen, als dass mit der Standortwahl und Ausgestaltung des Änderungsgebietes keine direkten Inanspruchnahmen oder erheblichen Beeinträchtigungen von:

- Natura-2000-Gebieten,
- Naturschutzgebieten,
- geschützten Landschaftsbestandteilen,
- besonders geschützten Biotopen gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 42 LNatSchG NRW,
- Naturdenkmälern,
- Biotopkatasterflächen,
- bedeutsamen Biotopverbundflächen oder auch
- Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten sowie
- Bau- und Bodendenkmälern

bewirkt werden. Zusätzlich werden zur Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange im Weiteren ergänzende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter ausgearbeitet, sofern dies auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich ist.

14.5 Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Umweltsituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgen gemäß der Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB eine Darstellung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Beurteilung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Belange

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- sowie auf die Wechselwirkungen zwischen diesen einzelnen Belangen.

Die Erfassung und Bewertung der Bestandssituation der Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage der Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen. Darauf aufbauend wird die Schutzgutbetrachtung anhand von Kriterien vorgenommen, die sich aus den zu berücksichtigenden gesetzlichen Vorgaben und planungsrechtlichen Zielsetzungen ableiten lassen. Mittels dieser Kriterien erfolgt im Weiteren eine Beschreibung und Bewertung der Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes und seiner Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben.

14.5.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Vorhandene Umweltsituation

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

Zu erwartende Umweltauswirkungen

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

14.5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vorhandene Umweltsituation

Biotop- und Nutzungsstrukturen

Das Änderungsgebiet ist sehr stark durch die anthropogene Nutzung vorbelastet. Nennenswerte Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind in diesen Bereichen nicht vorhanden. Lediglich auf einem nördlich verlaufenden Lärmschutzwall sind Grünstrukturen vorhanden. Die biologische Vielfalt ist entsprechend als artenarm einzustufen.

Als ein Bereich mit einer hohen biologischen Vielfalt kann das Landschaftsschutzgebiet eingestuft werden. Die verschiedenen Nutzungsstrukturen bestehend aus Wald, Grünland- und Wasserflächen bieten eine große Biotop- und Strukturvielfalt.

Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine planungsrelevanten Tierarten festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass die urban überformten Flächen von Ubiquisten (sog. Allerweltsarten) genutzt werden. Die Empfindlichkeit gegenüber Standortveränderungen wird auf Grund der hohen Vorbelastung und der geringen bioökologischen Wertigkeit insgesamt als sehr gering bewertet.

Als wichtiges Nahrungs- und Lebensraumbiotop kann das Landschaftsschutzgebiet eingestuft werden. Beeinträchtigungen bestehen hier durch die isolierte Lage in einem urban geprägten Umfeld.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf diese Schutzgüter erwartet. Im Bereich des Änderungsgebietes besteht der rechtskräftige B-Plan 23-07a „östl. Orbker Straße“, der das Gelände als Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Eingriffe in die gering vorhandenen Grünstrukturen sind deshalb rechtskräftig zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG ist nicht anzuwenden.

Das Landschaftsschutzgebiet bleibt in seinem Bestand erhalten und ist durch entsprechende Festsetzungen (Fläche für die Land- und Forstwirtschaft, Grünfläche) im rechtskräftigen B-Plan dauerhaft gesichert. Das gleiche gilt für den Lärmschutzwall, der als Immissionsschutzwall mit einer Schutzbepflanzung festgesetzt ist.

14.5.3 Artenschutz

Das Änderungsgebiet liegt im städtischen Raum und ist stark anthropogen überformt. Lediglich die vorhandenen Grünstrukturen des Landschaftsschutzgebietes und des Lärmschutzwalles sind potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet. Das Biotopkataster der LANUV trifft keine Aussage über ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten. Gesetzlich geschützte Biotope, Vogelschutz- und FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Durch die B-Planänderung, die lediglich eine Nutzungsbeschränkung vorbereitet werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. Daher wird auf eine Auswertung von Messtischblättern bzw. einer tiefer gehenden Artenschutzprüfung verzichtet.

14.5.4 Schutzgut Fläche, Boden

Vorhandene Umweltsituation

Der Boden im Änderungsbereich ist durch die vorhandene Versiegelung, Verdichtung und erhöhte Stoffeinträge als nicht schutzwürdig einzustufen. Natürlich anstehender Boden ist nicht vorhanden. Bei den Bodenaufschüttungen für den Lärmschutzwall handelt es sich um anthropogen beeinträchtigtes und nicht natürlich anstehendes Bodenmaterial.

Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes ist davon auszugehen, dass hier ein natürlich gewachsener Boden ansteht. Hierbei handelt sich um eine Parabraunerde bzw. Braunerde, die aus Löß entstanden ist. Diese Böden sind schluffige, tiefgründige Lehmböden, die aufgrund ihrer hohen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig eingestuft sind.

Altlasten im Änderungsgebiet und im näheren Umfeld sind nicht bekannt.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Boden ist grundsätzlich empfindlich gegenüber Versiegelung. Durch die B-Planänderung werden keine weiteren Bodenflächen in Anspruch genommen. Beeinträchtigungen von gewachsenem Boden im Bereich des Landschaftsschutzgebietes können ausgeschlossen werden.

14.5.5 Schutzgut Wasser

Vorhandene Umweltsituation

Grundwasser

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich eines Grundwassernichtleiters, der aus Locker- und Festgesteinen ohne nennenswerter Poren- und Trennfugendurchlässigkeit besteht. Für die Versickerung von Niederschlägen ist der anstehende Boden im 2-Meter-Raum nach Bewertung des Geologischen Dienstes NRW ungeeignet, wodurch die Grundwasserneubildung reduziert ist.

Oberflächengewässer

Durch das Landschaftsschutzgebiet verläuft das namenlose Gewässer Nr. 27. Es fließt leicht mäandrierend als natürlicher Wasserlauf durch den Waldbereich. Anschließend quert es mit einem begradigten Lauf auf einer Länge von ca. 35 m den Grünlandbereich, wo es dann verrohrt unter der Orbker Straße geführt wird. Anschließend verläuft es weiterhin begradigt außerhalb des Änderungsgebietes in westliche Richtung und mündet nach ca. 75 m in die Werre (Gewässer Nr. 210).

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 WHG sind nachteilige Beeinträchtigungen des Wassers zu vermeiden, um gemäß dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz eine möglichst nachhaltige Entwicklung des Schutzgutes zu gewährleisten.

Durch die B-Planänderung erfährt das Grundwasser keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Es werden keine Maßnahmen vorbereitet, die die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen z. B. durch Schadstoffeinträge erhöhen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelung werden die Auswirkungen auf das Grundwasser insgesamt als unerheblich bewertet.

Das namenlose Gewässer Nr. 27 ist nicht betroffen.

14.5.6 Schutzgut Klima / Luft

Vorhandene Umweltsituation

Das Klimagutachten der Stadt Detmold (GEONET, 1999) weist das Änderungsgebiet als einen Siedlungsraum, mit sehr geringer lufthygienischer Belastung aus. Die Freiflächen des Landschaftsschutzgebietes werden als kaltluftproduzierende innerörtliche Grünfläche eingestuft. Lokale Vorbelastungen bestehen durch die hohe Versiegelung und den Gewerbeflächen mit der z. T. stark befahrenen Orbker Straße und Niemeierstraße.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Das Klimagutachten empfiehlt den bioklimatischen und lufthygienischen sensiblen Bereich nicht weiter zu belasten. Das Landschaftsschutzgebiet ist als bedeutendes Frisch- und Kaltluftgebiet von Bebauung freizuhalten. Durch die B-Planänderung werden keine weiteren Versiegelungen oder Bauungen eingeleitet. Weitere Beeinträchtigungen über die bereits bestehenden Belastungen können ausgeschlossen werden.

14.5.7 Schutzgut Landschaft

Vorhandene Umweltsituation

Das Landschaftsbild im Änderungsgebiet und im direkten Umfeld wird dominiert durch die Baukörper der bestehenden Gewerbebetriebe und dem hohen Versiegelungsgrad der Flächen. Einzige belebende Elemente sind die Grünstrukturen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes und dem nördlich verlaufenden bewachsenen Lärmschutzwall. Wird das Landschaftsbild unter den Gesichtspunkten der Einzigartigkeit, Seltenheit, Unersetzbarkeit und Repräsentanz im Raum betrachtet, kann es als „gering schutzbedürftig“ eingestuft werden.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf das Landschaftsbild, sind durch die B-Planänderung auszuschließen.

14.5.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Beeinträchtigungen der beiden Baudenkmale an der Orbker Straße Nr. 69 und 75 können ausgeschlossen werden.

14.6 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Das Wechselwirkungsgefüge innerhalb des Änderungsgebietes ist aufgrund der urbanen Überformung durch Versiegelungen und Zuwegungen vorbelastet. Aus ökosystemarer Sicht sind damit keine besonders hervorzuhebenden Wechselwirkungskomplexe mehr vorhanden. Es werden über die bereits benannten, schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus keine zusätzlichen Beeinträchtigungen verursacht.

14.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Nichtdurchführung

Der rechtskräftige B-Plan 23-07a „östl. Orbker Straße“ setzt bereits Gewerbeflächen fest. Durch die B-Planänderung wird diese Nutzung nicht verändert. Es wird lediglich eine Nutzungsbeschränkung festgesetzt, die den jetzigen Umweltzustand nicht beeinflusst.

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

Bei der B-Planänderung ist zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG eingeleitet werden. Daraus ergibt sich nach 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 und § 15 BNatSchG die Pflicht, Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen zu untersuchen, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und die Kompensation nicht vermeidbarer, erheblicher Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen nachzuweisen.

14.8.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz des § 13 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Im Folgenden werden die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschrieben.

Standortplanung

Mit der Bauleitplanung kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme oder erheblichen Beeinträchtigung von:

- Natura 2000 Gebieten
- Naturschutzgebieten
- geschützten Landschaftsbestandteilen
- besonders geschützten Biotopen gem. § 42 Landesnaturschutzgesetz NW oder
- Naturdenkmalen.

Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die eine Nutzung erneuerbarer Energien verhindern. Die endgültige Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Einsatz von Energie bleiben abschließend den Grundstückseigentümern vorbehalten.

Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

Kompensationsmaßnahmen / Eingriffsregelung

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung gem. § 1 (7) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 15 (2) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante B-Planänderung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch planerische Konzeptionen zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Laut § 18 BNatSchG sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB die §§ 14 – 17 BNatSchG (Eingriffsregelung) nicht anzuwenden. Im Änderungsgebiet besteht der seit 1980 rechtskräftige B-Plan 23-07a „östl. Orbker Straße“, der u.a. Gewerbegebiet mit einer flächigen Versiegelung festsetzt. Durch die Nutzungsbeschränkung werden keine neuen Versiegelungen vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich

14.9 Fazit

Mit der B-Planänderung 23-07a „östl. Orbker Straße“, 6. Änderung wird u. a. dem Auftrag gefolgt, Bebauungspläne mit Gewerbe- und Industriegebietsfestsetzungen auf die Anlagen von kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken, Vergnügungstätten und Einzelhandel zu überprüfen. Ziel ist es, diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu unterbinden.

Aufgrund der urbanen Überformung des Gebietes durch die hohe Versiegelung und den bestehenden Gewerbebetrieben, sind die zu betrachtenden Schutzgüter bereits vorbelastet. Die Umweltprüfung hat ergeben, dass für alle Schutzgüter keine weiteren Beeinträchtigungen entstehen. Die vorhandenen Grünstrukturen im Landschaftsschutzgebiet und dem Lärmschutzwall bleiben von der Nutzungsbeschränkung unberührt. Es werden keine Biotope zerstört, die gem. § 19 (3) BNatSchG von Tier- und Pflanzenarten einer streng geschützten Art genutzt werden und keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

Zusätzliche Versiegelungen gegenüber den bereits im rechtskräftigen B-Plan zulässigen werden nicht festgesetzt. Es entsteht kein weiterer Eingriff in die Naturraumpotenziale. Die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 15 (2) BNatSchG sowie die Durchführung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entfallen.

15 Erschließungskosten

Es fallen keine Erschließungskosten aufgrund der textlichen Änderung des Bebauungsplanes an.

16 Flächenbilanz

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

17 Bodenordnung

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

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, im April 2022