

# INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

---

<b>1</b>	<b>Änderungsgebiet</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Raumordnung und Landespflege</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Verkehr</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>4</b>
<b>8</b>	<b>Immissionen</b>	<b>4</b>
<b>9</b>	<b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>	<b>4</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>	<b>5</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB</b>	<b>5</b>
11.1	Einleitung	5
11.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes	5
11.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	6
11.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
11.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)	7
11.2.1.1	Schutzgut Mensch	7
11.2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
11.2.1.3	Schutzgut Boden	8
11.2.1.4	Schutzgut Wasser	8
11.2.1.5	Schutzgut Klima/Luft	8
11.2.1.6	Schutzgut Landschaft	9
11.2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	9
11.2.1.8	Wechselwirkungen	9
11.2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	10
11.2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	10
11.2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	10
11.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	10
11.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
11.3	Zusätzliche Angaben	10
11.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	10
11.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	11
11.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	11

**Ortsteil:** Detmold-Nord  
**Änderungsgebiet:** Zwischen Eisenbahn, westlich der Thusneldastraße, südöstlich der Hubertusstraße, südlich der Freyastraße und östlicher Begrenzung des Kronenplatzes

---

**Verfahrensstand:** Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

---

### **1 Änderungsgebiet**

Das Flächennutzungsplanänderungsgebiet Nr. 3 „Arminstraße Ost“ liegt im Ortsteil Detmold Nord und wird begrenzt:

Im Süden durch die Bahnlinie (bis zum Gleiskörper),  
im Westen durch die Flurstücke 4 und 21, Flur 30; Hallenkörper auf dem Flurstück 264 und Flurstück 246, Flur 35,  
im Norden durch die Hubertusstraße und die Freyastraße und  
im Osten durch die östliche Begrenzung des Kronenplatzes.

Die Gesamtgröße des Änderungsgebietes beträgt ca. 7 ha.

### **2 Raumordnung und Landespflege**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Lippe - weist das Plangebiet größtenteils als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus. Der Bereich nördlich der Werre ist als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Flächendarstellungen in der Flächennutzungsplanänderung entsprechen somit weitestgehend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Das landesplanerische Einverständnis der Bezirksregierung Detmold gemäß § 32 LPlG wird zurzeit eingeholt.

### **3 Ziele und Zwecke der Planung**

Anlass der Planungen ist der sich abzeichnende Strukturwandel im Änderungsgebiet und in seinem Umfeld durch die Aufgabe zahlreicher gewerblicher Nutzungen. Es entstehen im großen Umfang Gewerbebrachen, die stadtplanerisches Handeln erfordern. Im Änderungsbereich liegen hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung Schlüsselgrundstücke. Hierbei handelt es sich um Flächen mit hoher städtebaulicher Außenwirkung und um Flächen, die gleichzeitig auch eine wichtige Funktion für die Aufwertung des benachbarten Bahnhofsumfeldes wahrnehmen. Diese Flächen sollen durch die Entwicklung neuer Nutzungen revitalisiert werden.

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, dass

- die Qualität und die Erlebbarkeit der Werre erhöht,
- innenstadtnahes Wohnen im Grünen ermöglicht,
- wohnnahe Dienstleistungen und Versorgungsstrukturen zulässt,
- das Quartier um den Kronenplatz belebt und

- die Verbindung zum Bahnhof optimiert und durch öffentliche Grünstrukturen aufwertet.

Gleichzeitig soll großflächiger innenstadtschädlicher Einzelhandel ausgeschlossen werden. Die FNP-Änderung soll im Wesentlichen eine stadtverträgliche Wiedernutzung von brach gefallenen Bauflächen vorbereiten und der Entwicklung städtebaulicher Missstände entgegensteuern.

#### **4 Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Detmolder Kernstadtgebietes, unmittelbar am Rande der historischen Altstadt. Das Plangebiet selbst ist bebaut. Nördlich der Werre sind Wohnstrukturen und private werrebegleitende Grünflächen und im Nordosten Gewerbe vorhanden. Reine Gewerbestrukturen prägen den größten Teil des Plangebietes südlich der Werre. Hinzu kommen im Süden die zur Disposition stehenden ehemaligen Bahnflächen des Detmolder Güterverkehrs mit Bahndamm. Große gewerbliche Flächenanteile liegen brach.

Als prägendes Gewässer verläuft in Norden des Plangebietes die Werre. Im gesamten Bereich der Werre reichen die privaten Grundstücke bis an den Wasserlauf heran. Sowohl nordöstlich als auch südwestlich der Werre sind dies überwiegend Gewerbegrundstücke. Die Uferbereiche sind sowohl für die Allgemeinheit als auch für die Gewässerunterhaltung nicht oder sehr schwer erreichbar. Die Werre ist in ihrem Querschnitt in Teilen des Plangebietes durch Einbringen von Stahlspundwänden sehr verengt, was die Hochwasserproblematik besonders verschärft.

#### **5 Art der baulichen Nutzung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Untergeordnete Flächenanteile sind im südlichen Änderungsbereich als Verkehrsflächen Bahn, im nördlichen Änderungsbereich als Grünflächen, Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt.

Darüber hinaus stellt die Flächennutzungsplanänderung den gesetzlichen und den natürlichen Überschwemmungsbereich der Werre dar.

Die angrenzenden Darstellungen sehen wie folgt aus:

Im Süden Verkehrsflächen Bahn,  
im Westen gewerbliche Baufläche und untergeordnet Grünfläche,  
im Norden Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen und  
im Osten gemischte Bauflächen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden im Wesentlichen Darstellungen für

- gewerbliche Bauflächen in Wohnbauflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen
- Verkehrsflächen Bahn in öffentliche Grünflächen und
- Wohnbau- und gemischte Bauflächen in werrebegleitende Grünflächen geändert.

Die Flächennutzungsplanänderung nutzt das Potenzial siedlungsstrukturell brach fallender Flächen, um das Siedlungsgefüge verträglich an heutige Bedarfe anzupassen und zu optimieren.

Die Ergänzung des Grünzuges entlang der Werre ermöglicht zukünftig die Renaturierung der Werre und die Verminderung der Hochwasserproblematik. Gleichzeitig wird die Frischluftschneise in Richtung Innenstadt planerisch konsequent fortgeführt.

Die Umnutzung bisheriger, heute brach gefallener Gewerbeflächen wird bedarfsorientiert in Richtung Innenstadt vorbereitet, das Potenzial der Werre mit der Zielrichtung Wohnen am Wasser genutzt.

Zur Entwidmung anstehende Bahnflächen werden städtebaulich zur Optimierung des Erscheinungsbildes Detmolds (Fernwirkung) vorbereitet. Darüber hinaus wird eine attraktive Verknüpfung des Bahnhofsareals mit den nördlich der Bahn gelegenen Flächen angestrebt.

Die Änderung fügt sich konzeptionell in das vorhandene städtebauliche Gefüge ein. Das verträgliche Miteinander von Bestand und Planung wird im in der Aufstellung befindlichen B-Plan sichergestellt.

## **6 Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird durch die Paulinenstraße (B 239) und die Wittekindstraße sichergestellt. Die innere Erschließung übernehmen primär die Industriestraße und nachrangig auch die Arminstraße. Im östlichen Teil des Plangebietes liegt der Kronenplatz, der neben der Nutzung für Detmolder Großveranstaltungen als zentrumsnaher öffentlicher Parkplatz dient. Das Plangebiet ist durch den benachbarten Busbahnhof und Bahnhof gut an den ÖPNV angebunden. Die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist in den vorhandenen Straßenverkehrsflächen berücksichtigt.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bezogen auf Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser, Regenwasser, Elektrizitäts- und Gasversorgung und Abfallbeseitigung in das städtische Ver- und Entsorgungsnetz integriert.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Detmold zugeleitet.

## **8 Immissionen**

Im Änderungsgebiet sind sowohl gewerbliche als auch verkehrliche Immissionsquellen vorhanden. Das verträgliche Nebeneinander und die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind möglich und werden im in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan abschließend gutachterlich untersucht und geregelt.

## **9 Altablagerungen und Bodenschutz**

Im Änderungsgebiet selbst bzw. im direkten Einwirkungsbereich auf das Plangebiet sind Altablagerungen bekannt. Daher wurden im Plangebiet selbst und teilweise auch schon außerhalb des Plangebietes umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Als Grundlage für die durchgeführten Untersuchungen wurden von den zuständigen Stellen der Stadt Detmold und des Kreises Lippe historische Recherchen durchgeführt, um Altlastenverdachtsflächen zu selektieren und grob den weiteren Untersuchungsumfang bestimmen zu können. Ein Altlastengutachten liegt der Stadt vor.

Die aus der Untersuchung hervorgehenden belasteten Flächen wurden im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

**Bereich der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage):**

Bei der gekennzeichneten Fläche im Bereich des Bahngeländes (ehemaliger Schrottplatz) ist die vorhandene Auffüllung erheblich mit Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoffen belastet.

**Parkplatz westlich des Kronenplatzes:**

Bei der gekennzeichneten Fläche (Flurstück 6) handelt es sich um ein ehemaliges Tankstellengelände. Die Böden sind hier erheblich mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet.

**Gesamtbereich ehemalige Omnia Möbelwerke:**

Bei der gekennzeichneten Fläche handelt es sich um einen Teil der ehemaligen Omnia Möbelwerke. Bei Errichtung dieses Werkes erfolgte eine flächige, um einen Meter mächtige Auffüllung des Niederungsbereichs der Werre. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist diese künstliche Auffüllung zumindest stellenweise mit Schwermetallen belastet. Außerdem liegen Hinweise auf Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vor.

**Bereich des ehemaligen Lacklagers auf dem Omnia-Gelände:**

Bei der gekennzeichneten Fläche handelt es sich um das ehemalige Lacklager der Omnia Möbelwerke. Beim Rückbau dieses Lacklagers ist mit dem Antreffen von Boden zu rechnen, der durch Lackbestandteile (vor allem auch Lösungsmittel) belastet ist.

Die in der Flächennutzungsplanänderung gekennzeichneten Bodenbelastungsflächen werden im Bebauungsplan näher konkretisiert. Über die Kennzeichnung im Bebauungsplan verknüpft mit bedingten Festsetzungen wird der fachgerechte Umgang mit der Altlastenproblematik im Bebauungsplanverfahren sichergestellt.

**10 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Änderungsbereich ist das Gebäude Arminstraße 11 (Fabrikantenvilla) als Baudenkmal Nr. A 340 in die Denkmalliste der Stadt Detmold eingetragen.

Die Änderung der Darstellung gewerbliche Baufläche in Wohnbaufläche wird mittelfristig zu einer Aufwertung der Umgebungsbebauung führen.

**11 Umweltbericht gem. § 2a BauGB****11.1 Einleitung****11.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes****Angaben zum Standort**

Das Änderungsgebiet befindet sich im westlichen Norden des Detmolder Kernstadtgebietes, am Rande der historischen Altstadt. Es wird im Norden durch die Hubertusstraße und die Freyastraße, im Süden durch die Bahnanlage, im Osten durch die östliche Begrenzung des Kronenplatzes und im Westen durch die Flurstücke 4, 21, 264 und 246 begrenzt.

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch verschiedenartige Bauflächen und die Werre, die das Änderungsgebiet in nordöstlicher Richtung quert. Nördlich der Werre sind Freiflächen und im Nordwesten Gewerbebrachen vorhanden. Die Gewerbeflächen überwiegen im Änderungsgebiet. Ein großer Teil ist brach gefallen. Hierzu zählt auch das ehemalige Bahngelände des Detmolder Güterverkehrs mit Bahndamm, das sich im

südlichen Teil befindet. Ein weiterer markanter Punkt ist der Kronenplatz im Südosten des Änderungsgebietes. Neben der Nutzung für Detmolder Großveranstaltungen dient er als zentrumsnaher öffentlicher Parkplatz.

Erschlossen wird das Gebiet durch zwei Hauptverkehrsadern, die Arminstraße und die Industriestraße, die parallel in nordöstliche Richtung verlaufen.

Ein weiteres prägendes Element ist die Werre. Sie verläuft z. T. durch Geländeaufschüttungen tief eingeschnitten in nordöstlicher Richtung. Im gesamten Bereich des Änderungsgebietes reichen die privaten Grundstücke bzw. die Gewerbeflächen bis an den Wasserlauf heran. Hierdurch und durch den stark eingeschnittenen Wasserlauf, sind die Uferbereiche nur schwer erreichbar. Naturnahe Uferstrandstreifen sind nicht vorhanden. Die Werre ist in ihrem Querschnitt im gesamten Bereich des Änderungsgebietes durch Einbringen von Stahlspundwänden sehr verengt, was die Hochwasserproblematik besonders verschärft (Beispiel: Omnia-Gelände).

### **Art des Vorhabens und Darstellungen**

Hauptziel der F-Planänderung ist die Revitalisierung des Bereichs zwischen der Bahnlinie und der Werre. Um dies zu realisieren, ist die Umsetzung verschiedener Teilziele erforderlich. Gewerbliche Bauflächen werden in Wohnbau,- Verkehrs- und Grünflächen, Verkehrsflächen Bahn in öffentliche Grünflächen und Wohnbau- und gemischte Bauflächen in werrebegleitende Grünflächen geändert. Die Werre wird renaturiert. Ein Gewässerkonzept sichert die beidseitigen Uferstrandstreifen in einer Breite von ca. 10 m.

## **11.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

### **Fachgesetze**

Anlass der F-Planänderung war der sich abzeichnende Strukturwandel durch die Aufgabe von gewerblichen Nutzungen und die dadurch immer größer werdenden Brachflächen. Ziel ist die Revitalisierung des Bereichs zwischen der Bahnlinie und der Werre. Die Revitalisierung entspricht der Anforderung des § 1a (2) BauGB „mit Grund und Boden sparsam umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.“

Das innerstädtische Änderungsgebiet wird von Immissionen aus den Gewerbebetrieben, dem Straßen- und Schienenverkehr belastet. Die Verkehrslärmschutzverordnung (BlmschV) setzt Immissionsgrenzwerte fest, bei deren Überschreitung Maßnahmen erforderlich werden. Ein im August 2005 erstelltes schalltechnisches Gutachten empfiehlt, die ermittelten immissionsschutzrechtlichen Konfliktpunkte durch entsprechende Festsetzungen und bauliche Nutzungen im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu beheben.

Die gering vorhandenen Grünstrukturen bieten nur wenig Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Pflanzen. Durch Renaturierungs- und Entsiegelungsmaßnahmen u. a. Renaturierung der Werre wird dem § 2 (1) BNatSchG entsprochen „Tiere und Pflanzen“ als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

### **Fachplanungen**

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Lippe - weist große Teile des Änderungsgebietes als Bereiche für gewerbliche und industrielle

Nutzung (GIB) aus. Der Bereich nördlich der Werre ist als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Darstellungen in der F-Planänderung entsprechen grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für einen großen Teil der ca. 7 ha großen Fläche „gewerbliche Baufläche“ dar. Untergeordnete Flächenanteile sind im südlichen Änderungsbereich als Verkehrsflächen Bahn, im nördlichen Änderungsbereich als Grünflächen, Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Die F-Planänderung erfolgt im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 01-66A „Arminstraße Ost“.

## **11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **11.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)**

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

#### **11.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Das Umfeld sowie das Änderungsgebiet selbst sind geprägt durch Wohnbebauung, Gewerbeflächen und den z. T. stark befahrenen Verbindungsstraßen. Lärmimmissionen gehen hauptsächlich von den Gewerbeflächen, dem Straßenverkehr und dem Schienenverkehr aus. Um zu gewährleisten, dass mit den verschiedenen zulässigen Nutzungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen verbunden sind, wird im Parallelverfahren auf B-Planebene ein Gutachten den zulässigen Lärmpegel ermitteln.

#### **Bewertung**

Der Mensch erfährt durch die Neugliederung des Änderungsgebietes keine weiteren unzumutbaren Beeinträchtigungen, wenn auf B-Planebene erforderliche Maßnahmen festgesetzt und umgesetzt werden.

#### **11.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Das Änderungsgebiet liegt im städtischen Raum und ist komplett anthropogen beeinflusst. Den höchsten Anteil bilden Gewerbeflächen und Gewerbebrachen ohne nennenswerte Grünstrukturen. Auch im Bereich der Werre hat sich durch die bis an den Wasserlauf heranreichenden Grundstücke und die Befestigung durch Stahlspundwände, keine nennenswerte Vegetation entwickeln können. Die ehemaligen Bahnflächen im Süden sind seit Jahren brach gefallen. Hier hat sich eine Ruderalvegetation aus krautigen und strauchartigen Pflanzen entwickelt, die Lebensraum für einige wenige Tierarten, wie z.B. Singvögel bietet. Aufgrund der starken anthropogenen Beeinflussung ist davon auszugehen, dass auch in diesen Bereichen keine große Artenvielfalt zu erwarten ist.

Faunistische Kartierungen liegen zum Änderungsgebiet nicht vor. Das Biotopkataster der LÖBF trifft keine Aussage über ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten. Auf Grund der Vorbelastung ist davon auszugehen, dass der Untersuchungsraum

hauptsächlich von Ubiquisten, d.h. Arten ohne speziellen Lebensraumanspruch, genutzt wird.

### **Bewertung**

Das Änderungsgebiet bietet nur geringen Lebensraum für einige wenige Tier- und Pflanzenarten. Die Ruderalflächen im Bereich des Bahngeländes können als Biotop für Singvögel bewertet werden. Insgesamt beleben sie optisch die sehr stark anthropogen überformten Flächen und beeinflussen damit das Wohlbefinden des Menschen.

Um eine ökologische Aufwertung des Gebietes zu erreichen ist geplant, den Bereich der Werre zu renaturieren.

#### **11.2.1.3 Schutzgut Boden**

Im südlichen Teil des Änderungsgebietes hat sich aus Tonsteinen der Bodentyp Gley-Braunerde entwickelt. Es handelt sich um einen lehmigen Sandboden mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit und mittlerem landwirtschaftlichen Ertrag. Der Bereich nördlich der Arminstraße ist geprägt durch schluffig-lehmige Bachablagerungen. Hier steht der Bodentyp Gley an. Es handelt sich um einen schluffigen Lehm Boden mit geringer Wasserdurchlässigkeit und mittlerem landwirtschaftlichen Ertrag.

Im verbindlichen Bauleitplanverfahren muss überprüft werden, in welchem Umfang Altlasten bzw. Altablagerungen vorliegen.

### **Bewertung**

Durch die Darstellung von Grünflächen im Bereich der Werre, des Bahngeländes und der gemischten Bauflächen, werden voraussichtlich weniger Flächen versiegelt als es bereits derzeit der Fall ist. Das Schutzgut Boden wird somit nicht erheblich durch die Planung beeinflusst. In Teilbereichen findet sogar eine Aufwertung statt.

#### **11.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen im Änderungsgebiet als gering einzustufen. Als Oberflächengewässer quert die Werre das Änderungsgebiet.

### **Bewertung**

Durch die Entsiegelung von Teilflächen und im Bereich der Werre kann die Grundwasserneubildung erhalten bzw. im geringen Maße gesteigert werden. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten bzw. neu geschaffen werden. Das Schutzgut Wasser wird somit durch die Planung nicht weiter beeinflusst und kann in einigen Bereichen sogar verbessert werden.

#### **11.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft**

Durch die stark befahrenen Erschließungsstraßen sowohl im als auch außerhalb des Änderungsgebietes wird die Luftqualität negativ beeinflusst. Das Klimagutachten (GEONET, 1999) weist das Änderungsgebiet als Siedlungsraum aus, mit sehr geringen bis geringen Immissionsbelastungen sowie sehr geringer lufthygienischer Belastung.

### **Bewertung**

Eine Beeinflussung der Luftqualität ist im geringem Maße vorhanden. Bis zu einem gewissen Grad kann die Beeinträchtigung durch die geplante Begrünung im Bereich der Werre und des Bahngeländes ausgeglichen werden. Das Schutzgut Klima/Luft wird somit nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

### 11.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich der F-Planänderung ist vollständig anthropogen beeinflusst. Lediglich im Bereich der Bahnanlage sind Grünstrukturen vorhanden, die das Landschaftsbild beleben.

#### Bewertung

Durch die geplanten Darstellungen erfährt das Landschaftsbild eine Aufwertung. Die Renaturierung der Werre und die Begrünung der ehemaligen Bahnflächen, machen das Änderungsgebiet wieder erlebbar und erhöhen die Strukturvielfalt .

### 11.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können. Im Änderungsgebiet befindet sich ein Objekt, dass in die Denkmalliste der Stadt Detmold eingetragen ist. Es handelt sich um einen zweigeschossigen Villenbau (Baudenkmal Nr. A340) in der Arminstraße 11. Das Gebäude stammt aus dem 20. Jahrhundert.

#### Bewertung

Das Baudenkmal Nr. A340 kann auf F-Planebene nicht dargestellt werden. Die Sicherung dieses Schutzgutes wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren geprüft.

### 11.2.1.8 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend bebauten Innenbereich nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen sind gering und die Situation wird in bestimmten Bereichen wie z.B. Werre und Bahngelände sogar verbessert.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Beeinträchtigung beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Beeinträchtigungsintensität
Mensch	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastung, insbesondere Verkehrslärm</li><li>• Immissionsbelastungen durch Gewerbe</li><li>• Neugliederung des Erholungsraumes</li></ul>	gering
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verlust von Teillebensräumen auf den Brachflächen</li><li>• Veränderung und Neuschaffung von Lebens- und Nahrungsräumen –Gebäude, Gärten, Grünzüge</li></ul>	keine - gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Teilweise Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung)</li><li>• Teilweise Entsiegelung und Schaffung neuer Lebens- und Nahrungsräume</li></ul>	teilweise keine, teilweise kleinräumig gering bis hoch – nicht ausgleichbar
Wasser	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erhöhter Oberflächenabfluss durch Flächenbefestigung und Überbauung</li><li>• Beschleunigung des Wasserabflusses</li><li>• Verbesserung der Oberflächen-/Grundwassersituation durch teilweise Entsiegelung</li></ul>	keine - gering

	sowie Renaturierung der Werre	
Klima/Luft	• Veränderung der lufthygienischen Situation durch Verkehrsaufkommen und Gewerbe	gering
Landschaft	• Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	gering
Kultur- und Sachgüter	• Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern	keine
Wechselwirkungen	• Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	keine

## 11.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 11.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Planungen kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten bleiben und in einigen Bereichen sogar verbessert werden. Insbesondere besteht bei der Verwirklichung der Planungen die Möglichkeit, das Gebiet den dort wohnenden und arbeitenden Menschen erlebbarer zu machen und durch die Anlage neuer Strukturen den Erholungswert zu steigern.

### 11.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung würde die Entstehung von Gewerbebrachen weiter voran schreiten. Durch das Brachfallen großer stadtbildprägender Gewerbeflächen, würde das Gebiet immer mehr „verwahrlosen“ und Neuansiedlungen verhindern sowie die Wohnqualität im Umfeld weiter beeinträchtigen. Die städtebauliche Außenwirkung in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt wäre negativ.

### 11.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gem. § 21 (1) BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Die Darstellungen in der F-Planänderung bereiten konkrete Maßnahmen vor, die in der verbindlichen Bauleitplanung zur Vermeidung und zur Verminderung von Eingriffen festgesetzt werden. Durch die Renaturierung der Werre und die Neugestaltung des Bahngeländes werden alle angesprochenen Schutzgüter positiv beeinflusst.

### 11.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten ergeben sich nicht. Das Änderungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Die bereits schon versiegelten und bebauten Flächen sind brach gefallen und müssen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Deshalb ergeben sich für das Änderungsgebiet keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

## 11.3 Zusätzliche Angaben

### 11.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der lufthygienischen und immissionsökologischen Belastungen wurde das Klimagutachten für die Stadt Detmold (GEONET, 1999) herangezogen. Desweiteren stehen im verbindlichen Bauleitplanverfahren die Ergebnisse folgender Gutachten zur Verfügung:

- Schalltechnisches Gutachten zu den schalltechnischen Belastungen (AKUS, 2005)
- Orientierende Untersuchung von Verdachtsflächen im Rahmen des B-Planverfahrens 01-66 (Dr. Kerth + Lampe, 2005)

Weitere technische Verfahren liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

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

### **11.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Auswirkungen auf die Umwelt bei den neu geplanten Bauflächen können z. Zt. noch nicht eingeschätzt werden, da die konkrete Nutzung und ihre mögliche Belastungen für die Umwelt noch nicht bekannt sind. Sofern erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung offensichtlich werden, sollten geeignete Maßnahmen zur Überwachung in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren vorgesehen werden. Die Ergebnisse der Gutachten werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

### **11.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Änderungsgebiet umfasst einen Abschnitt eines bereits bebauten Stadtteils mit einer hohen städtebaulichen Dichte durch Gewerbenutzung sowie Gewerbebrachen. Insbesondere durch Emissionen der noch vorhandenen gewerblichen Nutzung und durch die Lärmbelastigung der innerhalb des Änderungsgebietes und umgebenden z. T. stark befahrenen Straßen, wird das Gebiet beeinträchtigt. Mit der F-Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Stadtbildqualität durch geeignete stadt- und grünplanerische Maßnahmen aufzuwerten und die Attraktivität zu steigern.

Bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB entstehen. Das Änderungsgebiet wird neu strukturiert, Flächen z. T. entsiegelt, die Werre renaturiert und das Bahnhofsgelände aufgewertet. Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen sollen durch Neugliederung der Bauflächen und evtl. passive Lärmschutzmaßnahmen verringert werden.

Stadt Detmold  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Detmold 27.09.2005