

## **INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG**

---

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| <b>1</b>    | <b>Änderungsgebiet</b>                                 | <b>2</b>  |
| <b>2</b>    | <b>Raumordnung und Landesplanung</b>                   | <b>2</b>  |
| <b>3</b>    | <b>Ziele und Zwecke der Planung</b>                    | <b>2</b>  |
| <b>4</b>    | <b>Lage im Raum / Situationsbeschreibung</b>           | <b>3</b>  |
| <b>5</b>    | <b>Art der baulichen Nutzung</b>                       | <b>3</b>  |
| <b>6</b>    | <b>Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft</b> | <b>4</b>  |
| <b>7</b>    | <b>Verkehr</b>   | <b>5</b>  |
| <b>8</b>    | <b>Ver- und Entsorgung</b>                             | <b>6</b>  |
| <b>9</b>    | <b>Immissionen / Emissionen</b>                        | <b>6</b>  |
| <b>10</b>   | <b>Altlasten und Bodenschutz</b>                       | <b>7</b>  |
| <b>11</b>   | <b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>                 | <b>7</b>  |
| <b>12</b>   | <b>Umweltbelange</b>                                   | <b>7</b>  |
| <b>12.1</b> | <b>Umweltprüfung</b>                                   | <b>7</b>  |
| <b>12.2</b> | <b>Zusammenfassung</b>                                 | <b>12</b> |

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

---

**Verfahrensstand:**  
**Feststellungsbeschluss / abschließender Beschluss**

---

### **1 Änderungsgebiet**

Das Änderungsgebiet Nr. 6 „Eichenkrug“ liegt innerhalb des Ortsteiles Pivitsheide V.L. und wird begrenzt

im Norden durch die Bielefelder Straße (L 758) tlw.,  
im Osten durch die Wohnbaugrundstücke westlich des „Stratenweges“,  
im Süden durch die Straße „Am Eichenkrug“,  
im Westen durch die „Oerlinghauser Straße“ (L 945).

Die Abgrenzung des Änderungsgebietes ist im Änderungsplan dargestellt.  
Die Gesamtgröße des Änderungsgebietes beträgt 1,5 ha.

### **2 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 Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

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.

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

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 / Verbrau-

chermarktes und eines Lebensmittel-Discounters sowie ergänzender Dienstleistungs-, Geschäfts- und Gastronomienutzungen.

Die Fläche steht in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der 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 Änderungsgebiet 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 zusammen gefasstes Versorgungsangebot entstehen, das aus regional- und landesplanerischer Sicht überörtlich konsensfähig ist.

Zur Entwicklung der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Planungsabsicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern.

Dem Entwicklungsgebot der Aufstellung 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 / Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 21-01 „Eichenkrug“).

#### **4 Lage im Raum / Situationsbeschreibung**

Das Änderungsgebiet 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 Änderungsgebietes 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 / Kleidung) liegt. Im Nordosten ist in dem Änderungsgebiet 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.

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

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 Änderungsgebietes über die „Oerlinghauser Straße“, die „Bielefelder Straße“ sowie den Bereich östlich der Straße „Wolfstinne“ hinaus.

Es ist innerhalb einer Teilfläche eine Darstellung von „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungsmarkt“ anstelle der Darstellung von „Wohnbaufläche“ vorgesehen.

Hinsichtlich der Einzelhandels-Verkaufsflächen von maximal 3.500 m<sup>2</sup>, die sich mit der Planung ergeben (Vollsortimenter: rd. 2.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inklusive Vorkassenzone / Mall / Windfang, Discounter: rd. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inklusive Vorkassenzone, Dienstleistung-, Praxis- und Büronutzung, Gastronomie, Einzelhandel: rd. 1.350 m<sup>2</sup> 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 21-01 „Eichenkrug“ „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes ist notwendig, da bei einer Bruttogeschossfläche von 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 Haushaltswarenereich beschränkt werden. In den Festsetzungen für das Sondergebiet soll eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen werden.

Die Änderung hat folgende Größenordnung:

| Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan   | bisher  | künftig |
|---|---------|---------|
| Sonderbaufläche / Sondergebiet – Nahversorgermarkt, maximale Verkaufsfläche (VK): 3.500 m <sup>2</sup> (SO)<br>Vollsortimenter: 2.250 m <sup>2</sup> VK<br>Lebensmittel-Discounter: 850 m <sup>2</sup> VK<br>(gem. § 5 (1), (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO) | ----    | 1,50 ha |
| Wohnbauflächen<br>(gem. § 5 (1), (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO)   | 1,50 ha | ----    |
| Gesamt  | 1,50 ha | 1,50 ha |

## 6 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

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.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsrege-

lung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Es ist eine artenschutzrechtliche Stellungnahme durch das Fachbüro NZO GmbH, Bielefeld im November 2007 erstellt worden. Die zusammenfassende Bewertung lautet: Es wurden nach Auswertung aller verfügbarer und relevanter Daten insgesamt 6 Fledermaus- und 9 Vogelarten zusammengestellt, 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.

## **7 Verkehr**

Die Erschließung des Änderungsgebietes durch den Kundenverkehr erfolgt von der „Oerlinghauser Straße“ mit einer Zu- und Abfahrt als „Rechts-rein-rechts-raus“-Regelung.

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.

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

Das Änderungsgebiet 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 würde 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.

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 Änderungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer mit von den Zu- und Abfahrten unabhängigen Anschlüssen an die umgebenden straßenbegleitenden Fuß- und Radwege ist vorgesehen.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend § 7 Absatz 5, der zum Zeitpunkt der vB-Plan-Aufstellung / FNP-Änderung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen 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.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Entsorgungsnetz.

Das Änderungsgebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

Die das Änderungsgebiet 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.

## **9 Immissionen / Emissionen**

Es befinden sich außerhalb des Änderungsgebietes keine Nutzungen, die immissionsrelevante 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 Änderungsgebiet zu beachten.

Hierzu sind schalltechnische Gutachten (Ingenieurbüro Prof.-Dr. Ing. K. Beckenbauer, Bielefeld, August 2006 – November 2006) eingeholt worden.

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

Die notwendigen Maßnahmen werden in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 21-01 „Eichenkrug“ festgesetzt.

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 Risi-

ken 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.

## **10 Altlasten und Bodenschutz**

Innerhalb des Änderungsgebietes und angrenzend sind keine Flächen mit Bodenbelastungen, Altstandorte oder 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.

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung mit dem entsprechenden Nutzungsmaß vorgesehen. Erosionen sind nicht zu erwarten.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Pivitsheide der Inanspruchnahme dieses Änderungsgebietes stehen keine geringerwertigen 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.

Innerhalb des Änderungsgebiets sind schutzwürdige Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 2004). Weitere Ausführungen siehe unter Punkt 12.1 der Begründung.

## **11 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

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

## **12 Umweltbelange**

### **12.1 Umweltprüfung**

Mit dem Vorhaben ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche > 1.200 m<sup>2</sup> 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 (-)<br>Ggf. erheblich (+) |
|-----------|--|--|---------------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Merkmale der Vorhaben</b><br>Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:   |  |                                       |
| 1.1       | Größe des Vorhabens  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossfläche: rd. 6.000 m<sup>2</sup></li> </ul>  |                                       |
| 1.2       | Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• innerörtliche überwiegend versiegelte Fläche;</li> <li>• Lage an überörtlichen Verkehrswegen (Landesstraßen).</li> </ul>  | -                                     |
| 1.3       | Abfallerzeugung  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kein produzierender Betrieb;</li> <li>• Abfallsammlung am Vorhabenort;</li> <li>• Anschluss an städtische Müllabfuhr;</li> <li>• innerbetriebliches Abfallmanagement.</li> </ul>  | -                                     |
| 1.4       | Umweltverschmutzung und Belästigungen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Belästigungen können potenziell nur durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie den Parkverkehr entstehen;</li> <li>• 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 Anlieferungsbereichen, Leergutkäfig oder anderen lärmintensiven Betriebseinrichtungen);</li> <li>• eine schalltechnische Untersuchung mit dem Aufzeigen von ggf. festzusetzenden aktiven Schutz-Maßnahmen ist hierzu erarbeitet worden.</li> </ul> | -                                     |
| 1.5       | Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kein produzierender Betrieb;</li> <li>• 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.</li> </ul>  | -                                     |
| <b>2.</b> | <b>Standort der Vorhaben</b><br>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  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• innerörtliche versiegelte Fläche;</li> <li>• Lage an überörtlichen Verkehrswegen;</li> <li>• Gebiet hat keine Bedeutung für</li> </ul>  | -                                     |

| Ziffer | Kriterium   | Bemerkung  | Unerheblich (-)<br>Ggf. erheblich (+) |
|--------|---|--|---------------------------------------|
|        | fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)                        | 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"> <li>keine besonderen Lebensraumstrukturen für die Fauna vorhanden;</li> <li>keine potenzielle natürliche Vegetation betroffen;</li> <li>durch das Vorhaben keine nachteiligen Eingriffe in den Boden;</li> <li>keine Grundwasserabsenkung durch Vorhaben;</li> <li>kein Verlust von Retentionsfläche;</li> <li>keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.</li> </ul> | -                                     |
| 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 bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>werden nicht berührt</li> </ul>   | -                                     |
| 2.3.2  | Naturschutzgebiete gemäß § 13 des BNatSchG, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst,  | <ul style="list-style-type: none"> <li>werden nicht berührt</li> </ul>   | -                                     |
| 2.3.3  | Nationalparke gemäß § 14 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,   | <ul style="list-style-type: none"> <li>werden nicht berührt</li> </ul>   | -                                     |
| 2.3.4  | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 14 a und 15 des BNatSchG,   | <ul style="list-style-type: none"> <li>werden nicht berührt</li> </ul>   | -                                     |
| 2.3.5  | gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c BNatSchG   | <ul style="list-style-type: none"> <li>werden nicht berührt</li> </ul>   | -                                     |
| 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"> <li>werden nicht berührt</li> </ul>   | -                                     |
| 2.3.7  | Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,   | <ul style="list-style-type: none"> <li>werden nicht berührt</li> </ul>   | -                                     |
| 2.3.8  | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere  | <ul style="list-style-type: none"> <li>trifft für den Planbereich und sein Umfeld nicht zu</li> </ul>  | -                                     |

| Ziffer | Kriterium   | Bemerkung   | Unerheblich (-)<br>Ggf. erheblich (+) |
|--------|---|---|---------------------------------------|
|        | Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG,   |   |                                       |
| 2.3.9  | in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Boddendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• trifft für den Planbereich und sein Umfeld nicht zu;</li> <li>• werden nicht berührt.</li> </ul>   | -                                     |
| 3.     | <b>Merkmale der möglichen Auswirkungen</b><br>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"> <li>• Auswirkungen des Vorhabens sind durch den Betrieb begründet, wobei die Auswirkungen sich ausschließlich auf den vorhabenbezogenen Verkehr beziehen.</li> <li>• Die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebszeiten / Öffnungszeiten bestimmt.</li> <li>• Mit dem Standort sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch den an- und abfahrenden Verkehr verbunden.</li> <li>• Eine schalltechnische Untersuchung mit dem Aufzeigen von ggf. festzusetzenden aktiven Schutz-Maßnahmen ist erarbeitet worden.</li> </ul> | -                                     |
| 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.

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

| <b>Schutzgut</b>          | <b>Auswirkungen</b>  |
|---------------------------|--|
| Mensch                    | Nach der Umsetzung der Planung werden weiterhin gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld des Änderungsgebietes gewährleistet. Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die festgesetzten Maßnahmen berücksichtigt. Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht. Negative Auswirkungen auf den Menschen sind durch die Planung nicht zu erwarten.  |
| Tiere und Pflanzen        | 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 Änderungsgebiet haben.<br>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. |
| Boden                     | 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). Das Plangebiet ist jedoch komplett erschlossen und überwiegend bebaut / versiegelt. Die zusätzlichen Baumöglichkeiten führen in Anbetracht der überformten Bodenstrukturen nicht zu Auswirkungen und sind bzgl. des Bodenschutzes einer Entwicklung im Außenbereich auf Freiflächen vorzuziehen.  |
| Wasser                    | Für das Änderungsgebiet ist ebenfalls nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. Die zukünftige Beurteilung von Bauvorhaben in dem überwiegend bebauten und erschlossenen Gebiet wirkt sich nicht nachteilig auf die Grundwasserqualität und die Grundwasserneubildung aus.  |
| Luft                      | Für das Änderungsgebiet sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.  |
| Klima                     | Für das Änderungsgebiet sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.   |
| Orts- und Landschaftsbild | Bei dem fast vollständig bebauten und erschlossenen Änderungsgebiet kommt es zu keinen wesentlichen Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes.  |
| Kultur- und Sachgüter     | Innerhalb des Änderungsgebietes 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.   |

## 12.2 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 Änderungsgebietes 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 Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiet zu beachten.

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

Stadt Detmold  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Detmold, im Juli 2008