

Begründung

zur Flächennutzungsplanänderung
Nr. 25 „Ehemaliges Betonsteinwerk
Sander“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Änderungsgebiet	3
2	Raumordnung und Landesplanung	3
3	Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Lage im Raum	4
5	Art der baulichen Nutzung	4
6	Belange des Klimaschutzes	4
7	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB / Artenschutz	5
8	Verkehr	5
9	Ver- und Entsorgung	5
10	Immissionen	5
11	Altablagerungen und Bodenschutz	6
	11.1 Altlasten	6
	11.2 Erhalt schutzwürdiger Böden	8
	11.3 Kampfmittelbelastungen	9
12	Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
13	Zusammenfassung	9

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 25 „Ehemaliges Betonsteinwerk Sander“

Ortsteil: Heidenoldendorf
Änderungsgebiet: Südlich Bielefelder Straße, östlich Krummer Bergweg

Verfahrensstand: Vorentwurf

1 Änderungsgebiet

Das Änderungsgebiet Nr. 25 „Ehemaliges Betonsteinwerk Sander“ im Ortsteil Heidenoldendorf liegt zwischen der Bielefelder Straße einschließlich der Flächen für einen Knotenpunkt und dem Flurstück 1558, Heidenoldendorf Flur 2, im Norden, den landwirtschaftlichen Flächen (Heidenoldendorf Flur 2, Flurstück 800) im Süden, dem Gemeindezentrum und der Kirche der freien evangelischen Gemeinde Detmold-West sowie daran anschließend ein Gartenbaubetrieb im Osten, und dem Krumpfen Bergweg im Westen.

Die Gesamtgröße des Änderungsgebietes beträgt ca. 5,6 ha.

2 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet, insbesondere die Flächen des ehemaligen Betonsteinwerks Sander, größtenteils als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Lediglich die daran angrenzenden Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung gelten als Fläche zum Schutz der Landschaft und zur landschaftsorientierten Erholung.

Das Landesplanerische Einverständnis der Bezirksregierung Detmold wurde, mit der Pflicht zur Beachtung bestimmter Voraussetzungen, mit Schreiben vom 18.08.2020 erteilt. Voraussetzung ist, dass der beabsichtigten Bauleitplanung Aussagen der Fachbehörden zu Altlasten, Artenschutz, Wasserwirtschaft, Lärm- und Immissionsschutz sowie Ver- und Entsorgung nicht entgegenstehen und eine Begründung der Alternativlosigkeit zur Erweiterung des derzeitigen „Altlastenstandortes“ in den Freiraum vorgelegt wird. Des Weiteren ist es erforderlich, dass die Aufhebung des Landschaftsschutzes jener Teilflächen, die innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegen, verbindlich in Aussicht gestellt wird.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden bereits ausführliche Untersuchungen hinsichtlich der Bodenbelastungen und dessen Sanierung durchgeführt, die in Kapitel 11.1 näher erläutert werden. Im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebietes werden Sanierungen erforderlich, die entsprechend durchzuführen sind.

Der Altlastenstandort wird demnach nicht erweitert, sondern soll sachgerecht saniert werden. Die notwendige Inaussichtstellung einer Aufhebung des Landschaftsschutzes wird im weiteren Verfahren bei den zuständigen Behörden beantragt.

Sämtliche der genannten Belange sind bzw. werden im weiteren Bauleitplanverfahren ermittelt, bewertet und im Rahmen der Beteiligungen mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Detmolder Stadtgebietes und war in der Vergangenheit mit verschiedenen Nutzungen belegt. Die Hauptnutzung bestand seit den 1960er Jahren aus einem produzierenden Gewerbe des Betonsteinhandwerks. Nachdem das Betonsteinwerk Anfang der 2000er seinen Betrieb einstellte, wurden sukzessive alle Werkhallen demontiert. Der damalige Eigentümer bemühte sich seinerzeit um eine Vermarktung dieses städtebaulich markanten Areals, konnte aber u.a. aufgrund der Altlastenproblematik einiger Teilflächen (siehe Kapitel 11.1) keine nachhaltige Nutzung etablieren.

Die Stadt Detmold hat zwischenzeitlich alle Flächen im Plangebiet erworben. In Detmold besteht ein erhöhter Bedarf an Gewerbeflächen. Dies zeigt sich vor allem darin, dass sich für das geplante Gewerbegebiet bereits zahlreiche Interessenten gemeldet haben. Die meisten Gewerbeflächen sind entweder bebaut oder von Betrieben optioniert. Daher ist beabsichtigt, dass die Fläche südlich der Bielefelder Straße in zentraler Lage zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Heidenoldendorf die bestehende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken kurz- bis mittelfristig befriedigen soll und einen Mehrwert in Sachen Arbeitsplätzen und Gewerbesteuern für die Stadt Detmold bietet.

Die FNP-Änderung Nr. 25 erfolgt im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 19-23 „Ehemaliges Betonsteinwerk Sander“. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes dient damit förmlich der Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

4 Lage im Raum

Das Änderungsgebiet befindet sich in westlicher Randlage der Detmolder Innenstadt im Ortsteil Heidenoldendorf und liegt zwischen der Bielefelder Straße und dem Krummen Bergweg. Die Innenstadt liegt fußläufig in einer Entfernung von 2,5 km. Nördlich der Bielefelder Straße grenzt Wohnbebauung an das Änderungsgebiet. In direkter Nachbarschaft liegen östlich des Änderungsgebietes eine Kirche und das Gemeindezentrum der evangelisch Freien Gemeinde Detmold-West. Neben einem Gartenbaubetrieb, grenzen daran die Kreispolizeibehörde Lippe sowie die Polizeiwache Detmold sowie weitere Gebäude der Kreisverwaltung Lippe an.

5 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold¹ stellt das Plangebiet im Bereich der geplanten gewerblichen Entwicklung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Des Weiteren wird das Plangebiet als Wasserschutzzone III B sowie eine Teilfläche als Landschaftsschutzgebiet sowie als mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche dargestellt. Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 19-23 „Ehemaliges Betonsteinwerk Sander“ ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem Gebot zu entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Von daher sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen, geändert werden. Die Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft soll dafür vollständig in Gewerbegebiet umgewandelt werden (s.u.).

6 Belange des Klimaschutzes

Im Änderungsgebiet befand sich das ehemalige Betonsteinwerk Sander, dessen Nutzung aufgegeben wurde. Das brach liegende Areal soll nun einer Gewerbenutzung zugeführt werden. Bereits

¹ Flächennutzungsplan der Stadt Detmold (2008)

durch die Vornutzung durch das Betonsteinwerk wurde der überwiegende Teil des Geländes versiegelt. Somit sollen bereits versiegelte Flächen für eine Gewerbenutzung in Anspruch genommen werden. Die geplante Maßnahme zielt auf eine Brachflächenrevitalisierung ab und soll benötigte Gewerbeflächen schaffen ohne dass umfangreich Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Die Belange des Klimaschutzes sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitergehend auch durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB berücksichtigt werden.

7 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB / Artenschutz

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 25 „Ehemaliges Betonsteinwerk Sander“ Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verlauf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Es wird ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet und bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (u.a. Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist darzulegen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet werden im weiteren Verfahren geprüft und sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

8 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung wird über die Bielefelder Straße (und den Krumpen Bergweg) erfolgen. Insbesondere die Bielefelder Straße bindet das Änderungsgebiet an das regionale und überregionale Verkehrsnetz an. Für den ruhenden Verkehr soll der Stellplatzbedarf insbesondere über Stellplätze in einem zu errichtenden Parkdeck nachgewiesen werden. Das Änderungsgebiet ist zudem über die Bielefelder Straße sowie über einen geplanten Fuß- und Radweg über die Straße Krumpen Bergweg an das örtliche und überörtliche Wege- und Radverkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet ist durch die Buslinien 390 und 706 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt liegt an der Bielefelder Straße in ca. 150 m Entfernung.

9 Ver- und Entsorgung

Alle Versorgungsleitungen liegen in der Nähe des Plangebietes und können grundsätzlich verlängert werden.

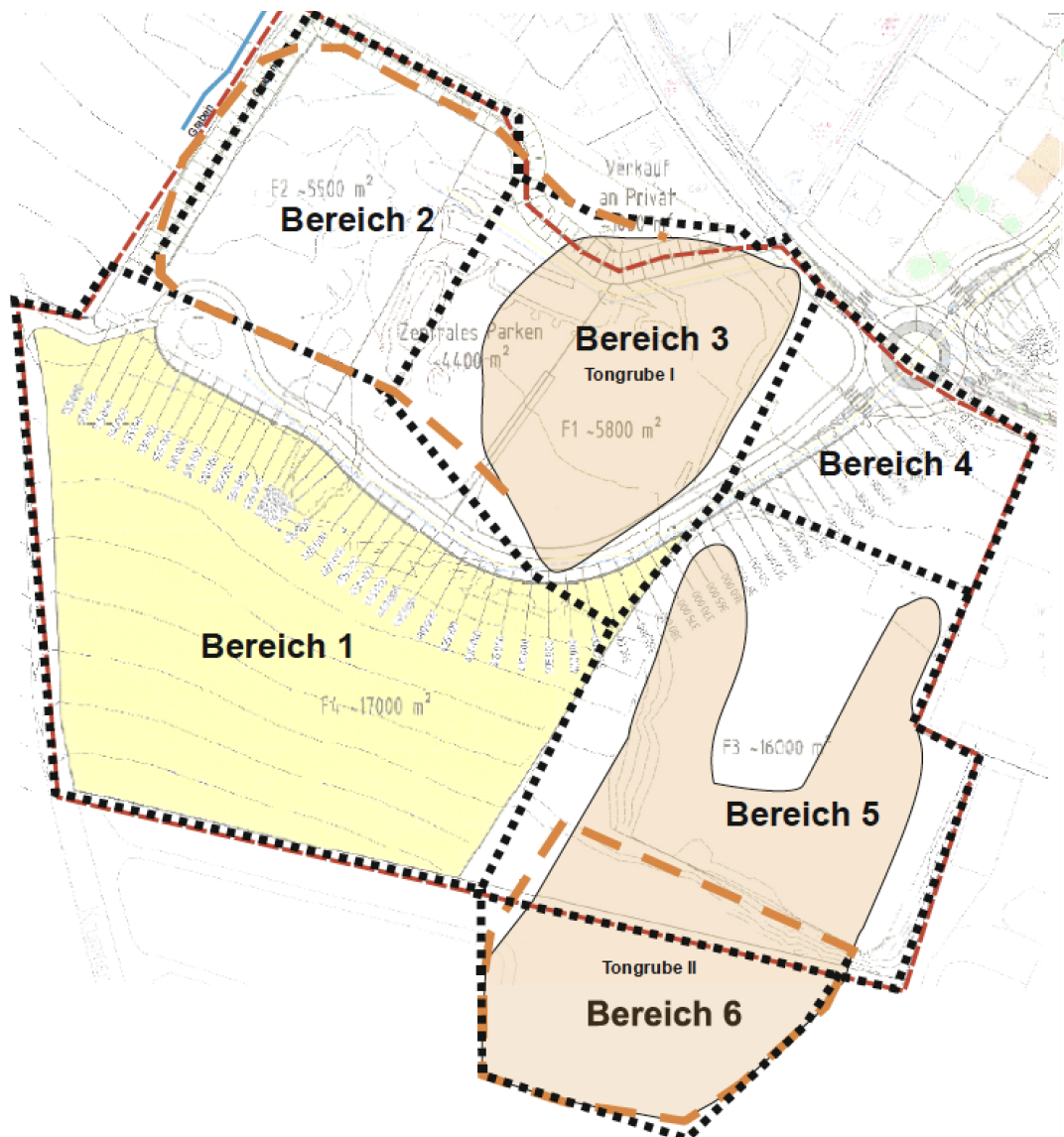
10 Immissionen

Ob und welche Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind, bleibt dem Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung, die im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens durchgeführt wird, vorbehalten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

11 Altlagerungen und Bodenschutz

11.1 Altlasten

Da eine Teilfläche des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Detmold unter anderem als mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche dargestellt wird und eine vorherige Nutzung des Geländes als Deponiestandort Altlasten vermuten lässt, wurden nähergehende Untersuchungen des Plangebietes hinsichtlich Bodenbelastungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Auf der Grundlage einer orientierenden Untersuchung aus dem Jahr 2020 durch das Institut für Umwelt-Analyse Projekt-GmbH wurde eine Sanierungsuntersuchung² durch dasselbe Institut 2022 durchgeführt. Das Plangebiet und entsprechend das Untersuchungsgebiet wurde dabei in sechs Untersuchungsbereiche unterteilt (siehe Abbildung unten). Die Ergebnisse der genannten Sanierungsuntersuchung werden im Folgenden in Ausschnitten wiedergegeben.



Gliederung des Untersuchungsgebietes in verschiedene Untersuchungsbereiche

² Sanierung des Standortes des ehemaligen Betonwerks Sander, Bielefelder Straße 216, 32758 Detmold – hier: Sanierungsuntersuchung (2022: 14 ff.)

Wirkungspfad Boden – Mensch

Die untersuchten Feststoffproben weisen in den Teilbereichen 2, 3 und 6 ein hohes Schadstoffpotential bei den Parametern KW-Index, PAK und auch bei Schwermetallen auf. Die höchsten Schadstoffgehalte wurden in den Feststoffproben aus den Teilbereichen 3 (Tongrube I) und 6 (Tongrube II) analysiert.

Wirkungspfad Boden – Grundwasser

In nahezu allen Proben aus dem Bereich 3 (Tongrube I) wurden die Prüfwerte der BBodSchV (Prüfwerte zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes) für die Parameter Arsen, KW-Index, PAK und PCB deutlich überschritten. Die Überschreitung des Bewertungsmaßstabes bzw. die hohen Gehalte bei den Parametern Arsen, KW-Index und PAK sind aufgrund der Untersuchung der Feststoffgehalte nachvollziehbar. Anders sieht es bei den Schadstoff-Konzentrationen der Parametergruppe PCB aus. Hier liegen die gemessenen Werte in Grundwassermessstellen bis zu 10.000-fach über dem Prüfwert der BBodSchV, obwohl die Gehalte dieses Parameters in allen untersuchten Feststoffproben (Misch- sowie Einzelproben) unterhalb der Nachweisgrenze lagen. Möglicherweise kann dies in der höheren Bestimmungsgrenze für PCB im Feststoff begründet sein.

Bodenluftuntersuchungen

Im Zuge der orientierenden Untersuchung wurde die Bodenluft durch Vor-Ort-Messungen der „deponietypischen Gase“ sowie durch Bodenluftuntersuchungen auf die Parameter LHKW und BTEX analysiert. Die analysierten Gehalte geben zwar einen Hinweis auf Schadstoffe in der Bodenluft – die Konzentrationen liegen jedoch deutlich unter den Werten der „Orientierende Hinweise für flüchtigen Stoffe in der Bodenluft“ (LABO, 2008). Die Vor-Ort-Messungen auf deponietypische Gase hingegen zeigten in nahezu allen Bereichen eine hohe Konzentration an Methan und Kohlendioxid, was in vielen Fällen mit einer sehr deutlichen Reduzierung des Sauerstoffgehaltes einhergeht. In den Untersuchungsbereichen 2 und 3 sind Methangehalte zu verzeichnen, die deutlich über der „unteren Explosionsschwelle“ liegen.

Gefährdungsbeurteilung

Hinsichtlich der Gefährdungsbeurteilung ist ausschließlich der Wirkungspfad Boden-Grundwasser relevant. Eine auf den Wirkungspfad Boden-Mensch bezogene Gefährdung besteht nicht, da die Fläche bereits aktuell überwiegend versiegelt und zudem ungenutzt ist und zum anderen auch planungsrechtlich eine gewerbliche Nutzung mit nahezu vollständiger Überbauung/Versiegelung vorgesehen ist. Ein Grundwasserschaden ist nicht eingetreten – es wurden aber Schadstoffe festgestellt, die auf einen Austrag von der Deponie auf dem ehemaligen Sander-Gelände schließen lassen könnten.

Im Rahmen der weiteren Planung zur Nutzung des Geländes ist zu berücksichtigen, dass die Bereiche der Teilflächen 2 und 3 (nordwestliches Waldstück sowie zentraler Bereich der Tongrube I) möglichst auch weiterhin eine vollständige Versiegelung beibehalten, um eine Auswaschung von Schadstoffen aus den Altablagerungen durch Niederschlag zu unterbinden.

Dies gilt auch für den Zustrom von oberflächennahem Grund- und/oder Sickerwässern, welche den Ablagerungskörpern zutreten können und somit zu einer Auswaschung von Schadstoffen führen würden.

Sanierungsziele

Im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes „Ehemaliges Betonsteinwerk Sander“ ist eine Sanierung der Flächen erforderlich. Grundsätzliches Ziel aller Maßnahmen muss es dabei sein, dafür zu sorgen, dass durch die Bodenkontamination "dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen" (§ 4 BBodSchG). Zu betrachtende Schadstoffe sind hierbei die Schadstoffgehalte im Boden (Deponiekörper und Ablagerungsbereiche) und im Grundwasser. Im Grundwasser der Qualitätsmessstellen sind – wenn auch nicht dauerhaft und nur in geringen Gehalten unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV – Schadstoffparameter nachgewiesen worden, die aus den Altablagerungen stammen

könnten. Relevant ist deshalb der Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Aufgrund der vorliegenden Verunreinigung des Untergrundes mit PAK und ggfs. auch Arsen, die die Ursache für die Grundwasserverunreinigung darstellt, ist es somit das primäre Sanierungsziel, einen weiteren, von der Fläche und den Bodenverunreinigungen ausgehenden Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu verhindern.

Sanierungsmethode

Dazu wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, die Sanierungsvariante „Anderweitige Sicherung“ durchzuführen. Bei dieser Sanierungsvariante erfolgt die Gefahrenabwehr durch Verhinderung des Eintrags von Niederschlag oder zuströmendes Sickerwasser in die Ablagerungsbereiche (Untersuchungsbereiche 2 und 3) und somit durch Verhinderung der Mobilisierung von Schadstoffen und Eintrag in das Grundwasser.

Zur Vorbereitung der Bodensanierung werden alle Versiegelungen sowie die noch vorhandenen Teile der ehemaligen Gebäude (erdberührte Wände und Sohlen) entfernt. Zur Verhinderung der Mobilisierung von Schadstoffen und Eintrag in das Grundwasser wird parallel zur Erschließungsstraße zwischen den Untersuchungsbereichen 1 und 2/3 ein Drainagegraben errichtet, der zuströmendes Hang- und Niederschlagswasser fasst. Um eine spätere Sickerwasserneubildung zu unterbinden, bleibt bzw. wird die Fläche vollständig versiegelt. Hierbei ist eine Gasdrainage vorzusehen, um Gasbildungen aus der Altablagerung zu fassen und abzuleiten. Als oberste Schicht der Rückverfüllung wird daher eine geringmächtige Tragschicht und hierauf z.B. eine Asphaltdeckschicht aufgebracht. Alternativ ist der Einbau einer Abdichtungsbahn oder Kunststoffdichtungsbahn KDB (Einbautiefe unterhalb der durchwurzelbaren Schicht) in Kombination mit einem Geotextil möglich. Hierdurch werden die Niederschläge nicht auf der gesamten Fläche abgeführt, was zu einem günstigeren Mikroklima am Standort führt. Beim Pflanzenbesatz ist darauf zu achten, dass keine tiefwurzelnden Pflanzen oder Gehölze/Bäume eingesetzt werden.

Eine Anbindung der Ablauffläche der Folie zur Regenwasserfassung ist vorzusehen. Zur Regenwasserfassung wird an der südlichen Grundstücksgrenze bzw. am Verlauf der Erschließungsstraße eine Sickerwasserdrainage als Entwässerungsrinne mit Regeneinläufen und Regenwasserleitung mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation in der Straße mit Zufluss zur Bielefelder Straße hin eingebaut.

Durch diese Maßnahme erfolgt eine Sicherung des belasteten Bodens, die die Sickerwasserneubildung weitestgehend unterbindet.

Mit Schreiben vom 04.08.2022 hat die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe mitgeteilt, dass von dort aus keine Bedenken zur Weiterverfolgung der vorgeschlagenen Sanierungsmethode bestehen.

11.2 Erhalt schutzwürdiger Böden

Gemäß der Karte des Geologischen Landesamtes „Schutzwürdige Böden und Rohstoffe“ sind die Böden des Plangebietes als fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit einzustufen. Allerdings sind ein Großteil der Flächen des Plangebietes bereits durch die vorherige Nutzung als Betonsteinwerk versiegelt, sodass eine Wiedernutzbarmachung der Flächen und die Entwicklung als Gewerbegebiet keine weiteren Nachteile für die vorhandenen Böden, die zudem mit Altlasten belastet sind und entsprechend saniert werden, bergen.

11.3 Kampfmittelbelastungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Antrag auf Flächenüberprüfung durch den Fachbereich Ordnungsangelegenheiten der Stadt Detmold beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg gestellt worden. Demnach sind keine Maßnahmen erforderlich, da in den Luftbildern keine erkennbare Belastung vorliegt. Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

12 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsgebiet selbst und auch in unmittelbar angrenzenden Bereichen sind keine Objekte aus der Bau- und Bodendenkmalliste bekannt.

13 Zusammenfassung

Durch die Planung, im Änderungsgebiet eine Gewerbenutzung zu realisieren, wird das aktuell brachliegende Areal einer neuen Nutzung zugeführt. Um dies zu ermöglichen, soll Darstellung der Fläche für Landwirtschaft in die Darstellung einer Gewerbefläche geändert werden.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen
mit
scheuven + wachten plus
Friedenstraße 18
44139 Dortmund

Detmold, im August 2022