

## **Begründung**

zum Bebauungsplan  
01-89 „Kreativ Campus“,  
(beschleunigte) Aufstellung

## INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>5</b>
6.1	Örtliche Situation	5
6.2	Planungsrechtliche Situation	6
<b>7</b>	<b>Belange des Städtebaus</b>	<b>7</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
7.3	Baugestaltung	10
7.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
7.5	Grünflächen / Grünordnung / Pflanz- und Erhaltungsgebote	11
<b>8</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>12</b>
8.1	Individualverkehr	12
8.2	Ruhender Verkehr	12
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	13
8.4	Rad- und Fußverkehr	13
<b>9</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>13</b>
9.1	Umweltprüfung	13
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	15
9.3	Artenschutz	15
9.4	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	16
<b>10</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
12.1	Trink- und Löschwasser / Strom / Wärme	19
12.2	Schmutz-/Niederschlagswasserentsorgung	20
12.3	Abfallbeseitigung	20
<b>13</b>	<b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>	<b>20</b>
13.1	Kampfmittel	20
13.2	Flächen mit Bodenbelastung und deren Kennzeichnung	21
13.3	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	22
13.4	Erhalt schutzwürdiger Böden	22
<b>14</b>	<b>Kosten</b>	<b>22</b>
<b>15</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>23</b>
<b>16</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>23</b>

## Begründung zum Bebauungsplan 01-89 „Kreativ Campus“, (beschleunigte Aufstellung)

---

**Ortsteil:** Detmold-Süd  
**Plangebiet:** Südlich der Bielefelder Straße, östlich der Justizvollzugsanstalt Detmold, nördlich der Martin-Luther-Straße, westlich der Studentenwohnheime an der Gutenbergstraße

---

**Verfahrensstand:** Vorentwurf

---

### 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der rd. 2,1 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-89 „Kreativ Campus“ liegt in der Flur 28, Gemarkung Detmold. Er umfasst den an der Südseite der Bielefelder Straße gelegenen Baustoffhandel Berkemann einschließlich des zugehörigen Wohnhauses und die anliegenden brachliegenden Flächen im Anschluss an die dortige Fachhochschule. Er umfasst die Flurstücke 239 – 242, 248 – 255, 375 (teilweise), 444 – 445 sowie 472 – 474 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Bielefelder Straße,  
Im Osten durch die vorhandenen Campus- und Wohnheimnutzungen,  
Im Süden durch die Martin-Luther-Straße und die dortige Wohnbebauung,  
Im Westen durch das Areal der Justizvollzugsanstalt Detmold.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bebauungsplan selbst gem. § 9 (7) BauGB durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht zukünftig gem. § 9 (8) BauGB aus

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

Der vorliegende Vorentwurf zeigt zwei Varianten eines städtebaulichen Konzeptes auf und enthält daher noch keine textlichen Festsetzungen. Sowohl der technische Nutzungsplan selbst als auch die textlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet. Um die Zielsetzungen und die zukünftig geplanten Festsetzungen besser verstehen zu können, beschreibt und erläutert die vorliegende Begründung – soweit zum gegenwärtigen Stand bereits möglich – die zukünftig geplanten Festsetzungen.

### 2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)  
(Ausschuss für Stadtentwicklung) am..... 14.02.2024  
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und TÖB vom .....17.06. - 26.07.2024  
Bürgeranhörung am.....02.07.2024

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung und der Innenentwicklung von Flächen (Nachnutzung des Baustoffhandels und Ergänzung der Hochschulnutzung im Sinne eines Lückenschlusses).
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich insgesamt rd. 21.000 m<sup>2</sup>, die relevante Grundfläche nach BauNVO hält die Beurteilungsgrenze von 20.000 m<sup>2</sup> sicher ein).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreativ Campus“ soll folglich auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Wenngleich bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann, wird diese aufgrund der städtebaulichen Einbindung der Flächen sowie der gesamtstädtischen Relevanz dennoch durchgeführt und damit eine frühzeitige Gelegenheit zur Stellungnahme ermöglicht.

### **3 Raumordnung und Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der am 31.01.2024 vom Regionalrat beschlossene Regionalplan OWL stellt das gesamte Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist somit gegeben.

### **4 Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem östlichen, an die vorhandene Hochschulnutzung angrenzenden, Teilbereich bereits eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ dar. In den westlichen Teilflächen, die das vorhandene Wohnhaus und den Baustoffhandel umfassen,

stellt der wirksame Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar. Im äußersten Westen und Süden sind zudem untergeordnete Teilflächen als allgemeine Grünflächen dargestellt. Das in § 8 (2) BauGB formulierte Entwicklungsgebot erfordert daher eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Aufgrund der Planungsziele (Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO im Bebauungsplan) ist die Darstellung von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan geplant.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB jedoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzung wird bei der vorliegenden Planung erfüllt. Mit der Planung kann eine fast gänzlich brachliegende, innenstadtnahe Fläche reaktiviert werden, zudem stellt sie eine sinnvolle Nutzungsergänzung der im Nahbereich bereits vorhandenen Hochschulnutzungen dar. Des Weiteren soll die Kette Bildung – Wissenschaft – Wirtschaft – Gesellschaft für die Kultur- und Kreativwirtschaft nutzbar gemacht werden und damit eine Schnittstellennutzung zwischen diesen Bereichen entstehen. Da die geplanten Nutzungen einem Lückenschluss entlang der Bielefelder Straße zwischen den bereits dargestellten Gemeinbedarfsflächen „Hochschule“ im Osten sowie „Justizvollzug“ im Westen entsprechen, berührt diese Änderung die Grundzüge des Flächennutzungsplanes in dem betroffenen Bereich nicht.

Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung von „Sonderbauflächen Hochschule“ auf bislang als gemischte Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarf und allgemeine Grünflächen dargestellten Teilflächen).

## **5 Anlass und Ziele der Planung**

Südwestlich der Kreuzung Bielefelder Straße / Gutenbergstraße befand sich der ehemalige Hochschulcampus, dessen Nutzung aufgegeben und auf das ehemalige militärische Grundstück ca. 150 m nordöstlich (nördlich der Bielefelder Straße) verlagert wurde. Die auf dem Grundstück befindlichen ehemaligen Lehrgebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen. Entlang der Gutenbergstraße wurden drei Studentenwohnheime errichtet. Hierfür wurde ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt, welches am 11.03.2011 Rechtskraft erlangt hat (B-Plan 01-06B „Hiddeser Berg Ost“, 2. Änderung).

Einhergehend mit dem Wachstum der Hochschule und dem Streben, das Studienangebot modern aufzustellen, ist 2016 die Entscheidung gefallen, den Campus in Detmold zu vergrößern. Hierfür wurde der ehemalige Standort der Fachhochschule sowie die westlich angrenzenden Grundstücke (Baustoffhandel Berkemann sowie ehemaliger Standort Autovermietung) ausgewählt. Während der Baustoffhandel noch in Nutzung ist, liegt der restliche Teil des Grundstückes derzeit brach. Die Stadt Detmold hat die Flächen des Baustoffhandels mittlerweile erworben.

Der erste Entwicklungsschritt wurde entlang der Bielefelder Straße realisiert. Durch den Bebauungsplan 01-06 „Hiddeser Berg Ost“, 3. (beschleunigte) Änderung wurde 2018 Planungsrecht für zwei Baukörper geschaffen, in denen der Fachbereich Medienproduktion sowie das Kreativinstitut.OWL untergebracht sind. Die Gebäude sind mittlerweile errichtet und in Nutzung.

Nachdem sich in der Vergangenheit zunächst die Hochschulnutzungen nach Nordosten verlagert hatten, war dies initial für die Weiterentwicklung für den Gesamtstandort des Kreativ Campus nach Westen entlang der Südseite der Bielefelder Straße.

In dem nun anstehenden Entwicklungsschritt soll Planungsrecht für das „Zentrum für nachhaltiges digitales Bauen“ (ZNDB) sowie für ergänzende hochschulaffine Nutzungen geschaffen werden. Im Zuge dessen sind im letzten Jahr gemeinsam mit den zuständigen Akteuren (TH OWL, Kreis Lippe, Stadt Detmold) die Raumbedarfe ermittelt sowie erste konzeptionelle Studien entwickelt worden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele wurden von der TH OWL in einer Rahmenplanung formuliert und darin folgende Nutzungen benannt:

- Zentrum für nachhaltiges digitales Bauen
- Gründerzentrum
- Berufliche Bildung
- Creativity-to-Business
- Allgemeine Campusinfrastruktur

Die zentrale Idee dieser Entwicklungsstrategie ist die Förderung des Transfers von Wissenschaft, Wirtschaft und Gesellschaft durch die Entwicklung einer Kette ‚Idee – Gründung – Start-Up – Etablierung – Unternehmen‘.

„Mit dem ZNDB plant die Technische Hochschule OWL (Fachbereiche: Detmolder Schule für Architektur und Innenarchitektur, Bauingenieurwesen, Produktions- und Holztechnik, Umweltingenieurwesen und Angewandte Informatik sowie Landschaftsarchitektur und Umweltplanung) den Aufbau eines Innovationsökosystems zum Thema nachhaltiges, digitales Bauen, welches Wirtschaft, Wissenschaft, Bildung, Verbände und öffentliche Hand miteinander verknüpft. [...] Der Komplex soll ein Reallabor, ein Digitallabor und ein Kommunikationszentrum beinhalten. Das Digitallabor dient der forschenden Entwicklung von neuen anwendungsnahen Bauweisen. Das Reallabor erprobt im größeren Maßstab die Erkenntnisse des Digitallabors und wird von der Industrie getragen. Im Lern- und Kommunikationszentrum erfolgen Lehre, Weiterbildung, Transfer und Wissenschaftsdialog. Im ZNDB stehen digitale Fertigung und Ausführung im Bauwesen im Fokus. Sie bieten weitreichende Möglichkeiten, im Kontext der umfangreichen und meist individuellen Anforderungen in Bezug auf Präzision, Komplexität, Geschwindigkeit, Effizienz und Logistik alternative Methoden zu entwickeln und neue Standards zu setzen. Zentrales Ziel ist es hierbei die Lücke zwischen dem digitalen Planen und dem digitalen Bauen zu schließen. [...] Das ZNDB bietet die Chance, neue Verfahren vor Ort zu erproben, regionale Akteur:innen und Kompetenzträger:innen zu vernetzen, den Mittelstand in der Fläche zu sensibilisieren und zu qualifizieren sowie die dringend benötigte Fachkräftequalifizierung ausgehend vom Standort Detmold in Ostwestfalen-Lippe zu fördern.“ (Machbarkeitsstudie ZNDB, agiplan).

Der Gründungsbereich (GRW) soll Gründerinnen und Gründern geeignete Flächen für den Aufbau einer Unternehmung zur Verfügung stellen. Dies umfasst entsprechende gemeinschaftliche Arbeitsräume, Besprechungsräume und Gründungsberatungen. Der Gründungsbereich bietet Unternehmenden ein wertvolles Umfeld, Geschäftsideen zu entwickeln und ein Unternehmen erfolgreich aufzubauen (z. B. durch eine Vernetzung mit anderen Gründern, Investoren, Branchenexperten).

Aus dem Bildungsbereich ist die Ansiedlung von Teilen der Berufsschule in Trägerschaft des Kreises Lippe geplant. Mit dieser Ansiedlung ist eine Erweiterung des Bildungsangebotes am Standort um eine berufsbildende Schule möglich, die Schwerpunkte auf praxisorientiertes Lernen und enge Kooperationen mit regionalen Unternehmen legt. Aufgrund dieser Eigenschaft ist

die Ansiedlung am Kreativ Campus besonders geeignet und bietet Synergien für das Zusammenfinden von Bildung und Wirtschaft.

Um den Kultur- und Kreativschaffenden eine nachhaltige Perspektive für ihre Unternehmensentwicklung zu geben, ist zudem ein Creativity-to-Business-Gebäude Gegenstand der Planung. Dieses neue Gebäude stellt Flächen denjenigen Unternehmen der Kultur- und Kreativbranche zur Verfügung, die den Status des Start-Up gerade verlassen haben und somit zu einem verfestigten Unternehmen wachsen. Auch bereits etablierte Unternehmen aus dem Bau- und Mediensektor sollen Einzug finden.

Die allgemeine Campusinfrastruktur kann zudem begleitende Nutzungen wie bspw. Veranstaltungsflächen, Cafeteria, Sozialräume sowie ein Angebot an Ladestationen und Leihfahrrädern und ähnliches umfassen. Auch das Thema Parken ist für die neuen Nutzungsstrukturen im Plangebiet weitestgehend zu lösen.

Die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne setzen den in Rede stehenden Planbereich derzeit als Gewerbegebiet (B-Plan 01-06A „Hiddeser Berg Ost“) sowie Mischgebiet (B-Plan 01-06B „Hiddeser Berg Ost“) fest, sodass die bauplanungsrechtliche Grundlage für die vorstehend beschriebenen städtebaulichen Entwicklungsziele nicht vorliegen.

Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.

Die Planung entspricht zudem den nachstehenden, in § 1 (6) BauGB genannten, insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belangen:

- Belange des Bildungswesens (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)
- Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

## **6 Situationsbeschreibung**

### **6.1 Örtliche Situation**

Das im Stadtteil Detmold Süd gelegene Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums unmittelbar an der Südseite der Bielefelder Straße, die eine der verkehrlichen Hauptzufahrten aus westlicher Richtung in die Innenstadt darstellt. Die Entfernungen zur östlich gelegenen Innenstadt und zum nordöstlich gelegenen Bahnhof betragen jeweils knapp 1 km Luftlinie.

Das städtebauliche Umfeld ist vordergründig von den bereits umgesetzten Entwicklungen im Zusammenhang mit den Hochschulnutzungen geprägt. Der bisherige Schwerpunkt des Kreativ Campus befindet sich östlich/nordöstlich des Plangebietes an der Bielefelder Straße zwischen der Kissinger Straße und der Emilienstraße. Dort ansässig sind die Fachbereiche der Detmolder Schule für Architektur und Innenarchitektur (Architektur und Innenarchitektur, Bauingenieurwesen) mit den zugehörigen Hörsaal-, Seminar-, Verwaltungs- und Forschungsgebäuden sowie hochschultypischen Nutzungen wie Mensa und Bibliotheken. Weiter westlich an der Gutenbergstraße wurden drei Studentenwohnheime errichtet, die den Übergang zu den im weiteren west-

lichen Verlauf der Bielefelder Straße errichteten Einrichtungen des Fachbereiches Medienproduktion und dem jüngst eröffneten Kreativinstitut.OWL darstellen und mit der zugehörigen Stellplatzanlage unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-89 „Kreativ Campus“ anbinden.

Südlich des Plangebietes sind entlang der Nordseite der Martin-Luther-Straße Wohnnutzungen in Form eines weiteren Studentenwohnheimes (Ecksituation Gutenbergstraße/Martin-Luther-Straße) und kleinteiliger Einfamilienhausbebauung im weiteren westlichen Verlauf der Straße vorhanden. An der Südseite der Martin-Luther-Straße befindet sich das Stadtgymnasium.

In westliche Richtung ist das Plangebiet durch den innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Fuß- und Radweg zwischen der Bielefelder Straße und der Martin-Luther-Straße von dem Gelände der Justizvollzugsanstalt Detmold und einem Autohaus abgesetzt. An der Nordseite komplettiert die Reihenhaus-Wohnbebauung zwischen der Bielefelder Straße und der Saganer Straße die Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.

Das Plangebiet selbst weist in der Bestandssituation eine Zweiteilung auf: Der überwiegende Bereich im Westen ist durch den noch in Betrieb befindlichen Baustoffhandel geprägt, der auch das auf Flurstück 239 stehende eingeschossige Betriebsleiterwohnhaus (Detmolder Straße 68) und das ehemalige Betriebsgelände einer Autovermietung (Flurstück 249, Detmolder Straße 74) umfasst. Der Südosten wiederum stellt sich in Folge des Abrisses der ehemals dort vorhandenen Lehrgebäude als Siedlungsbrache dar, die Strukturen natürlicher Sukzession aufweist.

Topografisch sind die Geländehöhen auffällig: Die Martin-Luther-Straße hat angrenzend an den Geltungsbereich (zwischen dem Plangebiet und dem Stadtgymnasium) eine Höhenlage von rd. 147 - 148 m ü. NHN. Die Bielefelder Straße hingegen hat im an den Geltungsbereich direkt angrenzenden Streckenabschnitt eine Höhenlage von 136 – 137 m ü. NHN und liegt damit gut 11 m niedriger als die Martin-Luther-Straße. Diese Höhendifferenz entsteht durch eine im Süden entlang des Plangebietes verlaufende Böschung, sodass die im Geltungsbereich gelegenen Flächen insgesamt die „tiefere Höhenlage“ der Bielefelder Straße aufweisen und damit auch eher einen Bezug zu den nördlichen/nordöstlichen Stadträumen haben.

## **6.2 Planungsrechtliche Situation**

Planungsrechtlich überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-89 Teile der Geltungsbereiche der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne 01-06A und 01-06B „Hiddeser Berg/Ost“. Der Bebauungsplan 01-06B wurde im Rahmen der 3. Änderung (Rechtskraft: März 2018) angepasst, um auf Grundlage des festgesetzten Sondergebietes „Hochschule“ die zuletzt vorgenommenen baulichen Entwicklungen des Campus an der Bielefelder Straße (Fachbereich Medienproduktion sowie Kreativinstitut.OWL) planungsrechtlich vorzubereiten. Die vom Geltungsbereich der 3. Änderung erfassten Flächen des Baustoffhandels (Flurstücke 241 sowie 251-255) wurden der Bestandsnutzung entsprechend als Gewerbegebiet beplant. Gleiches gilt auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 01-06A nahezu vollflächig für die übrigen Flächen des heutigen Baustoffhandels. Lediglich im heutigen Gartenbereich des Betriebsleiterwohnhauses ist ein untergeordneter Teilbereich als Mischgebiet festgesetzt.

Der im äußersten Westen des Geltungsbereiches verlaufende Grünzug mit integriertem Fuß- und Radweg ist dieser Nutzung entsprechend im Bebauungsplan 01-06A als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt.



## 7 Belange des Städtebaus

Die städtebaulichen Entwicklungsziele wurden von der TH OWL unter Einbeziehung weiterer Akteure in Abstimmung mit der Stadt Detmold in Form eines Rahmenplans entwickelt, der in zwei Varianten eine mögliche Baukörper- und Nutzungsverteilung für den Kreativ Campus aufzeigt. Die grundlegenden Planungsinhalte sind in beiden Varianten gleich und entsprechen den in Kap. 5 beschriebenen Nutzungen. Unterschiede zwischen den Varianten beziehen sich auf die Baukörperdisposition in den nordwestlichen und südöstlichen Teilflächen des Plangebietes.

Beide Varianten zeigen im äußersten Nordwesten einen Baukörper auf, in dem das Zentrum für nachhaltiges digitales Bauen (ZNDB) errichtet werden soll. Zudem eint beide Varianten zwischen diesem nordwestlichen „Auftaktgebäude“ und dem bereits errichteten Kreativinstitut.OWL ein solitärer Baukörper, der im Rahmenplan als „Investorengebäude“ bezeichnet wird. Das Investorengebäude soll die in Kap. 5 beschriebene Creativity-to-business-Nutzung aufnehmen. Ebenfalls identisch ist in beiden Varianten die Anordnung eines Parkhauses im Südwesten des Planbereiches zur Bereitstellung von Stellplätzen. Das Parkhaus ist mit vier Ebenen geplant, von denen einen unterirdisch und drei oberirdisch angeordnet werden sollen. Das Parkhaus ist zudem so konzipiert, dass die einzelnen Parkebenen 3 m hohe Geschosshöhen aufweisen, um perspektivisch eine Umnutzung zu bspw. Büroräumen zu ermöglichen. Eine Begrünung der Südfassade des Parkhauses soll ggf. auch in Verbindung mit der Auffüllung des Zwischenraumes zur Nachbargrenze mit Boden, eine verträgliche nachbarschaftliche Einbindung unterstützen. An das Parkhaus angedockt ist in beiden Varianten ein viergeschossiges Gebäude aufgezeigt („GRW“), in dem das Gründerzentrum entstehen soll.

Hinsichtlich des Freiraumes wird in beiden Varianten durch die Baukörperstellung ein innenliegender Platzbereich erzeugt, der westlich an den vorhandenen Stellplatz andockt und dort unter anderem Raum als Demonstrations- und Präsentationsfläche schafft.

Im Westen/Nordwesten zeigen die Varianten des Rahmenplanes einen alternativen Umgang mit dem dortigen Baukörper auf. Variante 1 stellt einen in der Grundfläche größer dimensionierter Baukörper dar, der sowohl durch das ZNDB als auch die Berufsschule genutzt werden kann. In Variante 2 hingegen ist der nordwestliche Baukörper in der Grundfläche kleiner ausgebildet und ausschließlich durch das ZNDB genutzt. Hieraus resultiert neben dem GRW-Gebäude das Andocken eines weiteren Baukörpers an das Parkhaus, das dann der Berufsschule Platz bietet. Dieser Unterschied führt zudem zu einer veränderten Abgrenzung des durch die Baukörper gebildeten Freiraumes: In Variante 1 wird der Vorbereich an der Südseite des ZNDB-/Berufsschulgebäudes von dem zentralen Platzbereich abgesetzt, sodass sich eine differenzierte Abfolge der Freiräume zeigt, während in Variante zwei eine durchgehende Durchlässigkeit im Sinne eines zusammenhängenden Freiraumes ergibt, der sich von West nach Ost über die vorhandene Stellplatzanlage hinweg bis zum Gebäude des Fachbereiches Medienproduktion erstreckt.

Für den südöstlichen Teilbereich zeigt die Rahmenplanung einen unterschiedlichen Umgang mit der hochbaulichen Körnigkeit. In Variante 1 sind kleinteilige Baukörper mit quadratischen Grundflächen (16 x 16 Meter) dargestellt, die durch hochschulaffine Nutzungen belegt werden sollen. Die kleinteilige Bebauungsstruktur zielt darauf ab, die Körnigkeit der benachbarten Einfamilienhausbebauung aufzugreifen und dadurch eine städtebauliche Überleitung ins Plangebiet zu schaffen. In Variante 2 verschiebt sich dieser städtebauliche Übergang weiter nach Süden: Es werden lediglich im äußersten Randbereich zwei kleinteilige Baukörper aufgezeigt, die dann durch zwei größere, riegelartige Baukörper einen Übergang zum Bestandsgebäude des Fachbereiches Medienproduktion schaffen.

Die Grünstruktur mit integrierter Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Martin-Luther-Straße und der Bielefelder Straße am westlichen Rand des Geltungsbereiches soll als stadt-raumvernetzendes Element erhalten werden und ist entsprechend in der Rahmenplanung berücksichtigt.

In der Rahmenplanung wird an der Nordseite der Bielefelder Straße östlich des Einmündungsbereiches zur Sprottauer Straße ein weiteres Parkhaus dargestellt. Dieses Parkhaus liegt außerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes, zeigt jedoch auf Ebene der Rahmenplanung eine Idee auf, wie für den Gesamtstandort rund um den Campus, eine Erweiterung des Stellplatzangebotes denkbar ist. Das dort aufgezeigte Parkhaus könnte an der Stelle ein Parkraumangebot schaffen, das für einen Parkraumbedarf im angrenzenden Wohnquartier an der Sprottauer Straße im Sinne einer Quartiersgarage nutzbar wäre und könnte damit dem hohen Parkdruck in dem Wohnquartier begegnen. Sollte aus den Entwicklungen des Campusgeländes ein heute noch nicht absehbarer Stellplatzbedarf resultieren, der im Plangebiet selbst nicht gedeckt werden kann, kann das Parkhaus zudem theoretisch auch hierfür ein Potenzial bieten. Das Parkhaus ist mit sechs Ebenen im Split-Level-System aufgezeigt, das in Verbindung mit einer Mobilstation und der unmittelbar dort vorhandenen Bushaltestelle und dem Fußgängerüberweg über die Bielefelder Straße einen zentralen verkehrlichen Erschließungspunkt darstellen kann. Hierbei handelt es sich explizit um eine theoretische Lösung, die sich aufgrund der Abgrenzung des Geltungsbereiches der kurzfristigen Umsetzungsfähigkeit entzieht. Eine Umsetzung würde in jedem Fall ein separates Bauleitplanverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage erfordern.

## **7.1 Art der baulichen Nutzung**

### **7.1.1 Sondergebiet „Kreativ Campus“**

Die Bauleitplanung zielt auf eine Integration des Planbereiches in die Campusnutzung ab. Dabei sollen neben unmittelbaren Hochschulnutzungen weitere Bildungseinrichtung (Berufsschule) sowie als Schnittstelle zwischen Bildung und Wirtschaft entsprechende Bereiche für Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzungen mit einer Hochschul-, Bildungs- und Forschungsaffinität zulässig sein. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der dargelegten Ziele für das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Kreativ Campus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, da sich die geplante Nutzung in ihrem Spektrum wesentlich von den in §§ 2 – 10 BauNVO zulässigen Nutzungen unterscheiden.

Im Sondergebiet „Kreativ Campus“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen der Hochschule OWL und hochschulnaher Institutionen
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die allgemeine und die berufliche Aus- und Fortbildung sowie für Tagungen und Kongresse
- Forschungseinrichtungen, Labore und Werkstätten, die auch der Aus- und Fortbildung dienen
- Einrichtungen und Betriebe öffentlicher und privater Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung
- Hochschulnahe gewerbliche Einrichtungen, die Forschung und Entwicklung fördern
- Gebäude und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die auch von der Hochschule OWL genutzt werden

- Nutzungszugehörige Stellplatzanlagen und Garagen

Ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden, wenn die Zweckbestimmung gewahrt bleibt:

- Mensen und Cafeterien
- Untergeordnete Einzelhandelsbetriebe wie Kioske, die ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienen
- Studentische Wohneinrichtungen, Wohnungen und Unterkünfte für Hochschulangehörige und Gäste
- Kindertagesstätten
- Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die sich thematisch und funktional aus den Studiengängen der Hochschule OWL entwickelt haben
- externe Institute, die der wissenschaftlichen Forschung dienen
- Betriebe und Einrichtungen, die zur Erfüllung der wissenschaftlichen, kulturellen und sozialen Aufgaben der Hochschule maßgeblich beitragen

Dieser an die Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-06B angelehnte Katalog zulässiger Nutzungen ermöglicht die angestrebte Erweiterung der Campusnutzungen und sichert zudem eine zusammenhängende Entwicklung der gesamten Campusflächen entlang der Bielefelder Straße.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen werden die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt.

### Grundfläche

Der flächenmäßige Anteil von Baugrundstücken, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird im weiteren Verfahren gemäß § 16 (2) BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 vorgegeben, damit dem in § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete genannten Orientierungswert für eine GRZ-Obergrenze entsprechen und für die hochbauliche Entwicklung des Plangebietes eine angemessene Flexibilität bieten.

### Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen wird hinsichtlich der Flexibilität der geplanten Nutzungen verzichtet. Dies resultiert aus der Tatsache, dass für einige geplante Baukörper aufgrund Ihrer Nutzung (z. B. ZNDB-Halle) gegenüber den standardmäßig anzunehmenden Geschosshöhen z. T. deutlich abweichende Geschosshöhen zu erwarten sind. Um trotzdem einen einheitlichen städtebaulichen Gesamteindruck zu sichern und unverträgliche Gebäudehöhen auszuschließen, wird die zulässige Höhenentwicklung künftiger Gebäude und baulicher Anlagen über die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen reguliert.

Die Rahmenplanung zeigt für das ZNDB eine Gebäudehöhe von bis zu 21,80 m auf. Die beiden anderen Gebäude im nordwestlichen Teilbereich erreichen mit 20,40 m ähnliche Höhen, während das Parkhaus mit rd. 10 m über Gelände deutlich niedriger ausgebildet wird. Im Hinblick auf eine Umfeldverträglichkeit der zuvor genannten Höhen ist die Geländetopografie zu berücksichtigen, die diese Höhen aufgrund der Böschung aus Sicht der benachbarten Wohngebäude an der Martin-Luther-Straße relativiert (siehe Kap. 6.1). Das rd. 10 m hohe Parkhaus weist aufgrund des Höhenunterschiedes im Gelände in etwa eine vergleichbare absolute Höhe auf, wie die südwestlich gelegenen Wohngebäude. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit die in der Rahmenplanung dargestellte Vertikalität mittels zonierender Festsetzungen zur zulässigen

maximalen Gebäudehöhe verbindlich festgelegt wird oder eine Entwicklungsflexibilität ermöglicht wird. Es bietet sich aufgrund der Nachbarschaft zur südwestlich gelegenen Wohnbebauung bspw. an, dass in dem unmittelbaren Nahbereich lediglich die geringeren Gebäudehöhen zugelassen werden und sich die bis zu 22 m hohen Gebäude eher auf das Gebietsinnere und den Nahbereich zur Bielefelder Straße konzentrieren.

#### Bauweise

Die Rahmenplanung zeigt für die Gebietsentwicklung überwiegend Gebäude auf, die die Vorgaben an eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO erfüllen. Dementgegen weisen sowohl das Parkhaus als auch das ZNDB-Laborgebäude potenziell Gebäudelängen von über 50 m auf, die damit nicht mehr der offenen Bauweise entsprechen würden. Bei einer Auswertung der Campusgebäude des Fachbereiches Medienproduktion sowie des Kreativinstitutes OWL zeigt sich Vergleichbares: Während das Kreativinstitut.OWL einer offenen Bauweise entspricht, widerspricht das Gebäude des Fachbereiches Medienproduktion aufgrund seiner Gebäudelänge von rd. 60 m der offenen Bauweise. Der rechtskräftige Bebauungsplan 01-06B (3. Änderung) hat aus diesem Grund für seinen Geltungsbereich auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Da sowohl die Rahmenplanung als auch der unmittelbar anliegende bauliche Bestand des Campusgeländes Gebäude aufweisen, die mit ihren Gebäudelängen die Eigenschaften einer offenen Bauweise nicht erfüllen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob auch für das Plangebiet auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet wird oder ggf. eine abweichende Bauweise festgesetzt wird.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan zeichnerisch durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Hierbei wird eine hohe Flexibilität für die Entwicklung des Campusgeländes maßgeblich sein. In diesem Zusammenhang wird daher im weiteren Verfahren zu überprüfen sein, inwieweit bereits im Bauleitplanverfahren eine Festlegung auf die Baukörperdisposition und -ausdehnung möglich bzw. sinnvoll ist und durch Festsetzung erfolgen soll.

### **7.3 Baugestaltung**

Baugestalterische Festsetzungen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW definiert.

Zum gegenwärtigen Planungs- und Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der baugestalterischen Prägung des Umfeldes sowie der in der Rahmenplanung aufgezeigten Baukörpergestaltung eine ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern festgesetzt wird. Damit kann einerseits eine einheitliche Form- und Gestaltungssprache der Campusnutzungen entstehen, zudem sind Flachdächer für derartige Nutzungen besonders zweckdienlich und darüber hinaus im Hinblick auf Dachbegrünungen und Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaik-/ Solaranlagen vorteilhaft. Die ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern ist zudem Bestandteil des Regelungsinhaltes der 3. Änderung des Bebauungsplanes 01-06B, die bereits im Rahmen der seit 2018 rechtskräftigen Bebauungsplanänderung mit dem Ziel eines optischen Zusammenhanges („gestalterisches Thema“) zwischen den Hochschuleinrichtungen erlassen worden ist.

Weitere baugestalterische Festsetzungen, bspw. zur Zulässigkeit und Beschaffenheit von Einfriedungen, zur Fassadengestaltung etc. werden im weiteren Verfahren zum Bebauungsplanentwurf geprüft.

#### 7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Über die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL) gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird im weiteren Verfahren im Bebauungsplan das Ziel einer fußläufigen Anbindung des Campusgeländes an die Martin-Luther-Straße geprüft. In diesem Bereich kann eine nicht motorisierte stadträumliche Vernetzung zum südlich gelegenen Schulgelände entstehen. Aufgrund der topografischen Besonderheit der Böschung an der Martin-Luther-Straße sind in dem Bereich Höhenunterschiede von rd. 8 m zu überbrücken.

#### 7.5 Grünflächen / Grünordnung / Pflanz- und Erhaltungsgebote

Der im Westen des Geltungsbereiches gelegene Grünzug zwischen der Bielefelder Straße und der Martin-Luther-Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 01-06A mitsamt dem darin gelegenen Fuß- und Radweg als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Da die Vorhabenplanung einen Erhalt dieser Grünstruktur und der Wegeverbindung vorsieht, besteht diese Fläche betreffend kein bauleitplanerisches Änderungserfordernis. Die Fläche wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der unveränderten Zweckbestimmung (Parkanlage) festgesetzt.

Die Rahmenplanung zur Entwicklung des Kreativ Campus zielt auf die Nachnutzung einer sich abzeichnenden Gewerbebrache (Baustoffhandel, Autovermietung) im innerstädtischen Siedlungszusammenhang ab. Die im Südosten gelegenen Sukzessionsflächen waren bereits bebaut und bieten Potenzial für eine Wiedernutzbarmachung. Eine Neuversiegelung von Boden wird damit nicht grundsätzlich planerisch vorbereitet, sodass die unmittelbar planbedingten Auswirkungen auf ökologische Belange und das Stadtklima begrenzt sind. Dennoch ist einer klimagerechten Stadtplanung in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB Rechnung zu tragen. Diesbezüglich bietet § 9 (1) BauGB in den Nummern 20 und 25 die Möglichkeit, Festsetzungen zur Grünordnung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu treffen, die im weiteren Verfahren bei der konkreten Festlegung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu prüfen sind.

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen kann bspw. festgesetzt werden, dass diese mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie zulässiger baulicher Anlagen (z. B. Nebenanlagen und Stellplätze) vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen oder als Rasenfläche anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung kann gewährleistet werden, dass die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch gestaltet und die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Damit kann die Gartengestaltung in ökologischer und klimatischer Hinsicht optimiert werden.

Die Festsetzung einer Begrünung von Dachflächen kann die Umsetzung der Planung stadtklimatisch optimieren, indem Kühleffekte erzeugt werden, und darüber hinaus auch siedlungswasserwirtschaftliche Vorteile bieten, indem eine Retention anfallender Niederschläge zu einer gedrosselten und damit verträglicheren Ableitung führt.

Zudem können mit Materialvorgaben für die Anlage offener Stellplätze klimatisch und ökologisch wirksame Vorgaben gemacht werden. Diesbezüglich kann die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) vorgegeben werden.

Pflanzgebote und Minderungsmaßnahmen führen letztlich nicht nur zu einer attraktiven Aufenthaltsqualität für die Nutzer des Gebietes, sondern haben darüber hinaus erhebliche positive

Wirkung auf stadtklimatische, ökologische und siedlungswasserwirtschaftliche Belange: Aufheizeffekte können gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht werden, eine (Teil-) Versickerung sowie Rückhaltung von Niederschlagswasser kann erfolgen und nicht zuletzt bieten als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber versiegelten Flächen.

## **8 Verkehrliche Erschließung**

### **8.1 Individualverkehr**

Die Lage und topografische Beschaffenheit des Plangebietes sowie der geplante unveränderte Erhalt der im westlichen Randbereich gelegenen Grünfläche geben eine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr von der nördlich verlaufenden Bielefelder Straße vor. Die Bielefelder Straße stellt durch den unmittelbaren Verlauf entlang der Nordseite des Geltungsbereiches die verkehrliche Erschließung sicher. Dies ist vor dem Hintergrund des Charakters der Bielefelder Straße als eine Hauptzufahrt zur Detmolder Innenstadt aus westlicher Richtung mit entsprechenden Verkehrsmengen auch die sinnvolle Verkehrsführung in das Plangebiet. Eine Fahrerschließung von Süden ist aufgrund der Höhenunterschiede zwischen dem Plangebiet und der Martin-Luther-Straße (ca. 8 m) nicht ohne erheblichen Aufwand und Flächenverbrauch denkbar, zudem ist eine Führung des Ziel- und Quellverkehrs des Kreativ Campus entlang des Stadtgymnasiums zu vermeiden.

### **8.2 Ruhender Verkehr**

Im Zusammenhang mit der kürzlichen Errichtung der bestehenden Campusnutzung unmittelbar östlich/nordöstlich des Geltungsbereiches wurde eine offene Stellplatzanlage auf den Flurstücken 471 und 472 errichtet. Diese bietet mit Zufahrt von der Bielefelder Straße das Stellplatzangebot für Mitarbeitende, Studierende und Besucher der anliegenden Campusnutzungen. Die Zufahrt erfolgt von der Bielefelder Straße über das im Norden/Nordosten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-89 gelegenen Flurstückes 254.

Die Rahmenplanung sieht im Südwesten des Geltungsbereiches die Errichtung eines der dortigen Böschung vorgelagerten Parkhauses vor, das zum derzeitigen Stand der Rahmenplanung kombiniert ein unterirdisches (eine Parkebene) und oberirdisches (drei Parkebenen) Parkraumangebot bereitstellen soll.

Mit dem Ziel einer langfristigen Planung, die flexibel auf veränderte Anforderungen reagieren kann, soll das Parkhaus zum gegenwärtigen Stand der Rahmenplanung so ausgestaltet werden, dass für Parkhäuser verhältnismäßig große Geschosshöhen vorgesehen sind, die eine spätere Umnutzung zu bspw. Büroräumen möglich machen.

Der Stellplatznachweis für die geplanten Nutzungen ist grundsätzlich zunächst innerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen. Das in Kap. 7 beschriebene und in der Rahmenplanung dargestellte gebietsexterne Parkhaus (nördlich der Bielefelder Straße) zeigt zum gegenwärtigen Zeitpunkt lediglich eine theoretische Möglichkeit auf, im direkten Nahbereich zum Campus ein weiteres Stellplatzangebot schaffen zu können. Hiermit könnte dem hohen Parkdruck im Wohnquartier nördliche der Bielefelder Straße entgegengewirkt werden und womöglich ein weiteres zentrales Stellplatzangebot für das Campusareal entstehen. Hierzu ergänzend wird auf die Ausführungen in Kap. 7 verwiesen.

### 8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Verlauf der Bielefelder Straße befinden sich in rd. 200 m Entfernung westlich des Plangebietes die Bushaltestelle „Sprottauer Straße“ und in rd. 300 m Entfernung östlich des Plangebietes die Haltestelle „Fachhochschule“. Aufgrund der zahlreichen verkehrenden Linien ist eine der innerstädtischen Randlage gerecht werdende gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

### 8.4 Rad- und Fußverkehr

Entlang der Bielefelder Straße verläuft im Streckenabschnitt des Plangebietes in beide Fahrtrichtungen ein auf der Fahrbahn eingezeichneter Schutzstreifen für Radfahrende. In Fahrtrichtung stadteinwärts ist der Radweg ab dem neu errichteten Kreativinstitut.OWL von der Fahrbahn als Hochbord abgesetzt ausgebaut.

## 9 Belange der Umwelt

### 9.1 Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt (siehe Kap. 2). Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) entsprechend auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Das in innerstädtischer Randlage gelegene Plangebiet stellt in der Bestandssituation (Gewerbe/Baustoffhandel, Sukzessionsfläche, Wohnhaus) keinen übergeordneten/allgemeinen Erholungsraum für den Menschen dar.	Durch die Bebauungsplanaufstellung wird die Fläche in den städtebaulichen Kontext eingegliedert. Infolge einer Umsetzung der Planung sind Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Form umweltrelevanter Schadstoffbeeinflussungen nicht absehbar. Belange des Lärmschutzes werden <u>im weiteren Verfahren</u> auf Grundlage einer beauftragten schalltechnischen Untersuchung bewertet und eine Umfeldverträglichkeit sichergestellt.  <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Pflanzen und Tiere	Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen einer fachgutachterlichen Artenschutzprüfung untersucht. Die Untersuchungen sind bereits gestartet und werden <u>im weiteren Verfahren</u> an dieser Stelle dokumentiert.	
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine besondere Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.	Die Planung berührt keinen geschützten Natur- und Landschaftsraum.  <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Fläche und Boden	Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK 50) stehen im Plangebiet Parabraunerde-Böden an, die eine hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion haben.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein in weiten Teilen gewerblich bebauter und genutzter Bereich mit einer hohen Flächenversiegelung im Bestand einer Nachnutzung zugeführt. Lediglich im Südosten sind in Folge eines Abrisses der dortigen Nutzung auf einer Teilfläche aktuell unversiegelte Flächen vorhanden. Eine gänzliche Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Flächen und Böden wird somit von der Planung nicht vorbereitet. Zudem handelt es sich um eine aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht vor dem Hintergrund der Zielsetzung, städtebauliche Entwicklungen auf Maßnahmen der Innenentwicklung zu konzentrieren, sinnvolle Entwicklung.  <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser ist nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.  <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Luft / Klima	Das Plangebiet weist eine integrierte innerstädtische Randlage auf. Gemäß Klimaanalyse Detmold unterliegt die Fläche einer gering belasteten lufthygienischen Situation. Die Klimaanalysekarte des Landes NRW klassifiziert das Plangebiet im Bereich des Baustoffhandels als „Gewerbe-, Industrieklima“ und die südöstlichen	Die Planung wird aufgrund der Kleinräumigkeit, der Vorprägung des Plangebietes sowie der Nicht-Betroffenheit stadtklimatisch relevanter Ausgleichsräume nicht zu einer veränderten Einschätzung bzgl. stadtklimatischer Belange führen.  <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>



	<p>Freiflächen als „Vorstadtklima“. Hinsichtlich übergeordneter stadtklimatischer Prozesse ist festzustellen, dass die Planung keine stadtklimarelevanten Ausgleichsräume oder Kaltluftentstehungsgebiete betrifft.</p> <p>Siehe auch Kapitel 9.4.</p>	
Kultur- und Sachgüter	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.</p>	<p>Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Natur-, Bau- oder Bodendenkmalen keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<p>Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>		

## 9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i. V. m. §§ 14 und 15 BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig überplant. Der westliche Teilbereich (Baustoffhandel) ist als Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (Bebauungsplan 01-06A von 1974). Der Bebauungsplan 01-06B, 3. Änderung gibt für die darin enthaltenen Teile des Gewerbegebietes ebenfalls eine GRZ von 0,8 und für das Sondergebiet eine GRZ von 0,6 (mit Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis maximal 0,8) vor. Für die südöstliche Sukzessionsfläche ist der seit 1976 rechtskräftige Bebauungsplan 01-06B maßgebend, der hierfür ein Mischgebiet ohne weitere Konkretisierung bzgl. der zulässigen Grundfläche vorsieht, sodass gemäß der zu der Zeit gültigen BauNVO 1968 eine zulässige GRZ von 0,4 gilt. In dem Plangebiet ist auf Grundlage der rechtskräftigen Bauleitplanung somit bereits überwiegend eine vergleichbare Versiegelung möglich. Lediglich im südöstlichen Teilbereich der heutigen Sukzessionsflächen wird in Folge der Bauleitplanung eine dichtere Bebauung möglich sein. Dies ist vor dem Hintergrund der planungsrechtlich geforderten Vorrangigkeit städtebaulicher Entwicklungen durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 (5) BauGB) sinnvoll.

## 9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu

untersuchen. Die Belange des Artenschutzes werden im weiteren Verfahren fachgutachterlich in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Planungsbüro UIH, Höxter) geprüft. Sofern erforderlich, werden erforderliche Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **9.4 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des § 1a (5) BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Eine Bewertung der stadtklimatischen Eigenschaften des Plangebietes und daraus abgeleitet eine Einschätzung der Auswirkungen der Umsetzung der Planung ermöglicht die „Klimaanalyse Detmold“ (GEO-NET Umweltplanung und GIS-Consulting, Hannover, 1999) sowie die Datenbasis des Fachinformationssystems Klimaanpassung des Landes Nordrhein-Westfalen ([www.klimaanpassung-karte.nrw.de](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de)).

Gemäß Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Detmold liegt das Plangebiet innerhalb einer Fläche, die hinsichtlich der lufthygienischen Situation als sehr gering bis gering belastet dargestellt ist. Weitere relevante Darstellungen, wie bspw. Bahnen oder Strömungen zum Luftaustausch, sind der Klimafunktionskarte sowohl für den Geltungsbereich selbst als auch für das nähere Umfeld nicht zu entnehmen. Stadtklimarelevante Ausgleichsräume mit höherer Relevanz sind im Süden südlich der Hans-Hinrichs-Straße verzeichnet, die aufgrund der topografischen Hanglage eine Abwindfunktion für die nördlich gelegenen Siedlungsräume aufweisen. Da Auswirkungen der Planung auf diese Bereiche nicht geplant sind, können Beeinträchtigungen dieser stadtklimatisch bedeutsamen Flächen und Funktionen ausgeschlossen werden. Ein Auszug aus der Klimafunktionskarte ist der nachstehenden Abbildung 1 zu entnehmen.

In der Karte mit klimaökologischen Planungsempfehlungen ist die Bielefelder Straße und ihr Nahbereich als lufthygienisch sensibler Bereich der Kategorie „Mittel belastete Wohn-, Misch- und Gemeinbedarfsflächen“ dargestellt. Siehe hierzu Abbildung 2.

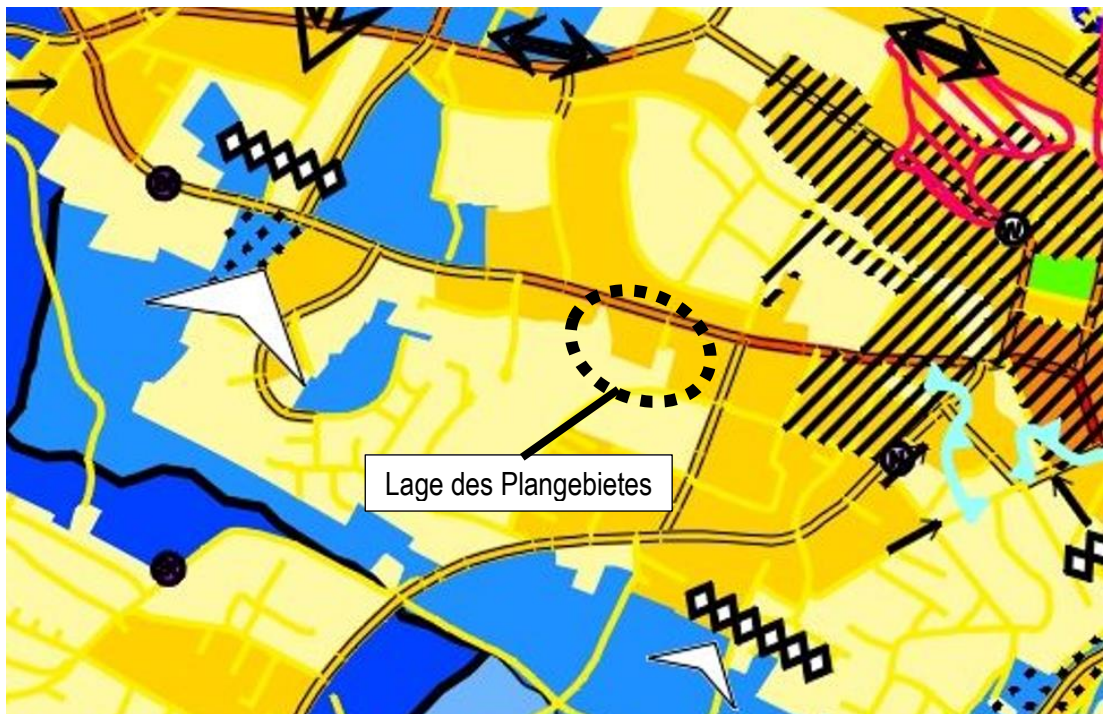


Abbildung 1: Klimaanalyse Detmold (1999) – Auszug aus Karte 2: Klima- und immissionsökologische Funktionen

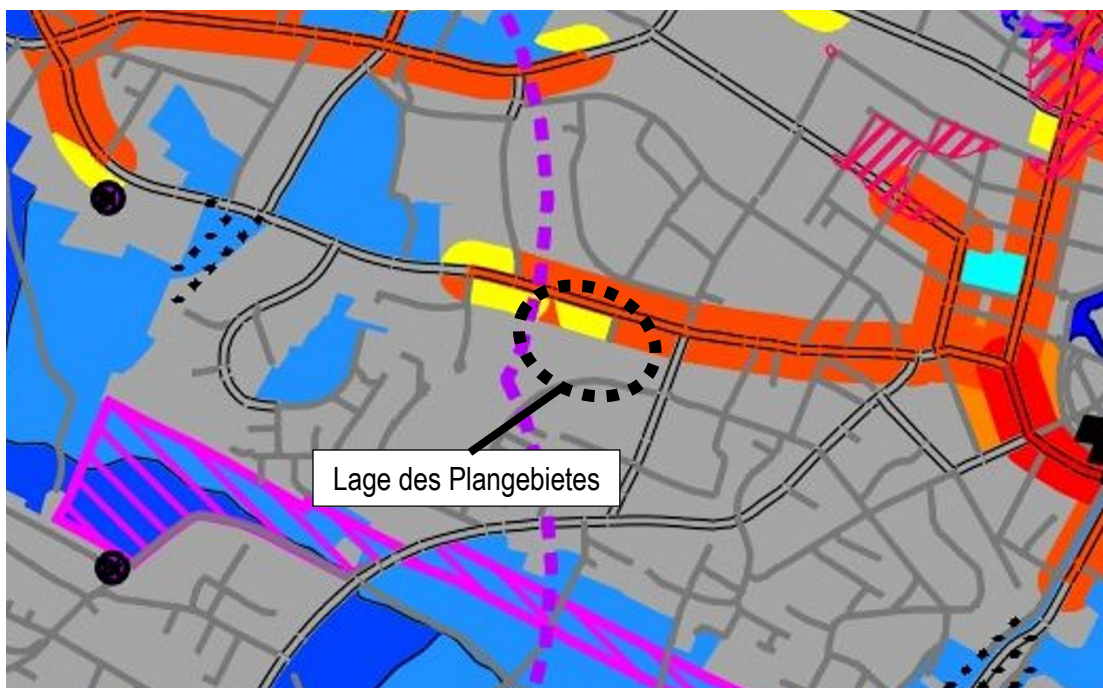


Abbildung 2: Klimaanalyse Detmold (1999) – Auszug aus Karte 3: Klima- und immissionsökologische Planungsempfehlungen

Einen Abgleich dieser aus dem Jahre 1999 stammenden Informationen ermöglicht die Datenbasis des Fachinformationssystems Klimaanpassung des Landes Nordrhein-Westfalen ([www.klimaanpassung-karte.nrw.de](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de)). Diese weist das Plangebiet im Bereich des Baustoffhandels als „Gewerbe-, Industrieklima“ und die südöstlichen Freiflächen als „Vorstadtklima“ aus (siehe Abbildung 3). Das Umfeld ist überwiegend als Mischung aus „Vorstadtklima“ und „Stadtrandklima“ charakterisiert. Die vorstehend beschriebenen stadtklimarelevanten Flächen südlich der Hans-Hinrichs-Straße sind als „Freilandklima“, „Waldklima“ sowie „Klima innerstädtischer

Grünflächen“ verzeichnet, denen eine sehr hohe Luftaustauschfunktion zugesprochen wird. Analog hierzu befindet sich das Plangebiet in einem Kaltlufteinwirkungsbereich (siehe Abbildung 4).

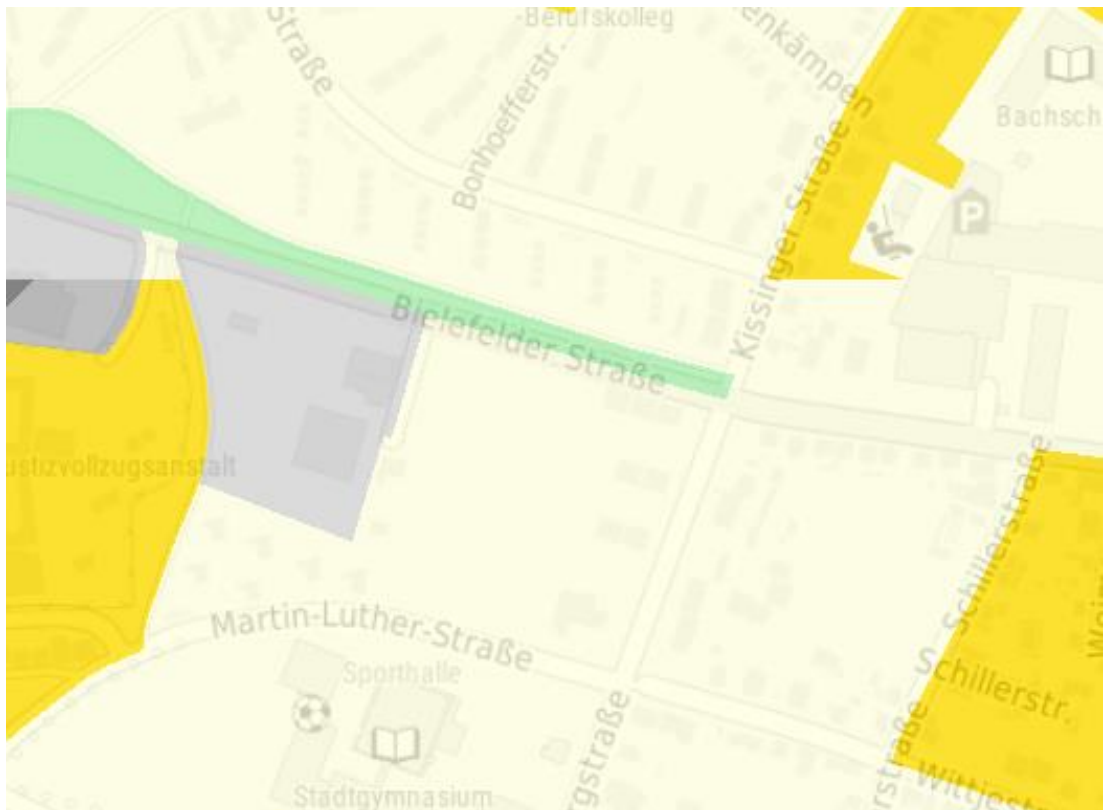


Abbildung 3: Fachinformation Klimaanpassung NRW – „Klimatopkarte“

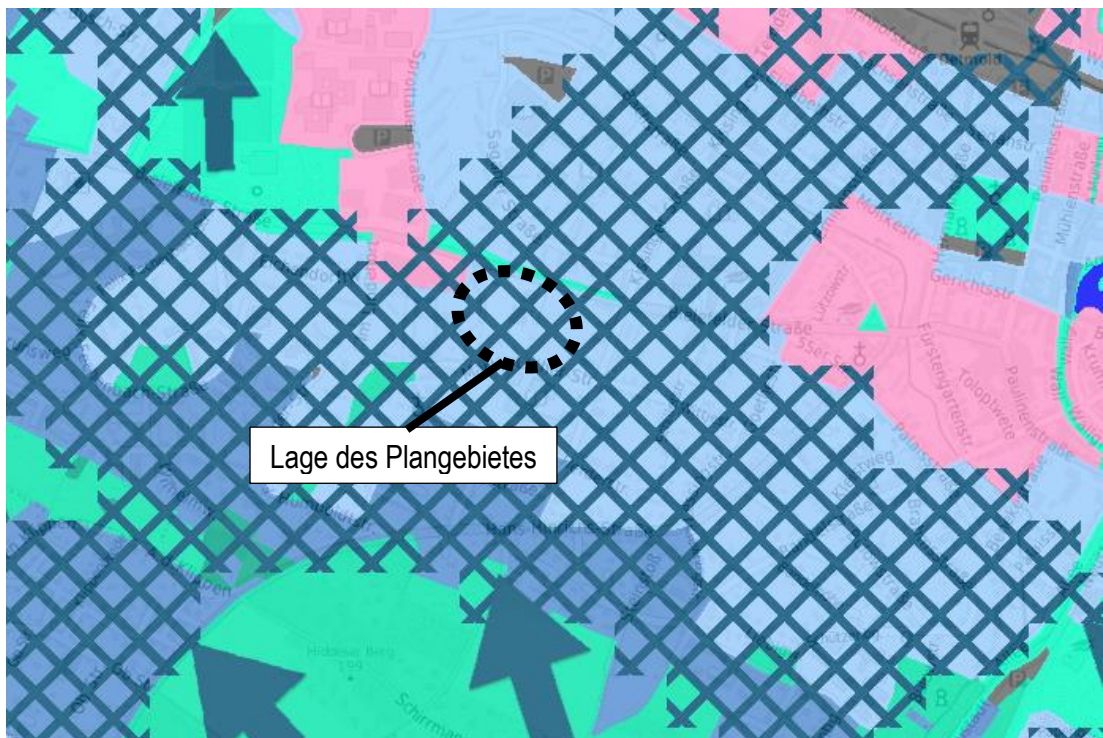


Abbildung 4: Fachinformation Klimaanpassung NRW – „Klimaanalysekarte (nachts)“

Die Planung wird aufgrund der baulichen Vorprägung nicht zu einer veränderten Einschätzung bzgl. stadtklimatischer Belange führen.

Dennoch sind unabhängig von dieser Bewertung – aufgrund der einleitend dargelegten Abwägungserheblichkeit klimatischer Aspekte – Maßnahmen zu prüfen, die zu einer stadt- und mikro-klimatischen Optimierung beitragen und eingriffsmindernd wirken können.

Durch Vorgaben zur naturnahen Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen sowie zur Begrünung von Dachflächen und zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen können zur Begrenzung der stadtklimatischen Auswirkungen wirksame Maßnahmen gegen nachteilige Auswirkungen auf stadtklimatische Prozesse im Bebauungsplan festgesetzt werden und dadurch die stadtklimatischen Auswirkungen der Planung im Sinne einer eingriffsmindernden Wirkung begrenzt werden.

## **10 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist nach § 1 (6) BauGB die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Dies ist auch im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanaufstellung der Fall: Zum einen unterliegt das Plangebiet aufgrund seiner Lage an der Bielefelder Straße verkehrlichen Immissionen, zum anderen werden durch die geplanten Nutzungen Emissionen hervorgerufen. Die Immissionen und Emissionen sind hinsichtlich der Schutzansprüche der innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen zu analysieren und – falls erforderlich – durch geeignete Maßnahmen eine immissionsschutzrechtlich verträgliche Umsetzung der Planung zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Akus GmbH, Bielefeld).

## **11 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zum derzeitigen Kenntnisstand weder Baudenkmale noch denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich.

## **12 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung in Bezug auf Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser, Niederschlagswasserentsorgung, Elektrizitäts- und Gasversorgung sowie Abfallbeseitigung ist in dem gesamten Plangebiet gesichert.

### **12.1 Trink- und Löschwasser / Strom / Wärme**

#### Trink- und Löschwasser

Die Wasserversorgung ist durch die in der Bielefelder Straße verlaufende Trinkwasserleitung gesichert. Die Löschwasserversorgung soll über das Trinkwassernetz sichergestellt werden. Im weiteren Verfahren werden die berührten Träger öffentlicher Belange (Feuerwehr, Stadtwerke) beteiligt und entsprechende Abstimmungsergebnisse berücksichtigt.

### Strom und Wärme

Die Strom- und Gasversorgung ist über die in der Bielefelder Straße vorhandenen Leitungen grundsätzlich sichergestellt. Erste Abstimmungen mit den Stadtwerken haben ergeben, dass ein Anschluss an das Fernwärmenetz grundsätzlich möglich ist. Bestehende Fernwärmeleitungen verlaufen an der Nordseite der Bielefelder Straße in dem dortigen Fuß-/Radweg, in dem Fuß-/Radweg an der Westseite des Plangebietes und auch innerhalb der Martin-Luther-Straße. Unabhängig davon sind Festsetzungen zu prüfen, die eine ressourcen- und umweltschonendere Art der Energieversorgung ermöglichen. Hierzu wird u. a. die verpflichtende Festsetzung zur Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen bis zum Entwurf des Bebauungsplanes geprüft.

## **12.2 Schmutz-/Niederschlagswasserentsorgung**

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers kann über den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der Bielefelder Straße erfolgen. Nach Auskunft der Bodenkarte BK50 stehen im Plangebiet Böden an, die für eine vollständige Versickerung vor Ort ungeeignet sind. Nach aktuellem Kenntnisstand ist daher eine Bewirtschaftung, bspw. Mulden-Rigolen-Systeme, mit gedrosselter Ableitung in die Regenwasserkanalisation in der Bielefelder Straße denkbar.

Das anfallende Schmutzwasser kann über die Kanalisation in der Bielefelder Straße der Zentralkläranlage zugeleitet werden.

Zum Bebauungsplanentwurf wird eine konkrete Entwässerungsplanung in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt erarbeitet.

## **12.3 Abfallbeseitigung**

Die Baugrundstücke in dem Änderungsgebiet sind gemäß Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Detmold in Verbindung mit § 17 (1) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und §§ 5, 6 Landesabfallgesetz NRW an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen. Die an den Geltungsbereich anschließende Bielefelder Straße gewährleistet satzungskonforme Anfahrbarkeit zum Zwecke der Abfallentsorgung.

## **13 Altablagerungen und Bodenschutz**

### **13.1 Kampfmittel**

Die Sachlage bzgl. einer möglichen Kampfmittelbelastung im Plangebiet stellt sich aktuell wie folgt dar: Die Geodaten der Stadt Detmold weisen für das Plangebiet ein Bombardierungsgebiet aus. Entgegen dieser Information liegt eine Stellungnahme aus früheren Planverfahren vom Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vom 24.11.2006 vor. Darin wird mitgeteilt, dass keine Bombardierung vorliegt, sondern sich Teile des Plangebietes im Bereich einer alten Stellung befinden, für den eine systematische Oberflächendetektion empfohlen wurde.

Aufgrund dieser uneinheitlichen Sachlage steht die Stadt Detmold aktuell im Austausch mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg. Im weiteren Verfahren werden eine aktualisierte Einschätzung zur Kampfmittelbeeinflussung des Plangebietes dargelegt und möglicherweise erforderliche Maßnahmen benannt.

## 13.2 Flächen mit Bodenbelastung und deren Kennzeichnung

Im Plangebiet wurde in der Vergangenheit eine Autovermietung betrieben, die im Zeitraum von 1964 bis etwa zum Beginn der 1990er Jahre auch den Betrieb einer Tankstelle beinhaltete. Aufgrund eines Altlastenverdachtes wurde 2021 ein Gutachten zur Altlastenerkundung erstellt (Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric, Detmold). Neben einer orientierenden Untersuchung zum Standort der ehemaligen Autovermietung wurde eine Gebäudeschadstoffuntersuchung vorgenommen.

### Orientierende Untersuchung

Bei den orientierenden Untersuchungen wurden stoffliche Belastungen im Boden ermittelt. Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sieht eine pfadbezogene Betrachtung für die Bewertung der Gefahrenlage vor. Generell werden hierin die Pfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser unterschieden. Der Pfad Boden-Mensch bezieht sich auf einen direkten Kontakt des Menschen mit dem Boden. Aufgrund der derzeitigen Oberflächenversiegelung mittels Schwarzdecke und Pflaster ist dieser Kontakt nicht gegeben. Wird die Verunreinigung im Zuge eines Rückbaus beseitigt, ist dieser Kontakt auch in Zukunft nicht mehr von Relevanz. Der Pfad Boden-Nutzpflanze bezieht sich auf eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche, was ebenfalls nicht zutreffend ist.

Für den relevanten Pfad Boden-Grundwasser kann eine Grundwassergefährdung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Für den Fall, dass ein Rückbau der bestehenden Gebäude und der unterirdischen Einrichtungen im Zuge der Baureifmachung erfolgt, erübrigt sich eine weitergehende Gefährdungsabschätzung, da in diesem Zusammenhang der belastete Boden ausgehoben werden kann bzw. ausgehoben und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt wird. Aufgrund des anstehenden feinkörnigen Bodens ist eine großräumige Ausbreitung von Schadstoffen zudem unwahrscheinlich.

Die orientierende Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass eine gutachterliche Begleitung bei Erdarbeiten anzuraten ist und bei Verbleib der Schadstoffe im Boden aus gutachterlicher Sicht eine Gefahr für das Grundwasser nicht auszuschließen ist.

Bei Arbeiten zum Rückbau der Tankstellenbauteile handelt es sich zudem um Arbeiten in kontaminierten Bereichen gem. DGUV 101-004. Ein Arbeits- und Sicherheitsplan ist zu erstellen.

### Gebäudeschadstoffuntersuchung

Im Rahmen der Durchführung der Geländearbeiten der Orientierenden Untersuchung wurden Gebäudeschadstoffuntersuchungen sowie Untersuchungen der versiegelten Verkehrsflächen auf dem Grundstück durchgeführt. Bei den untersuchten Objekten handelt es sich um ein Tankstellengebäude (Verkaufsraum mit angrenzender Werkstatthalle) und den Dachüberstand für die ehem. (bereits zurückgebauten) Zapfsäulen.

In Teilen des Gebäudes (Fensterkitt, Wellplatte unter ehemaligem Firmenschild, Dachhaut über ehemaliger Zapfsäule) wurde Asbest nachgewiesen. Abrissarbeiten dürfen daher nur von Fachunternehmen ausgeführt werden und die asbesthaltigen Baustoffe sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Eine Untersuchung der Schwarzdecke hat eine Belastung mit relevanten PAK-Konzentrationen ergeben. Das Gutachterbüro empfiehlt daher eine vollständige Aufnahme der Schwarzdecke sowie eine ordnungsgemäße Entsorgung (Abfallschlüssel 17 03 02).

Über die vorstehend dargelegten Erkenntnisse hinaus wird nach fachlicher Abstimmung mit dem Kreis Lippe ein weiteres Altlastengutachten erstellt (Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric, Detmold). Untersucht werden eine (bisher unbekannt) Betriebstankstelle der Fa. Berkemann, ein weiterer Bohrpunkt im Tankstellengebäude und die Teich-/Abgrabungsfläche einer alten Ziegelei, die verfüllt wurde, um die Fa. Berkemann darauf zu errichten.

### **13.3 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen**

Die Planung verfolgt das Ziel, einen in weiten Teilen gewerblich genutzten Standort in einer integrierten innerstädtischen Randlage einer Nachnutzung zuzuführen. Damit kann die Entstehung einer Brachfläche vermieden werden, indem bereits frühzeitig eine Folgenutzung für eine absehbar aufgegebene gewerbliche Nutzung gefunden und planungsrechtlich vorbereitet wird. Freiflächen im klassischen Sinne einer Erstinanspruchnahme unbebauter Flächen sind von der Planung nicht berührt. Die heutigen Sukzessionsflächen im Südosten des Plangebietes waren bis zum Abriss der dortigen Hochschulnutzungen ebenfalls bereits baulich genutzt. Damit unterstützt die Planung vollständig das Ziel einer Konzentration der Stadtentwicklung auf Innenbereiche und Widernutzbarmachung bereits genutzter Flächen.

Die Bodenversiegelung ist in der Bestandssituation bereits sehr hoch, was in der Flächennutzung (Baustoffhandel) begründet liegt. Auch die rechtskräftige Bauleitplanung lässt bereits eine entsprechende Flächenversiegelung zu.

### **13.4 Erhalt schutzwürdiger Böden**

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK 50) stehen im Plangebiet Parabraunerde-Böden an, die eine hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion haben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein in weiten Teilen gewerblich bebauter und benutzter Bereich mit einer hohen Flächenversiegelung im Bestand einer Nachnutzung zugeführt. Lediglich im Südosten sind in Folge eines Abrisses der dortigen Nutzung auf einer Teilfläche aktuell unversiegelte Flächen vorhanden. Eine gänzliche Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Flächen und Böden wird somit von der Planung nicht vorbereitet. Zudem handelt es sich um eine aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht vor dem Hintergrund der Zielsetzung, städtebauliche Entwicklungen auf Maßnahmen der Innenentwicklung zu konzentrieren, sinnvolle Entwicklung.

## **14 Kosten**

Die Stadt Detmold hat die Flächen des Baustoffhandels bereits erworben. In den Haushalt eingestellt sind Kosten für die Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens (nicht refinanzierbare Kosten für Planungsbüros/Fachplanungen und Verwaltungstätigkeiten).



## 15 Flächenbilanz

Wird im weiteren Verfahren zum Bebauungsplanentwurf erstellt.

## 16 Bodenordnung

Die Stadt Detmold hat die Flächen des Baustoffhandels einschließlich des Wohnhauses bereits erworben. Die Flurstücke 472 und 473 sind von der Stadt Detmold und die Flurstücke 444, 445 und 474 vom Kreis Lippe gepachtet. Maßnahmen der Bodenordnung sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold,  
Fachbereich Stadtentwicklung  
mit  
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH  
Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld

Detmold, im Mai 2024