

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss: 21.03.1991  
 Frühzeitige Beteiligung: 13.04. - 11.05.1993  
 Entwurfsoffenlegung: 18.11. - 20.12.1993

1.) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Generelles Ziel für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes für Verwaltung. Detmold ist als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan 1/11 eingestuft und hat bedingt durch die Funktion als Sitz des Regierungspräsidenten und weiterer wichtiger Behörden einen Bedarf nach Büroflächen für Dienstleistungen und Verwaltung. Einen bevorzugten Standort stellt im allgemeinen der Stadtkern für solche Nutzungen dar. Bislang geplante und realisierte Projekte sind bis an die Grenze des Vertraglichen für die Struktur einer historischen Altstadt, wie Detmold sie aufweist, gegangen. Wichtige Institutionen wie RP, Arbeitsamt, Finanzamt, Fernmeldeamt und Landeskirchenamt sind z.B. in den Randbereichen der Kernstadt in fußläufiger Entfernung zum Stadtkern und dem Einzugsbereich von ÖPNV Haltepunkten angesiedelt. Weitere Flächen stehen hier zur Zeit nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund liegt es nahe, im weiteren Umfeld der historischen Altstadt planungsrechtlich ausgewiesene Bereiche, die bislang keiner entsprechenden Nutzung zugeführt worden sind, für eine entsprechende städtebaulich verträgliche Nutzung vorzusehen. Somit tendiert die Zahl von alternativen Standorten, die kurzfristig verfügbar sind, im Stadtkernumfeld gegen Null.

Durch die planungsrechtliche Absicherung dieses Sondergebietes wird eine Grundvoraussetzung geschaffen, im Stadtgebiet mehrere hundert Arbeitsplätze und gleichzeitig ein nicht zu vernachlässigendes Steueraufkommen für die Stadt Detmold zu sichern. Zudem soll die positive Imagewirkung des Betriebes, der sich im Änderungsgebiet ansiedeln will, für die Stadt Detmold gesichert werden.

Durch die Ausweisung dieses Standortes als Sondergebiet für Verwaltung wird das seit langem verfolgte - und durch entsprechende Bauleitplanung in der Vergangenheit auch schon abgesicherte - Ziel unterstützt, tertiäres Gewerbe am Rande der Innenstadt anzusiedeln, um die City hiervon zu entlasten und dort die Wohnfunktion zu stärken.

Bedingt durch die exponierte Lage im Randbereich der Werreareue ist an dieser Stelle nicht jede beliebige Nutzung möglich, sondern nur eine Nutzung, die verträglich ist, für diesen sensiblen Standort vor den Toren des Stadtkernes. Hier müssen anspruchsvolle Gestaltungs- und Nutzungsansprüche realisiert werden, die der optischen Einfaltssituation aus Richtung Osten in den Stadtkern optimal gerecht werden. In einem entsprechenden Realisierungswettbewerb im Jahr 1991 ist grundsätzlich nachgewiesen worden, daß diese Lösungen an diesem Standort realisiert werden können (Sitzung des Preisgerichts am 03.12.1991).

Die weiterentwickelte Lösung des 1. Preisträgers ist eine Grund-

lage dieses Bebauungsplanes.

Schließlich wird durch die beabsichtigte Nutzung des Bereiches und in der Bauleitplanung durch Festsetzungen gewährleistet, daß es zu keinen Konflikten mit den benachbarten Gemeinbedarfsrichtungen kommt.

2.1 Grundlagen, Gebietsabgrenzung und städtebauliches Konzept

Das Änderungsgebiet liegt im östlichen Randbereich der Kernstadt, südlich des (ehemaligen) Bundeswehrkrankenhauses, westlich der geplanten Osttangente, nördlich der Werre und östlich des Spaßbades. In der Umgebung befinden sich weitere Gemeinbedarfsrichtungen wie z.B. Schulen, Regierungspräsident Detmold, Landeskirchenamt, Bundeswehrapotheke, Straßenneubauamt.

Die Fläche des Änderungsgebietes wurde bisher ackerbaulich genutzt mit bestimmten anderen Nutzungen in den Randbereichen wie z.B. Werreböschung, Rad-/Fußweg, Volkhauserstraße. Der Fuß-/Radweg im Norden des Änderungsgebietes bleibt erhalten, sodaß die angrenzenden Erholungsgebiete auch zukünftig gut erreichbar bleiben. Das Änderungsgebiet kann als Erholungsgebiet aufgefaßt werden, da im direkten und im weiteren Umfeld quantitativ und qualitativ ausreichende Erholungsmöglichkeiten bestehen wie z.B. Bereich Falkenkruge, die Grünfläche Friedhof Blomberger Straße mit anschließender kleiner Werre, Werreareue, Johannestental.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um ein hängiges Gelände mit Gefälle von ca. 8 m von 144 m über NN auf 136 m über NN in Richtung Südwest.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan 01-57 "Kuhkamp" setzt ein Sondergebiet für Sport, Erholung und Hotel fest, eine entsprechende Darstellung enthält der gültige Flächennutzungsplan. Parallel zu dieser Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan geändert (Flächennutzungsplanänderung Nr. 100 "Kuhkamp"). Im Gebietsentwicklungsplan ist die Fläche als Wohnsiedlungsbereich im Norden und als Agrarbereich im Bereich der Werre dargestellt, so daß die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gegeben ist.

Die bisher durch die Bauleitplanung ermöglichten Nutzungen - vor allem Freizeitbad und Hotel - werden nach heutigem Erkenntnisstand zukünftig und aktuell in diesem Bereich nicht mehr realisiert werden. Ein Freizeitbad ist inzwischen direkt westlich angrenzend mit dem Spaßbad "Aqualip" vorhanden. Ein weiteres, vergleichbares Bad in unmittelbarer Nachbarschaft ist unrealistisch anzunehmen.

Der Bedarf an einem weiteren Hotel in der Kernstadt wird gedeckt werden durch eine entsprechende Realisierung an der Paulinenstraße.

Durch diese Entwicklung und unter Beachtung der unter Punkt 1 genannten Argumente ist planerischer Regelungsbedarf entstanden, den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern.

Das ansiedlungswillige Unternehmen hat an seinem bisherigen Standort keine adäquaten Erweiterungsmöglichkeiten mehr, das ehemals vorhandene Erweiterungspotential ist zwischenzeitlich nahezu erschöpft. Ehemals vorhandene Standortalternativen können nicht mehr genutzt werden, da dort andere Nutzungen realisiert werden

(sollen) z.B. Friga-Gelände (Dappe) durch die Kreisberufsschulen, Klüterkaserne durch Asylbewerber-Sammellager und private Gesamtschule, Heidenoldendorfer Straße durch die Sonderschule, Gut Braunenbruch durch gewerbliche Nutzung, Emilienkaserne durch Grundschule, Bundeswehr und voraussichtlich FH Lippe, Maltweg Hiddesen durch Altenwohnnutzung, Rosenkamp durch Wohnnutzung, westl. Jerker Straße durch Gewerbe, östl. Am Hesselteich durch Wohnnutzung, Stephanwerke durch Wohnnutzung, Elisabethmarkt durch Einzelhandel. Auch das GILDE-Gewerbegebiet (Ost) ist keine Alternative für kernstadtypische, tertiäre Nutzungen, weil das GILDE-Projekt vielmehr auf innovative und technologieorientierte Unternehmen ausgerichtet ist und die Kanalschließung noch nicht gesichert ist. Weitere Standortalternativen scheiterten an der nicht vorhandenen Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, oder sie kamen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Lagesche Straße/Klingenbergstraße/Nordring, Bahnhofstraße/Sedanstraße, Sichterwiese. (Entsprechende Alternativ-Standortuntersuchungen wurden im Jahr 1989 von der Verwaltung und dem ansiedlungswilligen Unternehmen erstellt, s. Anlagen).

Die für die Nordost-Entlastungsstraße vorgesehenen Flächen im Osten des Änderungsgebietes befinden sich im Planfeststellungsverfahren und sind deshalb im Bebauungsplan wie auch im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend markiert worden.

3.) Inhalte des Bebauungsplanes

Mit Erlangung der Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung werden die bisher gültigen Festsetzungen für das Änderungsgebiet vollständig aufgehoben.

Generelle Grundlage für die Festsetzungen ist das Ergebnis des 1991 durchgeführten Realisierungswettbewerbes.

3.1. Bauliche Nutzungen

Die bisher gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzte Fläche des Sondergebietes/Sport, Erholung, Hotel wird grundsätzlich geändert in Sondergebiet für Verwaltung. Die mögliche überbaubare Fläche wird erheblich reduziert. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war es möglich, eine Grundfläche von ca. 10.000 qm zu überbauen, bei einer Geschosflächenzahl von 1,0 und einer Stellplatz bzw. Garagengrundfläche von ca. 6.000 qm. Mit der jetzt vorliegenden Planung kann max. eine Fläche von ca. 6.500 qm überbaut werden, dies entspricht einer GRZ von 0,3 (max. zulässige GFZ: 0,75). Auch die Fläche, die durch Stellplätze und Garagen überbaut werden könnte, ist auf ca. 4.000 qm reduziert worden.

Durch die Festsetzungen der überbaubaren Flächen, der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhen bzw. Oberkantenhöhen wird auf die Festsetzung von GF, GFZ, GR, GRZ, BM verzichtet. Die Gliederung der überbaubaren Flächen entspricht dem Wettbewerbsergebnis.

Zur Steuerung der Baumassen in dem hängigen Gelände sind die genannten Festsetzungen auch geeignet, eine spannungsvolle, städtebaulich attraktive Höhenentwicklung zu erlauben. Durch den Wechsel von 1,2 über 1 bis zur 4-Geschossigkeit wird keine

monoton durchgehende und ggfs. "erdrückende" Baumasse geschaffen. Die Höhenentwicklung fügt sich durch die Festsetzungen dem Bestand, der geprägt wird durch das Spaßbad, die Anlagen des Bundeswehrkrankenhauses und des Kreisaltzheimer ein. Durch Modelle und Fotomontagen konnte erklärt werden, daß die Ansicht von der Hornschen Straße weiterhin den Blick ermöglicht auf den Hintergrund, der vom Bundeswehrkrankenhaus, dem Baumbestand und dem Gelände an der Friedrich-Richter-Straße gebildet wird.

Durch die pavillonähnliche Bauweise soll auch der Blick in Richtung Teutoburger Wald, von dem nördlichen Fuß-/Radweg zwischen den Gebäuden hindurch möglich bleiben.

3.2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine provisorische Erschließungsstraße im Osten des Änderungsgebietes mit Anschluß an die B 239/Hornsche Straße. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Trasse der im Planfeststellungsverfahren befindlichen Trasse der L 937 N vom Regierungspräsidenten Detmold bei der Genehmigung des Bebauungsplanes aus diesem herausgenommen worden. Die L 937 N ist im Landesstraßenbedarfsplan 1993 - 1997, der am 28.01.1993 vom Landtag NW verabschiedet wurde, in der ersten Stufe enthalten. Für die Bauleitplanung ist dies insofern von Belang, daß bei der Aufstellung der Bauleitplanung die Erschließung noch nicht gebaut sein muß. Um die Erschließung aber kurzfristig zu sichern, wird von der Stadt Detmold auf der Trasse der L 937 N eine provisorische Erschließungsstraße realisiert, die später für die L 937 N mitverwendet werden kann.

Die direkte Erschließung erfolgt über die im Norden des Änderungsgebietes liegende öffentliche Erschließungsstraße, die im Nordosten von der provisorischen Erschließungsstraße westlich abzweigt. Die Anbindung ist derart vorgesehen und mit dem Bausträger LSBA Bielefeld abgestimmt, daß eine spätere Anbindung an die L 937 N problemlos möglich ist.

Die nördliche Erschließungsstraße endet in einem Wendehammer, der mit einem Durchmesser von 24 m (inclusive Sicherheitszone) so ausgelegt ist, daß dort Gelenkbusse wenden können. Das Sondergebiet soll unbedingt direkt an den ÖPNV angeschlossen werden, damit auch hier das von der Stadt Detmold verfolgte Ziel der Stärkung des ÖPNV und der Reduzierung des Aufkommens an motorisiertem Individualverkehr (siehe Verkehrsentwicklungsplan aus den Jahren 1990/1992) realisiert werden kann. Da in Detmold zukünftig voraussichtlich auch Gelenkbusse eingesetzt werden, muß schon heute für eine entsprechend dimensionierte Straßeninfrastruktur gesorgt werden, sodaß die festgesetzte Größenordnung des Wendehammers gerechtfertigt ist. Möglich bleibt ein stufenweiser Ausbau der Wendeanlage entsprechend dem tatsächlichen Bedarf. Ein alternativ denkbarer Durchgangsverkehr in Verbindung mit der Georg-Werth-Straße ist keinesfalls praktikabel, da die Georg-Werth-Straße hierfür nicht ausgelegt ist und auch zukünftig nicht sein kann (Bebauung, Straßenquerschnitt, Verkehrssicherheit etc.).

Über die nördliche Erschließungsstraße werden zudem das (durch den ÖPNV) und das Bundeswehrkrankenhaus (zukünftig)

erschlossen, so daß diese Straße in der vorgesehenen Form aus diesen Gründen erforderlich ist. Eine Osttangente allein oder eine verkürzte nördliche Erschließungsstraße könnten, auf Grund ihrer räumlichen Lagen, diese Funktionen keinesfalls erfüllen. Die genaue Lage der zukünftigen Erschließung des Bundeswehrkrankenhauses hängt von dessen zukünftiger Nutzung ab. Durch die Kennzeichnung der Zufahrt des Bundeswehrkrankenhauses wird deutlich gemacht, daß die straßenbegleitende Grünfläche durch die Zufahrt unterbrochen werden darf. Durch die Breite der Fahrstreifen (Begegnungsverkehr Bus) und des einseitigen (südlichen) Gehweges der nördlichen Erschließungsstraße kann eine geringere Breite den verkehrlichen Anforderungen nicht genügen.

Der im Westen des Änderungsgebietes festgesetzte Rad-/Fußweg ist Teil eines (geplanten) Wegekonzeptes im Bereich Kuhkamp/östliche Kornstadt. Er soll zukünftig die direkte Verbindung zwischen dem geplanten Kuhkamp-Parkplatz, zwischen Werre und Hornsche Straße und dem Spaßbad ermöglichen und dient zudem der Verbindung von Naherholungsgebieten im Umfeld des Änderungsgebietes (s. Anlage). Die Volkhausenstraße als Fuß- und Radwegeverbindung kann nicht die o.g. gewünschte Verbindung herstellen. Die fußläufige Entfernung würde sich zwischen Parkplatz Kuhkamp und Spaßbad vervielfachen und daher auch nicht angemessen werden. Aus Sicht der Stadt Detmold handelt es sich um einen notwendigen Eingriff in Natur und Landschaft, so daß der Antrag auf Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzverordnung gestellt wird. Der Ausgang des Verfahrens ist zwar offengehalten, der Weg wird im Bebauungsplan festgesetzt, um seine genaue Lage zu fixieren und um die Voraussetzung für o.g. Antrag planungsrechtlich nachvollziehbar zu begründen.

Der im Norden des Änderungsgebietes festgesetzte Rad-/Fußweg besteht bereits. An ihm wird festgehalten, um auch zukünftig eine höherwertige fußläufige Verbindung in Ost-Westrichtung vorzuzahlen, als ein im Straßenraum vorhandener Fuß-/Radweg ermöglichen würde.

Nach der BauO NW sind in Abhängigkeit von den Nutzungsflächen entsprechende Stellplatzquantitäten nachzuweisen. Anhand dieser Richtzahlen sind im Bebauungsplan die notwendigen Stellplätze unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeiten des ÖPNV festgesetzt worden. Insgesamt können auf den Flächen für den ruhenden Verkehr ca. 260 PKW untergebracht werden, die zum überwiegenden Teil flächensparend auf zwei Ebenen untergebracht sind. Aus funktionalen Gründen werden auch ebenerdige Stellplätze benötigt. Probleme mit dem Grundwasser im Bereich der Tiefgarage sind im Laufe der Untersuchungen durch das eingesetzte Planungs- bzw. Ingenieurbüro nicht festgestellt worden. Die Oberkanten der Parkdecks sind höhenmäßig definiert worden, sodaß gewährleistet ist, daß diese Anlagen für den ruhenden Verkehr nur geringfügig über dem Niveau des gewachsenen Erdreiches liegen. Dadurch wird gewährleistet, daß das transparente optische Erscheinungsbild gem. dem Wettbewerbsergebnis erhalten bleibt.

### 3.3. Umweltschutz/Immissionsschutz

#### Umweltschutz

worden. Hierdurch soll die unabhängige Wegführung von der Straße unterstrichen werden und Qualität des Weges als Verbindungselement von Naherholungsgebieten gesichert werden.

Das Landschaftsschutzgebiet und das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Werre werden von jeglicher Bebauung freigehalten (westlicher Fuß-/Radweg s. u. 3.2.). Bei den Festsetzungen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Auflagen des STAWA bezüglich der Anpflanzungsmöglichkeiten beachtet worden.

Nach dem auch heute noch aktuellen Gutachten von Schierenberg aus dem Jahr 1977 über Frischluftbahnen bildet das obere Werretal mit größeren zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen im Bereich Spork-Eichholz ein Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die Wiesentäler der Werre fließt diese Kaltluft der Kernstadt zu. Bedingt durch die Sperrwirkung des Bahndammes und verstärkt durch ein vorgelagertes Erlenwäldchen wird der Kaltluftzufluß in Richtung Kernstadt erheblich gebremst, sodaß es zu einem Kaltluftsee werreaufwärts kommt. In Richtung Kernstadt sind die Tallagen des Kuhkampgeländes und die angrenzenden kleineren Waldgebiete von Johannental und Falkenkrug nach Meinung des Gutachters wichtig für die Entstehung von Kaltluft, die für die Kernstadt wirksam werden könnte.

Durch die planungsrechtlich schon heute bebaubare Fläche im Bereich Kuhkamp, die zukünftig nicht mehr so stark überbaut werden wird (s. 3.1.), wird die Kaltluftentstehung nicht so gravierend beeinträchtigt, daß die Versorgung der Kernstadt unterbunden würde. Der Abstand zwischen dem Hauptgebäude des Aqualip und dem Parkdeck im Westen des Planbereichs beträgt ca. 100 m. Diese Flächen sind (ebenerdige) Außenanlagen des Aqualip. Zwischen den o.g. Gebäuden kann die Kaltluft, die im Nordosten des Bebauungsplangebietes entsteht, in Richtung Werreaue/Innenstadt abfließen.

Die überbaubaren Flächen sind im Änderungsgebiet bewußt sehr weit hangaufwärts platziert worden, um die Werreaue nicht zu beeinträchtigen und damit auch den Kaltluftabfluß nicht zu behindern (der Abstand der überbaubaren Flächen zur Werre beträgt ca. 60 - 80 m).

Die Belange der Landwirtschaft werden in diesem innenstadtnahen Bereich zurückgestellt. Hier handelt es sich um eine isolierte Lage im Vergleich zu Flächen z.B. an den Siedlungsändern oder in den ländlichen Ortsteilen Detmolds. Bedenken gegen die geplante Umwandlung aus Sicht der Landwirtschaft sind nicht artikuliert worden.

#### Immissionsschutz

Für das im Norden an das Plangebiet angrenzende Grundstück des Bundeswehrkrankenhauses ist zu gewährleisten, daß mit den Auswirlungen der zulässigen Nutzung (Sondergebiet Verwaltung) keine unzumutbaren Beeinträchtigungen verbunden sind.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist die Festsetzung eines

Die Festsetzung eines Sondergebietes für Verwaltung in dem bislang unbebauten Bereich ist als Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 8, 8 a Bundesnaturschutzgesetz, §§ 4, 5 Landschaftsgesetz NW zu betrachten. Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist ein landschaftspflegerisches Gutachten vom Büro Brinkschmidt und Kortemeier erstellt worden, aus dem die entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden sind. Dieses Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung und liegt ihr als Anlage bei.

Unter Anwendung der Abwägungsgrundsätze gem. § 1 BauBG §§ 8, 8 a BNatSchG und §§ 4, 5 LG NW gehen andere Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vor. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis auf eine Fläche von 1235 qm selbst ausgeglichen werden. Unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und der Größe der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von ca. 12000 qm ist ein rechnerischer Ausgleich im Plangebiet selbst von ca. 90 % erreicht worden. Im Rahmen der Gesamt abwägung gehen andere Belange im Range so erheblich vor, daß auf die fehlenden 10 % Ausgleich verzichtet werden kann. Dennoch erklärt sich die Stadt Detmold bereit, außerhalb des Plangebiets eine Ersatzmaßnahme durchzuführen.

Im Sinne der Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird eine Fläche von 1.235 qm zusätzlich an anderer Stelle in dem durch den Eingriff betroffenen Raum für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt, in dem diese Maßnahmen durchgeführt werden können. Diese Fläche liegt im Stadtgebiet Detmold, Gemarkung Oberschönhagen, Flur 3, Flurstück 68 oder Flur 4, Flurstücke 1, 2, 30, 211, die von der Stadt Detmold für Ersatzmaßnahmen erworben wurde, so daß die Realisierung der o.g. Maßnahmen gewährleistet ist.

Die erforderlichen 1.235 qm werden auf Teilen der insgesamt ca. 13 ha großen Fläche realisiert. Die Bereitstellung dieser ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche zu Zwecken der Auf- forstung als Ersatzmaßnahmen erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde. Die entsprechende planungsrechtliche Absicherung dieser Flächen für die genannten Maßnahmen erfolgt zunächst über eine Flächen- nutzungsplanänderung, die dem Rat der Stadt zur ersten Be- schlussfassung vorliegt.

Aus dieser Gesamtbetrachtung der Eingriffsregelung wird deutlich, daß den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen worden ist. Dieses gilt umso mehr, wenn berücksichtigt wird, daß - wie unter 3.1. ausgeführt - die schon jetzt durch den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans erheblich reduziert worden sind.

Es wird ein Kompensationsumfang erreicht, der in dieser Größen- ordnung kaum erforderlich ist.

Nördlich der Erschließungsstraße sind drei öffentliche Grün- flächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt

"immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel" für das Sondergebiet erforderlich. Als "immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel" ist der ermittelte Schall- leistungspegel pro qm der Gesamtfläche zu verstehen.

Der ermittelte "immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungs- pegel" für das Bebauungsplangebiet Nr. 01-57 "Sondergebiet Ver- waltung" wird für die Tageszeit so ausgelegt, daß der vorgegebene Orientierungswert laut DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städte- bau" (05/87) an dem betrachteten Immissionsort nicht überschrit- ten wird.

#### Betrachter Immissionsort:

Der für die Beurteilung maßgebliche Immissionsort ist die südliche Grundstücksgrenze des Bundeswehrkrankenhauses.

Da z. Zt. über die zukünftige Nutzung des Grundstückes des jetzigen Bundeswehrkrankenhauses keine Aussagen möglich sind, wird dieses als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO einge- stuft. Darin sind zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bei der schalltechnischen Untersuchung ist folgender vorgegebener Orientierungswert der DIN 18005, Teil 1 zugrunde gelegt worden:

tags 55 dB(A) (06.00 - 22.00 Uhr)

Die schalltechnischen Orientierungswerte entsprechen den "durch- schnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen" und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gemäß § 1 BauGB.

In diesem Zusammenhang ist im Bebauungsplan u.a. folgendes fest- gesetzt:

"Eine Umschichtung der Emissionspegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionsituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich. Die Umschichtung ist den zukünftigen Nutzern des Sondergebietes im Bebauungsplan bekannt zu machen."

#### Anmerkung:

Unter "Umschichtung" ist zu verstehen, daß diese Werte im Bereich einzelner festzulegender Teilflächen geändert, z.B. in einem Bereich erhöht und in einem anderen reduziert werden können, ohne daß bei einer ausgewogenen Änderung die vorge- gebenen Richtwerte überschritten werden. Dies ist unter Berücksichtigung bestimmter einzuhaltender Schallschutz- maßnahmen möglich."

Bei einer "Umschichtung" der Emissionspegel aufgrund einer Einzel- konfliktpunktbetrachtung (stärker oder weniger emittierende Anlagen auf dem Betriebsgelände) sowie Summenbetrachtung (Summe der an jeweiligen Beurteilungsort einwirkenden Geräusche von mehreren Anlagen) müssen die immissionswirksamen flächenbezogenen Schall- leistungspegel im Bereich einzelner Teilflächen des Bebauungs- gebietes so festgelegt werden, daß die zu erwartenden Geräusch- immissionen an dem betrachteten Immissionsort den o.g. Tageswert, aus dem für die emittierenden Nutzung...

Tragwert, aus dem für die emittierenden Nutzung geltenden Regelwerk unterschritten oder erreicht. Hierfür entscheidend ist die Geräuschverteilung der emittierenden Anlagen (z.B. Stellplätze). Diese Aussage kann daher nur auf der Grundlage konkreter Ausbreitungsberechnungen getroffen werden, sobald die genaue Anlagenverteilung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für die Einzelvorhaben bekannt wird. Sollte es sich in diesem Zusammenhang als notwendig herausstellen, daß zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, sind diese im Einzelfall zu ermitteln und als Auflage oder Bedingung im Rahmen der Einzelgenehmigung sicherzustellen.

Von dem festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist somit nicht ohne weiteres auf die Zulässigkeit der Anlage im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu schließen.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ist festzustellen, daß Festsetzungen zum Zwecke des Immissionsschutzes in dem Bebauungsplan erforderlich sind.

Die schalltechnische Untersuchung kann beim Planungsamt der Stadt Detmold eingesehen werden und wird dem Original der Begründung beigelegt.

Bezüglich des Immissionsschutzes enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Im Sondergebiet Verwaltung sind nur Nutzungen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L<sub>WA</sub>) nicht überschreiten:

L<sub>WA</sub> ≤ 55 dB(A) qm/Tagsüber  
(Berechnungsgrundlage DIN 18005 Teil 1, 05/87)

Bei Einhaltung der vorgenannten Festsetzung ist gewährleistet, daß durch die planungsrechtlich zulässige Nutzung im Plangebiet der vergebene Orientierungswert nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1 mit Beiblatt (05/87) unter Berücksichtigung des festgesetzten "immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel" L<sub>WA</sub> eingehalten wird und dementsprechend keine unzumutbaren Störungen oder Belästigungen für das angrenzende Wohngebiet entstehen.

Auf die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels für nachts wurde bewußt verzichtet, weil zwischen 22 und 6 Uhr - als maßgeblicher Zeitraum für Nachtwerte - keine entsprechende Nutzung der Verwaltungsgebäude und der Stellplätze erfolgt.

Den Belangen des Immissionsschutzes/Lärmschutzes ist somit in umfassendem Maße Rechnung getragen.

3.4. Baugestaltung

Durch die Gebäudegliederung werden die Baumassen transparent gehalten und entsprechend in die Landschaft und die Stadtsilhouette eingebunden. Um diesen Eindruck zu unterstützen, sind Festsetzungen zur Dachform und Fassadengestaltung getroffen worden, die zum Teil auch Ergebnis des Realisierungswettbewerbes gewesen sind. Die geforderte Transparenz ist durch die pavillonähnliche Bauweise und die festgesetzte Glasfassade zu erreichen.

Die Höchstmaße für Traufhöhen sind festgesetzt worden, um die Höhenentwicklung zu begrenzen, wodurch die gewünschte Wirkung für die Stadtsilhouette erreicht wird. In dem sensiblen Einfahrtbereich aus Richtung Osten müssen auch aus o. g. Gründen restriktive Festsetzungen bezüglich der Werbe- und Antennenanlagen getroffen werden. Hierdurch wird auch das Standortimage hervorgehoben bzw. unterstützt. Gleichzeitig wird verhindert, daß eine unerwünschte Gewerbegebietsausstrahlung eintritt.

Die Festsetzungen zu Dachbegrünungen sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen worden, um den Eingriff in Natur und Landschaft weiter zu minimieren. Aus diesem Grund ist auch die Eingrünung der Einfriedigung festgesetzt worden, die aber gleichzeitig durch die Transparenz die o.g. Wirkung unterstützen soll.

Durch die Festsetzung von vollständig transparentem Material für Schallschutzmaßnahmen soll die Blickverbindung vom nördlichen Fuß-/Radweg in Richtung Teutoburger Wald gewährleistet werden. Dadurch wird dem Erholungswert in diesem Bereich Rechnung getragen.

1.) Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse an Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Schmutz-, Regenwasser und Abfallbeseitigung sind vorhanden. Die im Norden des Plangebietes verlaufende Gasleitung wird in die nördliche Erschließungsstraße verlegt.

5.) Altablagerung

Altablagerungen sind im oder am Änderungsgebiet nach jetzigem Erkenntnisstand nicht vorhanden.

6.) Flächenbilanz

Sondergebiet Verwaltung ca. 2,2ha  
Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Straßenbglgr.) ca. 0,6ha  
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ca. 1,2ha

7.) Kostenschätzung

Die finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanes beziehen sich - abgesehen von verwaltungsinternen Personalkosten - ausschließlich auf Tiefbaumaßnahmen. Sie umfassen komplett incl. Kosten für Planung, Straßen- und Kanalbau, Ausgleichsmaßnahmen etc. 4,22 Millionen DM. Hierin enthalten sind allerdings auch Kosten für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (südlich der Werre). Die Kosten für den Bereich dieses Bebauungsplanes werden (ohne Brücke über die Werre) auf ca. 1,7 Millionen DM geschätzt (in den 4,22 Millionen DM enthalten).

Durch den vorgesehenen Ausbau der provisorischen Erschließungsstraße als L 937 n werden Mittel des Landes NW an die Stadt Detmold zurückfließen.

Anlagen:

- 2 Standortuntersuchungen (Auszüge)
- Schalltechnische Untersuchung
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Rad-/Fußwegeplan

Detmold, den 12.01.1994

i.V.  
*Dr. Reinke*  
(Dr. Reinke)

Hat vorgelegen

Detmold, den 1. d. MAI. 94.....  
Bezirksregierung  
i.A.



*[Handwritten signature]*