

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23-05, 3. Änderung

### 1. Planungserfordernis

Anlaß für die hier vorliegende Planung ist die Nachfrage nach Flächen zur Realisierung großflächigen Einzelhandels.

Die Änderung des B-Plans in diesem Bereich ist nötig, um die angestrebte Nutzung (SO-großflächiger Einzelhandel) städtebaulich verträglich in das Umfeld zu integrieren.

Folgende Ziele werden mit der Änderung verfolgt:

1. Nachträgliche, planungsrechtliche Absicherung einer tatsächlich vorhandenen Nutzung durch großflächigen Einzelhandel auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung;
2. planungsrechtliche Begrenzung für Erweiterungen des Bestandes und klare Abgrenzung zum Gewerbegebiet;
3. Schutz der ortsnahen Einzelhandelsversorgung und der Einzelhandelsstrukturen im Innenstadtbereich;
4. Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der angestrebten Einzelhandelsnutzung zur vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung.

### 2. Das Plangebiet

Die umzuwidmenden Flächen liegen westlich der Klingenbergstraße im Ortsteil Jerxen-Orbke. Das Plangebiet wird begrenzt

im Osten durch die Klingenbergstraße

im Norden durch die nördliche Grenze des B-Plans 23-05

im Westen durch die Flurstücke 1033 und 1035

im Süden durch die Kreuzstraße.

Folgende Flurstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Gemarkung: Jerxen-Orbke, Flur 2

Flurstücke: 1.005, 1.077, 1.004, 1.032, 1.029, 1.030

Flächengröße: ca. 33.000 m<sup>2</sup>.

Die verbindliche Begrenzung des Bebauungsplanes wird durch Planzeichen festgesetzt.

### 3. Rahmenbedingungen der Planung

Momentan wird das Plangebiet gewerblich genutzt, vorwiegend durch Einzelhandel und großflächigen Einzelhandel. Das Plangebiet und die angrenzende Wohnnutzung sind den starken Lärmimmissionen der Klingenbergstraße ausgesetzt. Die Flächen im Änderungsgebiet sind bis auf die Verkehrsflächen komplett in privater Hand.

Zwangspunkte für die Planungen im Änderungsgebiet sind:

1. Das nördliche direkt angrenzende Wohngebiet;
2. die bereits bestehende verkehrliche Auslastung der Klingenbergstraße;
3. die zu vermeidende Gefährdung des innerstädtischen Einzelhandels bzw. der ortsnahe Versorgung der Bevölkerung in den Ortsteilen.

#### **4. Übergeordnete bzw. vorbereitende Planung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das Plangebiet „gewerbliche Baufläche“ dar. Von daher sind die Darstellungen im Flächennutzungsplan, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen, im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (FNP-Änderung 116). Aufgrund dieser FNP-Änderung wird der zukünftige Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen. Die vorgesehene Planung steht im Einklang mit dem Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Lippe, der für dieses Gebiet Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe vorsieht. Die Änderung des Bebauungsplans steht daher landesplanerischen Zielsetzungen nicht entgegen. Die Zustimmung der Bezirksregierung Detmold liegt bereits vor.

#### **5. Städtebauliche Festsetzungen**

##### **5.1 Belange angrenzender Nutzungen**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen ein ungestörtes Nebeneinander von SO-großflächigem Einzelhandel und Wohnen. Ein Ziel der städtebaulichen Festsetzungen ist die Vermeidung von Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe. Dies wird durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels sichergestellt (siehe Punkt 10). Dieser Immissionsschutz wird ergänzt durch die Festsetzung von Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken und die Vorgabe einer Baulinie. Durch die Baulinie und die somit vorgegebene Stellung des Baukörpers zur Wohnbebauung wird erreicht, daß der Kunden- bzw. der Anlieferverkehr auf der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite abgefertigt wird. Bei Einhaltung dieser Vorgaben ist die Verträglichkeit der großflächigen Einzelhandelsnutzung zur angrenzenden Wohnnutzung gegeben.

##### **5.2 Städtebauliche und gestalterische Belange**

Da es sich bei dem Änderungsgebiet um eine Fläche handelt, die an einer stark frequentierten und damit visuell prägenden Haupteinfallstraße nach Detmold liegt (Klingenbergstraße), ist es städtebaulich notwendig, gestalterische Festsetzungen zu treffen. Um den Straßenraum durch übergroße Gebäude in unmittelbarer Straßennähe (min. 5 m) nicht unnötig einzuengen, wird die maximale Firsthöhe auf 10 m begrenzt. Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung im Sinne des § 18 BauNVO wird jeweils die gewachsene Geländeoberfläche, wie sie in § 6 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen bestimmt ist, festgesetzt.

Durch die Festsetzungen zur Fassadengliederung (Gebäude sind mindestens alle 35 m deutlich vertikal zu gliedern) wird das Entstehen übergroßer, ungegliederter Baukörper verhindert, die durch ihr Volumen in der Lage sind, die Raumwirkung im öffentlichen Straßenraum und die angrenzende Wohnbebauung zu beeinträchtigen. Um den Kontrast der massiven Bebauung zur angrenzenden Wohnbebauung möglichst gering zu halten, sind die Gebäude und die festgesetzten Grünflächen gemäß den Vorgaben zu begrünen. Die Fassaden sind, zur Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu 50 % mit Pflanzen zu begrünen. Dabei können Kletterpflanzen mit oder ohne Rankhilfe eingesetzt werden, wodurch ein ausreichender Spielraum für die individuelle Grüngestaltung gegeben ist.

Die damit geschaffenen Grünflächen und begrüneten Fassaden verbessern die mikroklimatischen Verhältnisse und beeinflussen außerdem die Einbindung der Baukörper in die Umgebung positiv. Um ein unkontrolliertes Ausdehnen der erheblich gestaltwirksamen Werbeanlagen zu unterbinden, muß das Anbringen solcher Anlagen geordnet werden. Im Rahmen der Gleichberechtigung bestehender Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet und im Gebiet „SO-großflächiger Einzelhandel“ werden die Werbefestsetzungen der angrenzenden Gewerbeflächen für das Gebiet „SO-großflächiger Einzelhandel“ übernommen. Das Entstehen überdimensionierter Werbeflächen wie im „SO 4“ ist städtebaulich nicht vertretbar. Im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans wird das zukünftige Anbringen von Werbung im „SO 4“ in gleicher Weise begrenzt wie im Plangebiet des „SO 18/1 und 18/2“.

Über die Gestaltung der baulichen Anlagen hinaus, werden im Änderungsgebiet Festsetzungen zur Anlage der Freifläche getroffen. Um die mit „großflächigem Einzelhandel“ verbundenen großflächigen Kundenparkplätze zu durchgrünen, setzt der Bebauungsplan im Bereich der Stellplatzanlagen in regelmäßigen Abständen zwischen den Stellplätzen je 10 Stellplätze einen großkronigen Laubbaum fest. Sowohl die privaten Grünflächen, als auch die nicht überbaubaren Flächen und die Stellplätze sind nach Maßgabe des Bebauungsplans zu begrünen, zu bepflanzen und von Nebenanlagen freizuhalten. Einfriedigungen sind durch die Begrenzung der Höhe und durch Bepflanzungsfestsetzungen städtebaulich kaum noch wahrnehmbar.

### 5.3 Wirtschaftliche Belange

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschosßflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Hierbei darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden. Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen wird auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

Die hohe Ausnutzbarkeit in Bezug auf die Grundfläche trägt der bereits bestehenden hohen Versiegelung und der zukünftig angestrebten Einzelhandelsnutzung Rechnung. Der Ausschluß der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl sichert ein Mindestmaß an Durchgrünung, was gleichbedeutend mit einer optischen Abschirmung der Einzelhandelsnutzung zu den Umgebungsnutzungen bzw. zu den Erschließungsstraßen ist. Gleichzeitig sichert die hohe Ausnutzbarkeit den zukünftigen Bauherren eine optimale Flexibilität in Bezug auf ihre wirtschaftlichen Anforderungen.

Die Festsetzung einer Geschosßflächenzahl von 0,6 ermöglicht bestehenden Betrieben eine, gemessen am „SO 4“, ausreichende Betriebserweiterung. Bezogen auf das ca. 3,3

ha große Plangebiet ergibt sich eine theoretische Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel von ca. 10.500 m<sup>2</sup>. Dies entspricht annähernd der Ansiedlung bzw. Erweiterung von zwei Betrieben in der Größenordnung des benachbarten, und somit ortstypischen großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Gleichzeitig orientiert sich die Geschößflächenzahl (0,6) an der Größe realisierter Betriebe im kommunalen Umfeld Detmolds. Als Orientierungsgröße kann ein Baumarkt in Lage mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche herangezogen werden.

Um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu vermeiden, wird eine Verkaufsflächenbeschränkung für innenstadtrelevante Warengruppen (Randsortimente) auf maximal 5 % der realisierten Geschößfläche des jeweiligen Betriebes festgesetzt, wobei 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden dürfen. Durch die Kombination der Einschränkung zulässiger Branchen (Baumarkt/ Baubedarf, Gartencenter, Kfz-Bedarf) in Verbindung mit den aufgeführten Sortimenten wird die Innenstadtverträglichkeit und Unschädlichkeit für die ortsnahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt. Es wird durch diese Festsetzungen keine „Wirtschaftslenkung“ oder „Marktbeeinflussung“ betrieben, sondern ein zukünftiger Einzelhandelsstandort städtebaulich verträglich in das vorhandene Stadt- und Infrastrukturgefüge eingepaßt. Gleichzeitig werden Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung umgesetzt. Die Festsetzung der innenstadtunschädlichen Sortimente orientiert sich

1. an der Kölner Liste,
2. an der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes,
3. an der Vermeidung möglicher, städtebaulich negativer Auswirkungen der festgesetzten Branchen und Sortimente auf den Innenstadtbereich Detmolds bzw. auf die ortsnahe Versorgung der Bevölkerung und
4. am Bestand innerhalb des Änderungsgebietes und dem Angebot der benachbarten Einzelhandelsnutzung.

## **6. Die Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Planaufstellung**

Durch die Änderungen im Plangebiet ergeben sich keine Eingriffe, die über die momentane Versiegelung der Grundstücke hinausgehen. Auch andere, über das bestehende Maß der Beeinträchtigungen hinausgehende Eingriffe wie z.B. Landschaftsbild, Klima etc. sind nicht zu erwarten. Durch die Planänderung ist somit kein zusätzlicher Eingriff nach § 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen.

## **7. Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lagesche Straße und die Klingenbergstraße. Die innere Erschließung ist durch die quer durch das Plangebiet verlaufenden Niemeierstraße vorgegeben. Von der Klingenbergstraße aus werden, unter Beibehaltung bestehender Ein- und Ausfahrten, keine weiteren direkten Zu- bzw. Abfahrten angelegt. Jede zusätzliche Erschließung des „SO-Gebietes“ wird von der Niemeierstraße aus realisiert.

Der ruhende Verkehr ist ausschließlich auf den privaten Grundstücken, und hier ausschließlich auf den überbaubaren Flächen abzuwickeln.

Die somit festgesetzte Erschließung der Baugrundstücke und die Organisation des ruhenden Verkehrs bewirken, daß der Verkehrsfluß auf der bereits auslasteten Klingenbergstraße nicht zusätzlich durch Abbiegevorgänge behindert wird.

Um die Verkehrssituation der Klingenbergstraße weiter zu entspannen, ist zukünftig eine verstärkte Anbindung des Gewerbegebietes bzw. des Gebietes „SO-großflächiger Einzelhandel“ an den ÖPNV sicherzustellen.

### 8. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen im Plangebiet (straßenbegleitend 5 m Breite) haben weniger ökologische Funktion als vielmehr stadtgestalterische Aufgaben. Die privaten Grünflächen dienen vor allem der Einbindung zukünftiger, massiver Gebäude in das vorhandene Umfeld. Die im Norden des Plangebiets anzulegende, private Grünfläche erfüllt gleichzeitig die Aufgabe einer klaren Zäsur und begünstigt die erforderliche Abschirmung gegenüber der benachbarten Wohnbebauung.

Die als private Grünfläche festgesetzten Flächen werden nicht als „nicht überbaubare Flächen“ festgesetzt, da ausschließlich die Nutzung als Grünfläche gesichert werden soll. Jede Art der baulichen Nutzung incl. aller denkbaren Einzelhandelszugehörigen Nutzungen wie Lagerfläche, Ausstellungs- und Verkaufsfläche, Parkplätze etc. wird hiermit ausgeschlossen.

Die festgesetzte Begrünung der Stellplätze ermöglicht eine Auflockerung der notwendigen versiegelten Stellplätze und somit eine, wenn auch minimale Anreicherung des Grundwassers durch Niederschlagwasser.

### 9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Energie, Trink-, Schmutz- und Oberflächenwasser ist im Plangebiet selbst bereits existent und ist auch nach der Änderung des Bebauungsplans als ausreichend zu bezeichnen.

### 10. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei der gekennzeichneten Fläche handelt es sich um einen momentan gewerblich genutzten Bereich mit kontaminationsverdächtigen Nutzungen. Bei Umnutzung dieser Fläche gem. den Vorgaben des B-Plans ist eine Untersuchung auf evtl. vorhandene Belastungen erforderlich.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutz-

gesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen („Warnfunktion“).

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind Altablagerungen bekannt. Mögliche Auswirkungen auf das Plangebiet werden, wenn nötig, im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Auswirkungen auf die Zielsetzung „Begrenzung von Einzelhandel und großflächigem Einzelhandel auf gewerblich nutzbaren bzw. genutzten Flächen“ bestehen durch die nachträgliche Ergänzung nicht, weil durch die getroffenen Festsetzungen ausschließlich bestehende Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten werden nicht festgesetzt, so daß Belange des Umweltschutzes und der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur eingeschränkt betroffen sind.

Dennoch werden die Vorgaben gem. RdErl. d. MSV, MBW und MURL v. 15.05.1992 „Beücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen...bei der Bauleitplanung...“ selbstverständlich beachtet und berücksichtigt werden.

Sollte sich bei der weiteren Analyse herausstellen, daß die Altablagerungen keine Auswirkungen auf das Plangebiet haben, entfällt zukünftig dieser Hinweis sowohl im Festsetzungsteil, als auch in der Begründung.

### 11. Emissionen

#### Emission des Sondergebietes

Für das im Norden an das Plangebiet angrenzende allgemeine Wohngebiet ist zu gewährleisten, daß mit den Auswirkungen der zulässigen Nutzungen [Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel] keine unzumutbaren Beeinträchtigungen verbunden sind.

Im Bebauungsplan sind daher die Sondergebiete nach Art der Betriebe und deren besonderen Eigenschaften, insbesondere bezüglich ihres sonstigen Emissionsverhalten, gegliedert worden [SO 18/1, SO 18/2].

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist die Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Sondergebiete erforderlich. Als immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel ist der ermittelte Schalleistungspegel pro qm der Gesamtbetriebsfläche zu verstehen. Die ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Bebauungsplangebiet Nr. 23-05 „Kreuzbreite“ werden für die Tages- und Nachtzeit so ausgelegt, daß die vorgegebenen Orientierungswerte laut DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1 mit Beiblatt (05/87) an den betrachteten Immissionsorten nicht überschritten werden.

#### Betrachtete Immissionsorte

Für die Beurteilung der Immissionen die von der zulässigen Nutzung [SO 18/1, SO 18/2] auf die angrenzenden Gebiete einwirken, ist die südliche Grundstücksgrenze des nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes maßgeblich. Gemäß DIN 18005 wird eine Höhe von 4,00 m über Gelände angenommen.

Bei der schalltechnischen Untersuchung sind folgende vorgegebenen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zugrunde gelegt worden:

WA	tags	55 dB(A)	(06.00 - 22.00 Uhr)
	nachts	40 dB(A)	(22.00 - 06.00 Uhr)

Die schalltechnischen Orientierungswerte entsprechen den „durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen“ und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gemäß §1 BauGB.

In diesem Zusammenhang ist im Bebauungsplan u. a. folgendes festgesetzt:

Eine Umschichtung der Emissionspegel ist im Rahmen der betrachteten Immissions-situation zulässig, wenn hierdurch die Nutzungen gemäß den Festsetzungen im B-Plan auf allen Flächen im Plangebiet realisierbar bleiben. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

[Hinweis: Die zukünftigen Nutzer der im Plangebiet liegenden Gewerbeflächen müssen sich Umschichtungen der Emissionspegel gegenseitig bekannt machen.]

Anmerkung:

Unter „Umschichtung“ ist zu verstehen, daß diese Werte im Bereich einzelner festzu- legender Teilflächen geändert, z. B. in einem Bereich erhöht und in einem anderen reduziert werden können, ohne daß bei einer ausgewogenen Änderung die vorgege- benen Richtwerte überschritten werden. Dies ist unter Berücksichtigung bestimmter einzuhaltender Schallschutzmaßnahmen möglich.

Bei einer „Umschichtung“ der Emissionspegel aufgrund einer Einzelkonfliktpunktbetrach- tung [stärker oder weniger emitierende Anlagen auf dem Betriebsgelände] sowie Sum- menbetrachtung [Summe der am jeweiligen Beurteilungsort einwirkenden Geräusche von mehreren Anlagen] müssen die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungs- pegel so festgelegt werden, daß die zu erwartenden Geräuschimmissionen an den betrachteten Immissionsorten die der Art des Gebietes [WA] entsprechenden Tages- und Nachtwert laut TA Lärm unterschreiten oder erreichen. Hierfür entscheidend ist die Geräuschverteilung, d. h. die Verteilung der geräuschemitierenden Anlagen [z. B. Stellplätze, Anlagenverteilung]. Diese Aussage kann daher nur auf der Grundlage kon- kreter 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 Schall- schutzmaßnahmen 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 Baugenehmi- gungsverfahren zu schließen.

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

Bezüglich des Immissionsschutzes enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

In den mit SO 18/1, SO 18/2 bezeichneten Baugebieten sind zulässig:

- Betriebe und Anlagen, deren gesamte Schallemissionen die folgenden immisionswirk- samen flächenbezogenen Schalleistungspegel ( $L_{WA}$ ) nicht überschreiten:

SO 18/1

$L_{WA}$  = 58 dB(A) / qm tagsüber

$L_{WA}$  = 43 dB(A) / qm nachtsüber

SO 18/2

LWA" = 60 dB(A) / qm tagsüber

LWA" = 45 dB(A) / qm nachtsüber

[Berechnungsgrundlage DIN 18005 Teil 1, 05/87]

Bei Einhaltung der vorgenannten Festsetzung ist gewährleistet, daß durch die planungsrechtlich zulässige Nutzung im Plangebiet die vorgegebenen Orientierungswerte nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1 mit Beiblatt (5/87) unter Berücksichtigung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA" eingehalten werden und dementsprechend keine unzumutbaren Störungen oder Belästigungen für die Bewohner des nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes entstehen.

### Kfz-Emissionen

Das B-Plangebiet grenzt im Osten an die stark befahrene Klingenbergstraße und wird damit durch die Kfz-Immissionen selbst beeinträchtigt. Ebenso beeinträchtigt die mitten durch das Plangebiet verlaufende Niemeierstraße das südlich- und nördlich angrenzende Sondergebiet.

### Betrachtete Immissionsorte

Die Beurteilung erfolgt getrennt für die Tages- und Nachtzeit. Gemäß DIN 18005 wird eine Höhe von 4,00 m über Gelände angenommen.

Die maßgeblichen Immissionsorte für die auf die Sondergebiete einwirkenden Kfz-Immissionen der Klingenbergstraße ist die östliche Baugrenze der Plangebiete.

Maßgeblich für die von der Niemeierstraße einwirkenden Kfz-Immissionen ist für das SO 18/1 die südliche und für das SO 18/2 die nördliche Baugrenze.

Bei der schalltechnischen Untersuchung sind folgende vorgegebenen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zugrunde gelegt worden:

	tags (06.00 - 22.00)	nachts(22.00 - 06.00)
SO	65 dB(A)	55 dB(A)

Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, daß Festsetzungen zum Zwecke des Immissionsschutzes in dem Bebauungsplan erforderlich sind.

Büro- und Kommunikationsräume sind nur im geringen flächenmäßigen Umfang bei den festgesetzten Nutzungen erforderlich. Die Kosten aktive Maßnahmen stehen somit nicht Verhältnis zu ihrem Nutzen, deshalb wird darauf verzichtet.

Hier sollten weitergehende Vorkehrungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Bezüglich des Immissionsschutzes enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Büro- und Kommunikationsräume sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Die schalltechnische Untersuchung kann beim Planungsamt der Stadt Detmold eingesehen werden.



Den Belangen des Immissionschutzes/Lärmschutzes ist somit in umfassenden Maße Rechnung getragen.

## 12. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz. Weil keine öffentlichen Nutzungen im Plangebiet vorgesehen sind, ist keine Bodenordnung erforderlich.