

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

Begründung zum Bebauungsplan 21-11 "Poppenbreite"

1. Planungserfordernis

Anlaß für die hier vorliegende Planung ist der dringende Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Detmold.

Die Aufstellung des B-Plans in diesem Bereich ist nötig, um die zukünftige Nutzung als Gewerbefläche städtebaulich zu strukturieren und zukünftige konflikthafte Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden. Somit soll ein verträgliches Nebeneinander zwischen Gewerbe und Wohnen ermöglicht werden.

Darüber hinaus sind die planungsrechtlichen Festsetzungen so gewählt, daß das Gewerbegebiet geeignet ist, Lärmemissionen, die vom Nordring auf die bestehende und geplante Wohnbebauung ausgehen, zu vermindern.

Das Gewerbegebiet "Poppenbreite" wird durch gestalterische und grünordnerische Maßnahmen in die Landschaft eingebunden.

Gleichzeitig werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die sich zum einen in bestehende und geplante Grünflächen bzw. Grünvernetzungen integrieren, zum anderen eine Abschirmung zur bestehenden Wohnbebauung bilden.

Insgesamt wird eine möglichst umweltverträgliche Gestaltung angestrebt, bei der landschaftliche und ökologische Ziele in die Planung einbezogen werden:

1. Eingriffe in den Naturhaushalt soweit wie möglich vermeiden.
2. Eingriffe durch Überbauung und Eingriffe ins Landschaftsbild durch Begrünung, möglichst geringe Versiegelung, Versickerung von Regenwasser etc. vermindern.
3. Den Verlust unversiegelter Flächen durch Bereitstellung ökologisch höherwertiger Biotoptypen ausgleichen (Gehölzpflanzung anstelle von Acker).

Durch die Bereitschaft der Landwirte, die Flächen zu veräußern, und bei Betrachtung der im direkten Umfeld dieser Fläche verbleibenden landwirtschaftlichen Potentiale, kann davon ausgegangen werden, daß landwirtschaftliche Existenzen nicht gefährdet sind.

Als Alternative für eine zukünftige Gewerbeausweisung wurde der Standort "Rosenkamp" an der Lageschen Straße untersucht. Dem Standort Poppenbreite wird, wegen seiner verkehrsgünstigen Lage am Nordring, der Vorzug gegeben.

Desweiteren kann an diesem Standort sichergestellt werden, daß Belastungsgrenzen in Bezug auf die nahegelegene Wohnbebauung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden können. Am Standort „Rosenkamp“ konnte dies aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen nicht mit Bestimmtheit gewährleistet werden.

2. Das Plangebiet

Die beanspruchten Flächen liegen im Norden Detmolds im Ortsteil Jerxen-Orbke. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Jerxer Straße
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Poppenbreite
- im Süden durch die nördliche Böschung der K 90 (Nordring).
- im Westen durch die gedachte Verbindungslinie zwischen dem süd-westlichen Grezpunkt des Flurstücks Nr. 948 und dem westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 1111.

Folgende Flurstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Gemarkung: Jerxen-Orbke, Flur 1,

Flurstücke: 1.111, 1.112, 1187

Flächengröße: ca. 40900 qm.

3. Rahmenbedingungen der Planung

Das Plangebiet fällt von der Jerxer Straße nach Süden hin mit einer Höhendifferenz von rd. 10 m auf einer Länge von rd. 150 m ab und liegt im Mittel auf 144 m über NN. Es liegt im Grenzbereich der beiden

naturräumlichen Einheiten "Werrehügelland" und "Detmolder Hügelland", die Untereinheiten des Naturraums "Lipper Bergland" sind. Die Bodenart läßt sich bestimmen als lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm (nähere Angaben zur naturräumlichen Zuordnung können aus Punkt 6 der Begründung "Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Planaufstellung" entnommen werden). Die momentane Nutzung des Plangebiets wird durch intensive Landwirtschaft geprägt. Bauliche Anlagen sind momentan nicht vorhanden. Das Plangebiet und die angrenzende Wohnnutzung sind den starken Lärmimmissionen der K 90 ausgesetzt. Altlasten sind nicht bekannt. Das komplette Plangebiet befindet sich in privatem Besitz. Rahmenbedingungen für die Planung sind durch die Wohnbebauung im angrenzenden B-Plan 23-09, östlich der Straße "Poppenbreite" und eine beabsichtigte Wohnbebauung auf den Ackerflächen nördlich der Jerxer Straße gegeben.

Ein weiterer Zwangspunkt ist das Anbauverbot in einer Breite von 20 m vom Fahrbahnrand der K 90 mit der gleichzeitigen Verpflichtung, das Gewerbegebiet von der Jerxer Straße aus verkehrlich zu erschließen.

4. Übergeordnete bzw. vorbereitende Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das Plangebiet "landwirtschaftliche Fläche" dar. Von daher sind die Darstellungen im Flächennutzungsplan, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen, im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (109. FNP-Änderung). Aufgrund dieser FNP-Änderung wird der zukünftige Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans geht konform mit der Änderung des Raumordnungsgesetzes § 5 Abs. 3, in dem geregelt ist, daß die zuständige Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen und im Benehmen mit den betroffenen Gemeinden im Einzelfall Abweichungen vom Gebietsentwicklungsplan zulassen kann, wenn die Abweichungen unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Aufgrund der geringen Flächengröße und nach Rücksprache mit den betroffenen Behörden kann von einer Zustimmung zu dieser Flächennutzungsplanänderung "zum Zwecke der Minderung des dringenden Gewerbeflächenbedarfs" ausgegangen werden.

5. Städtebauliche Festsetzungen

5.1 Belange angrenzender Nutzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen ein ungestörtes Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Natur. Ein Ziel der städtebaulichen Festsetzungen ist die Vermeidung einer konfligierenden Gemengelage. Dies wird durch die Ansiedlung von gering emittierenden Gewerbebetrieben sichergestellt.

Somit ist die Verträglichkeit der gewerblichen Flächen zur angrenzenden Misch- bzw. Wohnnutzung gegeben.

Die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet werden gegliedert in GE (0) "nicht wesentlich störendes Gewerbe" und GE (1) "nicht erheblich belästigendes Gewerbe". Diese Differenzierung wird aus Gründen des Immissionsschutzes der benachbarten Wohn- und Mischnutzung vorgenommen. Der Unterschied zwischen den Festsetzungen GE(0) und GE(1) besteht in der Festsetzung unterschiedlicher flächenbezogener Schalleistungspegel, die die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte in Bezug auf Lärm sicherstellen. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird das staatliche Gewerbeaufsichtsamt ggf. im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall den schalltechnischen Nachweis verlangen, daß beim Betrieb der Anlage die zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärm von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) an den Wohnhäusern Jerxer Str. Nr. 63, 65 und 67 eingehalten werden können. Am Wohnhaus Jerxer Str. Nr. 88 sind tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten.

Desweiteren wird, zur Vermeidung anders gearteter Immissionen wie z.B. Gerüche, Staub etc. als weitere Festsetzung die "Einschränkung zulässiger Gewerbebetriebe auf die Abstandsklasse VII" vorgenommen. Die "Festsetzung einer Baulinie am Nordring" sichert einerseits den größtmöglichen Abstand zwischen Gewerbe und Wohnen", andererseits wird gleichzeitig durch die Festsetzung einer "geschlossenen Bauweise" der Lärm des Nordrings von der zukünftigen Wohnbebauung und der heutigen Wohnnutzung abgeschirmt.

Durch die Festsetzung von zwei festen Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet" gegenüber einer gewerblichen Nutzung und gegenüber einer gewerblich genutzten Ausfahrt wird sichergestellt, daß das angrenzende und das zukünftig angrenzende allgemeine Wohngebiet von Zu- und Abgangsverkehr des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt wird.

5.2 Städtebauliche und gestalterische Belange

Über die Vermeidung von Gemengelage hinaus sind weitere städtebauliche Ansprüche durch das Gewerbegebiet zu erfüllen. Ein hierbei zu berücksichtigender Zwangspunkt ist das Anbauverbot in einer Breite von 20 m entlang dem Nordring. Um zum einen eine möglichst große Entfernung zwischen den Gewerbebetrieben und der Wohnbebauung der Jerxer Straße vorzugeben, zum anderen die Wirkung der gewerblichen Bebauung als Lärmschutz gegen den Lärm des Nordrings sicherzustellen, wird im Bebauungsplan eine Baulinie festgesetzt. Diese verläuft zum Teil parallel zum Nordring, zum Teil folgt sie dem Verlauf der Höhenlinien im Plangebiet. Da in Gewerbegebieten Umfahrten um die Betriebe erforderlich sind, wurde die Fläche zwischen der Baulinie und der Grenze des Anbauverbots an der K 90 als Umfahrt bzw. als Fläche für Stellplätze ausgewiesen, wobei sich die Stellplätze für Angestellte hauptsächlich hinter der vorhandenen Lärmschutzwand am Nordring befinden, wo sie vom Nordring her nicht einsehbar sind.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein weithin einsehbares Grundstück handelt, das teilweise oberhalb des Nordrings liegt, ist es städtebaulich notwendig, die Höhe der baulichen Anlagen zu begrenzen, um ein Einfügen in das Umfeld zu gewährleisten. Es wird daher eine max. Traufhöhe von 10 m festgesetzt. Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung im Sinne des § 18 BauNVO wird die jeweilige gewachsene Geländeoberfläche wie sie in § 6 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen bestimmt ist, festgesetzt. Die Festsetzung "feststehender" Bezugspunkte, wie etwa die angrenzende Verkehrsfläche oder die Höhe über NN ist wegen des geneigten Geländes (Nord-Süd-Gefälle rd. 10 m) nicht sinnvoll.

Für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Solarenergie) können Ausnahmen von den festgesetzten maximalen Höhen zugelassen werden. Dieses berücksichtigt den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch Minimierung des Einsatzes von Energieträgern, bei denen luftverunreinigende Stoffe frei werden. Im Einzelfall sind jedoch die Anforderungen des Landschaftsbildes zu berücksichtigen, was sich z.B. im Ausschluß von Windkraftanlagen niederschlägt. Deshalb wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine solche Festsetzung nicht als Regelbestimmung, sondern lediglich als Ausnahmeregelung aufgenommen. Das Einfügen der Baukörper wird darüberhinaus durch Gestaltungsfestsetzungen ergänzt. Durch die Festsetzungen zur Fassadengliederung soll das Entstehen übergroßer, ungegliederter Baukörper verhindert werden, die durch ihr Volumen in der Lage sind, die Raumwirkung im öffentlichen Straßenraum und im Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

Es wird festgesetzt, daß Fassaden, die eine Länge von 35 m überschreiten, durch Gebäudevorsprünge oder Fassadenabwinkelungen deutlich zu gliedern sind. Die Festsetzungen zur Fassadengliederung werden unterstützt durch Einschränkungen bezüglich der Farbgestaltung der Fassaden.

Die Fassaden sind, zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu 50 % mit Pflanzen zu begrünen. Dabei können Kletterpflanzen mit oder ohne Rankhilfe eingesetzt werden, wodurch ein ausreichender Spielraum für individuelle Grüngestaltung gegeben ist. Die damit geschaffenen Grünflächen verbessern die mikroklimatischen Verhältnisse und können außerdem die Einbindung der Baukörper in die Umgebung sehr positiv beeinflussen.

Die im Plangebiet als Flachdach festgesetzten Dachflächen werden zu 50% extensiv begrünt. Die bei herkömmlichen Dachflächen stärkere Lufterhitzung bei Besonnung und damit auch stärkere Staubentwicklung wird durch die puffernde Wirkung der Begrünung vermieden und außerdem wird der Abfluß des anfallenden Regenwassers bei Starkregen verzögert. Sowohl die Dach- als auch die Fassadenbegrünung sind gleichzeitig dazu geeignet, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Ausnahmen von dieser Regelung können zugelassen werden, wenn durch die gewerbliche Nutzung bedingte konstruktive Notwendigkeiten einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zur Herstellung einer Dachbegrünung bedingen. In solchen Fällen ist die Unzumutbarkeit einer Dachbegrünung vom Antragsteller nachzuweisen und die gewünschte Abweichung von dieser Regelung zu begründen.

Um ein unkontrolliertes Ausdehnen der erheblich gestaltwirksamen Werbeanlagen zu unterbinden, muß das Anbringen solcher Anlagen geordnet werden. Das ist erforderlich, um vor allem das Planungsziel der Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft nicht zu gefährden. Daher wird festgesetzt, daß Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Dies soll verhindern, daß an den nach außen wirkenden Rändern des Gebietes selbständige Werbeanlagen mit erheblicher Fernwirkung angebracht werden. Die zulässigen Werbeanlagen auf dem Grundstück werden im Bebauungsplan eindeutig begrenzt und gestalterisch im Rahmen städtebaulicher Notwendigkeit weitestgehend reglementiert.

Über die Gestaltung der baulichen Anlagen hinaus, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Anlage der Freiflächen getroffen. Ziel ist die möglichst landschaftsnahe Einbindung des gesamten Gewerbegebietes in die Landschaft und die Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Sowohl die privaten Grünflächen, als auch die nicht überbaubaren Flächen und die Stellplätze sind nach Maßgabe des Bebauungsplans zu begrünen, zu bepflanzen, von Nebenanlagen freizuhalten und größtenteils mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen (nähere Ausführungen unter private Grünflächen und private Verkehrsflächen). Einfriedigungen sind durch die Begrenzung der Höhe und durch Bepflanzungsfestsetzungen städtebaulich kaum noch wahrnehmbar.

5.3 Wirtschaftliche Belange

Im Bebauungsplan wird eine Geschoßflächenzahl mit 1,6 und die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen wird zum einen eine sinnvolle, den Bedürfnissen der ansiedlungswilligen Betriebe entsprechende, hohe Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Zum anderen ist durch eine Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage auf 10 m als Höchstgrenze die Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft gegeben. Die fehlende Festsetzung der Geschossigkeit ermöglicht im Zusammenhang mit der maximal vorgegebenen Traufhöhe eine bedarfsorientierte Variabilität für ansiedlungswillige Unternehmen.

6. Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Planaufstellung

6.1 Potentielle, natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich auf den lehmigen Schluflböden ein Flattergras-Buchenwald einstellen. Der Flattergras-Buchenwald steht mit seinen Nährstoffansprüchen zwischen den Kalk-Buchenwäldern auf der einen Seite und den Silikat-Buchenwäldern auf der anderen Seite. Flattergras-Buchenwälder zeichnen sich durch eine mesotraphente Artenkombination in der Krautschicht aus.

6.2 Reale Vegetation

Im Plangebiet kommt als Biotoptyp nur landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) vor. Aufgrund des intensiven Pestizideinsatzes im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind keine charakteristischen Ackerwildkräuter-Pflanzengesellschaften ausgebildet.

6.3 Landschaftsbild

Der schwach geneigte Unterhangbereich des Werre-Hügellandes wird in diesem Bereich durch die landwirtschaftliche Nutzung als Acker geprägt. Der Freiraum des Plangebietes weist keine prägenden Landschaftsteile auf. Ebenso fehlen gliedernde und belebende Landschaftselemente. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur (Nordring, Jerxer Straße) verändert und prägt das Landschaftsbild. Verstärkt wird die anthropogene Prägung durch die angrenzende Bebauung im Nordwesten, die überwiegend gewerblich genutzt wird und die Kulisse des Siedlungsrandes im Nordosten und Osten. Das südlich des Nordring angrenzende Sylbecke Tal zeichnet sich durch eine kleinteilige, vielfältige Strukturierung mit Elementen wie Grünland, Fließgewässer, Kopfbäumen, Ufergehölzen und Obstbäumen aus. Durch die Zäsur des Nordrings wird dieser Bereich vom Plangebiet getrennt. Die massive Trennwirkung wird durch die vorhandenen Lärmschutzwände und die Dammlage der Straße verstärkt.

6.4 Darstellung des geplanten Eingriffs

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit dem Planungsziel "Gewerbegebiet" aufgestellt. Die Errichtung von Gewerbebetrieben, sowie deren Neben- und Erschließungsflächen (Straßen, Parkplätze) ist ein Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild.

Der Eingriff setzt sich wie folgt zusammen:

1. Versiegelung von Boden durch Überbauung und Flächenbefestigung

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

2. Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen.

Zur konkreten Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Auswirkungen der Planung zu bewerten. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu den erforderlichen Vermeidungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen übergreifend geregelt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Versiegelung bis zu 2,25 ha möglich. Dies entspricht bezogen auf die Gesamtfläche des Bebauungsplanes einen Flächenanteil von 59 %. Durch die Versiegelung wird das hohe biotische Ertragspotential vollständig aufgebraucht, wobei ebenso die Grundwasserneubildungsfunktion verloren geht.

6.5 Bewertungsgrundlage

Die Bewertung des Eingriffs in das biotische Gefüge wird nach einem formalisierten Verfahren vorgenommen wodurch gleichzeitig der Umfang der Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe ermittelt wird (s. Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan 23-11 „Poppenbreite“). Das Verfahren richtet sich nach dem vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW herausgegebenen Handbuch von Adam, Dr. K.; Nohl, Dr. W. und Valentin, W. (1986): "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft".

6.6 Berechnung der Kompensation

Durch Multiplikation der betroffenen Flächen eines jeden Biotoptyps mit dem festgestellten Beeinträchtigungsfaktor (BF) und seiner ökologischen Wertigkeit ergibt sich durch Addition der Kompensationsfaktor. Mit der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen sind diejenigen Biotoptypen wieder zu entwickeln, die nach ihrer Funktion die Wirkung der in Anspruch genommenen Typen ausgleichen können. Hierbei wird von einem Entwicklungszeitraum von bis zu 25 Jahren ausgegangen. Für die Kompensation des Eingriffs wird eine Fläche von 1,03 ha benötigt. Das Gutachten, das die Grundlage für diese Berechnung darstellt, liegt der Stadt Detmold vor. Der Ausgleich kann am Eingriffsort geleistet werden. Vorgesehen sind 1,03 ha an Ausgleichsmaßnahmen, die im östlichen Teil des Plangebietes durchgeführt werden. Parallel zur Poppenbreite, zum Nordring (im Bereich der Lärmschutzwand) und zur Jerxer Straße entsteht gegenüber der Wohnbebauung eine naturnah gestaltete Grünfläche gem. den Festsetzung des Bebauungsplan.

Beeinträchtigungen, die durch die geplanten Anlagen der Betreiber entstehen, sind gesondert zu behandeln. Hier sind gegebenenfalls weiterführende Maßnahmen aufgrund von Forderungen entsprechender Fachgesetze zu treffen.

7. Verkehr

7.1 Erschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich von der Jerxer Straße erschlossen. Die Erschließung erfolgt über zwei Einfahrten, die beide auf die gegenüberliegende Wohnbebauung Rücksicht nehmen, indem sie gegenüber einem Gewerbebetrieb und einer gewerblichen Ausfahrt liegen. Die Jerxer Straße bindet direkt an den Nordring an. Durch diese Lage kann auch der Andienungsverkehr abgefangen werden, ohne innerstädtische Straßen zusätzlich zu belasten. Gemäß einer vorliegenden Untersuchung des Tiefbauamtes ist keine nennenswerte Verschlechterung der Verkehrssituation am Knotenpunkt Jerxer Str. / K 90 zu befürchten. Der momentane Ausbau beider Straßen und des Knotenpunktes ist für die Erschließung des Gewerbegebietes ausreichend dimensioniert. Eine direkte Erschließung über eine zusätzliche Zu- und Abfahrt von der K 90 wurde, nach Rücksprache mit dem Kreis Lippe, als Alternative ausgeschlossen. Zum einen würde dies dem überörtlichen Charakter der K 90 nicht gerecht, zum anderen würde, durch die Nähe der beiden Einmündungen, die Verkehrssicherheit beeinträchtigt.

Die Jerxer Straße, die hauptsächlich die Funktion einer Wohnsammelstraße besitzt, wird östlich der zwei Einfahrten zum Gewerbegebiet nicht als Zubringer für die Gewerbebetriebe genutzt. Auch die verkehrliche Erschließung innerhalb des Stadtgebiets kann als ausreichend gut bezeichnet werden. Das Plangebiet läßt sich, ohne die verkehrlich stark belastete Kernstadt durchfahren zu müssen, gut erreichen.

7.2 Öffentliche Verkehrsflächen

7.2.1 KFZ-Verkehr

Im Plangebiet sind keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Der Ausbaustandard ist im Bereich der Anbindung des Gewerbegebiets an die Jerxer Straße als ausreichend anzusehen. Durch betriebsinterne Umfahrten wird eine Wendeanlage im öffentlichen Straßenraum entbehrlich. Verkehrsbeschränkungen (z.B. Durchfahrtsverbot für LKW über 4,5 t, Anlieger frei) sollen erreichen, daß der LKW-Verkehr im Bereich der Jerxer Str. auf den Zu- und Abfahrtsverkehr zu den vorhandenen Betrieben (Gärtnerei und Fuhrunternehmen) beschränkt wird. Die Zufahrt für PKW der Kunden und Anlieger soll weiterhin möglich bleiben, um weiträumige Umwege und somit unnötige Umweltbelastungen zu vermeiden. Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 Km/h auf der gesamten Jerxer Str. wird zum Schutz der Wohngebiete angestrebt.

7.2.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr, der durch das Gewerbegebiet hervorgerufen wird, wird ausschließlich auf den privaten Gewerbeflächen untergebracht.

7.2.3 Fußgänger- und Fahrradverkehr

Ein straßenbegleitender Fußweg ist an der Jerxer Straße vorhanden. Der Fußgänger- und Fahrradverkehr wird durch die Ausweisung dieser Gewerbefläche nicht beeinträchtigt. Die Poppenbreite wird dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten und wird nicht zur Erschließung der Gewerbeflächen beansprucht.

7.3 Private Verkehrsflächen

Der sich aus den zulässigen Nutzungen ergebende Stellplatzbedarf wird auf den Grundstücken innerhalb der Baugrenze abgedeckt.

Bei der Anlage der erforderlichen privaten Verkehrsflächen wird gewährleistet, daß die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten wird (Bodenschutzklausel gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Die hierdurch unvermeidbar verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 4 LG NW kompensiert.

Dieses wird durch die Begrünung der Stellplatzanlagen sichergestellt. Aus gestalterischen, stadtökologischen und stadthygienischen Gründen wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß Stellplatzanlagen durch ein regelmäßiges Baumraster zu gliedern sind. Zur Sicherung der angestrebten Funktion der Begrünung wird weiter festgesetzt, daß bei der vorzusehenden Bepflanzung gewisse Mindestmaße eingehalten werden.

Zur weiteren Gewährleistung einer möglichst geringen Bodenversiegelung wird für die privaten Verkehrsflächen gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nm. 1 und 20 BauGB festgesetzt, daß ebenerdige Stellplätze, die ausschließlich dem Parken von Personenkraftwagen (z.B. für Besucher und Mitarbeiter) dienen, wasserdurchlässig zu gestalten sind, d.h. es dürfen nur Materialien mit einem Abflußbeiwert bis zu 0,6 (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Klein- und Mosaikpflaster bei entsprechender Ausführung) verwendet werden.

Verkehrsflächen für den LKW-Verkehr, Wirtschaftflächen und Flächen für reparaturbedürftige KFZ (z.B. bei KFZ-Werkstätten) sind zum Schutze des Wasserhaushaltes grundsätzlich zu versiegeln. (siehe textliche Festsetzung § 8 Abs. 3).

7.2.4 ÖPNV

Im Bereich des Plangebietes ist eine Bushaltestelle vorhanden. Sie ermöglicht die Erreichbarkeit der Gewerbefläche mit dem ÖPNV. Zum Schutz der ein- und aussteigenden Fahrgäste und Schulkinder soll die Haltestelle östlich der Einfahrten zum GE-Gebiet verlegt werden.

8. Private Grünflächen

Ein Anteil von 1,444 ha (= 38 %) des 3,8 ha großen Gewerbegebietes wird von Grünflächen eingenommen. In dieser Gesamtfläche sind jedoch die Flächen nicht enthalten, die den überbaubaren Bereich (= 2,25 ha) durch Begrünungsfestsetzungen gliedern und gestalten werden.

Diese nicht versiegelten Grünflächen auf den überbaubaren Flächen konnten bei der Eingriffsermittlung nicht berücksichtigt werden. Bei der Eingriffsbilanzierung tragen sie jedoch entsprechend ihrem Flächenumfang und ihrer Qualität zur Entlastung des ermittelten Ausgleichsbedarfs bei.

Die Freiflächen unterscheiden sich zum einen in Grünflächen, die neben den stadtgestalterischen, auch stadtökologische und -hygienische Funktionen zu erfüllen haben. Diesen Aufgaben werden insbesondere die Flächen außerhalb der Baugrenzen entlang des Nordrings und der Jerxer Straße gerecht, durch die auch die Flächen des Straßenbegleitgrüns des Nordrings ergänzt werden.

Für diese Flächen wird ein Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Gleichzeitig wird festgesetzt, daß die privaten Grünflächen nicht als Arbeits-, Ausstellungs- oder Lagerflächen genutzt und daß Nebenanlagen nicht errichtet werden dürfen.

Zum anderen in Flächen, die ökologische Funktion erfüllen und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft entsprechende Ausgleichsfunktionen entfalten und das Landschaftsbild neu gestalten.

Zur Sicherung und Entwicklung dieser ökologischen Funktionen wird ein Pflanz- und Pflegegebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Umfang und Art der Flächengestaltung können aus den textlichen Festsetzungen zu den "Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" abgeleitet werden.

9. Umwelt und Entsorgung

9.1 Energie

9.1.1 Elektrizitäts- und Gasversorgung des Gebietes

Das Plangebiet kann von den in Randlage der Jerxer Straße verlaufenden Stromleitungen mit Elektrizität versorgt werden. Sollte hierfür eine Transformatorenstation innerhalb des Plangebietes erforderlich werden, wird der Standort nach Maßgabe des Energieversorgungsunternehmens genehmigt werden. Da es sich hierbei um eine Anlage von maximal 30 qm handelt und das Energieversorgungsunternehmen bisher keinen konkreten Standort vorgegeben hat, wird auf eine Flächenfestsetzung zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Die Umspannstelle nördlich der Jerxer Str. wird von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

9.2 Trink- und Schmutzwasser

Das Plangebiet kann vom Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Detmold im Bereich der Jerxer Straße versorgt werden.

Die Schmutzwasserabführung ist durch Anschluß an das Schmutzwasserkanalsystem in der Poppenbreite möglich. Das dort vorhandene Netz und der nachfolgende Sammler können die zusätzlichen Abwassermengen aufnehmen.

9.3 Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung wird eine weitgehende Versickerung der Niederschlagswässer im Plangebiet angestrebt. Sollte nachgewiesen werden, daß eine Regenwasserversickerung nicht oder nur zum Teil möglich ist, ist die Entsorgung über das öffentliche Netz sichergestellt. Nur die Straßenabflüsse und die stark verschmutzten Abflüsse der privaten Verkehrsflächen mit LKW-Verkehr bzw. Wirtschaftsflächen des Betriebes werden (ggfls. nach Vorbehandlung) in den vorhandenen Regenwasserkanal der Poppenbreite abgeleitet.

10. Emission und Altlasten

10.1 Schall aus erhöhtem Verkehrsaufkommen und Produktionsanlagen

Für das im Norden an das Plangebiet angrenzende allgemeine Wohngebiet bzw. Mischgebiet sowie für das im Osten angrenzende allgemeine Wohngebiet, des B-Planes Nr. 23-09 "östliche Jerxer Straße", ist zu gewährleisten, daß mit den Auswirkungen der zulässigen Nutzungen [Gewerbegebiete/GE(0), GE(1)] keine unzumutbaren Beeinträchtigungen verbunden sind.

Unter Beachtung der Belange des Umweltschutzes in Verbindung mit den Bestimmungen des Runderlasses zur "Berücksichtigung von Emissionen und Immissionen bei der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben" [Planungserlaß] vom 08.07.1982 sowie des Runderlasses für "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung" [Abstandserlaß] vom 21.03.1990 sind Festsetzungen zum Zwecke des Immissionsschutzes erforderlich.

Im Bebauungsplan sind daher die Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und deren besonderen Eigenschaften, insbesondere bezüglich ihres sonstigen Emissionsverhaltens, gegliedert worden [GE(0), GE(1)].

Die Zulässigkeit der jeweiligen Betriebsarten ist unter Berücksichtigung der "Abstandsliste" gemäß Planungserlaß vom 08.07.1982 sowie gemäß Abstandserlaß vom 21.03.1990 getroffen worden.

Der Immissionsschutz ist die Maßnahme, durch die der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für ein Gewerbegebiet bestimmt wird.

Als immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel ist der ermittelte Schalleistungspegel pro qm der Gesamtbetriebsfläche zu verstehen.

Die ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Bebauungsplangebiet Nr. 23-11 "Poppenbreite" 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 [GE(0), GE (1)] auf die angrenzenden Gebiete einwirken, ist die südliche Grundstücksgrenze des nördlich angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebietes sowie die westliche Grundstücksgrenze des östlich angrenzenden Wohngebietes maßgeblich. Gemäß DIN 18005 wird eine Höhe von 4,00 m über Gelände angenommen.

Die Wohnbebauung des allgemeinen Wohngebietes ca. 60 m südlich des Nordrings wurde in der Untersuchung nicht weiter beachtet, da an der nördlichen Grenze dieser Bebauung die Orientierungswerte erheblich unterschritten werden und zusätzlich noch durch die vorhandenen Lärmschutzanlagen des Nordrings abgeschirmt ist.

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

	WA	MI	
tags.	55 dB(A)	60 dB(A)	(06.00 - 22.00 Uhr)
nachts	40 dB(A)	45 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 Immissionssituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

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

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

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 vorgegebenen Richtwerte überschritten werden. Dies ist unter Berücksichtigung bestimmter einzuhaltender Schallschutzmaßnahmen möglich.

Bei einer "Umschichtung" der Emissionspegel aufgrund einer Einzelkonfliktpunkt Betrachtung [stärker oder weniger emittierende Anlagen auf dem Betriebsgelände] sowie Summenbetrachtung [Summe der am jeweiligen Beurteilungsort einwirkenden Geräusche von mehreren Anlagen] müssen die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel so festgelegt werden, daß die zu erwartenden Geräuschimmissionen an den betrachteten Immissionsorten die - den Arten der Gebiete [WA, MI] entsprechenden Tages- und Nachtwert laut TA Lärm unterschreiten oder erreichen. Hierfür entscheidend ist die Geräuschverteilung, d. h. die Verteilung der geräuschemittierenden Anlagen [z. B. Stellplätze, Anlagenverteilung]. 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.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist es, festzustellen, daß Festsetzungen zum Zwecke der Immissionsvorsorge in dem Bebauungsplan festgelegt werden können.

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

Bezüglich des Immissionsschutzes enthält der Bebauungsplan folgende **Festsetzungen**:

• dem mit GE(0), GE(1) bezeichneten Baugebieten sind zulässig:

- Betriebe und Anlagen, deren gesamte Schallemissionen die folgenden **immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistung (L_{WA})** nicht überschreiten:

GE(0) $L_{WA} = 50 \text{ dB(A) / qm tagsüber}$
 $L_{WA} = 35 \text{ dB(A) / qm nachtsüber}$

GE(1) $L_{WA} = 60 \text{ dB(A) / qm tagsüber}$
 $L_{WA} = 45 \text{ dB(A) / qm nachtsüber}$

[Berechnungsgrundlage DIN 18005 Teil 1, 05/87]

- Gliederung der Gewerbegebiete [GE(0), GE(1)] nach Art der Betriebe und deren besonderen Eigenschaften
entsprechend der Abstandsklasse VII 100 m Abstand zu Wohngebieten - [Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - SMBl. NW 283].

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 L_{WA}** eingehalten werden und dementsprechend keine unzumutbaren Störungen oder Belästigungen für die Bewohner des nördlich angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebietes sowie des östlich angrenzenden Wohngebietes entstehen. Die vom Nordring K 90 ausgehenden Geräuscheinwirkungen erhöhen sich unter Berücksichtigung des hinzukommenden Kfz-Verkehrs durch die nach Bebauungsplanfestsetzung zulässige Nutzung [Gewerbegebiet] und durch die abschirmende Wirkung der zulässigen baulichen Anlagen in den oben genannten Wohngebieten nicht. Durch den hinzukommenden Kfz-Verkehr auf der Jerxer Straße im Bereich der Ein- und Ausfahrten werden die vorgegebenen Orientierungswerte nicht überschritten.

Das B-Plangebiet grenzt im Süden an die stark befahrene Kreisstraße 90 "Nordstraße" und wird damit durch die Kfz-Immissionen selbst beeinträchtigt.

Für den im Osten an das Plangebiet angrenzenden B-Plan 23-09 "östliche Jerxer Straße" liegt eine schalltechnische Untersuchung vom 25.03.1993 vor.

In dieser Untersuchung wurde das jetzige Plangebiet mit berücksichtigt. Der maßgebliche Immissionsort für die auf das Plangebiet einwirkenden Kfz-Immissionen des Nordringes ist die südliche Baugrenze des Plangebietes.

Danach werden die vorgegebenen Orientierungswerte in dem Plangebiet, senkrecht zur südlichen Baugrenze gemessen, erst in folgenden Entfernungen davon erreicht:

tags	30 m	nachts	54 m
------	------	--------	------

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)
GE		65 dB(A)		55 dB(A)

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

Die schalltechnische Untersuchung kann beim Plan der Bebauung des Gebietes eingesehen werden.

Da die Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der Nordseite des Plangebietes würde das landschaftliche Ziel, das Gewerbegebiet durch gestalterische und grünordnerische Maßnahmen in die Landschaft einzubinden gestört.

Außerdem handelt es sich bei dem Plangebiet um ein weithin einsehbares Grundstück, das damit für die Allgemeinheit

gegen Nutzer eine besondere Werbewirkung hat. Eine Lärmschutzwand entlang der Nordseite des Plangebietes

würde diesen wirtschaftlichen Nutzen erheblich beeinträchtigen.

Auf eine aktive Lärmschutzmaßnahme wird deshalb verzichtet.

Hier sollten weitergehende Vorkehrungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Die Umfassungsbauteile der schallbelasteten Seiten müßten so dimensioniert werden, daß folgende Innenschallpegel gemäß VDI 2719 nicht überschritten werden:

Schlafräume	30 dB(A)
Wohnräume	35 dB(A)
Büro- und Kommunikationsräume	40 dB(A)

Bezüglich des Immissionsschutzes enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

In der bezeichneten Fläche des Gewerbegebietes [GE(1)] sind nur Schlaf-, Wohn-, Büro- und Kommunikationsräume zulässig, bei denen die den schallbelasteten Seiten zugewandten Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgestaltet sind. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung der Vorkehrungen sind die Anhaltswerte für Innengeräusche nach VDI 2719.

Den Belangen des Immissionsschutzes/Lärmschutzes ist somit in umfassenden Maße Rechnung getragen. Hierbei werden die wirtschaftlichen Belange der Gewerbebetriebe berücksichtigt.

10.2 Staub und Abgase

Zu den konkreten gewerblichen Nutzungen und den daraus resultierenden Emissionen wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen. Der Rahmen für mögliche Belastungen wird durch die Ausweisung als Gewerbegebiet GE i.V.m. der Festsetzung der Abstandsklasse VII abgesteckt. Die Beeinträchtigungen, die durch die ansiedlungswilligen Betriebe entstehen, sind für jeden Fall gesondert zu betrachten. Hier sind ggfls. weitergehende Maßnahmen aufgrund der entsprechenden Fachgesetze erforderlich.

10.3 Altlasten

Bodenverunreinigungen durch erheblich umweltgefährdende Stoffe (Altlasten) die eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erfordern würden, sind nicht bekannt. Das Plangebiet war bisher Fläche für die Landwirtschaft.

11. Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler sind auf der Fläche selbst und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

12

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