

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 01-30 / 04 „Südliche Grabenstraße“, 2. Änderung
Ortsteil: Detmold
Plangebiet: zwischen Exterstraße, Auguststraße und Lange Straße

1. Verfahrensablauf

27.05.1986	Aufstellungsbeschuß
17.03.87	Bürgerversammlung
09.03.87 – 10.04.87	frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
20.03.90 – 23.04.90	Entwurfsauflegung
02.08.91 – 04.09.91	2. Offenlegung

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Detmold ist der Bebauungsbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung sollte zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung (1976) die Gewichtung der Innenstadt als Standort für Geschäfts- und Verwaltungsnutzung unterstrichen werden. Seitdem sind inzwischen mehr als 1 Jahr vergangen, in denen sich die Schwerpunkte der Stadtplanung stark verschoben haben. Die noch zu Anfang der siebziger Jahre vertretene städtebauliche Auffassung, Innenstädte seien nur dann überlebensfähig, wenn sie die flächenhaften Voraussetzungen für die Entwicklung tertiärer Funktionen erfüllten, bewahrheitete sich erfreulicherweise nicht, denn es hätte am Beispiel Detmolds dazu führen können, daß der historische Kernstadtbereich diesem wirtschaftlichen und funktionalen Expansionsdruck weitgehend hätte geopfert werden müssen. Der drohende Verlust an jahrhundertealter Bausubstanz, die Verdrängung innerstädtischen Wohnens und die Vernichtung bewährter Funktionen hatte bereits schon in anderen Städten zum Umdenken geführt.

Die städtebaulichen Schwerpunkte sind nunmehr auf Erhalt vorhandener Baustrukturen, vorsichtige Erweiterung existierender und Integration neuer Funktionen sowie Stärkung und Bewahrung innerstädtischen Wohnens ausgerichtet. Deshalb wird abweichend von der Flächennutzungsplanausweisung ein Teilgebiet des B-Planes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, es handelt sich dabei vorwiegend um die Wohnbebauung im Bereich der August- und Grabenstraße sowie um die rückwärtigen Grundstücke der Leopoldstraße. Im Flächennutzungsplan wird dieser Teilbereich von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche geändert.

3. Bestehender Bebauungsplan:

Der rechtskräftige Bebauungsplan 01-30/04 ist vom Rat der Stadt Detmold am 30.09.1976 als Satzung beschlossen worden. Mit Aufstellungsbeschuß zur Änderung dieses Plans sollte der veränderten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen werden. Der hier vorliegende B-Plan 01-30/04 (1. Änderung) wird durch die Exterstraße, Leopoldstraße, Hornsche Straße, Lange Str. und Auguststraße begrenzt. Der nordöstliche Grenzverlauf des Geltungsbereiches wird gegenüber der zur Zeit rechtskräftigen Fassung geändert und auf die vorhandene Bauflucht in der Exter- und Leopoldstraße zurückgeführt. Der Straßenanteil zwischen ehemaligem und neuem Geltungsbereich wird später dem jeweils benachbarten Bebauungsplangebiet zugeordnet.

4. Bestand

Die Gebäude im Quartier sind von ihrer Altersstruktur her stark unterschiedlich, da sich der größte Teil des Planbereichs außerhalb der mittelalterlichen Bebauung Detmolds befindet und die Entstehung des Baugebietes auf verschiedene Bauepochen zurückzuführen ist. Die Auguststraße bildet im Mittelalter in Verbindung mit der Stadtmauer den äußersten Besiedlungsrand der Stadt. Hier findet man noch einige für das Stadtbild Detmold wichtige Kleinhandwerkerbauten, die unmittelbar an der Innenseite der Stadtmauer errichtet worden sind. Neben dieser Bebauung nimmt die klassizistische Stadterweiterung im Verlauf der Leopoldstraße eine beherrschende stadtgestalterische Stellung ein

und selbst die relativ wenigen Bauten der Gründerzeit, die in der südlichen Langen Straße und in der östlichen Exterstraße anzutreffen sind, überzeugen als gute Beispiele stadtbildprägender Architektur.

Die in jüngster Zeit größten baulichen Veränderungen haben sich im Zusammenhang mit den Straßenbauvorhaben im Bereich der Hornschen Straße vollzogen. Der vollständige Abbruch der Nordbebauung in diesem Straßenabschnitt zugunsten des Verkehrs (Verbreiterung der Hornschen Straße, Parkhaus) bei gleichzeitig verbesserten Bedingungen für Betriebe des Einzelhandels, für die öffentliche Verwaltung und der erst kürzlich realisierte Neubau eines Altenheimes in der Gartenstraße können den irreparablen Verlust historischer Bausubstanz nicht ausgleichen, wenn auch das Bemühen um eine städtebauliche Anpassung im Einzelfall hervorzuheben und erkennbar ist.

Zusammenfassend ist der derzeitige Bauzustand der im Plangebiet befindlichen Gebäudestruktur als überwiegend gut zu beurteilen, weil insbesondere in den letzten Jahren sowohl private als auch öffentliche Investitionen eine rege Renovierungstätigkeit erzeugt haben. Es gibt nur noch vereinzelt einige Hinter-, Neben- oder Werkstattgebäude, die in Substanz und Nutzung für das Gesamtquartier entbehrlich sind. In diesen Bereichen sollen vor allem in den kommenden Jahren Verbesserungen, die an anderen Stellen bereits sichtbar sind, fortgeführt werden, um die Attraktivität des Quartiers auch langfristig zu sichern.

5. Planungsziele

Bevor im einzelnen die künftigen Planungsziele dargestellt werden, sollte zuvor auf die Änderung des Bebauungsplanverfahrens eingegangen werden. Der noch rechtskräftige Bebauungsplan 01-30/04 ist in seiner planungsrechtlichen Festlegung zu wenig differenziert. Er nimmt in zu geringem Maße Bezug zu den Anforderungen der im Gebiet vorhandenen Baudenkmalsubstanz und eröffnet Baumöglichkeiten, die nach gegenwärtiger Planungsauffassung mit einer behutsamen Stadterneuerung nicht im Einklang stehen. Die weitgehende Überbauung rückwärtiger und im Blockinneren befindlichen Grundstücke in eingeschossiger Flachdachausführung entspricht in keiner Weise einer rücksichtsvollen Stadtplanungspraxis.

Die ursprüngliche Zielsetzung war verfehlt und, wie sich gezeigt hat, in ihrer flächenhaften Überbaubarkeit zu großzügig. Das Überangebot an bebaubarer Fläche soll daher reduziert werden. Die künftigen Stadterneuerungsmaßnahmen haben sich daher am vorhandenen Bestand und der städtischen Struktur zu orientieren.

Die Planungsziele sind:

- weitgehender Erhalt des historischen Stadtgrundrisses,
- Berücksichtigung erhaltenswerter und Sicherung denkmalwerter Bausubstanz,
- Ermöglichung begrenzter Bauerweiterungen unter weitgehender Beachtung des historischen Umfeldes,
- Bewahrung innerstädtischen Wohnens.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der Nutzung

Die Sicherung des vorhandenen Wohnbestandes ist sowohl für das Plangebiet als auch für die Funktionsfähigkeit der inneren Altstadt von großer Wichtigkeit. Deshalb wird das Baugebiet im Bereich von Auguststraße, Grabenstraße und rückwärtiger Leopoldstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Gerade hier haben viele private Anlieger in den letzten Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, um in dieser attraktiven Altstadtlage die innerstädtische Wohnfunktion zu stärken. Der übrige Teil des Bebauungsplanes wird entsprechend seiner Funktion als Kerngebiet festgesetzt.

Tankstellen sind weder im Allgemeinen Wohngebiet noch im Kerngebiet zulässig. Die stadtgestalterische Situation der mittelalterlichen Innenstadt Detmolds ist mit der Funktion einer Tankstelle nicht vereinbar. Das Wohnen ist dagegen im Kerngebiet allgemein zulässig.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das Ziel einer weitgehenden Strukturhaltung bestimmt.

Durch die am Bestand orientierten Ausweisungen der überbaubaren Flächen, die im historischen Kern der Stadt Detmold sowieso nicht beliebig erweitert werden können, ist darauf verzichtet worden, eine GRZ auszuweisen. Durch die Beschränkung von Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Flächen bzw. auf die dafür vorgesehenen Flächen wird der Vorgabe des § 1 Abs. 5 BauGB ausreichend gefolgt.

Mit der Festlegung der Geschoßzahlen sowie Trauf- und Firsthöhen wird das Maß der baulichen Nutzung soweit vorgeschrieben, daß sich eine separate Ausweisung der GFZ erübrigt. Durch die sehr unterschiedliche Parzellengröße differiert die GFZ erheblich von Parzelle zu Parzelle, obwohl städtebaulich vergleichbare Volumina vorhanden sind.

Aus diesen städtebaulichen Gründen ist darauf verzichtet worden, GRZ und GFZ festzusetzen.

Für Baudenkmäler ist die Festsetzung der Traufhöhe sowie die Angabe von Dachart und Dachneigung entbehrlich, da diese Substanz durch das Denkmalschutzgesetz hinreichend gesichert ist.

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Im gesamten Plangebiet wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Unter Berücksichtigung baurechtlicher Belange ist diese Festsetzung auch sinnvoll, da eine Vielzahl vorhandener Bauten mit einer Gebäudeseite direkt auf einer Nachbarbebauung einen Abstand freihält. Würde z. B. ein Gebäude ersetzt werden müssen (durch Brand oder andere Gründe), so ist mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise die rechtliche Voraussetzung zur Wiederbebauung auf der Nachbargrenze gewahrt. Diese baurechtliche Fixierung ist im Sinne des stadtbildhistorischen Erhalts von großer Bedeutung.

Aus stadthistorischen und –gestalterischen Gründen ist der Erhalt dieser Struktur für die Detmolder Altstadt wichtig. Es sind schließlich die besonderen städtebaulichen Verhältnisse, die für diesen Bereich geringere Tiefen der Abstandsflächen bedingen. Baugrenzen und Baulinien legen im einzelnen die überbaubaren Flächen fest, wobei der vorhandene Bestand als Orientierung dient, und nur in wenigen Fällen werden über das vorhandene Maß hinaus bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet. Bei baulichen Veränderungen ist die ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräume durch entsprechende Grundrißgestaltung sicherzustellen.

Geschoßzahlen, Traufhöhen, Dachneigungen

Die Geschoßzahlen, Traufhöhen und Dachneigungen sind, abgesehen von den Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen, fast ausnahmslos zwingend festgesetzt. In Verbindung mit diesen Festlegungen wird damit zum einen erreicht, daß die räumliche Struktur nicht durch Baulückenschließungen und vom Bestand abweichenden Höhen durchbrochen wird. Zum anderen wird verhindert, daß bei gegebenen Traufhöhen ein Altbau mit überhohen Geschossen durch einen Neubau unter Hinzugewinnung eines zusätzlichen Geschosses ersetzt werden kann. Es soll dadurch ein unerwünschter Anreiz zum Abbruch von Altbausubstanz vermieden werden. Neubauten mit stark vom Bestand abweichenden Geschoß-, Traufhöhen oder Dachneigungen würden das Erscheinungsbild des Quartiers zudem stark beeinträchtigen.

Denkmalschutz und Stadtbildpflege

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung ist nach den Kriterien des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) als denkmalwert zu qualifizieren. 10 Gebäude sind bereits in die Denkmalliste eingetragen und unterliegen somit dem besonderen Schutz dieses Gesetzes. Für weitere Gebäude ist das Verfahren zur Unterschutzstellung in Vorbereitung, so daß auch diese Gebäude in Kürze als Baudenkmäler gleichen Schutz genießen werden. Aber nicht nur Baudenkmäler, sondern Gebäude, die sich in enger Umgebung zu Baudenkmalern befinden, bedürfen bei Errichtung, Veränderung oder Beseitigung der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des sich in der Nachbarschaft befindlichen Baudenkmal beeinträchtigt wird.

Verkehr

Die Hornsche Straße im Süden, die Leopoldstraße im Osten sowie die Lange Straße als Fußgängerzone im Westen bilden für das Plangebiet die wichtigsten Erschließungsadern. Für die innere Quartiersanbindung stehen darüber hinaus noch die August- und die Grabenstraße zur Verfügung, die beide über die nördlich gelegene Exterstraße erschlossen werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist zur besseren rückwärtigen Andienung des Parkhauses Hornsche Straße eine Verbindungsstraße zwischen Auguststraße und Grabenstraße vorgesehen. Diese Straße wurde in Ausführung des Ratsbeschlusses vom 30.09.1976 in reduzierter Form und veränderter Linienführung realisiert, so daß das Eckgrundstück August Straße / Exterstraße (Flurstück 118) völlig verschont wurde. In der 2. Änderung des Bebauungsplans wird dieser reduzierte Ausbau übernommen. Zwar wird durch die neue Straße verstärkt Kfz-Verkehr in das Quartier hineingelenkt und somit die Immissionsbelastung erhöht. Für den Bau der Straße sprechen jedoch verkehrliche Gründe. Erneute Verkehrszählungen haben ergeben, daß die Funktionsfähigkeit des Parkhauses Hornsche Straße nur im Zusammenhang mit einer rückwärtigen Zu- und Abfahrt gewährleistet werden kann. Die bisherige Zu- und Abfahrt in der Grabenstraße ist insbesondere unter Berücksichtigung ihres beengten Übergangs in die Exterstraße, in dem Begegnungsverkehr unmöglich ist verkehrstechnisch nicht vertretbar. Die Auguststraße dient einschließlich ihres neuen Verbindungsstücks zur Grabenstraße nunmehr als Zufahrt zum Parkhaus, während der aus dem Parkhaus abfließende Verkehr allein über die Grabenstraße sich in das innerstädtische Straßennetz verteilen kann. Diese Einbahnregelung trägt entscheidend zur besseren Verkehrsführung in diesem Bereich bei. Die alleinige Erschließung des Parkhauses nur über die Hornsche Straße würde nach Auffassung der Verkehrsplaner nicht ausreichen, den durch die Benutzung des Parkhauses entstehenden Verkehr aufzunehmen. Erhöhter Parksuchverkehr im Parkhaus und Rückstau auf der Hornschen Straße würden eine flüssige Verkehrsführung in diesem Straßenabschnitt nicht sicherstellen. In Fortführung der bisherigen innerstädtischen Twetenführung werden zwischen dem Verwaltungsgebäude Grabenstraße und den neu errichteten Altenwohnungen sowie im rückwärtigen Bereich der Leopoldstraße Fußwegeverbindungen geschaffen, die ein Durchqueren des Quartiers für Fußgänger erleichtern und darüber hinaus den Vorteil bieten, nicht ausschließlich an verkehrsträchtigen Straßen gehen zu müssen.

Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, d. h. in der Regel in den Baukörpern integriert. Für die Errichtung von Stellplätzen werden die etwas weniger empfindlichen Bereiche der Grundstücke vorgesehen. Mit Rücksicht auf die besondere städtebauliche Situation kann im Plangebiet der vorhandene Stellplatzbedarf nicht gedeckt werden.

Spielhallen, Vergnügungsstätten u. ä.

Das Plangebiet befindet sich im historischen Stadtkern Detmolds. Die Lange Straße ist Fußgängerzone und Haupteinkaufsstraße, auch die Exterstraße ist durch Einzelhandel und Dienstleistungen geprägt. Die Geschäftspassage „Hornsches Tor“ und das Parkhaus Hornsche Straße haben die Standortgunst des Gebiets für gewerbliche Nutzung aller Art und insbesondere für Vergnügungsstätten stark erhöht. Ziel des Bebauungsplans ist es dagegen, die zur Versorgung der Bevölkerung erforderliche Struktur von Einzelhandel und Dienstleistungen sowie das in der August- und Grabenstraße und in den Obergeschossen der Geschäftsbereiche vorhandene Wohnen zu erhalten und zu entwickeln.

Aufgrund der zentralen Lagen und des städtebaulich und denkmalpflegerisch äußerst attraktiven Umfelds, das mit erheblichen öffentlichen Mitteln in den letzten Jahren erst in diesen Zustand gebracht werden konnte, ist das Plangebiet aus der Sicht von Spielhallenbetreibern für die Ansiedlung von Spielhallen außerordentlich interessant. Dies zeigt sich in einer Vielzahl von Ansiedlungswünschen und Bauanträgen für die Errichtung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten im Plangebiet und im übrigen mittelalterlichen Stadtkern.

Um einem befürchteten „trading down“ (Senkung der Qualität des Warenangebotes) mit all seinen städtebaulichen Negativwirkungen rechtzeitig und vor allem wirkungsvoll entgegen zu treten hat die Stadt Detmold bereits 1982 beschlossen, Spielhallen und ähnliche Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich auszuschließen. 1986 wurde angesichts der sich herausbildenden

Rechtssprechung eine weitergehende Konzeption zur Steuerung der Spielhallen u. ä. entwickeln. Darin wurde festgestellt, daß die vorhandenen 6 Spielhallen im historischen Stadtkern zur Wahrung der Zentrumsfunktion ausreichend sind. Es wurde ein enger Bereich abgegrenzt, in dem die Ansiedlung weiterer Spielhallen u. ä. nicht zugelassen werden soll (Zone I der Gestaltungssatzung Kernstadt).

Daneben wurde aufgezeigt, daß außerhalb dieses Schutzbereichs 1986 bereits 11 weitere Spielhallen in der Kernstadt vorhanden waren und ausreichende Kerngebietsflächen zur Ansiedlung weiterer Spielhallen und anderer Vergnügungsstätten zur Verfügung stehen. Seit 1986 wurde auch eine weitere Spielhalle größeren Zuschnitts im Westen der Kernstadt genehmigt.

Das Erfordernis für den Ausschluß von Spielhallen u. ä. wurde bereits 1986 darin gesehen, daß eins der vorrangigen Ziele für die Entwicklung der Innenstadt die Sicherung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Stadtkernbereichs als Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen und als Wohnstandort ist. Diesem Ziel läuft die Ausbreitung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten zuwider, die den Facheinzelhandel verdrängen, Miet- und Bodenpreisniveau in die Höhe treiben und die Attraktivität der Wohnnutzung vermindern. Diese Einschätzung hat sich mittlerweile durch eine Reihe von Untersuchungen und durch Beobachtung des Marktverhaltens, insbesondere von Spielhallen, die durch ihre enorme Finanzkraft mühelos andere Nutzungen verdrängen, bestätigt. Daher sollen auch für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 01-30 / 04 keine weiteren Spielhallen u. ä. zugelassen werden.

Umwelt

Das Änderungsgebiet ist als Stadtkernquartier den typischen ortsgebundenen Belastungen ausgesetzt. Um Kleinklima, Grundwasserzufuhr und Wohnqualität zu verbessern, wurden Begrünungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Weil eine ausreichende Entsiegelung von Flächen wegen der hohen Baudichte und der Nutzungsanforderungen häufig nicht möglich ist, kann ein Ausgleich durch Fassaden- und Dachbegrünung geschaffen werden.

7. Infrastruktur

Das Baugebiet befindet sich im Kernstadtbereich Detmolds; die Erschließung des Gebietes mit den dazu gehörigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist gesichert.