

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 01-30/05A „Lange Str. / Adolfstr.“
Ortsteil: Detmold
Plangebiet: zwischen Lange Str., Schülerstr., Adolfstr. und Exterstr.

1. Verfahrensablauf

15.07.86	Das Oberverwaltungsgericht Münster hebt die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 01-30/05A im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens auf.
23.10.86	Aufstellungsbeschuß
01.12.87	Bürgerversammlung
23.11.87 – 25.01.88	frühzeitige Bürgerbeteiligung
16.11.87 – 31.01.88	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
09.03.89 – 10.04.89	Offenlegung

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Detmold ist der Bebauungsplanbereich 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 10 Jahre 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 mittelalterliche 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 Flächennutzungsausweisung ein Teilgebiet des B-Planes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, es handelt sich dabei um den östlichen Planbereich der traditionell als Wohnstandort genutzt wird. Im Flächennutzungsplan wird dieser Teilbereich von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche geändert.

3. Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans:

Am 15.07.86 erklärt das Oberverwaltungsgericht Münster den Bebauungsplan Nr. 01-30/05A im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für nichtig.

Nach der Feststellung des Gerichts litt der Bebauungsplan an mehreren Mängeln:

- Die Genehmigungsaufgabe des Regierungspräsidenten hinsichtlich der Schaffung einer Feuerwehrzufahrt war zu unbestimmt; eine Vorabgenehmigung hätte nicht ausgesprochen werden dürfen,
- der Bebauungsplan hätte entsprechend der Auflage geändert werden müssen,
- eine parallel aufzustellende Abstandssatzung wurde zu spät in Kraft gesetzt.

Im nunmehr erneut eingeleiteten Bebauungsplanverfahren wird der Grenzverlauf dieses Plans an die benachbarten B-Pläne angepaßt, wobei die Lange Straße, Schülerstraße, Adolfstraße und die Exterstraße die äußeren Grenzen bilden.

4. Bestand

Der überwiegende Anteil der im Bereich des Bebauungsplan befindlichen Bausubstanz ist mittelalterlich geprägt, die Entstehungszeit der wichtigsten Gebäude läßt sich bis ins 17. und 16. Jahrh. zurückverfolgen.

Die übrigen Gebäude sind klassizistischen oder gründerzeitlichen Ursprungs. Der vorhandene Bauzustand ist gut, weil insbesondere in den zurückliegenden Jahren hier eine spürbare Renovierung bzw. Sanierungstätigkeit stattgefunden hat.

Die Vielfalt der im Plangebiet noch vorherrschenden Nutzungsstruktur ist dagegen beachtlich. Dienstleistungsbetriebe und Betriebe des Einzelhandels mischen sich mit Wohnnutzungen. Um diese gewünschte Nutzungsstruktur zu erhalten, ist im Rahmen dieses B-Plans vor allem das Wohnen im östlichen Plangebiet (klassiz. Bebauung in der Exterstr.) besonders schützenswert. Dieser traditionelle Wohnstandort mit seiner z.T. im Erdgeschoß befindlichen Gewerbenutzung sowie die im rückwärtigem Anschluß genutzten Hausgärten sind unbedingt zu erhalten und für das Gesamtquartier als Wohngebiet sehr bedeutungsvoll.

5. Planungsziele

Die Planungsziele sind:

- weitgehender Erhalt des historischen Stadtgrundrisses,
- Berücksichtigung erhaltenswerter und Sicherung denkmalwerter Bausubstanz,
- Ermöglichung geringfügiger Bauerweiterungen unter weitgehender Beachtung des historischen Umfeldes
- Vervollständigung des inneren Fußwegenetzes (s. Rahmenplan).
- Steigerung der Attraktivität der Altstadt durch Öffnung von Erlebnisräumen und Erhaltung der Nutzungsvielfalt

Neben der Erhaltung und Festschreibung der im Quartier vorhandenen Bau- und Grundstücksstruktur ist die Realisierung des innerstädtischen Fußwegenetzes eine aus stadtplanerischer Sicht herausragende Maßnahme.

Entsprechend den Zielen der Stadtentwicklungsplanung ist ein durch die Altstadtquartiere Detmolds führendes Fußwegenetz wichtig. Das Erschließungsnetz, daß auch dieser Planung zugrundeliegt, beschränkt sich daher nicht allein auf dieses Quartier, sondern bildet mit den in den Nachbarblöcken geplanten oder auch zum Teil schon realisierten Fußwegen ein geschlossenes nur dem Fußgänger zugängliches System. Die Attraktivität einer Innenstadt wird nicht allein dadurch bestimmt, daß eine Fußgängerstraße das Besichtigen von Geschäftshäusern und Schaufenstern ermöglicht. Eine Belebung der Innenstadt wird vielmehr dadurch erreicht, daß sich ruhige Grünzonen, Einkaufsstraßen und Plätze zum Verweilen in ausreichender Vielzahl abwechseln. Dieser Abwechslungsreichtum wird in der Innenstadt nicht zuletzt mit einem Angebot von kleinen Wegen und Tweten erreicht, die es dem Spaziergänger erlauben, die Altstadt immer aus einer anderen Perspektive neu zu entdecken.

Die durchschnittlichen Wegbreiten werden auf max. 2,0 m und an einigen Engpässen bis auf nur 1,20 m zurückgeführt. Dem Sicherheitsbedürfnis der dort wohnenden Bevölkerung muß Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan eröffnet daher die Möglichkeit, die Privatgrundstücke durch hohe Mauern abzugrenzen. Darüber hinaus ist zur weiteren Sicherheit des inneren Quartiers geplant, die Tweten an ihren Durchlaßstellen mit Toren zu versehen, die jeweils in den Abendstunden abgeschlossen werden können und somit der Öffentlichkeit in dieser Zeit nicht mehr zu Verfügung stehen.

6. Festsetzung 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 östliche Plangebiet im Bereich von Schülerstraße, Adolfstraße und Exterstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der übrige Teil des Bebauungsplanes wird entsprechend seiner Funktion als Kerngebiet festgesetzt, das Wohnen ist aber auch hier allgemein zulässig.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch das Ziel einer weitgehenden Strukturhaltung bestimmt. Die vorhandene Baustruktur wird deshalb durch eng begrenzte überbaubare Flächen (Baulinie, Baugrenze) sowie durch Fest-

legung von Geschoßzahl und Traufhöhe gesichert. Dabei ergeben sich durch stark unterschiedlichen Grundstücksgrößen entsprechend unterschiedliche Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ). Für Baudenkmäler ist die Festsetzung der Traufhöhen sowie die Angabe von Dachart und Dachneigung entbehrlich, da diese Substanz durch das Denkmalschutzgesetz hinreichend gesichert ist.

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Im gesamten Plangebiet wird besondere Bauweise festgesetzt, da der historische Stadtgrundriß durch eine Brandgassenbauweise geprägt ist, die weder der offenen noch der geschlossenen Bauweise nach der Bauordnungsverordnung entspricht. An dieser charakteristischen Brandgassenstruktur soll auch künftig festgehalten werden. Da die Struktur keiner besonders strengen Regel entspricht und vielfach durchbrochen ist, wird die Bauweise im Einzelfall durch die Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien und Geschoßzahlen bestimmt. Durch Aufnahme einer Abstandssatzung wird die erforderliche Unterschreitung der Mindestabstände nach der Bauordnung auch bauordnungsrechtlich ermöglicht.

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

Bisher sind 13 Gebäude des Plangebietes in die Denkmalliste eingetragen, sie unterliegen somit dem besonderen Schutz dieses Gesetzes. Im übrigen befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für die Kernstadt Detmolds. Innerhalb dieses Bereiches sind Änderungsvorhaben der äußeren Gestaltung einschließlich der Vorgartenanlagen genehmigungspflichtig und im Sinne der in beiden Satzungen dargelegten Inhalte zu beurteilen.

Verkehr

Das Plangebiet wird von der Schülerstraße, Adolfstraße, Exterstraße und der Langen Straße begrenzt.

Die Lange Straße und der westliche Teil der Schülerstraße ist Fußgängerzone und somit für den Individualverkehr gesperrt. Lediglich vor bzw. nach den allgemeinen Ladenschlußzeiten wird dieser Bereich für Lieferfahrzeuge der Geschäftsanlieger genutzt, ansonsten ist diese Zone ausschließlich dem Fußgängerverkehr vorbehalten. Der östliche Verlauf der Schülerstraße ist bis in Höhe von Schülerstraße 13 als Sackgasse ausgebildet, sie steht dem Individualverkehr nur bis zu dieser Höhe zu Verfügung. Die Erschließung des nördlichen Quartiers wird über diesen Straßenabschnitt gewährleistet. Die südliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Exterstraße, die als Einbahnstraße in Ost-Westrichtung befahrbar ist. Sie hat neben ihrer Erschließungsfunktion (nicht nur für das vorliegende Plangebiet, sondern in Fortführung über die Krumme Straße für die gesamte südliche Altstadt) nicht unerhebliche Bedeutung für Kunden der Innenstadt, die auf die Benutzung ihres Fahrzeuges nicht verzichten können, denn im Verlauf dieses Straßenabschnittes liegen hier die für die Altstadt am günstigsten gelegenen Parkmöglichkeiten. Jedoch ist diese Tatsache nicht ganz unproblematisch, denn das Parkangebot erzeugt einen oft störenden Parksuchverkehr und führt somit zu unnötigen Immissionsbelastungen in diesem Bereich. Eine strengere Parkplatzbewirtschaftung ist vorgesehen.

Die Adolfstraße ist dem öffentlichen Fahrverkehr entzogen, sie steht lediglich den Anliegern zum Be- und Entladen zur Verfügung.

Im Bebauungsplan ist weder die künftige Aufteilung der Verkehrsfläche noch die Verkehrsführung festgesetzt. Mögliche Veränderungen der Verkehrsführung und des ruhenden Verkehrs in der Exterstraße müssen vor dem Hintergrund der noch ausstehenden Ergebnisse der Verkehrsentwicklungsplans in Verbindung mit

der Beabsichtigten Umgestaltung der Krumpfen Straße konzipiert werden. Diese Planungen sollen unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren verfolgt werden.

Die Bewältigung der vorgesehenen Twetenplanung im Quartier ist im Vergleich zur individuellen Kfz-Verkehrslösung erheblich komplizierter. Im Blockinnenbereich gibt es bereits die Synagogentwete, d.h. die fußläufige Öffnung im Bereich zwischen Lange Straße und Exterstraße. Die Vervollständigung dieses Fußwegesystems basiert auf der Grundlage des über 10 Jahre alten Rahmenplans Kernstadt Detmold. Auf dieser Basis sind in den benachbarten Planquartieren Zug um Zug Fußverbindungen geschaffen, die unmittelbar mit den in diesem Plangebiet zu realisierenden Wegen einen unverzichtbaren Funktionszusammenhang bilden. Der Widerstand gegen jegliche Erweiterung von Fußwegen im Bebauungsplangebiet des 01-30/05A darf jedoch nicht unerwähnt bleiben. Im Rahmen der Bedenken und Anregungen haben die Bürger mehrheitlich die vorgelegte Fußwegplanung abgelehnt. Trotz der vorgebrachten Sorgen hält der Rat der Stadt Detmold an der im Vorentwurf getroffenen Wegelösung fest, da im Zusammenhang der innerstädtischen Fußwegplanung hier ein entscheidendes Bindeglied zum Funktionieren dieser langfristigen Planung fehlen würde. Die Tweten werden deshalb in platzsparender und die Privatsphäre der betroffenen Nachbarn berücksichtigenden Form ausgeführt, für die Durchführung dieser Maßnahme ist nur noch in zwei Fällen Grunderwerb zu tätigen. Ferner können den privaten Grundeigentümern, die noch Grundstücksanteile für die Wegführung bereitstellen, Ausgleichsflächen in unmittelbarem Anschluß an ihren heutigen Grundbesitz angeboten werden.

Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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. Als Alternative bietet sich die Benutzung des nahegelegenen Parkhauses Hornsche Straße an.

Spielhallen, Sexshops u.ä.

Im Bereich des Kerngebietes (MK) sind gem. § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO Betriebe im Sinne der §§ 33 a (Peepshows) und 31 i (Spielhallen u.ä.) der Gewerbeordnung sowie Sexshops unzulässig. Der Detmolder Stadtkern soll in erster Linie der Versorgung der Bevölkerung mit zentralen Gütern und Dienstleistungen und dem Wohnen dienen. Diese angestrebte Nutzungsstruktur wird stark gefährdet, wenn durch Spielhallen u.ä. nicht nur die Wohn- und Einkaufsqualität verringert, sondern auch das Miet- und Pachtpreisgefüge zerstört und Störungen der Nachbarschaft verursacht werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in Randbereichen der Kernstadt ohne Einschränkungen zulässig.

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 Bau- und 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.

Detmold, den 12.10.88
i.V.

(Dettling)
Techn. Beigeordneter

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01-30/05A „Lange Straße“ – Adolfstraße

Ergänzende Ausführungen zu Ziffer 6 „Festsetzungen des Bebauungsplanes, Gliederungspunkt „Spielhallen, Sexshops u.ä.“

Das Plangebiet befindet sich im mittelalterlichen Stadtkern Detmolds. Die angrenzende Lange Straße und die Schülerstraße (teilweise) sind als Fußgängerstraße ausgebaut. Neben der Langen Straße als Haupteinkaufsstraße haben sowohl die Schülerstraße als auch die Exterstraße zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen. In den Obergeschossen und teilweise auch in ganzen Gebäuden ist Wohnnutzung vorhanden, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans gesichert und entwickelt werden soll.

Aufgrund der zentralen Lage 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.

Aus diesem Grund hat die Stadt Detmold bereits 1982 beschlossen, Spielhallen und ähnliche Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich auszuschließen. 1986 wurde angesichts der sich herausbildenden Rechtsprechung eine weitergehende Konzeption zur Steuerung der Spielhallen u.ä. entwickelt. Darin wurde festgestellt, das die vorhandenen 6 Spielhallen im mittelalterlichen 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 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. 01-30/05A keine weiteren Spielhallen u.ä. zugelassen werden.

Detmold, den 21.11.89
Stadt Detmold
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Dettling)
Techn. Beigeordneter