

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 01 - 30 / 07 A

der Stadt Detmold, Ortsteil: Kernstadt Detmold

Plangebiet: Central-Hotel / Nördliche Paulinenstraße

(im Bereich Gudrunstraße, Thusneldastraße, Freyastraße, Kronenplatz, Bahnstrecke Herford-Altenbeken, Finanzamt, Sofienstraße, Marienstraße und Lemgoer Straße)

A) Geltungsbereich Bebauungsplan 01 - 30 / 07 A

Für die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ist die Grenzeintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Grenzbeschreibung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-30/07 Ortsteil Detmold, Plangebiet Central-Hotel, wird wie folgt begrenzt:

(Alle aufgeführten Flurstücke (= Flst.) gehören zur Gemarkung Detmold, Flur (= Fl), verschieden); Stand: Februar 1981.

Im Norden durch die südl. Begrenzungen der Flurstücke 229, 231, 235 und 239, weiter durch die Ostgrenze des Flurstücks 240 und einen Teil der Ostgrenze des Flurstücks 247 bis zum 2. Grenzpunkt (ca. 5,0 m) von hier durch eine Gerade - das Flurstück 251 (Lemgoer Straße, B 238) schneidend - (alle Flurstücke gehören zu der Flur 36), auf den nordwestl. Grenzpunkt des Flurstücks 387 (Marienstraße), Flur 16, sowie durch dessen Nordgrenze bis zum Schnitt mit der Ostgrenze des Flurstücks 337 (Bergstraße), Flur 16.

Im Osten durch eine Gerade - die Marienstraße schneidend - vom Schnitt der Nordgrenze des Flurstücks 387 (Marienstraße), Flur 16, mit der Ostgrenze des Flurstücks 337 (Bergstraße), Flur 16, auf die Ostgrenze des Flurstücks 29 (Sofienstraße), Flur 18, sowie durch die Ostgrenze des Flurstücks 29 und deren Verlängerung - die Sofienstraße schneidend - bis zum Schnitt mit der Nordgrenze des Flurstücks 24, Flur 18; weiter durch einen Teil der Nordgrenze des Flurstücks 24, Flur 18, in westl. Richtung, die Ostgrenzen der Flurstücke 22 und 23, Flur 18, bis zum Schnitt mit der nordöstl. Begrenzung des Flurstücks 46 (Röntgenstraße), Flur 18 und durch die nordöstl. Begrenzung des Flurstücks 46 (Röntgenstraße), Flur 18, bis zum Schnitt mit der Westgrenze des Flurstücks 26 (Pideritstraße), Flur 18, weiter durch die Verbindung über die Röntgenstraße hinweg auf die gemeinsame Grenze der ehemaligen Flurstücke 193/47, 247, 220/41, 221/64, Flur 18 (ca. 32 m parallel zur Ostgrenze des Flurstücks 54) und deren Verlängerung - Werre schneidend - bis zum Schnitt mit

der südwestl. Begrenzung des Flurstücks 64 (Werre) durch die südwestl. Begrenzung des Flurstücks 64, Flur 18, in östl. Richtung, bis zum Schnitt mit der Ostgrenze des Flurstücks 62, Flur 18, durch die Ostgrenzen der Flurstücke 62, Flur 18, 5, Flur 21 und deren Verlängerung - das Flurstück 31 (Wotanstraße) schneidend - bis zum Schnitt mit der Nordgrenze des Flurstücks 27, Flur 21, weiter durch dessen Nord- und Ostgrenze bis zur Eisenbahnlinie (Herford-Altenbeken).

Im Süden

durch die Nordgrenze des Flurstücks 34 (Eisenbahnlinie Herford-Altenbeken), Flur 21, bis zum Schnitt mit der Ostgrenze des Flurstücks 20, (Paulinenstraße B 239), Flur 21, durch diese - in südl. Richtung - sowie durch die Süd- und Westgrenze, bis zum Schnitt mit der Südgrenze des Flurstücks 16 (Industriestr. Flur 30, durch die Südgrenze des Flurstücks 16, Flur 30, bis zum 2. Grenzknickpunkt (ca. 80 m von der Westgrenze des Flurstücks 20 (Paulinenstraße), Flur 21).

Im Westen

durch die Verbindung vom 2. Grenzknickpunkt, der Südgrenze des Flurstücks 16 (Industriestraße) auf den westl. Grenzpunkt des Flurstücks 15, Flur 30, durch die Westgrenzen der Flurstücke 15 und 11, Flur 30 und die Verlängerung der Westgrenze des Flurstücks 11 - die Arminstraße schneidend - bis zum Schnitt mit der Nordgrenze des Flurstücks 1 (Arminstraße), Flur 30, durch die Nordgrenze des Fl. 1 (Arminstraße) in nordwestl. Richtung bis zum Schnitt mit der Westgrenze des Flurstücks 59, Flur 17, durch die Westgrenze des Flurstücks 59, Flur 17, weiter durch die Südgrenze des Flurstücks 52, Flur 17 (Werre) - in westl. Richtung - bis zum Schnitt mit der Verlängerung der Westgrenze des Flurstücks 45, Flur 17, durch diese Verlängerung - das Flurstück 52, Flur 17 (Die Werre) schneidend - und die Westgrenze des Flurstücks 45, Flur 17, die Südgrenze des Flurstücks 42, Flur 17 (Freyastr. - in westl. Richtung - bis zur Ostgrenze des Flurstücks 27, Flur 17, (Thusneldastraße), durch die Ostgrenze des Flurstücks 27, Flur 17, in nordöstl. Richtung bis zum Schnitt mit der südwestl. Grenze des Flurstücks 33, Flur 17, durch den 25 m langen Teil der südwestl. Grenze des Flurstücks 33, Flur 17, und weiter durch eine Gerade auf den südwestl. Grenzpunkt des Flurstücks 225, Flur 36, - die Flurstücke 33, Flur 17 und 252 (Lagesche Straße, B 239), Flur 36, schneidend -, durch die Westgrenzen der Flurstücke 225, 227 und 228, Flur 36, bis zum Schnitt mit der Südgrenze des Flurstücks 229, Flur 36.

B) Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256, 3617) mit der Änderung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949);

§ 4 der I. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960 (GV NW 1960 S. 433) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) und des § 9 (4) BBauG;

die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV NW S. 96) und des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 15. Juli 1976 (GV NW S. 264), SGV NW 232;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauN VO vom 26. November 1968 (BGBl. I, S. 1233 - 1244) in der Neufassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763 - 1772);

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 1. Oktober 1979 (GV NW S. 594);

§ 10 des Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz - StBauFG -) vom 27. Juli 1971 (BGBl. I, S. 1125) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2318), mit der Änderung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), für einen gekennzeichneten Bereich.

C) Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus dem städtebaulichen Plan, dem Plan der zu erhaltenden sowie der abzubrechenden Gebäude, dem Festlegungsriß und diesem Textteil. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

D) Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt gemäß dem § 9 BBauG und § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG in Verbindung mit § 103 der BauO NW in der geänderten Fassung vom 15. Juli 1976 (GV NW 1976 S. 264) durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text fest:

1. Die Art der baulichen Nutzung,
2. das Maß der baulichen Nutzung,
3. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
4. die Höhenlage der baulichen Anlagen,
5. die Stellung der baulichen Anlagen,
6. die Flächen für Stellplätze und Garagen,
7. die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
8. die Verkehrsflächen, den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
9. die Grünflächen,
10. die Versorgungsanlagen,

11. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen,
12. die Bindungen für Bepflanzungen (Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern),
13. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten gemäß § 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 der BauO für das Land Nordrhein-Westfalen
14. die Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 39 h BBauG.

Soweit im Bebauungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763 - 1772), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 15. Juli 1976 (GV NW 1976 S. 264) und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Zu 1. Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
gemäß § 4 BauN VO.

2. Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauN VO
Gemäß § 1 Abs. 5 BauN VO sind Wohnungen allgemein zugelassen.

3. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauN VO.

4. Flächen für den Gemeinbedarf
gemäß § 9 Abs. (1) 5 BBauG.

Zu 2. Maß der baulichen Nutzung

1. Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 BauN VO im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Zu 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Bauweise wurde im Plan gemäß § 22 BauN VO festgesetzt.

2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan gemäß § 23 BauN VO durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt worden. Sie sind im Plan durch Einschrieb der Zahl der Geschosse kenntlich gemacht.

3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - soweit sie nicht für notwendige Nebenanlagen und Erschließungsflächen in Anspruch genommen werden - gärtnerisch zu gestalten (Rasen und Bepflanzung).

Vorhandenes Grün (Bäume und Sträucher) ist weitestgehend zu erhalten und zu pflegen. Vorgärten sind zu erhalten bzw. im Zuge von Baumaßnahmen wiederherzustellen. An öffentliche Flächen angrenzende oder von diesen einsehbare Grundstücksteile dürfen nicht zum dauernden Aufstellen und Lagern von Gegenständen benutzt werden.

4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO sind nur insoweit zulässig, als sie gegenüber den Verkehrsflächen durch Mauern oder Eingrünung abgeschirmt werden.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern und für die Müllabfuhr dienenden Nebenanlagen können nach Abstimmung mit dem Baudezernat zugelassen werden auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Zu 4. Die Höhenlage der baulichen Anlagen

ist durch die Angabe der maximalen Traufhöhen, differenziert je nach Geschossigkeit, im Bebauungsplan entlang der Haupterschließungsstraßen festgesetzt. Die Drenpelhöhe wird auf 1,0 m festgesetzt.

Zu 5. Die Stellung der baulichen Anlagen

ist auf den Bauflächen, wo gemäß Planeintragung geneigte Dächer (Satteldach = SD oder Mischdach = MD, Walmdach = WD, Flachdach = FD) vorgeschrieben sind, durch die im Plan dargestellten Firstrichtungen festgesetzt.

Zu 6. Flächen für Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Pkw-Stellplätze und Garagen sind im Rahmen des Bedarfs für das zugehörige Hauptbauvorhaben innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze, die im Rahmen des Bedarfs innerhalb dieser Flächen nicht nachweisbar sind, müssen abgelöst werden.

Zu 7. Die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

sind im Plan durch Symbole und Begrenzungen gemäß Planzeichen (PLZVO) gekennzeichnet.

Zu 8. Verkehrsflächen / Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

1. Die Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien und Planzeichen (gemäß PLZVO) festgesetzt.

2. Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 11 BBauG sind die Verkehrsflächen verbindlich, welche nach der verkehrsgerechten Umgestaltung der B 238/239 durch die endgültige Schlußvermessung ermittelt werden.
3. Hinsichtlich der Festsetzung der anzupflanzenden Straßenbäume sind im Zuge der Ausbauplanung Abweichungen im Rahmen der Grundzüge der Planung zulässig.
4. Die Einfahrten sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist, wobei die Bestimmungen des Landesrechts einzuhalten sind. Die Anordnungen der Zufahrten sind mit dem Baudezernat abzustimmen.

Zu 9. Die Grünflächen

sind im Plan gemäß PLZVO gekennzeichnet.

Zu 10. Die Versorgungsanlagen

(Umspann-Stationen der Elektrizitätsversorgung) sind im Plan durch Symbole gemäß PLZVO dargestellt. Die genaue Standortbestimmung darf im Zuge der Erstellung mit angrenzenden baulichen Anlagen nach vorheriger Abstimmung mit den Betroffenen und dem Bauamt der Stadt Abweichungen gegenüber der Plandarstellung aufweisen.

Im übrigen sind die Versorgungsanlagen unter Hinweis auf (3.3. "Nebenanlagen") auch auf alternative, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zu 11. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

sind im Plan gemäß PLZVO dargestellt. Diese Flächen sind für die Öffentlichkeit (Gehrecht) oder für einen beschränkten Personenkreis (Fahrrecht für Anlieferung oder Leitungsrecht für Versorgung) freizugeben.

Sie dürfen räumliche Abweichungen im Rahmen der Projektplanung bei vorheriger Abstimmung zwischen Erschließungsträgern und Betroffenen aufweisen, sofern gewährleistet ist, daß die Durchlässigkeit der Flächen im dargestellten Sinne zur Erfüllung des Nutzungszweckes ermöglicht bleibt. Der in diesem Bebauungsplan dargestellte Fuß- und Radweg wird mit einer durchschnittlichen Breite von 4,0 m verbindlich festgelegt.

Entsprechendes gilt auch für die im Plan mit dem Zeichen "Arkaden" versehenen Flächen für ein öffentliches Gehrecht.

Zu 12. Bindungen für Bepflanzungen

Im Plan sind die zu erhaltenden und die anzupflanzenden Bäume durch Planzeichen gekennzeichnet. Die dargestellte Anzahl der anzupflanzenden Bäume gilt als Mindestzahl, ihre Platzierung gilt als Anhalt. Bei der Abwicklung von Baumaßnahmen sind die DIN 18920 - Richtlinien zum Schutze von Bäumen im Bereich von Baustellen - zu beachten.

Verstöße gegen diese Bestimmung werden als Ordnungswidrigkeit gemäß § 103 (1) Punkt 5 BauO NW geahndet.

Zu 13. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1. Die Dachform - ob geneigtes oder Flachdach - ist aus der Plandarstellung in Verbindung mit der Legende zu entnehmen. Das gleiche gilt für die vorgeschriebene Firstrichtung bei geneigten Dächern.

Die Dachneigungen sind innerhalb der Hauszeilen denen der Nachbargebäude anzupassen, das gleiche gilt auch für die Wahl des Bedachungsmaterials.

Die eingeschossigen Flachdächer sind möglichst zu begrünen und für Freiraumfunktionen nutzbar zu machen. Größere Dachflächen sind (z.B. durch Lichthöfe, Dachaufbauten in geringem Umfang und Höhe, Pultaufklappungen, Lichtkuppeln u. dergl.) möglichst zu gliedern.

2. Schilder, Reklameschriften, Werbe- und Firmenzeichen an den Fassaden sind nur in einer Form, Art und Größe zulässig, die sich harmonisch in das gesamte Bild der Fassade und des Straßenraumes einfügen und zwar bis zur Höhe des 1. Obergeschosses. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wesentliche Architekturgliederungen und künstlerisch gestaltete Details dürfen nicht überschritten werden. In Fenstern und auf Dächern dürfen Reklameaufschriften, Werbe- und Firmenzeichen nicht angebracht werden (Ausnahme: Schaufenster).

Werbeanlagen, die parallel zur Außenwand errichtet oder angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von 2,50 qm nicht überschreiten. Austragende Werbeanlagen können nur in Ausnahmefällen bis 1,0 qm Größe zugelassen werden. Voraussetzung ist, daß die Anlagen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

3. Einfriedigungen sind, sofern sie den öffentlichen Straßenraum begrenzen, in ihrer Art und Höhe mit dem Planungsamt abzustimmen.

4. Die elektrische Stromversorgung soll durch Verkabelung erfolgen.

Hinweis Die Erhaltung baulicher Anlagen
zu 14.

Für den Gesamtbereich gilt die Erhaltungssatzung der Stadt Detmold gemäß § 39 h BBaug.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 01 - 30 / 07 A
der Stadt Detmold, Ortsteil: Kernstadt Detmold
Plangebiet: Obere Paulinenstraße

Allgemeiner Anlaß

Entsprechend den Zielen der Landesplanung sollen die Standortqualitäten des Mittelzentrums Detmold für Dienstleistungen, aber auch für das Wohnen in der Innenstadt erhalten und in vertretbarem Umfang gesteigert werden. Geregelt werden sollen Umbau, Erweiterung oder Erneuerung der nach Alter, Zustand und Nutzungsart sehr unterschiedlichen vorhandenen Bebauung und die Einfügung von Neubauten.

In Abstimmung mit den vorgenannten Zielen sollen, bei möglicher weitgehender Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz und städtebaulichen Struktur, die Verkehrserschließung und die Anbindung des ruhenden Verkehrs verbessert werden.

Notwendigkeiten zur Planaufstellung

Zwei wesentliche Aspekte lassen sich anführen, die die Aufstellungsdringlichkeit dieses Bebauungsplanes beinhalten:

1. Lösung der Verkehrssituation (B 239 a);
2. Lösungen zu städtebaulichen Umstrukturierungen (Parkhaus, Betriebserweiterungen, Läden, Wohnen).

Die Dringlichkeit einer Verkehrslösung für dieses Gebiet wird durch die tatsächlichen Verkehrsverhältnisse, insbesondere im Verlauf der beiden Hauptverkehrsstraßen der B 239 (Paulinenstraße/Lagesche Straße) und der B 238 (Lemgoer Straße), bestimmt, die einer umgehenden Veränderung bedürfen.

Zum Verständnis ist jedoch wichtig, daß jede Verkehrslösung, die für diesen Bebauungsplanbereich Erleichterung erwirken soll, nur in unmittelbarem Zusammenhang mit den notwendigen gesamtstädtischen Verkehrsausbaue-Konzept gesehen werden muß (siehe dazu: Verkehrsgutachten Hinterleitner), wie z.B. durch Schließung des inneren Verkehrsrings, Bau von weiteren Ring- und Umgehungsstraßen.