

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 01-30/08A, „Gartenstraße“, 2. Änderung

Ortsteil: Detmold

Änderungsgebiet: zwischen Gartenstraße, Alter Postweg, Palaisgarten, Allee und Baumstraße

### 1. **Verfahrensablauf der 2. Änderung**

15.01.1990	Aufstellungsbeschuß
18.09.1990	Bürgeranhörung
10.09.1990	frühzeitige Bürgerbeteiligung und
12.10.1990	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

### 2. **Ausgangssituation**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Detmold ist das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan vom 25.09.1981 ist das Änderungsgebiet abgesehen von den Verkehrsflächen als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Bei den vorhandenen Hauptgebäuden im Änderungsgebiet handelt es sich bis auf drei Ausnahmen um Gebäude, die in der 2. Hälfte des 19. Jh. entstanden und teilweise als Baudenkmäler in die Denkmalliste eingetragen sind.

Neben der Wohnnutzung sind eine Reihe tertiärer Nutzungen vorhanden wie z.B. Arztpraxen, eine Versicherungsagentur, ein Ingenieurbüro, eine Diakoniestation.

### 3. **Planungsziele**

- Berücksichtigung und Sicherung erhaltenswerter und denkmalwerter Bausubstanz bzw. eingetragener Baudenkmäler
- Erhalt und Sicherung innerstädtischer Wohnnutzung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für wohnnutzungsverträgliche tertiäre Nutzungen unter besonderer Berücksichtigung der Schaffung behutsamer Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen der etablierten Campuslage der Hochschule für Musik im Bereich des Palaisgartens
- weitestgehender Erhalt der bislang schon im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Flächen um die umfangreiche Durchgrünung des Gebietes zukünftig zu sichern.

### 4. **Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung**

#### Art der Nutzung

Die Baugebiete werden als Reine und als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dadurch wird auch zukünftig die Wohnnutzung in ausreichendem Maße planungsrechtlich abgesichert. Das Quartier Gartenstraße selbst und die direkt angrenzenden Bereiche sind schon heute keine reinen Wohnbereiche mehr.

Die Nutzungsstruktur ist aktuell geprägt durch Wohnnutzung und tertiäre Nutzungen unterschiedlichster Art. Im Änderungsgebiet selbst sind z.Zt. schon Arztpraxen, ein Versicherungs-, Reise- und Ingenieurbüro, eine Diakoniestation und ein Institut für Psychotherapie neben Wohnungen vorhanden. In den angrenzenden Bereichen setzt sich die Nutzungsmischung fort. Neben Reinen Wohngebieten sind dort Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, so daß schon durch die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen eine Nutzungsmischung nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Im übrigen ist dem Ziel, in der Innenstadt und innenstadtnah Wohnnutzungen zu erhalten bzw. nach Möglichkeit neu zu schaffen im Inneren des Bereiches Allee/Gartenstraße/Alter Postweg durch den

entsprechenden Neu- und Umbau von Häusern in erheblichem Umfang Rechnung getragen worden, insgesamt entspricht die durchmischte Nutzung dieses Quartiers auch den Zielvorstellungen zur Erhaltung und Erneuerung historischer Stadtkerne.

Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet stützt zunächst die Wohnnutzung, sie ermöglicht aber auch die in § 4 BauNVO genannten weiteren wohnnutzungsverträgliche Nutzungen. In einem Teilbereich des Änderungsgebietes sollten diese auch ermöglicht werden. Weitere Teilbereiche wurden als Reines Wohngebiet festgesetzt, um hier die Wohnnutzung gegenüber anderer Nutzung explizit gestärkt zu halten, obwohl auch hier ausnahmsweise die in § 3 Abs. § BauNVO genannten Nutzungen zulässig sein sollen. Teile der im Änderungsgebiet bereits vorhandenen weiteren Nutzungen sollen planungsrechtlich gesichert und weitere mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen speziell der Musikakademie sollen ermöglicht werden.

Die Ausnahmen, die gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen werden können, werden für die Allgemeinen Wohngebiete bis auf Nr. 5 Tankstellen übernommen. Die stadtgestalterische Situation des Innenstadtrandes im Bereich des Änderungsgebietes ist mit der Funktion einer Tankstelle nicht vereinbar.

#### Maß der Nutzung, Geschößzahl, Bauweise, Baugrenzen, Traufhöhen, Dachform und -neigungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das Ziel einer weitgehenden Strukturhaltung bestimmt. Die vorhandene Baustruktur wird deshalb durch eng begrenzte überbaubare Flächen, (Baugrenzen), durch die Festsetzung des Geschößzahl sowie der offenen Bauweise gesichert. Die Baugrenzen legen im einzelnen die überbaubaren Flächen fest, wobei der vorhandene Bestand als Orientierung dient; dieses gilt bewußt auch für die überbaubare Fläche auf dem bislang unbebauten Teil des Grundstücks Gartenstraße 20.

Die Geschößzahlen, Traufhöhen, und Dachneigungen sind, abgesehen von den Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen, zwingend festgesetzt.

Damit wird zum einen erreicht, daß die räumliche Struktur nicht durch Baulückenschließung mit 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 auch ein unerwünschter Anreiz zum Abbruch von Altbausubstanz vermieden werden. Neubauten mit stark vom Bestand abweichenden Geschöß-, Traufhöhen oder Dachneigungen würden das Erscheinungsbild des Quartiers zudem stark beeinträchtigen.

Die Festsetzung der Dachformen orientiert sich bei der Bebauung in der Gartenstraße an den Dachformen der Baudenkmäler bzw. der denkmal- oder erhaltenswerten Bausubstanz, die ein recht einheitliches Erscheinungsbild des Bereichs abgeben, der erhalten oder wieder hergestellt werden soll.

#### Verkehr

Die Gartenstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche in ihrer derzeitigen Breite festgesetzt. Aufteilungen der Verkehrsfläche sind nicht vorgenommen worden, um zukünftigen Änderungen nicht vorzugreifen. Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr der rückwärtigen Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes Gartenstraße 20 muß über die Gartenstraße erfolgen, da die Erschließung über den Alten Postweg aufgrund der räumlichen und baulichen Situation sowie aus Verkehrssicherheitsgründen nur schlecht möglich ist.

Die Fußwegeverbindung zwischen Gartenstraße + Baumstraße westl. des Hauses Gartenstraße 17 stellt eine günstige Erschließung des Quartiers Baumstraße nach Süden dar. Der Fußweg findet im Norden seine Verlängerung, die außerhalb des Änderungsgebietes liegt. Im Bereich Alter Postweg wird eine Verkehrsfläche festgesetzt, die für den (verkehrsberuhigten) Ausbau des Postweges benötigt wird.

#### Garagen, Stellplätze und Gehrecht

Garagen und Stellplätze sind ausnahmslos auf den für sie festgesetzten Flächen zulässig. Das bedeutet in Einzelfällen, daß mit Rücksicht auf die besondere städtebauliche Situation und aus Gründen des Denkmalschutzes auf best. Grundstücken der vorhandenen Stellplatzbedarf nicht gedeckt werden kann.

Aufgrund der besonderen Nutzungsvorstellungen für das Grundstück Gartenstraße 20 ist dort eine Tiefgarage festgesetzt worden, die durchgängig begrünt werden soll. Hierdurch wird gewährleistet, daß der rückwärtige Bereich der östlichen Gartenstraße vor zusätzlichen Lärmimmissionen weitestgehend geschützt bleibt und die vorhandene Durchgrünung nicht durch die großflächigen Anlagen von Stellplätzen übermäßig eingeschränkt wird.

An der östlichen Grenzen des Grundstücks Gartenstraße 20 ist eine mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt worden, um eine kurze und verkehrssichere Verbindung zwischen Gartenstraße und dem Bereich Alter Postweg vorzuhalten.

### Denkmalschutz

Ein Teil der vorhandenen Bebauung an der Gartenstraße ist nach den Kriterien des Denkmalschutzes (DSchG) als denkmalwert zu qualifizieren. 5 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.