

Begründung

zum Bebauungsplan 01-30/10A „Paulinenstr. – Sparkasse“

Ortsteil: Detmold

Plangebiet: zwischen Bielefelder Str., Paulinenstr., Freiligrathstr., Toloptwete und Fürstengartenstraße

1. Verfahrensablauf

17.02.83	Aufstellungsbeschuß
20.09.83	Bürgeranhörung
04.06.85	Beschluß über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gem. § 2 (5) und § 2a (2) BBauG und die Stellungnahme der Verwaltung
04.11. – 05.12.85	1. Offenlegung
21.04. – 22.05.87	2. Offenlegung
02.09. - 05.10.87	3.Offenlegung

Der Bebauungsplan war 1980 Gegenstand des Ideenwettbewerbs „Südliche Paulinestraße“. Auf der Grundlage des 1. Preisträgers (Prof. Einsele, Darmstadt) wurde 1983 der Vorentwurf erarbeitet und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt. Die vorgebrachten Eingaben der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der Bürger führten zu Änderungen insbesondere der geplanten Verkehrsführung im Ausbaubereich der Paulinenstraße zwischen Freiligrathstraße und Bielefelder Straße. Die Trasse der Paulinenstraße wurde westlich verschoben, wodurch auf der einen Seite die städtebaulich und stadthistorisch bedeutsamen Gebäude Freiligrathstraße 7 und Paulinenstr. 13 erhalten werden, allerdings auf der anderen Seite 6 Gebäude der westlichen Straßenflucht verloren gehen.

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Detmold ist für den Bebauungsplanbereich gemischte Baufläche dargestellt. Die vorhandene Bebauung im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes ist sowohl entstehungsgeschichtlich als auch von seiner Nutzung vergleichbar mit dem angrenzenden Wohnquartier der Fürstengartenstraße.

Eine Entwicklung des Gebietes zum Kerngebiet mit Geschäfts- und Verwaltungsnutzung ist für diesen Teilbereich nicht beabsichtigt, die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur soll vielmehr erhalten werden. Daher wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich von gemischter Baufläche geändert in Wohnbaufläche.

3. Bestand

Die im Plangebiet gelegene Bausubstanz ist überwiegend geprägt, durch gründerzeitliche und zum Teil spätklassizistische Gestaltungsmerkmale mit Übergängen zum Jugendstil. Die Entstehungszeit dieses Stadtbereichs liegt zwischen 1880 und 1900. Anders als im benachbarten Bebauungsplan 01-10A ist die hier anzutreffende Substanz kompakter bzw. blockartiger konzipiert trotz gleicher Geschossigkeit. Das architektonische Erscheinungsbild wird stärker durch die geschlossen wirkenden Doppelhäuser bestimmt, und die verwendete Formensprache an den Gebäuden im Dach-, Gesims- oder Erkerbereich ist einfacher. Auch der Bauzustand ist unterschiedlich. Während die Gebäude in der Fürstengartenstraße ausnahmslos gut erhalten und gepflegt sind, ist der Zustand der Gebäude an der Bielefelder Str. und Paulinenstr. nicht zuletzt wegen der langen Planungsunsicherheit über Art und Umfang der Ausbauvorhaben der Sparkasse dagegen schlechter.

Der seit den 60er Jahren bestehende Komplex der Sparkasse hat zu einer entscheidenden Umstrukturierung des Gebietes geführt. Eine Vielzahl ehemaliger Wohnhäuser sind zur Erweiterungsvorsorge seitens der Sparkasse aufgekauft und in ihrem Sinne umfunktioniert worden. Die schon früher vorhandene Mischnutzung (Wohnen/Gewerbe) hat sich in letzter Zeit zunehmend zugunsten reiner Geschäftsnutzung entwickelt.

4. Planungsziele

- Erhalt der im Nordwesten gelegenen und für Detmold typischen Wohn- und Gebäudestruktur
- Ausbau und Aufwertung der Paulinenstraße unter dem Gesichtspunkt einer verbesserten Verkehrsführung und einer verstärkten Geschäftsnutzung
- Sicherung der Erweiterungsvorhaben der Sparkasse im nördlichen und südlichen Teilbereich des vorhandenen Hauptstellengebäudes
- Gestalterische Aufwertung des Eckbereiches Freiligrathstr. - Paulinenstr.
- Begrünung der Straßenräume der Paulinenstraße und Toloptwete
- Nichtstörende Unterbringung des ruhenden Verkehrs

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der Nutzung

Das nordwestliche Baugebiet wird als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen. Damit wird der erhaltenswerten Bau- und Nutzungsstruktur des Quartiers Rechnung getragen. Auf der anderen Seite ist dieses Quartier bereits heute schon stark durch Verkehr und angrenzende Nutzungen vorbelastet. Um die Wohnfunktion zu stärken, die angrenzenden Nutzungen aber nicht zu sehr in ihrem Störgrad einzuschränken, wurde die Festsetzung Besonderes Wohngebiet gewählt.

Der überwiegende Teil des Baugebietes ist als Kerngebiet ausgewiesen und soll für die Sparkassenerweiterung zur Verfügung stehen. Tankstellen werden im Kerngebiet ausgeschlossen, da im Gebiet wegen der außerordentlich prädestinierten Lage im Innenstadt – Randbereich, im Einzugsbereich stark frequentierter Bushaltestellen und des geplanten Parkhauses eine kleinteilige und vielfältige Nutzungsstruktur geschaffen werden soll. Das Wohnen ist im Kerngebiet allgemein zulässig.

Spielhallen, Sexshops u. ä.

Im Bereich des Kerngebiets sind gem. § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO Betriebe im Sinne der §§ 33a (Peepshows) und 33i (Spielhallen u.ä.) der Gewerbeordnung sowie Sexshops unzulässig. Die Kernstadt Detmolds einschließlich der Ergänzungsgebiete am inneren Verkehrsring dient den Bürgern der Stadt und der Umgebung mit einem mittelzentralen Versorgungsbereich von 100.000 – 150.000 Einwohnern zur Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs und mit Dienstleistungen. Diese Funktion ist beeinträchtigt bzw. sogar gefährdet, wenn das Angebot an Waren und Dienstleistungen zugunsten der o. g. Geschäfte und Vergnügungsstätten eingeschränkt wird. Im Gebiet des Bebauungsplanes 01-30/10A kommt einer intakten Angebotsstruktur von Waren und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs eine besondere Bedeutung zu, da das Gebiet

- a) städtebaulich aufgewertet werden soll,
- b) im Einzugsbereich einer zentralen Bushaltestelle und
- c) im Einzugsbereich eines geplanten Parkhauses liegt.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im Besonderen Wohngebiet im nordwestlichen Teilbereich durch das Ziel einer weitgehenden Strukturhaltung bestimmt. Die Baustruktur wird durch eng begrenzte überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien), die Geschößzahl und die Traufhöhe gesichert. Dadurch ergeben sich bei stark unterschiedlichen Grundstücksgrößen entsprechend unterschiedliche Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ).

Die Geschößzahlen und Traufhöhen sind in diesem nordwestlichen Bereich ausschließlich zwingend festgesetzt.

Damit wird zum einen erreicht, daß die räumliche Struktur nicht durch Baulückenstruktur von geringer Höhe durchbrochen wird.

Zum anderen wird verhindert, daß bei gegebenen Traufhöhen ein Altbau mit überhohen Geschossen durch ein Neubau unter Hinzugewinnung eines zusätzlichen Geschosses ersetzt werden kann. Es soll dadurch ein ungewollter Anreiz zum Abbruch von Altbausubstanz vermieden werden.

Im Kerngebiet ist die Grundstücksausnutzung entsprechend der Zweckbestimmung höher. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig bemessen und die Gebäudehöhe lediglich durch Traufhöhen als Höchstgrenze begrenzt. Bei Überarbeitung und Änderung des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfs sind die im Sparkassenentwurf beabsichtigten Traufhöhen berücksichtigt worden.

Baugrenzen, Baulinien

Im Besonderen Wohngebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen zum Straßenraum und im seitlichen Grundstücksbereich überwiegend durch Baulinien begrenzt. Dies ist zur Festschreibung der straßenseitigen Bauflucht und zur Unterschreitung der nach Bauordnung NW verlangten Abstandsflächen erforderlich. Die einheitliche Bauflucht und die teilweise sehr geringen Abstandsflächen prägen das Erscheinungsbild des Quartiers. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen kann im Bereich bestehender Bausubstanz erfolgen, im Umbau- und Neubaufall ist sie durch entsprechende Grundrissgestaltung nachzuweisen. Im Bereich der Sparkasse entsprechen die Baugrenzen dem Ergebnis des durchgeführten Wettbewerbs.

Denkmalschutz und Stadtbildpflege

Im Plangebiet sind 8 Gebäude an der Bielefelder Straße und Fürstengartenstraße als Baudenkmal unter Schutz gestellt. 5 denkmalwerte Gebäude an der Paulinenstraße waren vorläufig unter Schutz gestellt. Durch Entscheidung nach § 9 Denkmalschutzgesetz wurde die Schutzwirkung nach Ablauf der Frist aus Gründen des überwiegenden Verkehrsinteresses nicht verlängert.

Die vorhandene Bebauung an der Paulinenstraße ist überplant, um die Erweiterung der Sparkasse zu ermöglichen und den Bereich der Ortsdurchfahrt der B 239 städtebaulich neu zu gestalten. Die Ortsdurchfahrt soll als Teil des inneren Verkehrsrings aufgeweitet und mit Baumreihen versehen werden, um dem gesamten Straßenzug ein einheitliches und durch Baumpflanzungen aufgelockertes Erscheinungsbild zu verleihen.

Verkehr

Die Bielefelder Str. und die Paulinenstraße begrenzen das Plangebiet im Norden und Osten, sie haben Hauptverkehrsstraßenfunktion. Die Erschließung der Sparkassenerweiterung erfolgt über eine jeweilige Zu- und Abfahrt von der Bielefelder Str. und der Paulinenstr. Beide Zu- und Abfahrten werden als Rechts-Einbiege- und Rechts-Ausbiegemöglichkeit ausgebildet. Eine weitere Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage der Sparkasse ist an der Toloptwete im Bereich der Freiligrathstr. vorgesehen. Eine begrenzte Anzahl oberirdischer Stellplätze (38) wird ebenfalls über die Toloptwete angefahren.

Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, d. h. in der Regel in den Baukörper integriert. Für die Errichtung von Stellplätzen werden die etwas empfindlichen Bereiche der Grundstücke vorgesehen.

Der größte Anteil der notwendigen Stellplätze ist in der Tiefgarage nachzuweisen. Die oberirdischen Stellplatzanlagen der Sparkasse sind gegenüber dem Wohngebiet weitmöglichst abzuschirmen.

Blockheizkraftwerk

Im Einmündungsbereich der Bielefelder Straße in die Paulinenstraße wird ein Blockheizkraftwerk festgesetzt. Es handelt sich dabei um ein Aggregat, bei dem unter Verbrennung von Erdgas gleichzeitig Strom und Wärme produziert werden. Die Anlage ist ausgesprochen umweltverträglich, weil zum einen die verbrauchte Energie wesentlich besser ausgenutzt wird als bei der separaten Erzeugung von Strom und Wärme und zum anderen die Schadstoffe mittels eines 3 - Wege – Katalysators weit unter die Schadstoffmenge der derzeitigen Einzelfeuerungsanlagen gesenkt werden kann.

Das Blockheizkraftwerk soll eine Nahwärmeinsel im Bereich der Sparkasse, Schule Am Wall bis hin zum Postamt an der Bismarckstraße versorgen. Nach den Untersuchungen im Rahmen des Energieversorgungskonzeptes der Stadt Detmold führt eine solche Energieversorgung auf Basis von Blockheizkraftwerken zu einer Entlastung der Umwelt und ist wirtschaftlich günstig. Die Abgase sollen im Bereich des

5 – geschossigen Sparkassen – Hauptgebäudes durch einen hohen Kamin abgeführt werden. Durch eine ähnliche Anlage im Bereich des Hallenbades ist bekannt, daß die Grenzwerte für die Luftbelastung nach der TA Luft mühelos unterschritten werden. Um die punktuelle Schadstoffbelastung im Bereich des Blockheizkraftwerks zu begrenzen wird die Anlage auf 6 MW thermische Leistung (Nutzenergie einschl. Spitzenlastkessel) limitiert.

6. Infrastruktur

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

7. Städtebauliche Daten

- Gesamtfläche = 2,02 ha
- öffentl. Verkehrsfläche = 0,57 ha
- Anzahl der mögl. Wohneinheiten = 40 WE
- Anzahl der notwendigen PKW-Stellplätze = 280 EstPl.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Bodenordnung:

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung notwendig.

Kosten Bodenordnung	=	2.900.000,-- DM
Kosten Straßenbau	=	400.000,-- DM
Kosten Kanalisation	=	810.000,-- DM
Kosten Begrünung	=	50.000,-- DM

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01-30/10A „Paulinenstraße-Sparkasse“

Ergänzende Ausführungen zu Ziffer 5 „Festsetzungen des Bebauungsplanes“, Abschnitt Spielhallen, Sexshops u.ä.

Der Planbereich liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet in unmittelbarer Randlage zum mittelalterlichen Stadtkern. Er ist verkehrlich sehr gut erreichbar und liegt städtebaulich exponiert an der vielbefahrenen Ortsdurchfahrt der B 239, die im Zuge des anstehenden Straßenausbaus optisch und bezüglich der Aufenthaltsfunktion für Passanten aufgewertet werden soll.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit dieses Bereichs und wegen der äußerst kleinen Fläche des Stadtkerns kommt der Stadtkern – Randzone eine besondere Bedeutung für die zentrale Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu. Da gerade solche Bereiche aufgrund ihrer Standortmerkmale auch besonders attraktiv für Spielhallen und ähnliche Einrichtungen sind, wie am Beispiel der nördlichen Paulinenstraße (11 Spielhallen, Sex-Shop, Videothek) und anderer vergleichbarer Städte nachgewiesen werden kann, ist der Ausschluss von Spielhallen u.ä. zur Sicherung der städtebaulichen Aufwertung und der Versorgungsfunktion des Gebiets erforderlich.

Falls dies nicht geschieht, ist die Erreichung des Planungs- und Sanierungsziels in Frage gestellt, da die Spielhallen durch ihre enorme Finanzkraft mühelos die anderen – planerisch erwünschten – Nutzungen verdrängen können. Sie ziehen häufig andere Einrichtungen der Vergnügungsbranche nach sich, was schließlich zur Image-Verschlechterung und zur Abwanderung bzw. Nichtansiedlung von Einrichtungen zur zentralen Versorgung der Bevölkerung beiträgt.

Durch den Ausschluß von Spielhallen u.ä. im Bereich des Bebauungsplans Nr. 01-30/10A werden die Ansiedlungsmöglichkeiten für solche für solche Einrichtungen nicht unzulässig eingeschränkt. Zum einem ist in der Innenstadt bereits eine ausreichende Anzahl zur Deckung der Nachfrage vorhanden und genießt Bestandsschutz. Zum anderen sieht die städtische Vergnügungsstätten – Konzeption vor, Spielhallen im mittelalterlichen Stadtkern und in besonders gefährdeten Stadtkern – Randbereichen zu begrenzen. Außerhalb dieses Bereichs, z. B. nördlich der Bahnlinie, stehen noch ausreichend große Kerngebietsflächen für Ansiedlung von Vergnügungstäden zur Verfügung.

Darüber hinaus siedeln sich Spielhallen in jüngster Zeit auch zunehmend in innestadtnahen Mischgebieten und in Ortsteilzentren an, so das die Bedeutung der zentralen Kerngebietsflächen für deren Ansiedlung und die Befriedigung der diesbezüglichen Nachfrage abnimmt.