

B e g r ü n d u n g
(gem. § 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 01-52 "Braunenbruch"
Plangebiet: zwischen Eisenbahn, Wittekindstraße
Heidenoldendorfer Straße, Gebiet Sichterheide
im Ortsteil Detmold.

- 1.0 Ziele und Zwecke:
- 1.1 Nachdem sich die bisherige bauliche Entwicklung im Plangebiet nach dem Prinzip der Anpassung an die vorhandene bauliche Struktur (gemäß § 34 BBauG) vollzog, sollen die noch nicht bebauten unverplanten Bereiche städtebaulich geordnet und die Bauflächen insgesamt planungsrechtlich gesichert werden.
- 1.2 Für die ordnungsgemäße Erstellung der nach der Planung noch erforderlichen Erschließungsanlagen (Braunenbrucher Weg, Farbenweg-Fortsetzung, Ausbau Heidenoldendorfer Straße = K 13) soll die Rechtsgrundlage nach dem BBauG geschaffen werden.
- 1.3 Die Belange des Immissionsschutzes für die umgebenden Stadtbereiche nach dem Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG) sollen - in Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Detmold - durch zonenweise Gliederung der ausgewiesenen Gewerbegebiete (Abstufung nach dem zulässigen Emissionsgrad in Entsprechung zur Entfernung von bewohnten Gebieten) berücksichtigt werden.
- 1.4 Im übrigen sollen die Belange des Gewässerschutzes (nachrichtlich übernommene Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Knochenbaches) sowie des Baumschutzes (Erhaltungsgebote durch Plan- und Text-Festsetzungen) im Plangebiet, insbesondere im Bereich des früheren Gutshofes Braunenbruch, gewahrt werden.

- 1.5 Eine Erhaltungssatzung gem. § 39h BBauG soll durch Plan- und Text-Festsetzungen den Bestandschutz der erhaltenswürdigen baulichen Anlagen des ehemaligen Gutes Braunenbruch sichern. Laut Feststellung des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege handelt es sich bei der Gutsanlage Braunenbruch um ein schützens- und erhaltenswertes Ensemble, bestehend aus Gutshaus, Nebengebäuden und Resten eines Turms, Brücke, Mühle mit Wehr, Mausoleum im Park.
- 1.6 Zugleich soll aber auch der Sachstand bezüglich der Belange der angrenzenden gewerblichen Grundstücke (bauaufsichtliche Genehmigungen) gewahrt werden.
- 1.7 Soweit Gewerbegrundstücke Gleisanschlüsse haben oder bedarfsweise erhalten können, werden die entsprechenden Areale als Flächen für Bahnanlagen ausgewiesen.
(vorausgegangene Abstimmung wg. Erforderlichkeit)
- 1.8 Die Belange der Versorgungsträger und anderer Träger öffentlicher Belange werden durch Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahmen berücksichtigt.
- 2.0 Bisheriger Planungsablauf und Planungsvorgaben
- 2.1 Um die vorgen. städtebaulichen Absichten zu ermöglichen, hat der Rat der Stadt Detmold in seiner Sitzung vom 20.10.1976 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-52 "Braunenbruch"- gemäß § 2 (1) BBauG gefaßt.
- 2.2. Das Plangebiet 01-52 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Detmold überwiegend als gewerbliche Baufläche, sowie als Grünfläche (Knochenbach-Talaue) dargestellt; außerdem ist dort die Gemeinbedarfsfläche für die Post (vorh. Fernmelde-Dienstgebäude) enthalten. Insoweit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.
- 2.3 Diesem Planverfahren ging bereits eine vorbereitende Leitplanung (Vorentwurf) des gesamten Industriegebietes Detmold-Nordwest voran, an welcher bereits die Träger öffentlicher Belange im Jahre 1973 beteiligt worden waren. Entsprechende Anregungen und Hinweise zu diesem Zielkonzept sind in dieses Planverfahren eingeflossen.

- 2.4 Gemäß § 2a (2) des BBauG (Anhörungsverfahren) wurden den Bürgern im Rahmen der Sitzung des Planungsausschusses des Rates vom 20.3.1979 anhand von vorentwurflichen Planungsdarlegungen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erläutert und geäußerte Bedenken und Anregungen zur Kenntnis entgegengenommen.
- Diese und weitere nach anschließender 14-Tage-Frist eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes abgewogen und in Betracht gezogen.
- 2.5 Ebenso wurden die Träger öffentlicher Belange durch Bekanntmachung mit den Planungsdarlegungen der Bürgeranhörung vom 20.3.79 gemäß § 2 (5) BBauG frühzeitig beteiligt. Das Ergebnis dieser Beteiligung (Verwertung der eingegangenen Stellungnahmen) ist in Plan und Text berücksichtigt worden.
- 2.6 Die Anordnung von Wendeanlagen am Braunenbrucher Weg einerseits und an der Sinalco-Straße andererseits - mit Aufhebung der bisherigen Wegeverbindung auf den Flurstücken 33 und 29 der Flur 33 - ist durch die beabsichtigten Betriebsabläufe auf diesem zwischen Bahn und Knochenbach zusammenhängenden gewerblichen Areal begründet.
- 2.7 Die Herausnahme des westlichen ehemaligen Stallgebäudes aus dem Erhaltungsbereich der Hofanlage des früheren Gutes Braunenbruch ist dadurch begründet, daß es bereits abgebrochen ist.
- 2.8 Empfehlung des Bauausschusses vom 10.2.81, das Herrenhaus des Gutes Braunenbruch nicht als Baudenkmal auszuweisen.
- 3.0 Öffentliche Auslegung gem. § 2a (6) BBauG
in der Zeit vom 04.08.1981 bis 07.09.1981
- 3.1 Durch Ratsbeschluß vom 25.03.1982 wurden Änderungen in den Entwurf aufgenommen, die den davon Betroffenen zur Stellungnahme gem. § 2a (7) BBauG zugestellt wurden (1. eingeschränkte Beteiligung).

Sie betreffen im wesentlichen die Ausweisung der Gutsanlage Braunenbruch als E = Erhaltungsbereich gem. § 39h BBauG (statt D = Denkmalschutzbereich, s. a. 1.6 und 2.8), für die Nutzung der Gutsanlage MI II = Mischgebiet, höchstens zweigeschossig (statt GE III), weil dort in dem Gewerbegebiet abgewandten Bereich auch Wohnnutzung zugelassen werden soll, ferner die Ausweisung der Waldfläche südlich des Knochenbaches als E = Erholungswald, sowie die Sicherung von zusätzlichen für die Ver- und Entsorgung notwendigen Leitungstrassen.

3.2 Durch Ratsbeschluß vom 27.02.1986 wurde der Inhalt der 1. eingeschränkten Beteiligung bestätigt sowie zur Ermöglichung von Bauvorhaben notwendige Änderungen im Wege der 2. eingeschränkten Beteiligung gem. § 2a (7) BBauG beschlossen.

Diese Änderungen haben Verschiebungen von Baugrenzen, Erhöhungen der Zahl der höchstzulässigen Geschosse von bisher III auf IV bzw. auf V, geringfügige Verschiebung der Wendeanlage der Sinalco-Straße nach Osten und geringfügige Verschwenkung des Gebäuderichtungsrasters zum Inhalt und sollen die Errichtung eines Fernmeldeamtes und eines Arbeitsamtes am Braunenbrucher Weg sowie eines Hochregallagers an der Sinalco-Straße ermöglichen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

3.3 Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 23.10.86 sind weitere Änderungen und Ergänzungen in den Planentwurf aufgenommen worden und zwar: Erweiterung der V-geschossigen Baufläche von bisher L-förmig auf U-förmig, Wegfall von Gleisanschlußflächen für das Areal des geplanten Arbeitsamtes sowie Anpassung von Baugrenzen und Straßenbegrenzungen entsprechend dem genehmigten bzw. ausgebauten Sachstand.

4.0 Überschläglich ermittelte Kosten:

Der Stadt Detmold entstehen durch die gemäß Plan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen - überschläglich ermittelt - voraussichtlich folgende Kosten:

4.1	Straßenbau einschl. Grunderwerb und Beleuchtung (Braunenbrucher Weg)	250.000,--	DM
4.2	Rad-/Fußwege dto einschl. Brückenbauwerk Knochenbach (Fußweg im Park ist nicht erfaßt)	120.000,--	DM
4.3	Kanalbau (Trennsystem)	-----	DM
4.4	Nebenkosten und Abrundung	80.000,--	DM
	zus. ca.	450.000,--	DM

5.0 Bodenordnung

- 5.1 Soweit eine Neuordnung des Grund und Bodens zur Erreichung der Planungsziele erforderlich ist, sollte sie auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf sowie Tausch oder Erbbaurechtsvergabe erfolgen.
- 5.2 Die Anwendung der Bestimmungen des BBauG über die Umlegung (§§45 - 84) oder Enteignung (§§ 85 - 92) bleibt jedoch ausdrücklich vorbehalten.


6.0 Örtliche Bauvorschriften:

Gem. § 81 BauONW i.V.m. § 9 (4) BBauG als Satzung erlassene Bestimmungen sollen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und für die Gestaltung der Vorgartenbereiche, betr. Einfriedigungen und Begrünungen, einheitliche Maßstäbe gesetzt werden, wodurch ein Verunstaltungen vermeidendes, umweltverträgliches Stadtbild bewirkt werden soll.

Insbesondere soll erreicht werden,

- 6.1 daß die Geschosshöhen entsprechend der bisherigen Regelung der bis zum 31.12.1984 gültigen Bauordnung begrenzt werden und somit ungewollte Gebäudehöhen durch überhohe Geschosse verhindert werden,
- 6.2 daß eine dem örtlichen Stadtbild gemäße Dachgestaltung gewahrt wird,
- 6.3 daß Werbeanlagen nicht stören und den Maßstab zur architektonischen Stadtgestalt einhalten, andererseits eine wettbewerbsneutrale Präsentation betrieblicher Werbung gewährleistet bleibt, z. B. auch bei den Ausnahmeregelungen,
- 6.4 daß die Vorgartenbereiche gärtnerisch bepflanzt werden, die Einfriedigungen sich nachbarlich einfügen und somit ein einheitliches Erscheinungsbild im Straßenraum entsteht.

Detmold, Januar 1987



(Detting)
Techn. Beigeordneter