

Begründung zum B-Plan 01-53 „Gelskamp“, 10. (vereinf.) Änderung

Ortsteile: Detmold Nord, Heidenoldendorf, Jerxen-Orbke
Änderungsgebiet: zwischen Eisenbahn, Orbker Straße, Kreuzstraße,
Hinter den Pinneichen, Am Jahnplatz und Wittekindstraße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird begrenzt

im Norden durch Kreuzstraße, Hinter den Pinneichen, Am Jahnplatz
im Süden durch Eisenbahn
im Osten durch Wittekindstraße
und im Westen durch Orbker Straße.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss: vom 10.11.99
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB: entfällt gem. § 13 BauGB

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Lippe - weist das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das Plangebiet größtenteils gewerbliche Baufläche dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte "Art der baulichen Nutzung" und die hier vorliegende Änderung entspricht dieser Darstellung. Somit ist die Bebauungsplanänderung gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

In den Bebauungsplänen 01-53, 23-05 und 01-52 wurde u. a. die Festsetzung getroffen, dass "die straßenseitigen Grundstücksteile in Gewerbe- und Industriegebieten in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche, gärtnerisch zu gestalten sind. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden."

In den letzten Jahren hat sich die Situation, z. B. entlang der Klingenbergstraße dahingehend entwickelt, dass diese Grünflächen ungenehmigt - vorwiegend durch Kfz-Händler - zu Ausstellungszwecken genutzt werden.

Das Ziel der Aufstellungsbeschlüsse ist es, unter weitestgehender Erhaltung der städtebaulichen Qualitäten des "Gewerbegebietes West" eine verträgliche Nutzung der vorhandenen Grünstreifen zu ermöglichen.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Nordwesten des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im westlichen durch gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt.

Das Änderungsgebiet selbst ist größtenteils bebaut und wird momentan als Gewerbegebiet genutzt.

Verkehrlich wird das Plangebiet durch eine Vielzahl von Gewerbeerschließungsstraßen erschlossen. Als verbindende Haupteerschließungsachse zieht sich die Klingenbergstraße durch das gesamte "Gewerbegebiet West".

Sowohl Teile der verwirklichten Gewerbearchitektur als auch das durchgängige Durchgrünungskonzept bestimmen das positive Erscheinungsbild des "Gewerbegebietes West".

7 Belange des Städtebaus

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden. Hierbei ist von besonderer Bedeutung, dass die Grundzüge der Planungen - unter anderem das städtebaulich positive Erscheinungsbild des Gewerbegebietes - erhalten bleibt.

Das äußere Erscheinungsbild wird insbesondere durch die vorhandenen, festgesetzten Grünstrukturen entlang der Erschließungsstraßen geprägt.

Die bisherige Festsetzung von Grünstrukturen (s. Abs. 5) wurde u. a. getroffen, um die unbestritten notwendigen Gewerbegebiete und Gewerbebetriebe in Detmold möglichst verträglich in das sensible gesamtstädtische Gefüge zu integrieren.

Um dem wirtschaftlichen Wunsch nach Flexibilisierung der Grundstücksnutzung zu entsprechen, wird durch diese B-Planänderung eine Ausnahmeregelung für die "Teilnutzung" der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrerschließungen ermöglicht.

Ausnahmsweise dürfen maximal 50 % der straßenseitigen zu begrünenden, nicht überbaubaren Grundstücksteile zur Anlage von einzelnen Stellplätzen genutzt werden, wenn

- die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird
- die hiermit ausnahmsweise zulässigen Stellplätze unversiegelt und mit Rasen begrünt angelegt werden (Rasengittersteine oder in begrüntem Zustand vergleichbare Materialien)
- mindestens 2,5 m Abstand zwischen den einzelnen Stellplätzen eingehalten werden.

Da durch diese Ausnahmeregelung in das sensible Erscheinungsbild des Gewerbegebietes eingegriffen wird, sind diese städtebaulichen Einschränkungen unbedingt notwendig. So darf z. B. nur ein eindeutig begrenzter Teil der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen - maximal 50 % - für die Anlage von Stellplätzen genutzt werden. Diese dürfen ausschließlich mit einem Abstand von mind. 2,5 m "einzeln" und "begrünt" angelegt werden.

Diese Einschränkung ist erforderlich, um durchgängige Grünstrukturen entlang der Erschließungsflächen sicher zu stellen. Der Charakter eines "Parkplatzes" entlang des öffentlichen Straßenraumes wird hierdurch vermieden. Der Abstand von mind. 2,5 m sichert die Kompatibilität dieser Ausnahme zur bestehenden Festsetzung von Baumpflanzungen in einem Abstand von jeweils 10 m.

Das durchgängige Erscheinungsbild von straßenbegleitenden Grünstreifen wird somit im Wesentlichen erhalten.

Da die Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet stark befahren sind, muss seitens der Antragsteller nachgewiesen werden, dass die "Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs" durch die Anlage von Stellplätzen - vor allem im Bereich von Knotenpunkten - nicht beeinträchtigt wird.

Aufgrund der stark eingeschränkten Ausnahmeregelung der vorliegenden Änderung bleiben die Grundzüge des Bebauungsplanes unberührt.

8 Eingriffsregelung

Die textliche Festsetzung wirkt sich auf die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur unwesentlich aus. Die nichtüberbaubaren Flächen haben ausschließlich die Funktion der Abgrünung der Gewerbebetriebe hin zu den öffentlichen Verkehrserschließungen. Durch die maximal 50-prozentige weitestgehend unbefestigte Nutzung dieser Flächen für die Anlage einzelner Stellplätze treten Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht auf.

Das bisherige Nutzungsmaß des rechtskräftigen Bebauungsplans bezogen auf die gewerblichen Nutzungen bleibt durch diese B-Planänderung unverändert. Der durchgrünte Charakter des Gewerbegebietes bleibt im Wesentlichen erhalten.

9 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird von der Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Direkte Zufahrtsmöglichkeiten der festgesetzten Stellplätze auf die Verkehrserschließungen sind nicht möglich. Dies wird durch die bestehende Festsetzung einer Zu- und Ausfahrt pro Betriebsgrundstück im rechtskräftigen B-Plan sichergestellt.

10 Altablagerungen

Im Plangebiet selbst bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Diese sind in den Bebauungsplänen und auf der FNP-Ebene gekennzeichnet.

Sie haben jedoch keinerlei Auswirkungen auf die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgenommenen textlichen Festsetzungen.

11 Bodenordnung

Die Planänderung in Form von textlichen Festsetzungen macht bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.