

Begründung zur Änderung der Bebauungspläne

01-53 „Gelskamp“, 9. Änderung
Ortsteil: Detmold Nord

23-05 „Kreuzbreite“, 5. Änderung
Ortsteil: Jerxen-Orbke

**Änderungsgebiet: zwischen Klingenbergstraße und Marienburger Straße
30/34, nördlich und südlich der Kreuzstraße**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderungen

Der räumliche Geltungsbereich der B-Plan-Änderungen umfasst das Gebiet zwischen der Klingenbergstraße und der Marienburger Straße 30/34, nördlich und südlich der Kreuzstraße. Der verbindliche Geltungsbereich der Änderung ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Das Plangebiet des B-Plans 23-05 wird im Bereich der Kreuzstraße geringfügig erweitert. Hierdurch werden die B-Plangrenzen der Bebauungspläne 01-53 und 23-05 zur Deckung gebracht.

Die Änderung besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und der Begründung. Die textlichen Festsetzungen der o. g. Bebauungspläne bleiben von der Änderung unberührt und gelten unverändert weiter.

2. Verfahren

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom:	07.09.1998 – 09.10.1998
Bürgerversammlung am:	09.09.1998
1. Entwurfsoffenlegung vom:	04.12.1998 – 08.01.1999
2. Entwurfsoffenlegung vom:	23.10.2000 – 06.11.2000

3. Ziel und Zweck der Planänderung

Ziel der Änderung ist es, die Kreuzstraße im Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe von der Festsetzung „Verkehrsfläche Fuß-/Radweg“ in eine öffentliche Verkehrsfläche umzuwidmen.

Folgende Situation bedingt diese Planung:

- a) Die Struktur der vorhandenen gewerblichen Nutzung hat dazu geführt, dass die in den Bebauungsplänen festgesetzte verkehrliche Erschließung nicht ausreicht, um alle Betriebe an die Gewerbeerschließungsstraßen anzubinden. Die Erschließung erfolgt daher teilweise über die Kreuzstraße entlang vorhandener Wohnbebauung.
- b) Die Kreuzstraße ist in ihrer Verlängerung u. a. im Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe bis zur Klingenbergstraße im bisherigen B-Plan als Fuß-/Radweg gewidmet und für eine Erschließung der vorhandenen bzw. zukünftig evtl. geplanten Gewerbebetriebe vom Ausbauzustand her nicht geeignet.

Die Änderung verfolgt das Ziel, durch die partielle Umwidmung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung der Gewerbebetriebe zur Klingenbergstraße hin zu schaffen und gleichzeitig die an der Kreuzstraße vorhandene Wohnbebauung vom gewerblichen Verkehr abzukoppeln. Eine direkte Verbindung der heute schon ausgebauten Kreuzstraße mit der Klingenbergstraße wird für motorisierten Verkehr nicht ermöglicht, um „Schleichverkehr“ zu unterbinden.

Unter Einbeziehung der Faktoren „Kosten“, „Verkehrssicherheit“ und „kurzfristige Realisierbarkeit“ soll die Anbindung des motorisierten Verkehrs über die als Parkplatz genutzten Flächen des Praktiker-Baumarktes erfolgen.

4. Festsetzungen

Die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen betrifft ausschließlich eine Teilfläche der Kreuzstraße (bisheriger Fuß-/Radweg) und eine Teilfläche des Praktiker Baumarktes. Durch die Festsetzungen wird eine Abkopplung des gewerblichen Verkehrs vom Wohngebiet Kreuzstraße erreicht. Um eine zusätzliche problematische Anbindung an die stark frequentierte Klingenbergstraße zu vermeiden und um die Kosten für diese Maßnahme zu minimieren, wurde für die vorliegende Planung eine bestehende Zufahrt zur Klingenbergstraße genutzt, die als LKW-Zufahrt für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dient. Die bestehende Zufahrt muss in geringem Maß im gesamten Verlauf auf 6 m verbreitert werden.

Dies geschieht ohne die Inanspruchnahme bestehender notwendiger Stellplätze jedoch unter Reduzierung einer bestehenden begrünten Böschung. Um die uneingeschränkte Doppelnutzung - öffentlich als Zufahrt zu Gewerbebetrieben und privat als Zufahrt

zu angrenzenden Stellplätzen - optimal gewährleisten zu können, kann die Zufahrt nur als „Geh- und Fahrrecht“ festgesetzt werden. Die Absicherung erfolgt parallel zum Bebauungsplan-Änderungsverfahren im Rahmen von Vereinbarungen und durch die Eintragung einer Baulast.

5. Eingriffsregelung

Die geplante Erschließung wird zu einem Teil auf einer bestehenden bepflanzen Böschung realisiert. Diese hat ausschließlich die Funktion einer Abgrünung des Parkplatzes hin zum bestehenden Fuß-/Radweg. Die verbleibende Böschung wird nach Durchführung der Maßnahme - unterstützt durch einen fachgerechten Bodenaustausch - standortgerecht begrünt, so dass die bisherige Funktion gesichert ist.

6. Altablagerungen

Im Änderungsgebiet ist die Altablagerung Nr. 401937 MB bekannt und gekennzeichnet. Diese ist bereits teilsaniert und größtenteils bebaut. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten bezogen auf die Altlast Auffälligkeiten auftreten, ist umgehend das Kreisumweltamt und der Entsorgungs- und Umweltschutzbetrieb der Stadt Detmold zu benachrichtigen.

7. Kosten

Die Kosten für die gesamte Maßnahme auf den öffentlichen und privaten Flächen in Höhe von voraussichtlich ca. 250.000 DM trägt die Stadt Detmold. Sie setzen sich zusammen aus geringfügigem Flächenankauf, Straßenausbau und Begrünungsmaßnahmen.

8. Bodenordnung

Auf den bisher schon öffentlichen Flächen sind keine weiteren Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich. Für die geringfügigen Ausbaumaßnahmen (Verbreiterungen) im Bereich der öffentlichen Erschließung (Kreuzstraße) müssen Flächen durch die Stadt angekauft werden.

Das Geh- und Fahrrecht auf den privaten Flächen und alle damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten werden zusätzlich durch vertragliche Vereinbarungen und Baulasten in Absprache mit dem Eigentümer gesichert.

Die gesamte Planung ist u. a. darauf ausgerichtet, dass ausschließlich ein privater Eigentümer von der Bodenordnung betroffen ist. Die zukünftige Realisierbarkeit der Maßnahme ist nach intensiven Kontaktaufnahmen zum betroffenen Eigentümer und zur erbauberechtigten Gesellschafterin im Verlauf der Planung durch Baulast gesichert worden.