

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 01-30/04 „Südliche Grabenstraße“, 1. Änderung

Ortsteil: Detmold

Plangebiet: zwischen Exterstraße, Auguststraße und Lange Straße

1. Verfahrensablauf

25.04..85	Aufstellungsbeschluß
17.03.87	Bürgerversammlung
09.03.87 – 10.04.87	frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
20.03.90 – 23.04.90	Entwurfsoffenlegung

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Detmold ist der Bebauungsplanbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung sollte zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung (1976) die Gewichtung der Innenstadt als Standort für Geschäfts- und Verwaltungsnutzung unterstrichen werden. Seitdem sind inzwischen mehr als 10 Jahre vergangen, in denen sich die Schwerpunkte der Stadtplanung stark verschoben haben. Die noch zu Anfang der siebziger Jahre vertretene städtebauliche Auffassung, Innenstädte seien nur dann überlebensfähig, wenn sie die flächenhaften Voraussetzungen für die Entwicklung tertiärer Funktionen erfüllten, bewahrheitete sich erfreulicherweise nicht, denn es hätte am Beispiel Detmolds dazu führen können, daß der historische Kernstadtbereich diesem wirtschaftlichen und funktionalen Expansionsdruck weitgehend hätte geopfert werden müssen. Der drohende Verlust an jahrhundertealter Bausubstanz, die Verdrängung innerstädtischen Wohnens und die Vernichtung bewährter Funktionen hatte bereits schon in anderen Städten zum Umdenken geführt.

Die städtebaulichen Schwerpunkte sind nunmehr auf Erhalt vorhandener Baustrukturen, vorsichtige Erweiterung existierender und Integration neuer Funktionen sowie Stärkung und Bewahrung innerstädtischen Wohnens ausgerichtet. Deshalb wird abweichend von der Flächennutzungsplanausweisung ein Teilgebiet des B-Planes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, es handelt sich dabei vorwiegend um die Wohnbebauung entlang der Auguststraße. Im Flächennutzungsplan wird dieser Teilbereich von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche geändert.

Zur Stärkung der Wohnfunktion und des innerstädtischen Kleinklimas wird derzeit ein Grünflächenplan für den Bereich des Stadtkerns erstellt.

3. Bestehender Bebauungsplan:

Der rechtskräftige Bebauungsplan 01-30/04 ist vom Rat der Stadt Detmold am 30.09.1976 als Satzung beschlossen worden. Mit Aufstellungsbeschluß zur Änderung dieses Planes sollte der veränderten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen werden. Der hier vorliegende B-Plan 01-30/04 (1. Änderung) wird durch die Lange Straße, Exterstraße und Auguststraße begrenzt. Der nördliche Geltungsbereich des 1. Änderungsgebietes wird dem benachbarten B-Plan 01-30/05 A angepaßt und verläuft nun unmittelbar entlang dem nördlichen Grundstücksverlauf in der Exterstraße.

4. Bestand

Von wenigen Ausnahmen abgesehen, läßt sich die im Bereich des Bebauungsplans befindliche Bausubstanz entstehungsgeschichtlich bis ins 16. Jahrh. zurückverfolgen. Die wenigen anderen Gebäude sind gründerzeitlichen Ursprungs. Der vorhandene Bauzustand ist gut, weil insbesondere in den zurückliegenden Jahren hier eine spürbare Renovierungstätigkeit stattgefunden hat. Lediglich im rückwärtigen Grundstücksbereich von Exter- und Auguststraße befinden sich einige Nebengebäude, die früher als Schuppen oder Werkstätten dienten und aufgrund ihrer Substanz nicht besonders erhaltenswert sind. Die im Plangebiet vorhandene Nutzungsstruktur ist in seiner Vielfalt beachtlich. Dienstleistungsbetriebe und Betriebe des Einzelhandels mischen sich mit Wohnnutzungen. Um diese gewünschte Nutzungsstruktur zu erhalten, ist im Rahmen diese B-Plans insbesondere das Wohnen im Verlauf der Auguststra-

Be zu schützen. Dieser Bereich wird entgegen früheren Planungen als Wohngebiet ausgewiesen, um somit die Innenstadt auch als Wohnstandort planungsrechtlich zu sichern.

5. Planungsziele

Bevor im einzelnen die künftigen Planungsziele dargestellt werden, sollte zuvor auf die Änderung des Bebauungsplanverfahrens eingegangen werden. Der noch rechtskräftige Bebauungsplan 01-30/04 ist in seiner planungsrechtlichen Festlegung zu wenig differenziert. Er nimmt in zu geringem Maße Bezug zu den Anforderungen der im Gebiet vorhandenen Baudenkmalsubstanz und eröffnet Baumöglichkeiten, die nach gegenwärtiger Planungsauffassung nicht gerechtfertigt sind. Die weitgehende Überbauung rückwärtiger und im Blockinneren befindlicher Grundstücke in eingeschossiger Flachdachausführung entspricht in keiner Weise einer rücksichtsvollen Stadtplanungspraxis. Die ursprüngliche Zielsetzung war verfehlt und, wie sich gezeigt hat, in ihrer flächenhaften Überbaubarkeit zu großzügig. Das Überangebot an bebaubarer Fläche soll daher reduziert werden. Die künftigen Stadterneuerungsmaßnahmen haben sich daher am vorhandenen Bestand und der städtischen Struktur zu orientieren.

Die Planungsziele sind:

- weitgehender Erhalt des historischen Stadtgrundrisses,
- Berücksichtigung erhaltenswerter und Sicherung denkmalwerter Bausubstanz,
- Ermöglichung geringfügiger Bauerweiterungen unter weitgehender Beachtung des historischen Umfeldes,
- Bewahrung innerstädtisches Wohnen.

6. Festsetzung des Bebauungsplanes

Art der Nutzung

Die Sicherung des vorhandenen Wohnbestandes ist sowohl für das Plangebiet als auch für die Funktionsfähigkeit der inneren Altstadt von großer Wichtigkeit. Deshalb wird das Baugebiet im Bereich von Auguststraße 2a – 18 als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Gerade im Verlauf dieses Straßenzuges haben viele private Anlieger in den letzten Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, um in dieser attraktiven Altstadtlage die innerstädtische Wohnfunktion zu stärken. Der übrige Teil des Bebauungsplanes wird entsprechend seiner Funktion als Kerngebiet festgesetzt.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das Ziel einer weitgehenden Strukturhaltung bestimmt. Die vorhandene Baustruktur wird deshalb durch eng begrenzte überbaubare Flächen (Baulinie, Baugrenze) sowie durch Festlegung von Geschözzahl und Traufhöhe gesichert. Dabei ergeben sich bei stark unterschiedlichen Grundstücksgrößen entsprechend unterschiedliche Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ). Für Baudenkmäler ist die Festsetzung der Traufhöhe sowie die Angabe von Dachart und Dachneigung entbehrlich, da diese Substanz durch das Denkmalschutzgesetz hinreichend gesichert ist.

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Mit Ausnahme der Wiederbebauung zwischen Auguststraße 6 und 144 wird im gesamten Plangebiet geschlossene Bauweise festgesetzt, obwohl der historische Stadtgrundriß zwischen vielen Gebäuden einen Abstand in Form von Brandgassen aufweist. An dieser charakteristischen Brandgassenstruktur soll auch künftig festgehalten werden, auch wenn der Bebauungsplan hier geschlossene Bauweise vorschreibt. Unter Berücksichtigung baurechtlicher Belange ist diese Festsetzung auch sinnvoll, da eine Vielzahl vorhandener Bauten mit einer Gebäudeseite direkt auf einer Nachbargrenze steht, während die andere Seitenfront zur Nachbarbebauung eine Brandgasse freihält. Würde z. B. ein Gebäude ersetzt werden müssen (durch Brand oder andere Gründe), so ist mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise die rechtliche Voraussetzung zur Wiederbebauung auf der Nachbargrenze gewahrt. Diese baurechtliche Fixierung ist im Sinne des stadtbildhistorischen Erhalts von großer Bedeutung.

Die vorhandene Baustruktur in diesem Plangebiet zeichnet sich durch ein hohes Maß an überbauten Grundstücksflächen aus. Aus stadthistorischen und –gestalterischen Gründen ist der Erhalt dieser

Struktur für die Detmolder Altstadt wichtig. Es sind schließlich die besonderen städtebaulichen Verhältnisse, die für diesen Bereich geringere Tiefen der Abstandsflächen bedingen. Baugrenzen und Baulinien legen im einzelnen die überbaubaren Flächen fest, wobei der vorhandene Bestand als Orientierung dient, und nur in wenigen Fällen werden über das vorhandene Maß hinaus bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet. Bei baulichen Veränderungen ist die ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrißgestaltung sicherzustellen.

Geschoßzahlen, Traufhöhen, Dachneigungen

Die Geschoßzahlen, Traufhöhen und Dachneigungen sind, abgesehen von den Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen, fast ausnahmslos zwingend festgesetzt. In Verbindung mit diesen Festlegungen wird damit zum einen erreicht, daß die räumliche Struktur nicht durch Baulückenschließungen und 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 ein unerwünschter Anreiz zum Abbruch von Altbausubstanz vermieden werden. Neubauten mit stark vom Bestand abweichenden Geschoß-, Traufhöhen oder Dachneigungen würden das Erscheinungsbild des Quartiers zudem stark beeinträchtigen.

Denkmalschutz und Stadtbildpflege

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung ist nach den Kriterien des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) als Denkmalwert zu qualifizieren. 10 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. Aber nicht nur Baudenkmäler, sondern Gebäude, die sich in enger Umgebung zu Baudenkmälern befinden, bedürfen bei Errichtung, Veränderung oder Beseitigung der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wenn hier durch das Erscheinungsbild des sich in der Nachbarschaft befindlichen Baudenkmals beeinträchtigt wird.

Verkehr

Die Lange Straße sowie die Verbindung zwischen Exter- und Auguststraße sind Fußgängerbereiche. Die Auguststraße ist als Sackgasse in erster Linie dem Anliegerverkehr vorbehalten. Lediglich im Einmündungsbereich zur Exterstraße einschließlich der Verbindung zur Grabenstraße ist mit höherem Erschließungsverkehr für die Auguststraße, Grabenstraße und für das Parkhaus Hornsche Straße zu rechnen. Die Exterstraße, die das Plangebiet nördlich begrenzt, übernimmt für den Planbereich und für die benachbarten Quartiere Erschließungsfunktionen im Sinne der heutigen Nutzung.

Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, d. h. in der Regel in den Baukörpern integriert. Für die Errichtung von Stellplätzen werden die etwas weniger empfindlichen Bereiche der Grundstücke vorgesehen. Mit Rücksicht auf die besondere städtebauliche Situation kann im Plangebiet der vorhandene Stellplatzbedarf nicht gedeckt werden.

Spielhallen, Vergnügungsstätten u.ä.

Das Plangebiet befindet sich im historischen Stadtkern Detmolds. Die Lange Straße ist Fußgängerzone und Haupteinkaufsstraße, auch die Exterstraße ist durch Einzelhandel und Dienstleistungen geprägt. Die Geschäftspassage „Hornsches Tor“ und das Parkhaus Hornsche Straße haben die Standortgunst des Gebiets für gewerbliche Nutzungen aller Art und insbesondere für Vergnügungsstätten stark erhöht. Ziel des Bebauungsplanes ist es dagegen, die zur Versorgung der Bevölkerung erforderliche Struktur von Einzelhandel und Dienstleistungen sowie das in der August- und Grabenstraße und in den Obergeschossen der Geschäftsbereiche vorhandene Wohnen zu erhalten und zu entwickeln.

Aufgrund der zentralen Lage und des städtebaulich und denkmalpflegerisch äußerst attraktiven Umfelds, daß mit erheblichen öffentlichen Mitteln in den letzten Jahren erst in diesen Zustand gebracht werden

konnte, ist das Plangebiet aus der Sicht von Spielhallenbetreibern für die Ansiedlung von Spielhallen außerordentlich interessant. Dies zeigt sich in einer Vielzahl von Ansiedlungswünschen und Bauanträgen für die Errichtung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten im Plangebiet und im übrigen mittelalterlichen Stadtkern.

Um einen befürchteten „trading down“ Effekt (Senkung der Qualität des Warenangebots) mit all seinen städtebaulichen Negativwirkungen rechtzeitig und vor allem wirkungsvoll entgegen zu treten hat die Stadt Detmold bereits 1982 beschlossen, Spielhallen und ähnliche Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich auszuschließen. 1986 wurde angesichts der sich herausbildenden Rechtsprechung eine weitergehende Konzeption zur Steuerung der Spielhallen u.ä. entwickelt. Darin wurde festgestellt, daß die vorhandenen 6 Spielhallen im historischen Stadtkern zur Wahrung der Zentrumsfunktion ausreichend sind. Es wurde ein enger Bereich abgegrenzt, in dem die Ansiedlung weiterer Spielhallen u.ä. nicht zugelassen werden soll. (Zone I der Gestaltungssatzung Kernstadt).

Daneben wurde aufgezeigt, daß außerhalb dieses Schutzbereichs 1986 bereits 11 weitere Spielhallen in der Kernstadt vorhanden waren und ausreichende Kerngebietsflächen zur Ansiedlung weiterer Spielhallen und anderer Vergnügungsstätten zur Verfügung stehen.

Seit 1986 wurde auch eine weitere Spielhalle größeren Zuschnitts im Westen der Kernstadt genehmigt. Das Erfordernis für den Ausschluß von Spielhallen u.ä. wurde bereits 1986 darin gesehen, daß eins der vorrangigen Ziele für die Entwicklung der Innenstadt die Sicherung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Stadtkernbereichs als Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen und als Wohnstandort ist. Diesem Ziel läuft die Ausbreitung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten zuwider, die den Facheinzelhandel verdrängen, Miet- und Bodenpreisniveau in die Höhe treiben und die Attraktivität der Wohnnutzung vermindern. Diese Einschätzung hat sich mittlerweile durch eine Reihe von Untersuchungen und durch Beobachtung des Marktverhaltens, insbesondere durch Spielhallen, die durch ihre enorme Finanzkraft mühelos andere Nutzungen verdrängen, bestätigt. Daher sollen auch für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 01-30/04 keine weiteren Spielhallen u.ä. zugelassen werden.

Umwelt

Das Änderungsgebiet ist als Stadtkernquartier den typischen ortsgebundenen Belastungen angesetzt. Um Kleinklima, Grundwasserzufuhr und Wohnqualität zu verbessern, wurden Begrünungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Weil eine ausreichende Entsiegelung von Flächen wegen der hohen Baudichte und der Nutzungsanforderungen häufig nicht möglich ist, kann ein Ausgleich durch Fassaden- und Dachbegrünung geschaffen werden.

7. Infrastruktur

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