

Begründung
zum Bebauungsplan
01-30/11 „Justizverwaltung“
2. Änderung

Begründung zum B-Plan 01-30/11 "Justizverwaltung", 2. Änderung

Ortsteil: Detmold
zwischen Gerichtsstraße und Bielefelder Straße

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit. Die in der Begründung verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch die Gerichtsstraße
im Süden durch die Bielefelder Straße
im Osten durch das Kulturzentrum „Alte Pauline“
und im Westen durch die Bebauung an der Hermannstraße

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

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung mit einer als Anlage beigefügten „Schalltechnischen Beurteilung“.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 09.05.2018

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom 11.11.2019 bis 11.12.2019

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Planänderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,49 ha große Plangebiet "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Gericht“ dar. Im Bebauungsplan ist überwiegend "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“. An der östlichen Grenze des Änderungsgebietes ist eine „Verkehrsfläche“ festgesetzt. Mit der beabsich-

tigten Änderung ist auf einer kleinen Teilfläche (ca. 750 m²) im Änderungsgebiet eine „Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ neu geplant.

„Flächen für den Gemeinbedarf können nahezu für alle Arten von Einrichtungen festgesetzt werden, die der Allgemeinheit zu Gute kommen. Dabei dient eine Anlage immer dann der Allgemeinheit, wenn sie einem bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist“. (Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen, V. Schwier, München 2002). Dies ist im Änderungsgebiet weiterhin gegeben. Die Grundzüge der Planung bleiben zudem erhalten. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wird ein Nutzungskonzept für die Aufwertung des Kaiser-Wilhelm-Platzes erstellt. Voraussichtlich wird die Anzahl der Stellplätze auf dem „Kaiser-Wilhelm-Platzes“ nach Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen reduziert. Die Verwaltung wurde beauftragt Vorschläge/Varianten zur Parkplatzsituation zu erstellen. Ein Vorschlag ist auf der städtischen Freifläche neben der „Alten Pauline“ – hier befand sich die ehemalige Sporthalle der Mädchenbürgerschule – einen öffentlichen Parkplatz mit ca. 26 Stellplätzen zu schaffen. Diese Fläche liegt nur etwas mehr als 100 m Luftlinie vom Kaiser-Wilhelm-Platz entfernt und könnte in diesem Quartier für wegfallende Stellplätze auf dem Kaiser-Wilhelm-Platz einen Ersatz schaffen. Zur Umsetzung der Parkplatzplanung ist die Änderung des Bebauungsplanes 01-30/11 „Justizverwaltung“ erforderlich.

Der seit dem Jahr 1984 rechtskräftige Bebauungsplan 01-30/11 „Justizverwaltung“ setzt für das Änderungsgebiet zwischen der Gerichtsstraße und der Bielefelder Straße überwiegend „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ fest. Ziel ist die Festsetzung einer „Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ auf der ca. 750 m² großen, im städtischen Eigentum befindlichen Freifläche neben der Alten Pauline. Dieser Teilbereich ist im Stammplan bislang weitestgehend als „nicht überbaubare Fläche“ festgesetzt.

6 Situationsbeschreibung

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Ortsteil „Detmold Süd“ im Kernstadtbereich, westlich des historischen Stadtkerns außerhalb der Wallanlagen.

Im näheren Umfeld ist das Gebiet durch größere öffentliche Gebäude geprägt. Im Änderungsgebiet selbst befindet sich südlich der Gerichtsstraße, ein unter Denkmalschutz stehendes Justizgebäude und an der Bielefelder Straße, das ebenso unter Denkmalschutz stehende Kulturzentrum „Alte Pauline“. Rückwärtig des Justizgebäudes sind im Innenhof Stellplätze für die Mitarbeiter/innen und Besucher/innen angelegt.

Angrenzend an das Änderungsgebiet befindet sich ein Kerngebiet mit einer Mischnutzung bestehend aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Verwaltung.

Der Kaiser-Wilhelm-Platz als größere öffentliche Grünfläche ist ebenfalls als Denkmal eingetragen und befindet sich nördlich des Änderungsgebietes, nur getrennt durch die Justizgebäude zwischen der Gerichtsstraße und der Heinrich-Drake-Straße.

Die unbebaute Freifläche an der Bielefelder Straße, die zukünftig als öffentliche Stellplatzanlage genutzt werden soll, ist derzeit ungenutzt. Die Erschließung wird über die Bielefelder Straße erfolgen. Eine Linde an der Bielefelder Straße soll erhalten bleiben und weiterhin als „zu erhaltender Baum“ im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Das Planänderungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 133 m NHN. Geländesprünge o. ä. sind nicht vorhanden.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

Der Bebauungsplan behält, abgesehen von der geplanten neuen Festsetzung „Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ auf einer Teilfläche von ca. 750 m², die im Stammplan getroffenen Festsetzungen bei.

Die mit der Bebauungsplanänderung mögliche neue öffentliche Stellplatzanlage wird aufgrund der Nachfrage in dem Quartier und der voraussichtlichen Reduzierung der Stellplätze auf dem Kaiser-Wilhelm-Platz geschaffen.

Aufgrund der sich in nächster Nähe in einem Kerngebiet befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen – hier Wohnen – ist eine „Schalltechnische Beurteilung“ als Anlage dieser Begründung beigelegt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Eine „Art der baulichen Nutzung“ ist im Änderungsgebiet nicht festgesetzt.

Im Änderungsgebiet ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Maße der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Im Stammplan sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,44 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,07 im Bereich der „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

7.3 Verkehrsflächen

Im Planänderungsgebiet ist im Stammplan eine „Verkehrsfläche“ an der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Diese dient auf dem Grundstück der Justizverwaltung als Zufahrt zu den rückwärtigen Stellplätzen. Auf dem Grundstück der Alten Pauline wird die „Verkehrsfläche“ als solche nicht genutzt. Sie wird als Garten genutzt.

Mit der Änderung ist auf einer ca. 750 m² großen Teilfläche ist die Festsetzung „Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ beabsichtigt.

Die Bielefelder Straße (L758) grenzt unmittelbar südlich und die Gerichtsstraße grenzt unmittelbar nördlich an das Änderungsgebiet an.

7.4 Stellplätze

Die Stellplätze für die Justizverwaltung liegen im rückwärtigen Bereich des Hauptgebäudes auf der Innenhoffläche.

7.7 Denkmalschutz

Im Planänderungsgebiet sind alle Hauptgebäude, das sind im Einzelnen in der Gerichtsstraße 6 die Justizverwaltung und in der Bielefelder Straße 3 die Kultureinrichtung „Alte Pauline“, als Baudenkmal eingetragen.

9 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ändert sich nicht. Das Planänderungsgebiet ist von Norden aus über die Gerichtsstraße und von Süden aus über die Bielefelder Straße an das Verkehrsnetz angeschlossen.

9.2 Ruhender Verkehr

Die Belange des ruhenden Verkehrs sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu berücksichtigen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Stellplatzfläche für den ruhenden Verkehr zusätzlich geschaffen.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienvverlauf her durch die Stadtbuslinien 702, 703 (nur Haltestelle „Gericht“), „704 (nur Haltestelle „Schubertplatz“) und 706 sowie die Regionalbuslinie 390 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte liegen in der Paulinenstraße (Gericht) und in der Bielefelder Straße (Schubertplatz) jeweils ca. 100 m vom Planänderungsgebiet entfernt.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Separate Flächen für den Rad- und Fußverkehr werden im Planänderungsgebiet nicht festgesetzt. Im Bereich der geplanten „Öffentlichen Stellplatzanlage“ wird der Fußverkehr zu und von den dort parkenden PKW über die Verkehrsfläche abgewickelt.

10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung in Bezug auf Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser, Niederschlagswasserentsorgung, Elektrizitäts- und Gasversorgung sowie Abfallbeseitigung ist in dem gesamten Planänderungsgebiet gesichert.

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Planänderungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich kein erhöhter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

10.2 Niederschlagswasserentsorgung

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen. Die Abwassermenge soll durch Retentionsmaßnahmen minimiert werden.

10.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

12 Immissionsschutz

Dieser Begründung ist als Anhang eine „Schalltechnische Stellungnahme“ beigelegt.

Zusammengefasst zeigt das Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung, dass die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV im Tages- und im Nachtzeitraum an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

Eine Betrachtung der Vorbelastung durch die Bielefelder Straße zeigt, dass sich durch den Parkplatz gegenüber der derzeitigen Situation nur eine unwesentliche Erhöhung der Beurteilungspegel für Verkehrslärm an den lpkt010 bis lpkt018 um maximal 2 dB(A) ergibt. An den anderen untersuchten Immissionsorten verändert sich der Beurteilungspegel für Verkehrslärm nicht.

Die Ergebnisse gelten unter der Annahme, dass der Parkplatz straßenrechtlich öffentlich gewidmet wird.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

Im Planänderungsgebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodenbelastungen bekannt.

13.5 Kampfmittelbelastungen

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold (Stand 01.11.2006) ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Planänderungsgebietes verzeichnet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

14 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Der Umweltbericht wird zur Entwurfs offenlegung beigelegt.

15 Erschließungskosten

Die folgenden Erschließungskosten basieren auf Schätzungen.

Bau der öffentlichen Stellplatzanlage:	160.650,- €
--	-------------

16 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 0,49 ha	~ 100,0 %
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,37 ha	ca. 75 %
Verkehrsfläche	ca. 0,045 ha	ca. 10 %
Verkehrsfläche – öffentliche Parkfläche	ca. 0,075 ha	ca. 15 %

17 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Fläche für die geplante Stellplatzanlage befindet sich im Eigentum der Stadt Detmold.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, den 07.10.2019

Anlage

Schalltechnische Beurteilung