

Begründung
=====

zum Bebauungsplan 01-30/21 "östliche Bahnhofstraße"
Ortsteil Detmold
zwischen Bundesbahn, Paulinenstraße, Bahnhofstraße und Bahnhofsvorplatz

1. Verfahrensablauf

10.04.1986 Aufstellungsbeschluß
15.09. - 17.10.86 Bürgeranhörung und öffentl. Darlegung
09.09. - 17.10.86 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes war ein Antrag zur Errichtung von Verkaufspavillons auf einer im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Fläche zwischen dem Bahnhof und der City-Tankstelle. Durch die Überplanung der gesamten Fläche zwischen Paulinenstr. und Bahnhof soll die z. Zt. unbefriedigende Situation des Bahnhofumfeldes bei langfristig geplanter Verlagerung der Tankstelle aufgewertet werden.

In einem Parallelverfahren wird im Flächennutzungsplan die Darstellung Grünfläche in gemischte Baufläche geändert.

2. Planungsziele

- Aufwertung der städtebaulichen Situation im Bahnhofsbereich und Steigerung seiner Attraktivität durch Errichtung von Verkaufspavillons für die Versorgung von Passanten und Reisenden.
- Schaffung eines Planungskonzeptes für die Herstellung der alten Parkanlage.
- Angleichung der östl. Bahnhofstr. an die Ausbauplanung der Paulinenstr.
- Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen.
- Nichtstörende Unterbringung des ruhenden Verkehrs und Neugestaltung des Taxistandplatzes.
- Verbesserung des Stadtbildes "Bahnhof" und Schaffung eines erweiterten grünen Bahnhofsvorplatzes durch weitestgehende Erhaltung des best. Grün's, Neupflanzungen von Bäumen und Schaffung von Grünflächenbändern.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der Nutzung

Das gesamte nördl. Plangebiet zwischen dem Bahnhofsgelände und der öffentlichen Verkehrsfläche wird als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Dieses entspricht mit den zulässigen Nutzungen dem Charakter eines Bahnhofsvorplatzbereiches.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eng begrenzte überbaubare Grundstücksflächen mit Hilfe von Baugrenzen und Baulinien gesichert.

Dadurch können sich bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen entspr. unterschiedliche Ausnutzungsziffern (GRZ, GfZ) ergeben. Die Geschoszahl ist als Höchstgrenze festgesetzt (eingeschossig). Mit diesen Festsetzungen soll eine niedrige (pavillonartige) Bebauung erzielt werden.

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen begrenzt. Baulinien sind festgesetzt zur Sicherung einer einheitlichen Straßenfront. Die offene Bauweise sichert die pavillonartige Bebauung, die einer städtebaulichen Platzform entgegensteht. Durch die offenen und transparenten Bauformen soll der Durchblick auf den begrünten Bahndamm aufrechterhalten werden, um das Gesamtbild eines Grünplatzes auch zur Bahnseite hin abzurunden.

4. Verkehr

Das Plangebiet beinhaltet im Osten die neue Anbindung der Bahnhofstr. an die B 239 (Paulinenstr.). Nummehr wird der Bahnhofsvorplatz durch einen einfachen Knoten anstatt früher durch einen Doppelknoten über die südliche Bahnhofstraße von der B 239 erschlossen. Hiermit ist ein besserer Verkehrsfluß erzielt. Es ist nur noch eine Rechtsabbiegespur auf der B 239 direkt zur Tankstelle vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht langfristig eine Verlagerung der Tankstelle vor bei gleichzeitiger neuer Festsetzung von überbaubarer Fläche. Die nördliche Bahnhofstr. ist als Parkplatz mit Senkrechtaufstellung geplant. Durch die Überplanung der Senkrechtaufstellung in der südlichen Bahnhofstr. wird eine bessere Trennung von ruhendem und fließendem Verkehr erreicht.

Als Fortführung eines vorhandenen Weges im Westen ist ein Mittelweg für Fußgänger und Fahrradfahrer vorgesehen. Ferner dient dieser einer besseren Nutzung und der Wiederherstellung des räumlichen Erlebniswertes der Parkanlage. Diese soll durch Neuanpflanzungen von Bäumen als Allee ausgebildet werden. Ein zentraler Überweg über die B 239 gewährleistet die bessere Auf- findbarkeit der Allee.

Die Erschließung der Verkaufspavillons erfolgt unmittelbar fußläufig, d. h. ohne Trennung durch einen Radweg oder Grün- streifen.

5. Garagen und Stellplätze

Garagen sind als weitere bauliche Anlagen nicht zulässig.

6. Infrastruktur

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

7. Denkmalschutz und Stadtbildpflege

In dem Plangebiet ist kein Gebäude als Baudenkmal gem. DSchG eingetragen. Zwei Baudenkmäler (Bahnhof und Sinalco-Gebäude) unmittelbar hinter der Plangebietsgrenze bestimmen als Raum- wandelemente das städtebauliche Bild des Bahnhofsvorplatzes mit.

8. Spielhallen, Peepshows u. ä.

Im Plangebiet werden Spielhallen, Peepshows und vergleich- bare Betriebe gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen. Der Ausschluß von Spielhallen u. ä. ist zur Sicherung der Planungsziele in diesem Plangebiet erforderlich.

Ein angestrebtes Ziel ist die städtebauliche Aufwertung des Bahnhofumfeldes u. a. in der Funktion des zentralen Ver- knüpfungsbereiches für die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und Bus, als auch in der Funktion der Vermittlung des ersten Stadiendruckes für die mit den öffentlichen Verkehrsmitteln anreisenden Besucher. Die Attraktivität des Bahnhofumfeldes

soll neben der Durchgrünung und baulichen Gestaltung durch die Errichtung von Verkaufspavillons für die Versorgung von Passanten und Reisenden gesteigert werden. Für diese Verbes- serung der Umfeldqualität ist deshalb eine intakte Nutzungs- struktur eine Voraussetzung. Diese schließt wiederum die An- siedlung von Vergnügungsstätten aus. Es muß von vorneherein sichergestellt sein, daß eine Abwanderung bzw. Nichtansiedlung von dort planerisch gewünschten Einrichtungen aufgrund des Druckes einer enorm finanzkräftigen Vergnügungsbranche ausge- schlossen wird. Nur durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten ist eine städtebauliche Aufwertung zu erzielen. Es hat sich in der Vergangenheit immer wieder gezeigt, daß gerade der Bahn- hofsgebiet aufgrund seines Standortmerkmals besonders attrak- tiv für Spielhallen und ähnliche Einrichtungen ist. Nachweis- lich ziehen Ansiedlungen der Vergnügungsbranche häufig andere Einrichtungen der gleichen Branche nach. Dieses Faktum führt letztendlich zur Image-Verschlechterung des Gebietes.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01-30/21 kann durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen nicht von einer unzulässigen Einschränkung der Ansiedlungsmöglich- keiten für diese Branche gesprochen werden. In diesem Zusam- menhang wird auf die bereits vorhandenen Spielhallen u. ä. Einrichtungen in der näheren Umgebung des Bahnhofsbereiches verwiesen. Diese genießen alle in ausreichender Anzahl zur Deckung der Nachfrage Bestandsschutz. Ferner stehen neben dem relativ kleinen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01-30/21 noch aus- reichend große Kerngebietsflächen für die Ansiedlung von Ver- gnügungsstätten zur Verfügung.

Detmold, den 17.10.89

Wittling
(Detting)
Techn. Beigeordneter

Hat vorgelesen

Detmold, den 23.10.90

Az. 85.21.11-504 P.228

Der Regierungspräsident

Im Auftrag:



Wittling