

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a(1) BauGB zum Bebauungsplan 01-30/25 I „Hornsches Tor I“

1. Anlass und Planungsziele

Ein attraktives Einzelhandelsangebot in der historischen Innenstadt ist für den Erhalt des historischen Stadtkerns und der denkmalgeschützten Bausubstanz von erheblicher Bedeutung. Die Einzelhandelszentralität der Detmolder Innenstadt war jedoch einige Jahre rückläufig. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Die historische Altstadt ist der zentrale Versorgungsbereich Detmolds. Wesentlicher Schwerpunkt der Einzelhandelsversorgung ist die Fußgängerzone mit ihren abzweigenden Querstraßen. In der Vergangenheit wurde eine annähernd gleichmäßige Verteilung der Passantenfrequenz durch attraktive große Mode- und Warenhäuser an den Endpunkten der Fußgängerzone sichergestellt, die durch konzentrierten Parkraum flankiert wurden. Die polarisierte Ansiedlung von großem frequenzbringendem Einzelhandel hat ermöglicht, dass mit den hierdurch ausgelösten Laufwegen dem Einzelhandel, der Gastronomie und den Dienstleistern im gesamten Stadtkern Kunden zugeführt wurden.

Dieses lang bewährte und für die Attraktivität der Detmolder Innenstadt maßgebliche System funktioniert aber nur, wenn die Einzelhandelspole genügend und annähernd gleiche Anziehungskraft entwickeln. Durch den Leerstand am Hornschen Tor ist eine Einzelhandelsverlagerung eingetreten, die nachhaltig die Einzelhandelsattraktivität der südlichen Langen Straße gefährdet. Es wird befürchtet, dass dies weitere Leerstände im Umfeld nach sich ziehen wird. Unterstützt wurde diese Entwicklung durch das in die Jahre gekommene Parkhaus am Hornschen Tor, das den heutigen Nutzeransprüchen nicht mehr genügte und das in der Zwischenzeit abgerissen worden ist. Die das Stadtbild und insbesondere den südlichen Innenstadteingang prägende Galerie Hornsches Tor ist ebenfalls in die Jahre gekommen und im Jahr 2023 abgerissen worden. Auch das ehemalige Gebäude der Stadtverwaltung südlich der Grabenstraße und die Kindertagesstätte sind zwischen 2017 und 2020 abgerissen worden. Heute stellt die Fläche eine innerstädtische Brachfläche mit der Zwischennutzung als Stellplatzanlage dar, welche großes Potenzial für eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung in zentraler Lage bietet. Die Überplanung und Entwicklung eröffnen die Chance, dem Trading-Down-Effekt der südlichen Fußgängerzone entgegenzuwirken und das Stadtbild als identitätsstiftende Bebauung unter Berücksichtigung der Historie der Altstadt neu zu prägen.

Aus diesen Gründen gilt es, den ehemaligen Einzelhandelsstandort Hornsches Tor schnellstmöglich und nachhaltig frequenzerzeugend zu reaktivieren. Hierfür ist der Bebauungsplan 01-30/25 I erarbeitet worden. Ziel ist es, unter Würdigung der Lage am Rand der historischen Innenstadt, das Attraktivitätsgleichgewicht zwischen den Polen der nördlichen und südlichen Langen Straße wieder herzustellen.

Die Wiederherstellung der Einzelhandelsattraktivität der südlichen Langen Straße soll aus einem Nutzungsmix weiterer Angebote im Plangebiet erzeugt werden. Neben z. B. einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Hotel und einem Parkhaus können weitere Einzelhändler in Form von Bekleidungsgeschäften, Dienstleistern, Gastronomie usw. oder Verwaltung mit Serviceleistungen für die Bürgerschaft an dem Standort untergebracht werden. Mit Blick auf das gesamte Plangebiet wird das Ziel verfolgt, die Attraktivität der südlichen Innenstadt für die Laufkundschaft in diesem Bereich durch den Nutzungsmix, die Schaffung von kurzen Wegen und das flankierende innerstädtische Wohnen sowie weitere gemischte Angebote zu steigern. Dies kann wiederum positive Auswirkungen auf die angrenzenden vorhandenen Betriebe, Läden und Gastronomiebetriebe entlang der südlichen Langen Straße haben.

Durch das Kerngebiet im südlichen Bereich der Innenstadt am Standort Hornsches Tor sollen in Verbindung mit den festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung Baurechte geschaffen werden, um auch hier die Möglichkeit zu schaffen, großflächigen Einzelhandel unterzubringen, sollte es hier eine entsprechende Nachfrage bzw. potenzielle Mieter geben.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha im südöstlichen Randbereich der historischen Detmolder Innenstadt. Das Plangebiet liegt derzeit zum Großteil im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplan 01-30/04 „Südliche Grabenstraße“ aus dem Jahr 1977. Der Bereich der Langen Straße liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans 01-30/18a aus dem Jahr 1981, der südliche Teil des Plangebiets (überwiegend Hornsche Straße) liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans 01-30/08a ebenfalls aus dem Jahr 1981. Da für den Standort insbesondere eine städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung der heutigen Rahmenbedingungen in Kombination mit den historischen Strukturen erfolgen soll, die sich baulich mindestens auf die angrenzenden Randbereiche und funktional auf das gesamte innerstädtische Gefüge auswirkt, ist ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB gegeben.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Umweltprüfung mit Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mit Angaben zu Ausgleichs-, Minderungs- und Monitoringmaßnahmen wird im **Umweltbericht** als separatem Teil der Begründung dargelegt:

Teil II: Umweltbericht

Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung GbR (2025): Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold –Umweltbericht – Mai 2025, Bielefeld.

Die folgenden Fachgutachten sind als Anlagen Bestandteil der Planunterlagen, zu Einzelheiten wird auf die Begründung und auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen:

- A.1 SHP-Ingenieure (2022): Verkehrssimulation Hornsche Tor, November 2022, Hannover.
- A.2 Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2024): Stadt Detmold Bebauungsplan 01-30/25 I „Hornsches Tor“ – Wasserhaushaltsbilanz Phase 1 (zum Vorentwurf), 21.09.2024, Gütersloh.
- A.3 Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2024): Stadt Detmold Bebauungsplan 01-30/25 I „Hornsches Tor“ – Wasserhaushaltsbilanz Phase 2 (zum Entwurf), 03.12.2024, Gütersloh.
- A.4 TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2025): Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold, 19.05.2025, Essen.
- A.5 Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung GbR (2024): Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ der Stadt Detmold – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Februar 2025, Bielefeld.

Im Rahmen der Beteiligungsschritte nach dem Baugesetzbuch (BauGB) wurden die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert, es wurden weitere Abwägungsmaterialien gesammelt. Auf dieser Basis wurde für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. Die Standortprüfung hat keine durchgreifenden Erkenntnisse ergeben, die aus Umweltsicht die Wahl eines anderen Standorts erfordern. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Planung der Reaktivierung der innerstädtischen Brachfläche am Hornschen Tor dient und somit standortgebunden ist. Bei der Bearbeitung der Umweltbelange standen die Themen Schallimmissionen, Artenschutz, bioklimatische Situation und naturschutzfachlicher Ausgleich im Vordergrund.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet beziehen sich auf den Umgang mit dem Verkehrslärm der Hornschen Straße, bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden sowie den Versiegelungsgrad mit den entsprechenden Konsequenzen für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser sowie Klima und Luft. Im Bebauungsplan 01-30/25 I werden Festsetzungen getroffen, die überwiegend multifunktional als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu verstehen sind. Auch nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. Der verbleibende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wurde rechnerisch ermittelt. Zur Kompensation der mit der Realisierung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsche Tor I“ verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den Festsetzungen zum Erhalt von öffentlichen Grünflächen und zum Erhalt von Einzelbäumen zusätzlich externe Maßnahmen erforderlich. Der externe Kompensationsbedarf beläuft sich auf 5.097 Biotopwertpunkte. Die erforderliche Kompensation erfolgt über den städtischen Ausgleichflächenpool in der Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 228. Auf die ausführliche Bearbeitung in Umweltbericht und Begründung wird verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 01.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans 01-30/25 I „Hornsche Tor I“ beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB erfolgte vom 09.09.2024 bis zum 11.10.2024. Eine Bürgeranhörung hat am 18.09.2024 stattgefunden. In diesen Verfahrensschritten sind 15 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Hier sind insbesondere Bedenken zu der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen, der Anbindung der Grabenstraße, der Geschossigkeit, der Fassadengestaltung entlang der Hornschen Straße, der Festsetzung von Arkaden, der Parkplatzsituation sowie zum Umgang mit dem Baumbestand eingegangen. Darüber hinaus ist die Anregung zur Umsetzung von Wohnnutzungen statt kerngebietstypischer Nutzungen vorgetragen worden. Seitens der Träger öffentlicher Belange sind i. W. Anregungen, Bedenken und Hinweise zu der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen, der Anbindung der Grabenstraße, der Geschossigkeit, der Fassadengestaltung, zum Denkmalschutz, zur Eingriffsbilanzierung, zur Parkplatzsituation, zum Umgang mit dem Baumbestand sowie zum Umbau der Hornschen Straße eingegangen. Diese wurden, soweit sie nicht im Widerspruch zu den Zielsetzungen und Erfordernissen der Bauleitplanung standen, zu den einzelnen Verfahrensschritten in die Planunterlagen eingearbeitet.

b) Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB

Die Planunterlagen wurden unter Berücksichtigung der Ergebnisse des bisherigen Planverfahrens als Entwurf weiter ausgearbeitet. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 19.02.2025 die Veröffentlichung beschlossen. Diese erfolgte in der Zeit vom 26.02.2025 bis 28.03.2025. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind parallel gemäß § 4(2) BauGB beteiligt worden. In diesen Verfahrensschritten sind sechs Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Hier sind insbesondere Anregungen, Bedenken und Hinweise zur konkreten Nutzung, zur Überbauung der Hornschen Straße, zur Architektur, zur Umsetzung von Wohnbebauung und zu Stellplätzen vorgetragen worden.

Hinsichtlich der gewünschten konkreten Nutzungen ist ein Großteil im Kerngebiet bzw. im urbanen Gebiet zulässig. Die konkrete Nutzung ist jedoch Teil der späteren Umsetzung und kann nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden. Da die Stadt allerdings Grundstückseigentümerin und somit Verkäuferin der Grundstücke im MK2 und MK3 sowie der westlichen Fläche des MU3 ist, kann die Nutzung im Rahmen des „Erstverkaufs“ in wirtschaftlich angemessenem Rahmen beeinflusst werden. Bzgl. der Überbauung der Hornschen Straße wird darauf hingewiesen, dass hier nicht der gestalterische Aspekt im Vordergrund steht, sondern die mögliche Ansiedlung flächenintensiver kerngebietstypischer Nutzungen. Mit

Blick auf die Anregung zur Architektur wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsplan handelt, sodass die Gestaltung der geplanten Bebauung nicht bis ins Detail festgesetzt werden kann. Der Anregung zur Umsetzung einer überwiegenden Wohnbebauung wird nicht gefolgt, da diese dem Planungsziel der Revitalisierung der südlichen Langen Straße durch die Etablierung eines Nutzungsmixes widersprechen würde und Nutzungskonflikte mit den vorhandenen Nutzungen im Umfeld entstehen können. Der Anregung ausreichend Stellplätze in der Nähe der Fußgängerzone zur Verfügung zu stellen wird durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit der Errichtung von Tiefgaragen und Garagengeschossen bzw. Parkhäusern im Bebauungsplan 01-30/25 I unterstützt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange sind i. W. Anregungen, Bedenken und Hinweise zur Anpflanzung von Bäumen, zum Umbau der Hornschen Straße, zum Denkmalschutz, zur Auslobung eines Architekturwettbewerbs, zur Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen sowie zum Umfang der Nachverdichtung der eingegangenen.

Der Anregung, die Bäume der rechtskräftigen Bebauungspläne zum Anpflanzen festzusetzen, wird aufgrund der noch offenen Straßenplanung nicht gefolgt. Der Gestaltungsspielraum der Straßenplanung soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht eingeschränkt werden. Hinsichtlich des Umbaus der Hornschen Straße wird darauf hingewiesen, dass der Ausbau der Knotenpunkte nach wie vor ergebnisoffen ist und die zukünftige Verkehrsabwicklung in der Straßenausbauplanung geregelt wird. Die Bedenken gegenüber der Beeinträchtigung des Denkmalschutzes werden dahingehend ausgeräumt, dass gemäß § 9(2) Denkmalschutzgesetz die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der engeren Umgebung eines Baudenkmals einer Erlaubnis bedarf. Die Beantragung, die Auslobung eines Architektenwettbewerbs im Bebauungsplan festzusetzen, wird u. a. aufgrund der fehlenden Ermächtigungsgrundlage nicht gefolgt. In Bezug auf die Fassadengestaltung weist die Stadt Detmold darauf hin, dass Detailfestsetzungen zur Fassadengestaltung auf Ebene der Angebotsplanung nicht zielführend sind und die Ausnahmen von der Gestaltungssatzung aufgrund der geplanten Umsetzung großformatige Gebäudekörper innerhalb des Kerngebiets als verhältnismäßig anzusehen sind. Dies bezieht sich auch auf den Umgang mit Werbeanlagen. Aufgrund des Planungsziels u.a. innerstädtischen Wohnraum in den Randbereichen zu schaffen und zu sichern, wird der Anregung, weitere Nachverdichtungen im Bereich der Wall-Graben-Zone auszuschießen, nicht gefolgt.

4. Alternativstandorte

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zeigt sich zusammenfassend, dass aufgrund der vorhandenen Brachfläche im südlichen Bereich der Fußgängerzone der Stadt Detmold die abgebildeten flächenbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans 01-30/25 I den bestmöglichen Standort zur Herstellung des Attraktivitätsgleichgewichts der Innenstadt und der nachhaltigen und frequenzerzeugenden Reaktivierung des Einzelhandels durch den Nutzungsmix, die Schaffung von kurzen Wegen und das flankierende innerstädtische Wohnen abbildet. Andere Standorte sind insbesondere mit Blick auf die historische Stadtstruktur für die Wiederherstellung der Einzelhandelsattraktivität im südlichen Bereich der Langen Straße nicht geeignet. Durch die Reaktivierung der Brachfläche ist die Planung an den Standort gebunden. In der Innenstadt sind zur Ansiedlung flächenintensiver Nutzungen keine Alternativstandorte vorhanden. Dementsprechend ist die Standortwahl alternativlos.

5. Planentscheidung

Grundlegende kommunale Zielsetzung der Stadt Detmold ist unter Würdigung der Lage am Rand der historischen Innenstadt, das Attraktivitätsgleichgewicht zwischen den Polen der

nördlichen und südlichen Langen Straße wieder herzustellen und die städtebaulichen Missstände im Bereich des Hornschen Tors zu beheben. Die Wiederherstellung der Einzelhandelsattraktivität der südlichen Langen Straße soll aus einem Nutzungsmix weiterer Angebote im Plangebiet erzeugt werden. Neben z. B. einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Hotel und einem Parkhaus können weitere Einzelhändler in Form von Bekleidungsgeschäften, Dienstleistern, Gastronomie oder Verwaltung mit Serviceleistungen für die Bürgerschaft an dem Standort untergebracht werden. Durch das Kerngebiet im südlichen Bereich der Innenstadt am Standort Hornsches Tor sollen in Verbindung mit den festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung Baurechte geschaffen werden, um auch hier die Möglichkeit zu schaffen, großflächigen Einzelhandel unterzubringen, sollte es hier eine entsprechende Nachfrage bzw. potenzielle Mieter geben. In den nördlichen und östlichen Randbereichen des Bebauungsplans soll überwiegend die kleinteilige Bebauung erhalten und dauerhaft gesichert werden. Der Nutzungsschwerpunkt soll im Bereich der Grabenstraße und der Auguststraße weiterhin als innerstädtisches Wohnen innerhalb eines urbanen Gebiets mit diversen umliegenden Nutzungen und kurzen Wegen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Planung wird insgesamt als sinnvoll und alternativlos angesehen, da sie zur Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche, zur Wiederherstellung des Attraktivitätsgleichgewichts und zur Stärkung des Einzelhandels der südlichen Fußgängerzone der Stadt Detmold beiträgt. Darüber hinaus wird durch die Planung an bestehende Infrastruktur angeknüpft. Art und Maß der baulichen Nutzung werden mit Blick auf das Planungsziel unter Berücksichtigung der historischen Bebauung als verträglich angesehen.

Auf dieser Grundlage hat der Rat der Stadt Detmold in seiner Sitzung am 26.06.2025 die Planunterlagen und das Aufstellungsverfahren geprüft. Im Ergebnis hat sich der Rat aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für den Abschluss des Planverfahrens entschieden und den Bebauungsplan 01-30/25 I „Hornsche Tor I“ als Satzung gemäß § 10(1) BauGB beschlossen (s. Drucksachen-Nummer Fb/6/127/2025 und Sitzungsprotokoll).

Auf die umfassenden Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Detmold, des Ausschusses für Stadtentwicklung sowie auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften des gesamten Planverfahrens wird insgesamt Bezug genommen.

Detmold, den 11.07.2025