

Begründung:

1 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Das Plangebiet hat einen dreieckigen Grundstückszuschnitt, ist ca. 0,35 ha groß und zeigt mit seiner schmal zulaufenden Grundstücksspitze in nordöstliche Richtung. Die Allee im Nordwesten, der Palaisgarten im Nordosten und das ehemalige Sommertheater im Süden sind die bestimmenden Ortsmerkmale, die den räumlich angrenzenden Bereich dieses Bebauungsplanes kennzeichnen.

Der Bebauungsplan setzt sich zusammen aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung gem. § 9 (8) BauGB.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 01-38A „Mensa: Hochschule für Musik“ ist der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-38 „Neuer Krug“, dessen Aufstellung 1991 beschlossen worden ist. Im Jahr 1993 wurde für diesen Bereich ein Ideenwettbewerb über die städtebauliche Verträglichkeit der Erweiterung von Einrichtungen der Hochschule für Musik (Mensa, Tonmeisterinstitut, Opernschule) durchgeführt. Das Ergebnis dieses Verfahrens beschleunigte der Hochschule, ihre beabsichtigten Erweiterungswünsche an diesem Standort städtebaulich verträglich realisieren zu können. Da zunächst der Hochschülerweiterung lediglich Finanzmittel für den 1. Bauabschnitt (Mensa) in Aussicht gestellt wurden und zudem Fragen zur Denkmalswürdigkeit des Sommertheaters im Frühjahr '93 noch ungeklärt waren, entschied sich die Verwaltung der Stadt Detmold im Einvernehmen mit der Hochschule für Musik (HfM), den Bebauungsplan Nr. 01-38 in zwei Teilbebauungsplänen 01-38A „Mensa: Hochschule für Musik“ und 01-38B „Neuer Krug“ weiter zu bearbeiten. Der Bearbeitungsschwerpunkt liegt nunmehr in der Fertigstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-38 A „Mensa: Hochschule für Musik“. Eine städtebauliche Notwendigkeit, den ursprünglichen Gesamtplan insgesamt zu erstellen, besteht nicht. Durch die Teilung entstehen keine städtebaulichen Problemfelder, die nur in einem Gesamtplan gelöst werden könnten.

Zum chronologischen Verfahrensablauf:

Am 26.11.1991 hat der Rat der Stadt Detmold die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-38 „Neuer Krug“ beschlossen, mit dem Ziel, für die Erweiterungsabsichten der Hochschule für Musik an der Allee einen Wettbewerb durchzuführen.

Im Zusammenhang mit einer Bauvoranfrage zum Zwecke der Nutzungsänderung des ehemaligen Sommertheaters zu einer Spielothek erließ die Stadt Detmold am 25.01.1994 eine Veränderungssperre, da die beabsichtigte Nutzungsänderung nicht im Einklang mit den Zielen des 1993 durchgeführten Wettbewerbs stand. Die frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf Nr. 01-38 „Neuer Krug“ fand in der Zeit vom 20.06.1994 bis 18.07.1994 statt.

Die Bürgerversammlung wurde am 21.06.1994 durchgeführt.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 21.07.1997 bis 25.08.1997 statt.

Parallel zur Offenlegung ist für den Bereich des B-Planes die Entlassung aus dem Landschaftsschutz bei der Bezirksregierung am 04.07.1997 beantragt worden.

Ferner wurde im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den geplanten Mensaneubau beim Forstamt Lage am 29.08.1997 ein Antrag auf Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche in Waldfläche gem. § 41 Landesforstgesetz NW gestellt.

Die Ergebnisse beider Anträge werden in Kürze erwartet.

3 Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilschnitt Lippe - weist das Plangebiet einerseits als Standort für Einrichtungen des Hochschulwesens aus, andererseits kennzeichnet der Gebietsentwicklungsplan den Erweiterungsstandort als Bereich für die Entwicklung von Landschaft, hier: Bereich für den Schutz der Landschaft.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB hat die Bezirksregierung keine landesplanerischen Bedenken gegen die zum o. a. Bebauungsplan gehörende Flächen-nutzungsplanänderung erhoben. Dies stand allerdings unter dem Vorbehalt, daß das notwendige Verfahren nach § 73 bzw. § 28 (3) LG NW zur Inaussichtstellung/Entlassung von Flächen des Naturschutzes/Landschaftsschutzes zu einem positiven Ausgang führt.

Parallel zur weiteren Entwurfsbearbeitung wird dieser Verfahrensschritt (Entlassung aus dem Landschaftsschutz) vorrangig behandelt. Somit wird der Zielsetzung von Raumordnung und Landesplanung ausreichend Rechnung getragen.

4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „großer öffentlicher Parkplatz“ und Wald dar.

Im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan wird die bisherige Flächennutzungsplanänderung geändert in SO 19, Sondergebiet der Hochschule für Musik (Flächennutzungsplanänderung Nr. 76). Somit kann der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

5 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Absicherung des Mensaneubaus der Hochschule für Musik an der Allee in Detmold.

Im Rahmen der 1993 durchgeführten städtebaulichen Verträglichkeitsstudie für die Erweiterungsvorhaben der Hochschule für Musik wurde dieser Standort sowohl den städtebaulichen, den denkmalpflegerischen als auch den hochschulspezifischen Anforderungen gleichermaßen gerecht.

Mit Rücksicht auf die landschaftliche und ökologische Besonderheit dieses Hochschulweiterungsstandortes in direkter Nachbarschaft zum Baudenkmal Palaisgarten, der Allee sowie der sich anschließenden und unter Landschaftsschutz stehenden Waldflächen wurden die Baugrenzen für den geplanten Mensaneubau mehrfach im Bereich der topographisch schwierigen Hanglage des Papenberges verschoben. Die nunmehr gefundene Lösung stellt somit einen vertretbaren Kompromiß zwischen den unterschiedlichen Anforderungen von Ökologie, Städtebau und notwendiger Hochschulerweiterung dar. Durch die erforderliche Nähe zur eigentlichen Hochschule ergaben sich Standortalternativen nicht. Eine zu große räumliche Distanz würde dazu führen, daß die Mensa von den Studierenden nicht angenommen wird. Aus diesem Grunde wurde auch die Idee verworfen, die Mensa der FH Lippe und der Hochschule für Musik zusammenzuliegen. Der jetzige Standort im Palais muß aus Kapazitätsgründen und wegen der hygienischen Bedingungen dringend aufgegeben werden.

6 Situationsbeschreibung

Abgesehen von dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des Turbinenhäuschens und einem Umspannhäuschen befindet sich keine weitere Bausubstanz im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Etwa die Hälfte der vorhandenen Grundstücksgröße dient heute der Hochschule für Musik als versiegelte Parkplatzfläche, die andere Hälfte ist Waldfläche des an dieser Stelle auslaufenden Hangbereiches des Papenberges.

7 Belange des Städtebaus

Unter Beachtung der besonderen topographischen Lage und der denkmal- sowie landschaftsschutzten Umgebung des Erweiterungsstandortes an der Allee soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze berücksichtigen:

- a) die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Belange des Bildungswesens,
- b) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- c) die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- d) die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- e) die Belange der Wirtschaft

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.1.1 Sondergebiet (SO)
- Der Bebauungsplan weist den Bereich der überbaubaren Flächen (Mensaneubau einschl. seiner Erschließungsflächen) als Sondergebiet (SO: Hochschule für Musik) aus. Diese Fläche dient ausschließlich, abgesehen von dem unter Denkmalschutz stehenden Turbinenhäuschens, der Erweiterung dieser Hochschuleinrichtung).
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- Der Bebauungsplan setzt gem. § 17 Bau NVO eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Dieser Wert wird jedoch nicht erreicht, da die Baugrenzen lediglich eine Überbaubarkeit des Grundstückes zulassen, die weit unterhalb der maximalen GRZ-Angabe von 0,8 liegt.
- 7.3 Verkehrsflächen
- Neben dem Sondergebiet ist lediglich im Nordwesten des Bebauungsplanes ein Teilbereich als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Dieser Teil der Allee einschließlich der hier befindlichen Bushaltestelle Palaisgarten wird planerisch als Bestand berücksichtigt.
- 7.4 Stellplätze
- Mit Rücksicht auf die besondere städtebauliche, bauDenkmalspezifische und naturräumliche Situation des Erweiterungsstandortes der Hochschule für Musik an der Allee ist ein bedarfsdeckender Stellplatznachweis an dieser höchst sensiblen Stelle nicht möglich und auch nicht erwünscht. Genauere Regelungen werden im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechend den Möglichkeiten des § 51 BauO NW getroffen (z. B. teilweise Verzicht von Stellplätzen, insbesondere wegen der günstigen Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel etc.).
- 7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Im südöstlichen Verlauf des Bebauungsplanes befindet sich ein vorhandener Wanderweg mit weiteren Anbindungsmöglichkeiten an das Westfälische Freilichtmuseum und die hier bestehenden Naherholungswaldflächen. Dieser Weg hat heute, aber auch für die Zukunft, große Bedeutung. Er wird daher über ein Gehrecht für die Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert. Das Fahrrecht für die Holzwirtschaft bleibt für diesen Bereich unberührt. Ferner wird auf diesem Weg ein Leitungsrecht (Bestand) zugunsten der Telekom festgesetzt.
- 7.6 Nicht überbaubare Flächen
- 7.6.1 Sonstige öffentliche Grünfläche
- Für den als sonstige Grünfläche festgesetzten Bereich ist ein Pflanz- und Gestaltungsplan zu erarbeiten, in dem alle hier geplanten Maßnahmen Bezug nehmen zu den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans (Grünordnung/Maßnahmenplan) vom August 1996 (Landschaftsplaner Dipl.-Ing. Othmer).
- 7.6.2 Flächen für Wald
- Bei der als Wald festgesetzten Fläche handelt es sich um vorhandenen Waldbestand. Dieser ist, vor allem im Zusammenhang mit dem sich südlich anschließenden Waldsystem, mit dieser Festsetzung besonders zu schützen. Unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Hochschule für Musik, nicht vorhandener Standortalternativen und des städtebaulichen Umfeldes wird von dem für die Bauleitplanung erforderlichen 35 m Abstand vom Wald abgesehen.
- 7.7 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen
- Im Bebauungsplan werden die künftigen Traufhöhen oder Oberkantenhöhen (OK) Flachdach als maximale Höhenwerte angegeben. Dies geschieht mit besonderer Rücksicht auf die äußerst sensible städtebauliche und naturräumliche Gesamtsituation. Somit wird die im Wettbewerbsverfahren erstprämierte Architekturlösung bei gleichzeitig optimaler Einbindung und maßstabgerechter Einfügung an die örtlichen Gegebenheiten gesichert.
- 7.8 Gestalterische Aussagen zum Bauvorhaben der Mensa
- Um sicherzustellen, daß der geplante Neubau der Mensa den gewünschten Ansprüchen des künftigen Standortes gerecht wird, sind im Bebauungsplan gestalterische Aussagen über Architekturgliederung, der zu verwendenden Materialien, die Beschaffung von Abstellflächen, die Anordnung von Anpflanzungen und die Farbgestaltung getroffen worden. Die gestalterischen Festsetzungen sollen dabei helfen, eine bessere Einbindung der Gesamtanlage in die sich nach Süden anschließenden Kulturlandschaft zu bewirken.
- 7.9 Denkmalschutz
- Die Allee selbst, beidseitig neben dem Friedrichstaler Kanal ab 1704 angelegt und mit Bäumen bepflanzt, ist von dem ehemaligen Hornschen Tor bis zur Oberen Mühle und weitgehend mit den sie begleitenden Häusern und der begleitenden Landschaft ein in die Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal. Ebenfalls eingetragen ist das o. g. Turbinenhaus, das Gebäude Neustadt 26 (Neuer Krug) sowie Neustadt 24 (ehem. Sommertheater).

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Aus ökologischer Sicht hat der Neubau der Mensa erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Auch wenn ein Großteil der asphaltierten Parkplatzfläche zurückgenommen wird bzw. dem Mensaneubau zur Verfügung steht, ist der Eingriff so

schwerwiegend, daß dieses Bauvorhaben ohne die Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen rechtlich nicht zulässig wäre. Der Landschaftspflegische Belegplan bewertet im Einzelnen die Auswirkungen des Eingriffs und ermittelt die notwendigen Kompensationsflächen. Ferner stellt er dar die Art, den Umfang und den zeitlichen Ablauf der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffstfolgen.

Als Verminderungsmaßnahmen werden folgende Aspekte herangezogen:

- a) Einschränkung der Arbeitsraumbreiten,
- b) Erhalt des vorhandenen Waldweges,
- c) Erhalt der Altholzbestände,
- d) Pflege und Entwicklung des Waldrandes,
- e) Einschränkung der Versiegelung,
- f) Fassadenbegrünung,
- g) Dachbegrünung,
- h) Ausgleich des Niveaus zwischen Weg und Küchentrakt, Neupflanzung,
- i) Anlage einer Retentionsmulde,
- j) Pflanzung von Bäumen im Straßenbereich und
- k) Anlage eines Waldsaumes und Hochstaudenflur auf ehemaliger Parkplatzfläche.

Trotz der hier aufgezählten Maßnahmen ist der gewünschte Ausgleich am Standort des geplanten Bauvorhabens nicht möglich.

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 01-38A „Mensa: Hochschule für Musik“ regelt daher (in Abstimmung mit der Bezirksregierung) ein Städtebaulicher Vertrag. Als Vertragspartner treten auf:

- a) das Staatliche Bauamt Detmold (für das Land NRW),
- b) der Landesverband Lippe (als Grundstückgeber) und
- c) die Stadt Detmold (als Planungsinstanz).

Der Landschaftspflegische Belegplan (LPB) und der Städtebauliche Vertrag über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird nach Empfehlung der Bezirksregierung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der LPB, einschließlich der in ihm getroffenen Maßnahmen, und der Städtebauliche Vertrag sind für den Planungsversuchsnehmer rechtlich verbindlich, sofern er das im Bebauungsplan Nr. 01-38 A festgelegte Planungsrecht in Anspruch nimmt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange wurde der LPB, insbesondere die Seiten 33 bis 43 (Eingriffsregelung etc.) sowie der Grünordnungs- und Maßnahmenplan, als Anlage beigefügt. Das gleiche gilt für den Städtebaulichen Vertrag.

Verkehr

Das Plangebiet wird im nordwestlichen Verlauf durch die Allee (L 937) tangiert. Dieser Straßenausschnitt ist die wichtigste Zufahrtsstraße zur Detmolder Innenstadt aus südlicher Richtung, insbesondere für die Ortsteile Heiligenkirchen und Berlebeck.

9.1

Motorisierter Individualverkehr

Mit Bezug zu dem oben Dargelegten ist das motorisierte Verkehrsaufkommen in diesem Abschnitt, vor allem in den morgendlichen und abendlichen Verkehrsspitzenzeiten, erheblich. Eine straßenbauliche Verbesserung im Sinne von Verbreiterung ist insbesondere wegen der denkmalgeschützten Allee/Neustadt sowie mit Rücksicht auf die topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten nicht möglich und auch stadtgestalterisch nicht wünschenswert.

Mit Einführung der Parkraumbewirtschaftung der Detmolder Innenstadt ist deutlich eine Entlastung der Altstadt durch Langzeitparker erkennbar. Die verdrängten Landzeitparker nutzen jedoch die im Bereich der Allee stadtauswärts bestehenden Parkmöglichkeiten und schränken somit das wertvolle Erscheinungsbild dieser für Detmold wichtigen Zufahrtsstraße entscheidend ein. Im Zuge der stadteinwärts geplanten separaten Busspur könnte in diesem Zusammenhang eine visuelle Verbesserung erreicht werden, da die heutigen Parkplatzstellmöglichkeiten entlang der Allee dann dem fließenden Verkehr zugute kämen.

9.2

Öffentlicher Personalverkehr (ÖPNV)

Im Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle Palaisgarten. Dieser Punkt wird von den Buslinien 701, 703, 782 und 792 angefahren. Von den hier genannten Linien ist insbesondere die 701 hervorzuheben, die zwischen Berlebeck und Pivitsheide diesen Haltepunkt im 15 Minutentakt anfährt.

Die Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist somit als gut zu bezeichnen.

10

Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maße an die städtische Wasserversorgung/Abwasserentsorgung angeschlossen.

11

Attablagerungen

Attablagerungen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht bekannt.

12 Erschließungskosten/Hochbaukosten (geschätzt)

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Tiefbaukosten: | |
| Straße/Kanal (priv. Bereich) | 120.000,00 DM |
| Hochbaukosten: | 3.500.000,00 DM |

13 Bodenordnung

Zur Durchsetzung der im Bebauungsplan festgelegten Ziele sind bodenordnerische Maßnahmen nicht zu ergreifen. Eventuelle Grundbesitzänderungen sind im Wege privatrechtlicher Vereinbarungen zu treffen.

Hat vorgelegen
Detmold, den 29. Juli 98.

Bezirksregierung
IA


