

Begründung zum B-Plan 01-52 „Braunenbruch“, 5. Änderung

Ortsteil: Detmold Süd
Änderungsgebiet: zwischen Gut Braunenbruch, Knochenbach,
Klingenbergstraße und Bahnlinie

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch die Bahnlinie
im Süden durch den Knochenbach
im Osten durch die Telekom und das Gut Braunenbruch
und im Westen durch die Klingenbergstraße.

Der verbindliche Geltungsbereich des Änderungsgebietes 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.

Im Rahmen dieser Änderung werden die textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans beibehalten und im Bereich der vorliegenden Änderung geringfügig modifiziert.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom:	10.11.1999
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom:	24.01.2000 - 25.02.2000
Bürgerversammlung am:	31.01.2000
Entwurfsoffenlegung und Beteiligung TÖB vom:	23.10 – 24.11.2000

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Lippe - weist das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 3,8 ha große Änderungsgebiet „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungs-

plan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet im Norden, Osten und Westen an Gewerbliche Bauflächen und im Süden an Landschaftspflegebereich an.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 01-52 „Braunenbruch“ trifft u. a. Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Höhe baulicher Anlagen und zur Abgrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen.

Die im Änderungsgebiet ansässige Firma macht erheblichen Erweiterungsbedarf geltend. Dieser soll z. T. im Gebiet der hier bezeichneten 5. Änderung realisiert werden. Die veranschlagten Gebäudeabmessungen – IV-geschossig bei einer Höhe von ca. 16 Metern – stehen teilweise dem rechtskräftigen Bebauungsplan entgegen.

Da die Erweiterungsabsichten in Ihrem Ausmaß die Grundzüge der Planung berühren, ist es - im Rahmen der Bestandssicherung - erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

Im Rahmen der Änderung werden gleichzeitig die vorhandenen Baugrenzen dem bereits errichteten Bestand angepasst.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Westen des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Norden, Nordosten und Westen durch gewerbliche Bebauung und die Bahnlinie geprägt. Im Südosten liegt das Gut Braunenbruch mit seiner als erhaltenswert eingestuften Bausubstanz, einer Parkanlage und einem Bodendenkmal. Im Süden grenzt der Knochenbach mit seinem Überschwemmungsgebiet an.

Das Änderungsgebiet selbst ist bebaut und wird momentan gewerblich genutzt. Bis auf den tieferliegenden Überschwemmungsbereich des Knochenbachs liegt das Änderungsgebiet nahezu gleichbleibend bei ca. 124 m über NN.

Die bestehende Gewerbebebauung wird durch große Baumassen und mehrgeschossige Gebäudekörper geprägt. Diese nehmen schon heute visuellen Einfluss auf die östlich gelegene, denkmalwerte Bausubstanz des „Gut Braunenbruch“ und die angrenzenden Parkflächen. Das auf den Parkflächen befindliche Bodendenkmal wird durch die Bebauungsplanänderung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt.

Verkehrlich wird das Plangebiet von der Klingenbergstraße und der Sinalcostraße erschlossen. Leitungstrassen außerhalb der Verkehrsflächen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll – unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) – durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Der bestehende Bebauungsplan trägt der vorhandenen Situation durch umfangreiche textliche und zeichnerische Festsetzungen Rechnung. Zur weitestgehenden Sicherung des städtebaulichen Standards werden die textlichen Festsetzungen beibehalten und im Bereich der Änderung modifiziert.

Unter Beachtung der denkmalwerten Umgebung, des Überschwemmungsgebietes des Knochenbachs und des städtebaulichen Bestands soll die Bebauungsplanänderung die Belange der Wirtschaft und die Sicherung von Arbeitsplätzen vorrangig berücksichtigen.

Hierzu werden folgende Festsetzungen geändert:

1. Das Maß der baulichen Nutzung.
2. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen.
3. Die Gestaltung der dem Gut Braunenbruch zugewandten Seite der gewerblichen Nutzung.

Im Einzelnen bedeutet das, dass die maximale zulässige Geschossigkeit von III- auf IV-Geschosse angehoben wird. Hierdurch ändert sich auch die maximale Höhe der Gebäude von 12 m heute auf dann 16 m.

Die Erhöhung der Nutzungsmaßes ist vertretbar, da im direkten Umfeld des Änderungsgebietes bereits mehrfach IV-geschossige Bebauung vorhanden ist. Eine „Abschrägung“ der Gebäude im Winkel von 60° hin zum Gut Braunenbruch – wie sie im rechtskräftigen B-Plan gefordert ist – wird so nicht mehr festgesetzt.

Die Schemazeichnungen auf dem Plan stellen dar, wie ein verträgliches Nebeneinander zwischen dem Gut Braunenbruch und der zukünftig max. 16 m hohen Gewerbehallen gewährleistet werden kann.

Im durch ↔ gekennzeichneten Bereich ist eine max. Traufhöhe von 6 m festgesetzt. Gemessen ab dieser Traufhöhe von 6 m ist

1. bei Gebäuden mit einer Höhe von max. 12 m das stufenweise Ansteigen der Gebäudekörper unter einem Winkel von max. 60° zulässig
2. bei Gebäuden mit einer Höhe von 12 – 16 m das stufenweise Ansteigen der Gebäudekörper unter einem Winkel von max. 45° zulässig

Zur Gliederung der massiven Gewerbegebäude wird darüber hinaus die Begrünung der östlichen Gebäudefassade und die Anpflanzung von Bäumen auf den nicht überbaubaren Gewerbeflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Berücksichtigung wirtschaftlicher Tragfähigkeit und denkmalpflegerischer Notwendigkeit.

Zur weiteren Flexibilisierung bzw. Optimierung der Gewerbenutzung ermöglicht eine „Ausnahmeregelung“ die Würdigung besonderer städtebaulicher/architektonischer Qualität in Abhängigkeit von einer denkmalpflegerischen Zustimmung.

Eine weitere Änderung ist die Erweiterung der überbaubaren Flächen entlang der Klingenbergstraße. Der bisher festgesetzte Rücksprung der Gebäudekante ist städtebaulich nicht zwingend erforderlich. Bedingung für die Erweiterung der überbaubaren Fläche ist jedoch, dass angrenzende Grünstrukturen erhalten bleiben, gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen bzw. ausgeglichen werden und das Überschwemmungsgebiet des Knochenbachs nicht tangiert wird. Gerade Letzteres ist nach den Erfahrungen des Hochwassers vom Oktober 1998 von besonderer Bedeutung.

8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Änderungsgebiet ist bereits heute als Gewerbegebiet ausgewiesen. Baulich wird es durch aufstehende Gebäude und Hallen genutzt. Die verbleibenden Flächen sind als private Verkehrsflächen bzw. Stellplätze größtenteils versiegelt. Grünstrukturen in Form von Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern sind außer im Randbereich zum Knochenbach nicht vorhanden. Eventuelle Beeinträchtigungen vorhandenen Baumbestandes (z. B. notwendige Baumbeseitigungen im südlichen Randbereich der erweiterten überbaubaren Fläche) regelt die Baumschutzsatzung. Die Anordnung der Baugrenzen trägt im Wesentlichen dem vorhandenen Baumbestand Rechnung. Auch nach dem gültigen B-Plan könnte die zur Erweiterung der Gewerbebebauung vorgesehene Fläche bereits versiegelt werden. Somit gehen durch die Änderung des B-Plans keine über die bestehenden Möglichkeiten hinausgehenden negativen Auswirkungen auf die Naturraumpotentiale aus.

Das Landschaftsbild wird hauptsächlich durch die gewerbliche Umgebungsbebauung geprägt. Da auch im unmittelbaren Umfeld bereits IV- bis V-geschossige Gewerbegebäude vorhanden sind, ist die Erweiterung des Nutzungsmaßes auf eine mögliche IV-Geschossigkeit landschaftlich unbedenklich.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Der Individualverkehr wird über die gut ausgebaute Klingenbergstraße und die Sinalcostraße abgewickelt.

Da das Änderungsgebiet schon heute ohne verkehrliche Probleme intensiv gewerblich genutzt wird, kann auch im Rahmen der Änderung von einer problemlosen Abwicklung des auftretenden Individualverkehrs ausgegangen werden.

9.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist weiterhin ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen abzuwickeln.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinien 701 und 794 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte liegen in fußläufiger Erreichbarkeit an der Heidenoldendorfer Straße und an der Kreuzung Farbenweg/Klingenbergstraße.

Die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger ist in der bestehenden Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Planungsrechtlich wird die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV somit gewährleistet.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Plangebiet ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar. Die Straßenraumgliederungen auf der Klingenbergstraße und der Heidenoldendorfer Straße sind in Verbindung mit dem vorhandenen ampelgesteuerten Knotenpunkt fuß- und radverkehrsgerecht ausgebaut.

10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Energie und Trinkwasser und der Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Plangebiet selbst bereits existent und ist auch nach der Änderung des Bebauungsplans als ausreichend zu bezeichnen.

Die Anlage von notwendigen Löschwasserbehältern ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit sichergestellt werden.

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

11 Emissionen

Die von der geplanten Nutzungserweiterung ausgehenden Emissionen lösen keinen über den im Bebauungsplan bereits getroffenen Regelungsbedarf aus.

12 Altablagerungen

Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

13 Erschließungskosten

Erschließungskosten fallen durch die Planänderung nicht an.

14 Bodenordnung

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke - bis auf die Sinalcostraße - befinden sich in Privatbesitz. - Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.