

Begründung

1. Bestand

Das Änderungsgebiet gehört zum Gewerbegebiet West der Stadt Detmold. Es ist weitgehend bebaut und wird gewerblich genutzt. Im Norden grenzt Wohnbebauung und im Osten Grünfläche direkt an das Gewerbegebiet. Das Gelände fällt nach Süden hin stark ab und ist auf den noch nicht gewerblich genutzten Flächen zum Teil dicht begrünt. Im Flächennutzungsplan ist auf der verlängerten Straße Am Brommerfeld und auf einem Teil eines Gewerbegrundstücks eine schmale Grünfläche dargestellt.

2. Planungsziele

Das Gewerbegebiet soll nach Norden um ca. 23 m im Mittel erweitert und damit abgerundet werden. Die Zerschneidung eines gewerblich genutzten Grundstücks durch eine Nutzungsgrenze Gewerbe/Wohnen soll dadurch entfallen. Der Flächennutzungsplan wird dazu im Parallelverfahren geändert.

3. Planungsvorgaben

Im Flächennutzungsplan ist für das Änderungsgebiet Grünfläche und gewerbliche Baufläche dargestellt. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01-53 ist der südliche und nordwestliche Teil des Änderungsgebietes als Gewerbegebiet festgesetzt. Der nordöstliche Teil des Änderungsgebietes ist dagegen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 23-02 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Für diesen Teil des Bebauungsplanes 23-02 ist von der Rechtswirksamkeit des Plans auszugehen, da der Plan von der ehemaligen Gemeinde Jerxen-Orbke in Kraft gesetzt wurde, nachdem die Fläche durch Gebietsüberlassungsvertrag an die Stadt Detmold übergegangen war.

4. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes - GE (0), II, o/g - im südöstlichen Änderungsgebiet wird auf den nordöstlichen Bereich ausgedehnt. Damit soll das Gewerbegrundstück als Ganzes gewerblich nutzbar gemacht und nicht mehr von einer Nutzungsgrenze zerschnitten werden.

Die Baugrenze bleibt im Norden hinter der Flucht der bisherigen Baulinie zurück, um einen größeren Abstand zum angrenzenden Wohngebiet zu wahren. Auch an der Westseite wird die überbaubare Grundstücksfläche verringert, um die vorhandene Grünfläche zu erhalten.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE (0)) ist nur nicht störendes Gewerbe zulässig. Vorhandene Betriebe genießen im Rahmen des geltenden Rechts Bestandsschutz. Für Betriebserweiterungen und evtl. Nachfolgebetriebe gilt, daß Störungen nach Möglichkeit zu verringern sind. Die Einschränkung des Gewerbegebietes ist zum Schutz des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes unbedingt erforderlich.

Um den Störgrad des Gewerbegebietes an der Nahtstelle zum Wohngebiet bei der Realisierung des Bebauungsplans konkreter festlegen zu können, wurde ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt. Dadurch wird erreicht, daß die Orientierungswerte für den Schallschutz im Allgemeinen Wohngebiet nach DIN 18005 am nächstliegenden Wohngebäude eingehalten werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünverbindung zwischen der Grünanlage Pinneichen und dem Wäldchen auf Flurstück 44 der Flur 43 kann in der vorgesehenen Form nicht realisiert werden, da das benötigte Grundstück bereits gewerblich genutzt wird. Um dennoch ein Minimum an Grünvernetzung herzustellen, wird eine wegebegleitende Grünverbindung von ca. 5,5 m Breite festgesetzt.

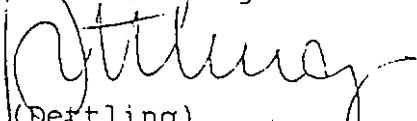
Um im übrigen im Änderungsgebiet die gleichen Voraussetzungen wie im restlichen Plangebiet zu schaffen, gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Plans auch im Änderungsgebiet. Dies ist insbesondere erforderlich, um die Vorschriften über Pflanzbindungen und die Grundstücksgestaltung anwenden zu können, die im Nahtbereich zwischen Wohn- und Gewerbegebiet besonders wichtig sind.

5. Erschließung

Das Gewerbegebiet ist von der Straße Am Gelskamp aus voll erschlossen. Um die Anbindung des Wohngebietes Hinter den Pinneichen zu verbessern, wurde der vorhandene Fuß-/Radweg zur Straße Am Gelskamp planungsrechtlich gesichert und die geplante Verbindung zur Straße Am Brommerfeld komplettiert. Die notwendige Wendemöglichkeit für die Straße Hinter den Pinneichen wurde möglichst flächensparend vorgesehen.

Detmold, den 08.01.90

In Vertretung:


(Detting)
Techn. Beigeordneter

Hat vorgelegen

Detmold am 3. SEP. 93

Az.: 35.21.11-505/P.149

Der Regierungspräsident

Im Auftrag



