

Ortsteil: Detmold Süd

Plangebiet: Hans-Hinrichs-Straße, Palaisstraße, Bandelstraße und Bülowstraße

8 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist Teil der westlichen Kernstadt Detmolds. Es liegt ca. 800 m Luftlinie vom Detmolder Rathaus entfernt. Die äußeren Grenzen bilden die Hans-Hinrichs-Straße, die Bülowstraße, die Bandelstraße und die Palaisstraße. Lediglich der Kleistweg führt durch das Plangebiet als Verbindungsstraße zwischen Palais- und Bülowstraße.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Ferner ist dem Bebauungsplan der Grünordnungsplan, das Schallschutzgutachten und die Begründung gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

9 Verfahren

Am 10.11.1999 ist der Bebauungsplan-Vorentwurf dem Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Detmold vorgestellt worden. Im Verlauf der Sitzung hatten die Bürger die Möglichkeit, sich über Inhalte des Bebauungsplanvorentwurfs zu informieren und weitere Eingaben, auch schriftlich, zu formulieren.

Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Eingaben sind, sofern sie berücksichtigt wurden, im Rahmen des Abwägungsverfahrens in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 17.04.2000 bis einschließlich 17.05.2000 offen gelegen. Ergänzungen und geringfügige Änderungen machen eine erneute Offenlegung notwendig. Es wird bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt.

Die erneute Offenlegung fand in der Zeit vom 13.11.2000 bis einschließlich 27.11.2000 statt.

10 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 Wohnsiedlungsbereich mit mittlerer Siedlungsdichte aus. Somit entspricht der Bebauungsplan diesen Zielen der Raum- und Landesplanung.

11 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dar. Innerhalb der gemischten Baufläche befindet sich die Brauerei Strate. Dieser Bereich wird

als Sondergebietsfläche ausgewiesen. Die entsprechende Flächennutzungsplanänderung Nr. 150 ist bereits vor diesem Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden.

12 5. Situationsbeschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet ist Teil der südwestlichen Detmolder Kernstadt. Die Hans-Hinrichs-Straße, die Palais-, Bandel- und Bülowstraße begrenzen den Geltungsbereich dieses Quartiers. Die Entfernung zum Zentrum der mittelalterlichen Innenstadt (Marktplatz, Rathaus) beträgt nur ca. 800 m Luftlinie.

Die ursprünglich von Adolf Hüppe 1863 an der Palaisstraße gegründete und heute von der Familie Strate betriebene Brauerei ist für Detmold sowohl aus stadthistorischer als auch aus stadtbildprägender Sicht wichtig.

Als die Brauerei hier erstmals ihre Produktion aufnahm, lag sie noch außerhalb des heutigen Siedlungsbereichs Detmolds. Auch wenn die um 1900 entstandenen Quartiere, die nunmehr die Brauerei umgeben und die überwiegend dem Wohnen dienen, sich im Laufe der Zeit immer näher an die Brauerei entwickelt haben, ist es dennoch gelungen, hier ein einvernehmliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen.

Die Gebäudesubstanz der Brauerei befindet sich ebenso wie die benachbarte Wohnbebauung im besten Zustand. Teile der nach Nordosten ausgerichteten Fassade an der Palaisstraße stehen unter Denkmalschutz. Die kompakte Brauereianlage ist darüber hinaus von einem großzügigen und teilweise dicht bepflanzten Grüngürtel eingefasst.

13 6. Ziel und Zweck der Planung

Die Brauerei Strate ist für das Stadtbild von Detmold und insbesondere für das Quartier an der Palaisstraße von prägender Bedeutung. Sie an ihrem Standort zu erhalten und zu sichern ist nicht nur aus Sicht des Unternehmens selbst sondern auch aus Sicht der Stadt Detmold von besonderer Wichtigkeit. Der immer weiter zunehmende Wettbewerb erfordert für die Brauerei Strate eine funktionale Verbesserung der betrieblichen

Abläufe. Diese soll insbesondere auch durch die Erweiterung und Neuordnung des Getränkelagers und der Anlieferungszone in zukünftig geschlossenen Hallen erreicht werden. Gleichzeitig sollen in einem Tiefgeschoss zusätzliche Stellplätze für Mitarbeiter untergebracht werden.

Die geplante Verlegung des derzeit z. T. im Freien befindlichen Getränkelagers nach Innen hat nicht nur visuelle Vorzüge, sondern verlagert den bisher im Freien auftretenden Lärm ins Gebäudeinnere. Die sinnvollerweise am vorhandenen Getränke-depot vorzunehmende eingeschossige und mit Satteldach ausgeformte Lagerhallenerweiterung einschließlich der in südwestlicher Richtung sich anschließenden eingeschossigen Flachdacherweiterung (begrünt) bilden dabei den endgültigen Erweiterungsabschluss zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung entlang der Bülowstraße. Der Bebauungsplanentwurf übernimmt die von der Brauerei bereits beauftragte Vorplanung, die in Zusammenarbeit und in Absprache mit der Stadt Detmold entstanden ist.

Die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Brauereibetriebes und die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die geplanten Baumaßnahmen auf dem Betriebsgelände sind Ziel der Bebauungsplanaufstellung.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens sind die vom Betrieb der Brauerei auf die Nachbarschaft einwirkenden Immissionen untersucht worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach der TA-Lärm [55 dB (A) Tagsüber und 40 dB (A) zur Nachtzeit] an allen in der Umgebung befindlichen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Gebäude auch eingehalten werden. Allein bei den Gebäuden Kleiststraße 12 und 5 würde bei einer Benutzung der am Kleistweg gelegenen Einfahrt zur Tiefgarage für die Mitarbeiter der Nachtrichtwert von 40 dB (A) überschritten. Auch wenn diese Überschreitung angesichts des gewachsenen Nebeneinanders von Brauerei und Wohnbebauung im Hinblick auf das Gebot der gegenseitigen nachbarlichen Rücksichtnahme und der sog. Mittelwertrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hinzunehmen wäre, hat sich die Familie Strate mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung und mit dem Ziel, die Belästigungen für die Nachbarschaft der Brauerei so gering wie möglich zu halten, verpflichtet, diese Ein- und Ausfahrt nur zu den Tageszeiten zu benutzen. Dies wird durch entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt.

Das an der Betriebseinfahrt zur Brauerei Gebäude gelegene Gebäude Hans-Hinrich-Straße 2, dass sich im Eigentum der Brauerei Strate befindet, wird in das als Sondergebiet festgesetzte Betriebsgelände integriert, da die schalltechnische Untersuchung ergeben hat, dass unmittelbar neben der Ein- und Ausfahrt die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden können. Das Haus qualifiziert sich damit für eine zukünftige betriebliche Nutzung. An der tatsächlichen Immissionseinwirkung ändert sich allerdings durch die geplanten Baumaßnahmen nichts, sie bleibt unverändert.

8. Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Der südöstliche und südwestliche Bereich des Plangebietes, der abgesehen von einer einzigen im Plan ausgewiesenen Bauflächenerweiterung auf dem Grundstück Flur 26, Flurstück 261 von bestehender Bausubstanz geprägt ist, wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

8.1.1 Sonstige Sondergebiete

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets wird als "Sondergebiet Brauerei", ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung soll der vorhandene Standort der Brauerei gesichert werden. Die Ausweisung als Sondergebiet Brauerei – und nicht als Gewerbegebiet – soll die Möglichkeit anderer gewerblicher, mit der umliegenden Wohnbebauung möglicherweise nicht verträglicher Nutzungen ausschließen. Da dieses Ziel durch eine Festsetzung "Gewerbegebiet" mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht erreicht werden kann, ist eine Festsetzung als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO gerechtfertigt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung steht im Allgemeinen Wohngebiet die Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes ganz im Vordergrund planerischer Überlegungen. Baugrenzen, Baulinien und die Angabe der Geschossigkeit bestimmen dabei in erster Linie die sich daraus und auf das jeweilige Grundstück sich ergebende Maß von Grundflächen- und Geschossflächenzahl. Die weitgehend vorhandene Gebäudestruktur ist im entscheidenden Maße planbestimmend. Unter Zugrundelegung dieser Zielsetzung ist z. B. im südwestlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets die Beschränkung der max. Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 und im südöstlichen Teilbereich eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 festgelegt.

Zur Bewahrung des Gebietscharakters werden insbesondere die Baudenkmale und die denkmalwerte Bausubstanz in der Bandel- und Palaisstraße durch zwingende Geschosszahl- und Traufhöhenangaben festgesetzt, um somit die gestaltungsbestimmende Kubatur beider Straßenzüge zu sichern.

Im Sondergebiet Brauerei ist dagegen zum Schutz der umliegenden Wohnquartiere eine deutliche Beschränkung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl vorgenommen worden. Diese Beschränkung ist aus Sicht der Brauerei nicht produktionsbeeinträchtigend, da das Unternehmen an diesem Standort ohnehin seine Kapazitätsgrenzen erreicht hat und Kapazitätssteigerungen nicht geplant sind.

8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird unter Berücksichtigung des Bestandes und seiner Sicherung eine offene Bauweise festgesetzt. Für das Sondergebiet Brauerei gilt daher im Hinblick auf die schon vorhandenen und noch zu errichtenden Betriebsgebäude geschlossene Bauweise.

Die im Plan ausgewiesenen Baugrenzen und Baulinien sind insgesamt sehr restriktiv gehalten, um das besondere Erscheinungsbild des Quartiers nachhaltig zu sichern.

8.4 Verkehrsflächen

Die wichtigsten Erschließungsstraßen des Plangebietes sind, die Hans-Hinrichs-, Palais-, Bandel- und Bülowstraße. Ein Ausbau des vorhandenen Erschließungssystems ist nicht notwendig. Das Quartier liegt in fußläufiger Nähe zur Innenstadt. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist über die in der Bielefelder Straße verlaufenden Buslinien gesichert.

8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Festsetzung des GOP

Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Die durch Bau und Anlage bedingten Beeinträchtigungen der Naturraumpotentiale "Klima", "Boden", "Wasser", "Biotope" und "Erholung" sind durch folgende Maßnahmen zu vermeiden:

- Beachtung der Vorgaben durch das Bundesimmissionsschutzgesetz
 - Beachtung der Vorschriften aus der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- Beachtung der Vorschriften der DIN 2550
 - Lärmabwehr im Baubetrieb und bei Baumaschinen (Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure) –
- Beachtung der Ge- und Verbote des Landschaftsgesetzes NRW
- Beachtung des Regelwerkes der ATV (ATV – H 162)
 - Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen –
- Vegetationstechnisch durchzuführenden Maßnahmen haben entsprechend der
 - DIN 18915 (Bodenarbeiten)
 - DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzenarbeiten)
 - DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten)
 - DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und
 - DIN 18920 (Schutz von Bäumen) zu erfolgen.

Minderungsmaßnahmen

Minderungsmaßnahmen haben zum Ziel, Eingriffe in Natur, Landschaft und das Landschaftsbild auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern und sind gem. § 4 (4) und § 5 (1) LG NW auf die Ersatzmaßnahmen anzurechnen, wenn sie auf Dauer angelegt sind. **Minderungsmaßnahmen gehen im Range vor Kompensationsmaßnahmen und sind, soweit möglich, voll auszuschöpfen.**

Zur Verminderung der durch die Baumaßnahmen bedingten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit und Nutzbarkeit der Naturraumpotentiale Boden, Wasser, Klima, Luft werden folgende Maßnahmen begründet und festgesetzt:

– Begründung der Maßnahmen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (BauGB § 9 (1) Nr. 25 a und b):

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie die Anlage von sonstigen Grünstrukturen mindert den Eingriff in das landschaftsästhetische Potential. Die Durchgrünung trägt zur Einbindung in die Landschaft bei.

Durch die Erhaltung und Neupflanzung der Grünsubstanz wird die Erlebnisqualität erhöht und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten bzw. wieder hergestellt. Zudem wird positiv Einfluss auf die Naturraumpotentiale genommen. Durch die Vegetation wird Boden und Grundwasser geschützt. Die Transpiration verbessert das Mikroklima. Gräser und Kräuter stellen Lebens- und Nahrungsraum für Tiere dar. Die Bepflanzungen wirken sich positiv auf die Leistungsfähigkeit des Bodens aus, da dieser durch die Wurzeln gelockert und gelüftet wird. Die Wurzeln vermögen zudem versickerndes Wasser zu fixieren.

Durch die Transpiration erfolgt eine Verbesserung des Mikroklimas. Die Blattmasse produziert Sauerstoff, bindet Stäube und sonstige Immissionen und fixiert CO₂.

– **Erläuterungen zur Dachbegrünung der Brauerei:**

Die Begrünung der Flachdächer soll den auf den Dächern fehlenden Erdanschluss ausgleichen sowie natürliche Strukturen ersetzen.

Die durch die Dachbegrünung erwirkte temporäre Rückhaltung von Niederschlagswasser entlastet die Vorflut. Die durch die Vegetationsschicht verursachte Transpiration erhöht die Luftfeuchte bei gleichzeitiger Absenkung der Lufttemperatur. Zudem erfolgt eine Filtration bzw. Reinigung des Niederschlagswassers. Der Boden bzw. das Grundwasser wird dadurch bzgl. ihrer Reinigungsleistung entlastet. Stäube und Schadstoffe werden durch die Pflanzen gebunden, Sauerstoff wird produziert, CO₂ wird gebunden. Die Vegetation stellt zudem Lebens- und Nahrungsraum für Tiere dar.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien werden im B-Plan folgende Minderungsmaßnahmen festgesetzt:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (BauGB § 9 (1) Nr. 25 a und b):

- Erhalt der vorhandenen markanten Einzelbäume. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen zu schützen (DIN 18920).
- Anlage einer Obstwiese auf der ca. 965 m² großen Fläche, die als "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen" festgesetzt ist. Es sind mindestens 9 hochstämmige Obstbäume aus alten heimischen Obstsorten zu verwenden. Pflanzqualität: mehrjährige veredelte Hochstämme, Pflanzabstand: ca. 10 m. Die Obstwiese ist extensiv zu bewirtschaften und so zu pflegen, dass ein dauerhafter Bestand gewährleistet ist.
- Auf dem Flurstück 261 ist entlang der Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 30 m eine 2-reihige Heckenpflanzung anzulegen. Die Heckengehölze sind in einem Reihen-/Pflanzabstand von 1 m x 1 m mit der Qualität: Str., 2 x verpfl., 60 – 100 zu pflanzen. Folgende heimischen und standortgerechten Gehölze stehen zur Auswahl:

Haselnuss	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus.

Sollte eine Heckenpflanzung nicht möglich sein, sind auf dem Grundstück mind. 4 kleinkronige Laubbäume mit der Qualität: Heister, 2 x verpfl., 10 – 12 zu pflanzen. Folgende heimischen und standortgerechten kleinkronigen Laubgehölze stehen zur Auswahl:

Echter Rotdorn	Crataegus laevigata 'Pauls's Scarlet'
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre.

Dachbegrünung

- Die Flachdächer des bestehenden Getränkelagers einschließlich der geplanten Flachdacherweiterung der Strate-Brauerei sind intensiv zu begrünen. Für die Intensivbegrünung ist ein ausreichend großer Schichtenaufbau anzulegen, um einen dauerhaften Erhalt der Begrünung zu gewährleisten. Es sind geeignete Gehölze, Stauden und Gräser zu verwenden. Die Anlage ist fachgerecht zu errichten und zu erhalten.

8.6 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Laut Liste der Unteren Denkmalbehörde gibt es im Plangebiet 4 eingetragene Baudenkmäler. Es sind dies die Gebäude in der Bandelstraße Nr. 7, 9 und 15 sowie das Brauereigebäude Palaisstraße Nr. 1. Bei dem Brauereigebäude ist allerdings nur die zur Palaisstraße orientierte Fassade unter Denkmalschutz gestellt. Ferner sind noch einige andere Häuser im Plangebiet als denkmalwert gekennzeichnet. Es bleibt dem weiteren Unterschutzstellungsverfahren vorbehalten, auch diese Substanz in absehbarer Zeit als Baudenkmal zu qualifizieren.

14 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

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

Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung

Der vorliegende Bebauungsplan lässt lediglich 2 bauliche Erweiterungen zu, es sind dies die Erweiterungsmaßnahmen der Brauerei sowie eine im Kleistweg berücksichtigte Wohnhausausweisung.

Bei der Niederschlagswasserbeseitigung sind vorrangig Versickerungsmöglichkeiten bzw. Retentionsmaßnahmen auszuschöpfen, bevor über einen Notüberlauf das überschüssige Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet wird.

Altablagerungen

Altablagerungen sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

15 Kosten

Die Ausschöpfung der im Bebauungsplan festgesetzten Baumöglichkeiten haben für die Stadt Detmold keinerlei finanzielle Auswirkungen.

16 Bodenordnung

Zur Durchsetzung der im Bebauungsplan festgelegten Ziele sind bodenordnerische Maßnahmen nicht zu ergreifen.