



Der Bürgermeister



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Bebauungsplan 01-86A „Temde West“

Ortsteil: Detmold-Süd

Plangebiet: Zwischen Bahnhofstraße, Bruchgarten, Elisabethstraße und Busbetriebshof westlich der Temdestraße

Der Ausschuss für Stadtentwicklung (SEA) hat am 10.05.2017 einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplans 01-86 „Temde“ beschlossen. Mit ebenfalls einstimmigem Beschluss des SEA vom 24.02.2022 wurde das Plangebiet in einen Teilbereich A und einen Teilbereich B geteilt. Der hier vorliegende Teilbereich A wurde als 01-86A „Temde West“ fortgeführt.

Das stark von gewerblichen Brachflächen geprägte Plangebiet soll durch die Planung städtebaulich aufgewertet und vor weiteren „Trading Down Tendenzen“ geschützt werden.

Nach dem Abbruch gewerblicher Bausubstanz und der Sanierung von Altlasten sollen geordnete gewerbliche Strukturen, eine Gemeinbedarfsnutzung Archiv und gemischte Baustrukturen mit einem Schwerpunkt auf urbanem Wohnen entstehen.

Der bestehende Flächennutzungsplan bildet für den Bebauungsplan die Grundlage. Er stellt gemischte Baufläche, untergeordnet gewerbliche Baufläche und stark untergeordnete Fläche für Gemeinbedarf „Einrichtungen für Kinder“ dar.

Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird im Planbereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt. Der Flächennutzungsplan musste daher nicht geändert werden.

Der Bebauungsplan besteht aus einem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen, der Legende und den textlichen Festsetzungen. Der Festlegungsriss wurde in die Planzeichnung integriert. Ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans ist eine Begründung.

Einen Bestandteil der Begründung bildet der Umweltbericht. In diesem werden die ermittelten Belange des Umweltschutzes dargelegt und bewertet.

Aufgrund der bisherigen Nutzungen in Plangebiet, den immissionsträchtigen Umgebungsnutzungen und der zukünftigen Nutzungsstrukturen wurden diverse Gutachten und Untersuchungen ausgewertet und erarbeitet. Diese umfassen die Themenblöcke Altablagerungen und Bodenschutz, Immissionsschutz, Artenschutz und verkehrliche Erschließung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat vom 28.02.2022 bis zum 01.04.2022 stattgefunden. Am 02.03.2022 wurde eine Bürgeranhörung durchgeführt. Vorgestellt wurden Planungen, die anschaulich das zukünftige Nutzungsspektrum und die groben städtebaulichen Strukturen zum Inhalt hatten. Bereits in diesem Stadium wurde auf die Themen Immissionsschutz, Altablagerung und Bodenschutz sowie verkehrliche Belange in dem zu diesem Zeitpunkt möglichem Umfang eingegangen.

Die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Naturschutz und Wald, Hochwasserschutz, Immissionsschutz, Altablagerungen und Bodenschutz, Verkehr und Bahntrasse.

Darüber hinaus wurden Stellungnahmen zur Gemeinbedarfsnutzung, zur Nutzungsdichte und -intensität, zur verkehrlichen Erschließung und zur Durchgrünung des Plangebiets abgegeben.

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs gewürdigt und führten zu teilweise erheblichen Modifikationen und weiteren gutachterlichen Untersuchungen im Zuge der Entwurfserarbeitung. Verkehrserschließungen wurden verlegt, Dachbegrünung und Photovoltaik wurden verankert, Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregenereignissen wurden integriert und die Aufheizung des Stadtraums wurde durch Regelungen zur Fassadengestaltung und durch Begrünungsfestsetzungen minimiert. Insbesondere der Umgang mit Altablagerungen und Bodenverunreinigungen wurde intensiv gutachterlich analysiert und fand Eingang in die Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplans. Selbiges gilt für die Themen Immissionsschutz und Artenschutz, die ausführlich untersucht wurden und deren Kernaussagen und Ergebnisse in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Alle Gutachten werden in der Begründung zum Bebauungsplan benannt und die wesentlichen inhaltlichen Aussagen wurden in die Begründung übernommen bzw. bilden die Grundlage für die Abwägung.

Der Entwurfsbeschluss wurde am 03.05.2023 einstimmig vom SEA gefasst. Es folgte die Entwurfsoffenlegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 04.07.2023 bis zum 18.08.2023.

Veranlasst durch die Anregungen im Rahmen der Entwurfsoffenlegung wurde nach der Entwurfsoffenlegung eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan und die mit ihm verbundenen Entwicklungsperspektiven bestehen. Weitere wesentliche Schwerpunkte der Anregungen und Stellungnahmen waren Natur und Umweltschutz, Altablagerungen und Bodenschutz und der ungestörte Betrieb der benachbarten Bahnanlagen. Die Vielfältigkeit der Eingaben zu diesen Themen und die Gründe aus denen hervorgeht, warum die Planung nicht mehr wesentlich im Sinne der Anregungen und Stellungnahmen modifiziert wurde, sind ausführlich der Abwägung zur Entwurfs-offenlegung zu entnehmen.

Somit haben alle Anregungen und Stellungnahmen sowie auch die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zu keinen wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans nach der Offenlegung geführt. Geringfügige Änderungen wurden im Bebauungsplan durch „Grüneinträge“ kenntlich gemacht. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die aus den geäußerten Anregungen und Stellungnahmen hervorgingen wurden, wie in der Abwägung ausführlich dargestellt, nicht übernommen, da die verdichtete urbane Nutzung dieser innerstädtischen Brachfläche und die damit verbundene Flächenschonung des Außenbereichs höher gewichtet wurde, als die flächenintensive Durchgrünung und die Erhaltung von Ruderalgrün im Plangebiet.

Am 22.02.2024 wurde der Bebauungsplan 01-86A „Temde West“ vom Rat der Stadt Detmold einstimmig als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung im Kreisblatt erfolgte am 11.03.2024 sodass der Plan seit dem 12.03.2024 rechtskräftig ist.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen
Detmold, 15.03.2024