

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Hornsches Tor I“

Bei der Betrachtung des Bebauungsplan-Entwurfs „Hornsches Tor I“ sind verschiedene Fakten vorab zu beachten:

B90/Die Grünen haben sich als einzige Partei im Rat gegen den Abschluss des Vertrags mit dem Investor ausgesprochen, da

- nur ein Drittel der Fläche, ein besonderes Filetstück innerhalb der historischen Innenstadt, überplant wird und somit kein städtebaulich zwingend notwendiger Gesamtentwurf entstehen wird.
- der Bau der für Hotel und Supermarkt notwendigen Parkplätze zu einer millionenschweren Investition für die Stadt (ca. 9.000.000,- €) und den sowieso stark belasteten Haushalts wird.
- mit dem Bau eines Supermarktes und eines aufstehenden Hotels im low-budget-Bereich im hinteren, von der Innenstadt abgewandten Quartiersbereich, die gewünschte Aufwertung der Innenstadt nicht gegeben ist.

Trotz grundsätzlicher Ablehnung wollen wir uns in die Gestaltung konstruktiv einbringen und sehen beim Bebauungsplan 01-30/25 I „Hornsches Tor I“ verschiedene Punkte, die hinterfragt, ergänzt und verbessert werden sollten.

Zum Hintergrund:

Das zu überplanende Quartier ist ein wichtiger Baustein in der innerstädtischen Struktur Detmolds. Insbesondere seine Ausbildung hin zur Hornschen Straße wird das Gesicht Detmolds für Jahrzehnte prägen und für Bewohner sowie Besucher das Bild dieser Stadt bestimmen.

Keine durchgehende städtebauliche Planung:

Der bisherige Verlauf der Grundstücksverhandlungen inklusive Abschluss von Verträgen und der bisherige Stand der Planungen hat nicht unerheblichen Einfluss auf die vorliegende Ausarbeitung des Bebauungsplanes. Die Teilung der prägenden Fassadenseite zur Hornschen Straße in die Gebiete MK1 bis MK3 sowie vor allem die zeitlich stark versetzte planerische Umsetzung von Baumaßnahmen in den Gebieten lässt befürchten, dass hier keine einheitliche Formensprache gefunden wird. Der Bau einer Tiefgarage in MK2, für deren Überbauung noch keinerlei Entwürfe vorliegen, die aber als Voraussetzung zur Umsetzung der Baumaßnahmen in MK3 sein soll, ist hierfür ein eindrückliches Zeichen.

Einzelhandel wird mit der vorgelegten Planung kein Frequenzbringer für die Lange Straße:

Ein wichtiges Ziel der Baumaßnahme Hornsches Tor ist die Belebung dieses Bereichs. Eine Stärkung des südlichen Abschnittes der Langen Straße ist wünschenswert. Jedoch man muss mittelfristig davon ausgehen, dass die Nachfrage an Einzelhandelsflächen weiter sinken wird.

Deshalb ist die Schaffung von architektonisch qualitativ hochwertigem Wohnraum zur unmittelbar nahe liegenden Kernstadt weitaus zukunftsträglicher. Flankierende

Einrichtungen wie ein Kindergarten, den es bereits einmal im Planungsgebiet gab, sind ebenfalls sinnvoll. Zudem bietet das Gebiet die Möglichkeit, für das Quartier und naheliegende Bebauung ein Quartiersparken umzusetzen. Eine konsequente Festsetzung zur Errichtung von Tiefgaragen ist hierfür vorzusehen.

Keine Festsetzung einer geschlossenen Bebauung:

Für MK1 und MK2 ist keine geschlossene Bauweise zur Hornschen Straße festgesetzt. Die städtebaulichen Gründe hierfür sind nicht ersichtlich. Die Ausbildung einer klaren städtebaulichen Linie an der Hornschen Straße hat eine hohe Priorität und muss durch Festsetzungen gestärkt werden.

Wenig Grün:

Im Planungsgebiet gibt es bisher keinen Zuwachs an Grünflächen. Bestehende Grünflächen werden teilweise durch Neuschaffung von Straßenverbindungen geschliffen (s. Grabenstraße). Hier ist zu prüfen, ob sich die angestrebte Erreichbarkeit von Feuerwehr und Rettungsdienst westlich der Grabenstraße über die Zufahrt über die Hornsche Straße realisieren lässt.

Folgende Punkte in Reihenfolge der textlichen Festsetzungen sind als kritisch und damit als zu verbessern/verändern anzumerken:

Zu Punkt 1.1.2.2

Neben der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe fehlt insbesondere für das Gebiet MK 2, dass für den Bau von Parkdecks favorisiert wird, die Angabe einer minimalen Gebäudehöhe. Für die Ausbildung einer städtebaulichen klar ausformulierten Linie an der Hornschen Straße ist hier eine Vorgabe, die dazu führt, dass die Höhen von MK1 und MK3 aufgenommen werden und verbindet, sowohl als Maximum, aber auch als Minimum festzuschreiben.

Zu Punkt 1.2.2

Für MK1 bis MK3 wird ein Zurücktreten von 30% der Fassade zur Hornschen Straße um 5 m und ein Vorspringen ab dem 1.OG um 3 m zur Baulinie erlaubt. Insgesamt sind somit 8 m an Fassaden - Versprünge möglich. Begründet wird dies mit der Ermöglichung eines Gestaltungsspielraumes für eine qualitätsvolle Architektur.

Das mögliche Maß des Fassadensprungs ist im Vergleich zur umliegenden Bebauung zu groß und beeinträchtigt die Ausbildung einer klaren städtebaulichen Linie an der Hornschen Straße. Eine qualitätsvolle Architektur, die wünschenswert und notwendig ist, muss durch andere Vorgaben und Mittel um- und festgesetzt werden. Das maximale Zurücktreten der Fassade auf einer Länge von 20% , einer Tiefe von 1 Meter und ein Vorspringen ab 1. OG um 1 Meter zur Baulinie muss dringlich umgesetzt werden.

Zu Punkt 1.2.3

Es gibt keine Vorgabe zur Stellung der baulichen Anlagen an der Hornschen Straße. Eine klare Vorgabe ist hier erforderlich. Die Anwendung der Gestaltungssatzung §5 Abs. 1 ist vorrangig

1.4.1

Die Gebiete MK1, MK2 und MK3 bieten alle das Potenzial für eine Tiefgaragennutzung. Insbesondere in Hinblick auf die angestrebte Zusammenfassung des ruhenden PKW-Verkehrs in den Quartieren in zentrumsnahen Quartiers-Parkhäusern ist Schaffung von unterirdischem Parkraum wichtig und in den benannten Gebieten unproblematisch umzusetzen. Eine Festsetzung zur Erstellung von Tiefgaragenstellplätzen in den Gebieten MK1 bis MK3 ist somit unbedingt vorzusehen. Eine Festsetzung der Anzahl der oberirdisch anzulegenden Parkdecks auf maximal zwei in Gebiet MK2 ist ebenfalls zu treffen – insbesondere in Hinsicht auf Punkt 1.1.2.2

Zu Punkt 1.14.1

Eine Nutzung oder Speicherung des anfallenden Regenwassers der unbebauten Flächen ist nicht gegeben. In Hinblick auf die zunehmend trockenen Jahreszeiten und die dennoch auftretenden Starkregenereignisse erscheint es mehr als sinnvoll auch diese Flächen zur Pufferung oder gezielten Speicherung heranzuziehen.

Zu Punkt 1.25

1. Eine Fassadenbegrünung ist nicht nur als begrüßenswert festzusetzen. Nach Jahren der Diskussion hat sich das Gründach als konstruktiver Standard und wichtiges Mittel in Hinblick auf die positive Beeinflussung des Mikroklimas in Quartier und Stadt durchgesetzt. Es ist erwiesen, dass Fassadenbegrünung in jedweder Form ebenfalls als zuträglich für das Stadtklima und zur Minderung des Aufheizens im Stadtraum ist. Daher ist zu fordern, dass 40-60% der Fassaden zu begrünen sind.
2. Die Festsetzung relevanter Bestandsbäume ist vorzusehen. Bestandsbäume, die aufgrund von Baumaßnahmen weichen müssen, sind im Plangebiet zu ersetzen.
3. Wir fordern, dass im Bereich MK 4 zusätzliche Grünflächen ausgewiesen werden und dass die Planung der Pocketparks (1.15.1) auch unter Einbezug der Einwände der Einwohner überdacht wird.

Zu Punkt 1.25.2

Nicht nur eine extensive, sondern auch eine intensive Flachdachbegrünung ist umzusetzen. Eine mittel- bis hochwachsende Begrünung (Intensiv) der Flachdachflächen ist auf mindestens 20% der Flachdächer vorzusehen.

Zu den Punkten 2.1.1, 2.2, 2.5.4

Für das Planungsgebiet werden umfangreiche Ausnahmen zur Detmolder Gestaltungssatzung in Aussicht gestellt. Ein Beispiel hierfür ist die Festlegung der Helligkeitsstufe 70-90 für die Fassaden, die im Vergleich zur Umgebungsbebauung als grell zu bezeichnen ist. Das angeführte Argument der Reduzierung der Aufheizung der Gebäude ist nicht nachzuvollziehen. Eine Fassadenbegrünung kann im Vergleich hierzu positivere Effekte erzielen.

Es muss klar sein, dass die Gestaltungssatzung der Stadt befolgt wird und keine Ausnahmen und Zugeständnisse hinsichtlich der qualitätsvollen Umsetzung der Architektur gemacht werden.