

Begründung zum Satzungsbeschluß  
zum Bebauungsplan Nr. 01-30/3 "Bleiche" der Stadt Detmold  
Plangebiet: Zwischen Woldemarstraße, Leopoldstraße, Weertplatz und Werre

## **Allgemeines**

Durch den vorgenannten Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Bundesbaugesetz erforderlichen Maßnahmen geschaffen werden.

### **1. Verfahrensablauf**

Der am 13. Juli 1982 gefaßte Aufstellungsbeschluß gem. § 2 BBauG für den oben genannten Bebauungsplan muß neu gefaßt werden, da das Plangebiet im Bereich der Leopoldstraße (zusätzl. Abbiegespur) erweitert werden muß.

Nach dem Beschluß vom 13. Juli 1982 wurde für die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2a (2) eine Beteiligungsfrist vom 6. Dezember 1982 bis zum 7. Januar 1983 freigelegt.

In der Planungsausschußsitzung am 14. Dezember 1982 fand eine Bürgeranhörung statt, an der 15 Bürger teilnahmen.

Die Offenlegung erfolgte vom 10.1.84 bis 20.2.84.

### **2. Zum Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der Bebauungsplan 01-30/3 "Bleiche" wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Detmold entwickelt.

### **3. Ziel und Zweck**

dieses Bebauungsplanes ist es, geplante Neubauten städtebaulich sinnvoll in das Stadtquartier zu integrieren.

Erklärtes Ziel der Stadtentwicklung ist es, die Zersiedlung in den Außenbereichen zu verhindern und stattdessen in Ortslagen, insbesondere aber im Kernstadtbereich Baulücken und unverplante Innenbereiche einer Bebauung zuzuführen. Die flächenhafte Zerstörung der Landschaft muß abgewogen werden mit der behutsamen und lockeren Überbauung von Grünflächen (Gärten) in Blockinnenbereichen der Stadt. Die Förderung des attraktiven Wohnens im Stadtkern ist auch volkswirtschaftlich sinnvoll, da die vorhandene Infrastruktur der Stadt (Kanäle, Straßen, Schulen u. a.) besser genutzt werden und aufwendige Neubauten unterbleiben. Den Bedenken der Anlieger wurde nach der Offenlegung insofern Rechnung getragen, als die geplanten Baumassen entlang der Werre reduziert wurden und in die Vorgärten der Leopoldstraße nicht mehr eingegriffen wird, da die Linksabbiegespur auf der Leopoldstraße entfällt.

### **4. Angaben zum Bestand**

Die vorhandene, insgesamt gut erhaltene Wohnbebauung aus der Zeit der Jahrhundertwende soll erhalten bzw. restauriert und ergänzt werden.

Die im hinteren Bereich des Gebäudes Woldemarstraße 5 liegenden, gewerblich genutzten Nebengebäude sollen bei Verlagerung oder Aufgabe des Betriebes abgerissen und durch die Erweiterung der geplanten Hausgruppe ersetzt werden (realisierbar durch das Errichten der Hausgruppe in Bauabschnitten).

Um den Straßenraum der Leopoldstraße zu schließen, soll das sanierungsbedürftige Haus Leopoldstraße Nr. 26 – 28 einer Neubebauung, in Flucht der Nachbarhäuser und dem Charakter der vorhandenen Bebauung angepaßt, weichen.

Die Häuser Weerthplatz Nr. 4 und Leopoldstraße 38 sind durch Umbaumaßnahmen unschön verändert worden. Bei künftigen Baumaßnahmen sollte darauf geachtet werden, daß die alte Maßstäblichkeit wieder hergestellt wird. Aus den Bauakten ist die Veränderung klar ablesbar. Bauberatung mit der Stadt Detmold erforderlich.

Eine städtebaulich sinnvolle Neubebauung auf den Grundstücken Parzelle 233 und 235 (Stadt/Weerth) wird nur durch Grundstücksergänzungen der Nachbarn möglich.

Eine Bodenordnungsmaßnahme ist erforderlich.

Als Ausgleich können den Eigentümern und Nutzern der betreffenden Grundstücke bisher fehlende Parkmöglichkeiten angeboten werden.

Entsprechend der absehbaren Schwierigkeiten, die bei der Neuordnung entstehen werden, kann die geplante Baumaßnahmen in Bauabschnitten durchgeführt werden.

## **5. Planinhalte**

Alle getroffenen textliche und gestalterische Festsetzungen haben eine Zielsetzung: ein städtebaulich und gestalterisch geschlossenes Stadtquartier entstehen zu lassen.

Die geplante Bebauung soll sich durch einfache und bescheidene Städt Häuser mit hohem Wohnwert in den Bestand und der umliegenden Bebauung (Friedrichstraße) einfügen, wobei sich der Verlauf der Werre markieren soll.

Die Bebauung mit Hausgruppen soll gegenüber Einzelhäusern städtisches Wohnen ermöglichen.

Die Festlegung der Höhe der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß wurde zum Hochwasserschutz sowie zur Höhenentwicklung Leopoldstraße – Friedrichstraße getroffen.

Die gestalterische Festsetzung über die Erschließungs- und Parkflächen, sowie das Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern soll dem Innenbereich des Quartiers und somit das Wohnen in der Innenstadt aufwerten.

Die Nutzungsgrenze entlang der Werre (private Grünfläche) soll den Erhalt und Schutz des vorhandenen, natürlichen Werreufers gewährleisten. Eine Kleingartenbepflanzung ist nicht erlaubt.

## **6. Aufhebung bestehender Pläne**

Die Bebauungspläne Nr. 01-18a und Nr. 01-30, Teilgebietsplan Leopoldstraße/Lemgoer Tor, werden, soweit sie vom Geltungsbereich dieses Planes überdeckt werden, mit der Rechtskraft dieses Planes aufgehoben und durch ihn ersetzt.