

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 01-30 der Stadt Detmold – Teilgebietsplan 5 b –

1. Anlässe und Maßnahmen

Entsprechen den Zielen der Landesplanung sollen die Standortqualitäten des Mittelzentrums Detmold für Einzelhandel und Dienstleistung aber auch für das Wohnen in der Innenstadt erhalten und in vertretbarem Umfang gesteigert werden. In diesem Zusammenhang verbessert werden sollen die Verkehrserschließung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, geregelt werden sollen Umbau, Erweiterung oder Erneuerung der nach Alter, Zustand, Wohnen, Nutzungsart und Denkmalswert sehr unterschiedlichen vorhandenen Bebauung.

Zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen nach dem StBauFG ist die Detmolder Altstadt und wichtige angrenzende Bezirke als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

In den aus einem städtebaulichen Gesamtkonzept (Strukturplan) entwickelten Teilbebauungspläne sind Flächen nach Ähnlichkeit der vorhandenen Struktur und der Problematik und nach Aktualität der erforderlichen Maßnahmen zusammengefaßt.

Der Bebauungsplan Nr. 01-30 der Stadt Detmold – Teilgebietsplan 5 b – soll die gesetzliche Grundlage bilden für folgende Ordnungs- und Baumaßnahmen:

1. Als Folge der vorgesehenen Umwandlung der Langen Straße, der Bruchstraße und der Schülerstraße in eine Fußgängerzone muß eine periphere Verkehrserschließung für die Innenstadt geschaffen werden. Damit ist der verkehrsgerechte Ausbau des Straßenzuges Weerthstraße – Karlstraße als Stichstraße vom äußeren Erschließungsring (Teilstück Leopoldstraße) verbunden.
2. Die im Zuge der Straßenbaumaßnahme abzureißende Bebauung auf der Südseite soll ersetzt werden durch eine bis zu viergeschossige Bebauung – mit Ausnahme des Erdgeschosses für Wohnnutzung.
3. Zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs in günstiger Zuordnung zur Bebauung sollen 4 halbgeschossig abgesenkte Gemeinschaftsgaragen (teilweise mit darüberliegender eingeschossiger Bebauung für gewerbliche Zwecke) in den Blockinnenbereich angelegt werden.
4. Die Grabenstraße wird als Fahrstraße aufgehoben, muß jedoch wegen der vorhandenen Versorgungsleitungen als öffentliche Flächen erhalten bleiben.
5. Die Ausweisung zusätzlicher Flächen für Einzelhandel, Dienstleistung und – dem Charakter des Gebietes entsprechend – besonders für nicht störendes Handwerk wird einmal durch die teilweise Überbauung der Gemeinschaftsgaragen in den Blockinnenbereichen erzielt, zum anderen durch die Verdrängung der Wohnnutzung aus den Erdgeschossen, letzteres auch im Interesse der Wohnqualität.
Die Erhaltung der bestehenden Einwohnerdichte soll durch allerdings nur begrenzt mögliche höhere Ausnutzung der Randbebauung erreicht werden.

2. Maßnahmen, Bodenordnung

Die wirtschaftliche und zweckmäßige Durchführung der Baumaßnahmen für die Gemeinschaftsgaragen teilweise mit darüberliegender eingeschossiger Gewerbezone läßt sich als Ordnungs- und Baumaßnahme nur über eine Flächensanierung abwickeln. Anschließende Reprivatisierung des Gewerbegeschosses ist möglich. Die Parkgeschosse sollten ihrer Funktion entsprechend in Gemeinschaftseigentum verbleiben, lassen sich jedoch auch stellplatzweise reprivatisieren.

Die mehrgeschossige Randbebauung läßt sich nur allmählich über die Form der Objektsanierung verbessern oder erneuern. Dabei werden nach Möglichkeit geringfügigere Bodenordnungsmaßnahmen durchzuführen sein. Gebäudeabriß durch Ordnungsmaßnahmen - oder wegen schlechten Bauzustandes sind hier nicht erforderlich. Vorhandene Gebäudelücken sollten nach Maßgabe des Bebauungsplans ausgefüllt werden.

3. Bauliche Ausnutzbarkeit

Die bestehende bauliche Ausnutzbarkeit des Gesamtgebietes liegt unter dem zulässigen Höchstmaß der Baunutzungsverordnung, so daß durch die getroffenen Festsetzungen ein Anreiz zu privater Bauinitiative gegeben ist.

4. Kostenschätzung

Durch Erschließungsmaßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 01 30 der Stadt Detmold – Teilgebietsplan 5 b – entstehen nach Angaben des Sanierungsträgers Kosten in Höhe von ca. 1.850.000,--.