

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 01-30 der Stadt Detmold – Teilgebietsplan 6 –

### **1. Anlässe und Maßnahmen**

Entsprechend den Zielen der Landesplanung sollen die Standortqualitäten des Mittelzentrums Detmold für Einzelhandel und Dienstleistungen 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, Baumasse, Nutzungsart und Denkmalswert sehr unterschiedlichen vorhandenen Bebauung.

Zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz ist die östliche Altstadt Detmolds und wichtige angrenzende Bezirke als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

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

Der Bebauungsplan Nr. 01-30 der Stadt Detmold – Teilgebietsplan 6 – soll die gesetzliche Grundlage bilden für folgende Ordnungs- und Baumaßnahmen:

1. Die Lange Straße, Meierstraße, Schülerstraße, Bruchstraße und der Marktplatz, sollen zu Fußgängerzonen umgebaut werden.
2. Zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs in günstiger Zuordnung zur Bebauung soll eine Gemeinschaftsgarage (mit teilweise darüberliegender eingeschossiger Ladenzone) im Blockinnenbereich angelegt werden. Hier läßt sich mit Rücksicht auf Verkehrserzeugung, Wirtschaftlichkeit und Stadtgestalt nur ein Teil der nachzuweisenden Flächen erstellen. Zusätzliche Stellplätze werden außerhalb des Bebauungsplangebietes beansprucht.
3. Die geforderte Ausweisung zusätzlicher Flächen für Einzelhandel, Dienstleistung und Kleinhandwerk wird einmal durch die eingeschossige Überbauung der Gemeinschaftsgarage im Blockinnenbereich erzielt, zum anderen durch die Verdrängung der Wohnnutzung aus den Erdgeschossen und teilweise aus den ersten Obergeschossen der Randbebauung.
4. Als Folge des vorgesehenen Neubaus von einem Kaufhaus an der Langen Straße ist der verkehrsgerechte Ausbau der Karlstraße als Stichstraße für die Anlieferung notwendig.

### **2. Maßnahmen, Bodenordnung**

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 Bebauungsplanes ausgefüllt werden.

### **3. Bauliche Ausnutzbarkeit**

Die bestehende bauliche Ausnutzung des Gesamtgebietes liegt im zulässigen Rahmen der Baunutzungsverordnung, wenn auch die Bebauung einzelner Grundstücke die entsprechenden Maximalwerte weit übersteigt, was in der Regel gleichbedeutend mit einer mangelnden Übereinstimmung mit den Vorschriften des Landesbauordnung ist. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes soll deshalb die gerechtere und vorschriftsgemäße bauliche Nutzung der Grundstücke sein. Andererseits soll durch Zulassung eines Maximums an vertretbarer Ausnutzung Anreiz zu privaten Initiative geschaffen werden, im Einzelfall auch über das festgesetzte Maß hinaus. Die Baugenehmigungsbehörde muß hier im Interesse der Durchsetzung der Sanierungsziele beweglich sein.

#### **4. Kostenschätzung**

Durch Erschließungsmaßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 01-30 der Stadt Detmold - Teilgebietsplan 6 - entstehen nach Angaben des Sanierungsträgers Kosten in Höhe von ca. 1.500.000,-- DM.