

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 01 - 30 / 07 A  
der Stadt Detmold, Ortsteil: Kernstadt Detmold  
Plangebiet: Obere Paulinenstraße

### Allgemeiner Anlaß

Entsprechend den Zielen der Landesplanung sollen die Standortqualitäten des Mittelzentrums Detmold für Dienstleistungen, aber auch für das Wohnen in der Innenstadt erhalten und in vertretbarem Umfang gesteigert werden. Geregelt werden sollen Umbau, Erweiterung oder Erneuerung der nach Alter, Zustand und Nutzungsart sehr unterschiedlichen vorhandenen Bebauung und die Einfügung von Neubauten.

In Abstimmung mit den vorgenannten Zielen sollen, bei möglichen weitgehender Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz und städtebaulichen Struktur, die Verkehrserschließung und die Anbindung des ruhenden Verkehrs verbessert werden.

### Notwendigkeiten zur Planaufstellung

Zwei wesentliche Aspekte lassen sich anführen, die die Aufstellungsdringlichkeit dieses Bebauungsplanes beinhalten:

1. Lösung der Verkehrssituation (B 239 a);
2. Lösungen zu städtebaulichen Umstrukturierungen (Parkhaus, Betriebserweiterungen, Läden, Wohnen).

Die Dringlichkeit einer Verkehrslösung für dieses Gebiet wird durch die tatsächlichen Verkehrsverhältnisse, insbesondere im Verlauf der beiden Hauptverkehrsstraßen der B 239 (Paulinenstraße/Lagesche Straße) und der B 238 (Lemgoer Straße), bestimmt, die einer umgehenden Veränderung bedürfen.

Zum Verständnis ist jedoch wichtig, daß jede Verkehrslösung, die für diesen Bebauungsplanbereich Erleichterung erwirken soll, nur in unmittelbarem Zusammenhang mit den notwendigen gesamtstädtischen Verkehrsausbau-Konzept gesehen werden muß (siehe dazu: Verkehrsgutachten Hinterleitner), wie z.B. durch Schließung des inneren Verkehrsrings, Bau von weiteren Ring- und Umgehungsstraßen.

Städtebauliche Umstrukturierungsansätze wurden bereits 1972 erkennbar, als man im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) durch förmliche Festlegung eines Teilbereiches dieses Planes zum Sanierungsgebiet, die Auslagerung der Lippischen Möbelfabriken veranlaßte. Darüber hinaus sind unter Beachtung ökonomischer Belange der in diesem Quartier ansässigen Betriebe Veränderungen erkennbar, die durch Aufstellung dieses Planes einer ordnungsgemäßen und planungsrechtlich sinnvollen Entwicklung zugeführt werden sollen.

Entgegen der Ausweisung im Flächennutzungsplan ist im Bereich östlich der Lemgoer Straße eine nicht unerhebliche Reduzierung der Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen. Während frühere Vorstellungen dieses Gebiet als Krankenhausweiterungsfläche ausgewiesen hatten, ist nunmehr ein Planungsstand eingetreten, der eine Erweiterung des Krankenhauskomplexes in dem geplanten Umfang und besonders an dieser Stelle für nicht mehr vertretbar hält. Lediglich der Standort eines in erster Linie dem Krankenhaus zugeordneten Großparkhauses, das auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird, findet planerische Berücksichtigung. Die Flächen, die abgesehen vom geplanten Parkhausstandort nicht mehr als Flächen für Gemeinbedarf benötigt werden, sollen künftig einerseits Kerngebietsfunktionen übernehmen, andererseits die Belange innenstadtorientierten Wohnungsbaues ermöglichen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

#### Zum Verfahren

Am 6. Juni 1979 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01 - 30/07 das Vorentwurfskonzept im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Beratung vorgestellt. Die verkehrlichen Auswirkungen dieser Planung, die sich aus den vorgesehenen Straßenausbauabsichten der B 239 (Ortsdurchfahrt Detmold) ableiten ließen, sowie unterschiedliche Planungsauffassungen, sowohl was die Linienführung der Straße als auch was die Querschnittsgestaltung der B 239 betraf, machten eine erneute Diskussion dieses Planes notwendig. In diesem Zusammenhang fand am 6. November 1979 eine gemeinsame Ortsbesichtigung des Planungsausschusses und der Bürgeraktion/Quartiergemeinschaft im Bereich des Bebauungsplanes 01 - 30/07 statt, wobei in der sich anschließenden Sitzung drei Planungsalternativen vorgestellt wurden. Das außergewöhnliche Interesse an der Planung im o.g. Bereich wurde darüber hinaus durch die Tatsache unterstrichen, daß im Rahmen der Volkshochschule Detmold die Problematik der erarbeiteten Planungsfälle des Bebauungsplanes 01 - 30/07 zum Gegenstand eines öffentlichen Planspiels erhoben wurden. Erneute Planüberlegungen führten schließlich zur Straßenausbaualternative Nr. 4.

Diese vier Planungsalternativen lassen sich wie folgt charakterisieren und sind das unmittelbare Ergebnis der in den Eingaben des 1. Beteiligungsverfahrens zum Ausdruck gebrachten unterschiedlichen Planungsauffassungen:

- Vorschlag Nr. 1 Ausbau nördliche Paulinenstraße mit rückwärtiger Andienung.
- Vorschlag Nr. 2 Einbahnregelung obere Paulinenstraße/Ring (Thusneldastraße).
- Vorschlag Nr. 3 Ausbau nördliche Paulinenstraße mit straßenseitiger Andienung (reduzierte Spurbreiten).
- Vorschlag Nr. 4 Einbahnregelung obere Paulinenstraße/Freyastraße.

Die besonders schwierige Situation dieses Bebauungsplanes führte schließlich am 18. Dezember 1979 zum 2. Beteiligungsverfahren (Träger öffentlicher Belange und Bürger).

Die hier vorgestellten Straßenausbaukonzepte wurden auf ihre verkehrlichen und städtebaulichen Konsequenzen einer nochmaligen Überprüfung und Abwägung unterzogen.

Als Resultat dieses Prozesses, insbesondere nach Rücksprache mit dem Baulastträger, dem Landesstraßenbauamt Bielefeld, wurden die städtebauliche Planung des Vorschlages Nr. 1 mit der Verkehrsplanung des Vorschlages Nr. 3 kombiniert und als Entwurf vorgelegt. Die Lösungsvorschläge Nr. 2 und Nr. 4 konnten unter dem Gesichtspunkt der durch diese Planung sich abzeichnenden Folgen, wie z.B. durch vermehrte Verkehrs- und Immissionsbelastung bisher relativ ruhig gestellter Quartiere (Freya- und Thusneldastraße), durch eine schlechtere Verkehrsführung (Umwege) und demzufolge einen erheblich höheren Finanz- und Bauaufwand nicht berücksichtigt werden.

#### Planungsziele

1. Weitgehender Erhalt der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur.
2. Verbesserung der Wohnstruktur und des Wohnumfeldes durch Sicherung von Grünzonen und Wasserläufen (Mühlengraben, Werre; Grünzone im rückwärtigen Bereich der Lemgoer Straße).
3. Stärkung der Dienstleistungs- und Gewerbestruktur in besonders dafür vorgesehenen Bereichen (Lagesche Straße, Lemgoer Straße, Kronenplatz)
4. Ausbau der Ortsdurchfahrt Detmold B 239 unter dem Aspekt:
  - der weitgehenden Wahrung des vorhandenen baulichen Bestandes
  - einer verbesserten und leistungsfähigeren Knotenpunktgestaltung
  - Reduzierung des vorhandenen Verkehrs.

5. Bau eines verkehrsstraßenunabhängigen Fuß- und Radweges als Bestandteil eines integrierten innerstädtischen Fuß- und Radwegenetzes (s. Rahmenplan).
6. Verbesserung des Parkplatzangebotes durch Parkhaus Lemgoer Straße und Ausbau des Parkplatzes "Kronenplatz".

#### Bodenordnung

Soweit eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich ist, soll sie möglichst auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf Tausch oder Erbbaurechtsvergabe erfolgen. Die Anwendung der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes hinsichtlich Umlegung, Enteignung, Ge- und Verbote sowie flankierender Maßnahmen bleiben vorbehalten.

#### Kostenschätzung

Durch Ausbaumaßnahmen zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Detmold

Kosten infolge von Sanierungsmaßnahmen  
in Höhe von 3.160.000,-- DM  
und

Kosten infolge des Straßenausbaus  
in Höhe von 4.500.000,-- DM.

An diesen Kosten ist die Stadt, soweit sie nicht Baulastträger ist, im Rahmen des KAG beteiligt. Über Kanalkosten sind zur Zeit keine konkreten Angaben ermittelbar.

Kosten für Grünanlagen und Anpflanzung von  
Alleebäumen in den dafür vorgesehenen  
Straßenbereichen 300.000,-- DM.

Die zeitliche Durchführung der Planziele ist abhängig vom Investitionsprogramm der Stadt Detmold bzw. von den zur Verfügung stehenden Förderungsmitteln.

Dieser Plan/Text ist gemäß § 6(1)/§ 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 5. OKT. 1981  
Az. 35.21.11/10-505/12.84 Der Regierungspräsident  
im Auftrag



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

Die gestalterischen Festsetzungen dieses Planes  
sind gemäß § 103 (1) BauO NW mit Verfügung  
vom *14. 10. 87* genehmigt worden.

Deimold, den *14. 10. 87*

Der Oberkreisdirektor *Az.: 636400-Je 39*

als untere staatliche  
Verwaltungsbehörde

Im Auftrage

*Mars*  
(Scherz)

