

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 01 - 30 der Stadt Detmold - Teilgebietsplan 14, Quartier Bruchstraße/Markt, Lange Straße, Krumme Straße, Unter der Wehme

A) Anlässe und Ziele

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

In den Teilbebauungsplänen des 1970 beschlossenen Sanierungsgebietes (Bebauungsplan 01 - 30) sind Flächen nach Ähnlichkeit der vorhandenen Struktur und der Problematik und nach Aktualität der erforderlichen Maßnahmen zusammengefaßt.

Der Teilbebauungsplan 01 - 30 - 14 hat durch seine zentrale Lage am Marktplatz eine für alle Bewohner und Besucher der Stadt hervorragende Aufgabe zu erfüllen. Er soll durch seine Ausweisungen und Festsetzungen die gesetzliche Grundlage bilden und den Anreiz geben für die Verwirklichung folgender Ziele:

1. Verbesserung der Einkaufsverhältnisse

durch Erweiterung der Geschäftsfläche in die rückwärtigen Bereiche. Die geplante fußläufige Erschließung der rückwärtigen Ladenbereiche gibt den Geschäftsinhabern außerdem die Möglichkeit, hier zusätzliche Schaufenster anzulegen.

2. Verbesserung des Stadtbildes und Steigerung der Wohnqualität

durch Neugestaltung der Hinterhäuser und Erneuerung auch der rückwärtigen Fassaden, sowie durch Neuordnung der privaten Hof- und Freiräume. Diese Maßnahmen, die Sache der Eigentümer sind, sollen besonders durch die vorgesehenen Fußwegeverbindungen im Blockinnenbereich angeregt werden, die den Einkaufenden und Spaziergängern den Blick in bisher verborgene, durchaus reizvoll gestaltbare Hinterhofbebauung freigeben.

3. Schutz der erhaltenswerten städtebaulichen Substanz

durch Festsetzungen zur Erhaltung der stadt- und baugeschichtlich interessanten und für das Stadtbild wichtigen baulichen Anlagen (Häuserzeilen, Gebäude, Mauern),

der vorhandenen erhaltenswerten Bäume und Grünanlagen und

des städtebaulichen Maßstabes.

-2-

4. Öffnen des inneren Grünbereiches für die Allgemeinheit bei gleichzeitiger Sicherung der privaten Bereiche

Als Ergänzung zu der das Quartier begleitenden Fußgängerzone Lange Straße und Marktplatz und gleichzeitig als Kontrast zu der lauten, betriebsamen Geschäftszone bzw. zu den von Lärm und Abgasen des Fahrverkehrs erfüllten umgebenden Straßen ist für den Fußgänger von diesen Straßen aus eine Erschließung des grünen Blockinnenbereiches beabsichtigt. Betroffen von dieser Absicht sind die derzeitigen Nutzer des größten inneren Bereichs, die Bewohner des Wehmhofes und der Eigentümer dieses Besitzes. Es ist keineswegs geplant, dem Hof den in einer Stadtmitte seltenen Charakter eines Hausgartens zu nehmen. Vielmehr soll dieser für alle Bewohner des Hofes belassen werden bzw. stellenweise neu geordnet und begrenzt werden. Geplant sind Fußwege entlang der Gärten in der Art der ortsüblichen Tweten mit begleitender Bepflanzung und außerdem die Errichtung eines dringend notwendigen Kleinkinderspielplatzes.

Diese Maßnahme kann in zwei Bauabschnitten durchgeführt werden. Ausbaukosten und Unterhaltung der öffentlich-nutzbaren Flächen trägt die öffentliche Hand.

B) Maßnahmen und Bodenordnung

1. Die für die Öffentlichkeit benötigten Wege, sowie die Grünflächen, die zur Abschirmung gegen den privaten Bereich erforderlich sind, sollen zu einem Teil durch Erwerb des betreffenden Bodens und zum anderen Teil durch Geh- und Leitungsrecht geschaffen werden.
2. Die Ordnung der Hinterhofbebauung und die erforderliche Sanierung der vorhandenen Bebauung soll allmählich durch Eigeninitiative der Besitzer erreicht werden.

C) Kostenschätzung

Die überschläglich ermittelten Kosten, die der Gemeinde bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen werden, betragen für Grunderwerb, Abbruch eines Gebäudes, Anlegen von Kinderspielplätzen, Fußwegen, Grünanlagen und Beleuchtung ca. 535.000,- DM nach Maßgabe des Investitionsprogramms der Stadt Detmold.

Empfehlung

1. Unter Hinweis auf § 103 (1) BauO NW werden Unterschreitungen der vorgeschriebenen Maße für Bauwiche und Abstandsflächen im Altstadtbereich grundsätzlich befürwortet.
2. Die Möglichkeit von Ausnahmen und Befreiungen von vorgeschriebenen Geschoßhöhen ist unter Hinweis auf § 86 BauO NW im Einzelfall wahrzunehmen.

Auf die diesbezüglichen Empfehlungen des Rates für Stadtentwicklung wird hingewiesen.