

zum Bebauungsplan 01-30/18b "Grabbe-Gymnasium" Neuaufstellung  
Ortsteil: Detmold-Nord

Plangebiet: zwischen Seminarstraße, Heldmanstraße, Bundeswehr-  
krankenhaus, Regierung und Leopoldstraße

I. Verfahrensablauf

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| 24.04.1990              | Bürgeranhörung  |
| 17.04.1990 - 18.05.1990 | öffentliche Darlegung   |
| 10.04.1990 - 23.05.1990 | Beteiligung der Träger öffentlicher<br>Belange  |
| 19.12.1991              | Aufstellungs- und Entwurfsbeschluß  |
| 04.03.1992 - 06.04.1992 | 1. Offenlegung  |
| 28.02.1994 - 28.03.1994 | erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung<br>und Beteiligung der Träger öffentlicher<br>Belange |
| 01.03.1994              | erneute Bürgeranhörung  |
| 19.07.1994 - 18.08.1994 | 2. Offenlegung  |

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleit-  
planung:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Detmold weist für den Bebauungsplan Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen aus. An dieser Ausweisung wird im wesentlichen festgehalten. Ein Teilbereich der Grünfläche (Umkleidekabinen des ehemaligen Detmolder Freibades) wird zugunsten von Wohnbauflächen umgewidmet. Ferner ist im Zusammenhang mit der geplanten Grabbe-Gymnasiumserweiterung eine Vergrößerung der B-Plangeltungsbe-  
reichs notwendig, es handelt sich hierbei um Teilflächen der Bundes-  
wehrapotheke und um die Flächen der Flurstücke 94 und 95, die an die Heldmanstraße angrenzen. Mit diesen planerischen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes unum-  
gänglich (Flächennutzungsplan Nr. 118). Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt, somit kann der B-Plan gem. § 8 (3) BauGB als aus dem F-Plan entwickelt angesehen werden.

Der städtebauliche Schwerpunkt bleibt ausgerichtet auf Erhalt der Nutzungsvielfalt, die bedarfsgerechte Erweiterung vorhandener Dienstleistungseinrichtungen und die Sicherung innerstädtischen Wohnens.

3. Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 01-18a "Werredreieck" (s. Planverkleinerung, Anhang) ist seit 1966 rechtskräftig. Die hier getroffenen Festsetzungen stehen aber in krassem Wider-  
spruch zu den in diesem Gebiet bereits realisierten Bauvorhaben und den Zielen einer erhaltenden Stadterneuerung.

Die künftigen Entwicklungen sind auf der Grundlage der rechtskräf-  
tigen Planung nicht umsetzbar. Die ursprüngliche B-Planbezeichnung 01-18a "Werredreieck" wird aufgehoben und durch die in den 70er Jahren getroffene Bezeichnung 01-30/18B "Grabbe-Gymnasium" ersetzt. Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluß erfolgte im Dezember 1991, die 1. Offenlegung fand im Frühjahr 1992 statt.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen ergeben sich unvorhergesehenerweise neue Planungsan-  
forderungen, die eine erneute Überarbeitung und Korrektur des bisherigen Plans bedingen. Die wichtigste Ursache zur Plankorrektur ist der seit einigen Jahren auch in Detmold anhaltende Be-  
völkerungsanstieg (als Folge der Wiedervereinigung, Beendigung des Ost-Westkonfliktes, Öffnung der Grenzen in Richtung Osten, Zuzug von Übersiedlern, Aussiedlern und Asylsuchenden... etc.), der z.B. auf dem Schul- und Kindergartensektor zurückliegende Prognosen völlig überrollt hat. Das Grabbe-Gymnasium, dessen Fehlbedarf an Schulräumen und -einrichtungen von der BR (Bezirksregierung) bereits anerkannt ist, wird sich erweitern müssen.

Der 1. Bauabschnitt ist für das Frühjahr 1995 geplant. Auf dem vorhandenen Grundstück des Grabbe-Gymnasiums ist aber eine Erweiterung in dem geplanten Umfang weder räumlich noch städte-  
baulich verträglich unterzubringen. Für die Schulerweiterung eignet sich daher ein Teil des in direkter Nachbarschaft gelegenen Grundstückes der Bundeswehrapotheke. Als Folge des sich in Ost- und Westeuropa vollziehenden Abrüstungsprozesses sind viele Militäranlagen in ihrer früheren Größenordnung obsolet, so auch in Detmold; somit kann der Bereich der Bundeswehrapotheke um ca. die Hälfte seiner gegenwärtigen Grundstücksgröße reduziert und für Zwecke der Schulerweiterung zur Verfügung gestellt werden.

Es gibt aber noch zwei weitere Gründe, den B-Plan 01-30/18B zu ändern. Erstens ist beabsichtigt, zur Minderung der auch in Detmold anhalten-  
den Wohnraumknappheit einen Teilbereich des ehemaligen Werre-Frei-  
bades für Wohnbauzwecke auszuweisen und zweitens den Grundstücksbe-  
reich der BR (Fläche für Gemeinbedarf; gegenwärtige Nutzung: Parkplatz) aus dem Geltungsbereich und somit aus dem B-Planverfahren herauszu-  
nehmen. Dieses Vorgehen ist kurzfristig notwendig geworden, als der jetzt vorliegende und überarbeitete Rahmenplan Stadtkern Detmold (Planer: Kuhn/Düsseldorf) für diesen Abschnitt einen gegenüber  
früheren Vorstellungen völlig neuen Planungsansatz bietet. Die planungsrechtliche Ausweisung für den genannten Bereich wird zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt, wenn der Stadt Detmold das Ergebnis eines Klimagutachtens vorliegt, auf dessen Grundlage dann die für die Situation angemessenen Festsetzungen getroffen werden können.

Da die vorliegenden Änderungen die Grundzüge der Planung berühren (Erweiterung des Geltungsbereiches für Gemeinbedarf- und Wohnbau-

flächen, Herausnahme des BR-Geländes), ist eine erneute frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vorgenommen worden.

Mit Rechtskraft des neu aufzustellenden B-Planes 01-30/18B erlischt die Rechtskraft des alten Planes 01-18a, soweit dieser durch den jetzt vorgesehenen Planbereich überdeckt wird. Lediglich eine kleine Teilfläche im Norden des alten Bebauungsplanes 01-18a wird nicht von dem neuen Plan überdeckt. Dieser Teilplan bleibt in seiner Rechtskraft solange bestehen, bis der benachbarte und noch aufzustellende Bebauungsplan Nr. 01-30/23 um die genannte Teilfläche ergänzt wird und zur Rechtskraft geführt ist. Infolge der Geltungsbereichsvergrößerung des B-Plans 01-30/18B um die Erweiterungsfläche des Grabbe-Gymnasiums wird ein Teil des benachbarten B-Plans 01-41 überdeckt. Dieser Plan wird zu gegebener Zeit an die neuen Grenzen angepaßt, es gibt für diesen Bereich lediglich einen Aufstellungsbeschuß (s. a. beiliegenden Übersichtsplan Anl. 2).

#### 4. Bestand

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Randlage der Detmolder Innenstadt außerhalb des mittelalterlichen Stadtkerns: Die vorhandene Bebauung unterscheidet sich deutlich in ihrer gestalterisch-architektonischen Wirkung von der der Altstadt. Die beiden ältesten Wohngebäude (Georg-Weerth-Straße 2 - 10 sind in den Jahren 1853-70) errichtet worden, es folgt das ehemalige Seminargebäude aus dem Jahre 1890, das nunmehr als Schulgebäude des Grabbe-Gymnasiums dient. Verschiedene Anbauten aus den 50er und 70er Jahren veranschaulichen sehr eindrucksvoll die hier vollzogene Entwicklungstendenz. Der überwiegende Gebäudebestand wird für Gemeinbedarfseinrichtungen genutzt (Grabbe-Gymnasium, Landeskirchenamt, Kindergarten,). Lediglich drei Gebäude dienen noch der Wohnnutzung. Insgesamt ist der Zustand der vorhandenen Bausubstanz als gut zu beurteilen mit Ausnahme der auf dem heutigen Gelände der Bundeswehrapotheke befindlichen baulichen Nebenanlagen.

#### 5. Planungsziele

Der noch rechtskräftige B-Plan 01-18a aus dem Jahr 1966 wird den stadtentwicklungsrelevanten Veränderungen nicht mehr gerecht. Der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahre 1977 sowie die Rahmenplanfortschreibung von 1993 sind im wesentlichen die planerischen Bezugspunkte.

Die Planungsziele sind:

- Berücksichtigung erhaltenswerter bzw. denkmalwerter Bausubstanz,
- planungsrechtliche Sicherung vorhandener Gebäude, die dem Wohnen dienen
- Berücksichtigung von Erweiterungsvorhaben entlang der Leopoldstraße unter dem Aspekt der Wiederherstellung stadtbildprägender Raum- und Gebäudekanten. Der seit den 70er Jahren bestehende II- bzw. III-geschossige und mit Flachdach ausgebildete Baukomplex des Grabbe-Gymnasiums wird aus wichtigen Schulerweiterungsgründen einheitlich III-geschossig einschl. der nach Osten vorgesehenen Erweiterungsflächen festgesetzt.

- Im Zuge des zu einem Freizeitbad ausgebauten Detmolder Hallenbades wird das bisherige Freibad aufgegeben und anstelle dieser Nutzung eine öffentliche Grünfläche bzw. eine vorsichtig eingefügte Wohnbaufläche festgesetzt.

#### 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Plangebiet ausgeübten Nutzungen wird der größte Anteil als Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltung, Kindergarten, Schule) ausgewiesen. Die nördliche Uferzone der Werre (Bereich ehemaliges Freibad) ist teilweise als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Den geringsten Flächenanteil nimmt das Allgemeine Wohngebiet ein, es handelt sich dabei um die Grundstücke in der Georg-Weerth-Straße Nr. 4 - 10 und Küster-Meyer-Platz 1, sowie die geplante Wohnbaufläche am ehemaligen Freibadstandort. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im wesentlichen durch die vorhandene Gebäudesubstanz bestimmt, das gleiche gilt für die im Plangebiet vorgesehenen Erweiterungsbauten, sie müssen sich gestalterisch und städtebaulich verträglich am vorhandenen Bestand orientieren. Für die Schulerweiterung wird die Dreigeschossigkeit festgesetzt, um sparsam mit dem Boden umzugehen und eine Ausführung in Bauabschnitten zu ermöglichen.

Die das Plangebiet prägenden Gebäude werden durch eng begrenzte Flächen (Baulinie, Baugrenzen) sowie durch Festlegung von Geschözzahlen und Traufhöhenangaben gesichert.

##### Verkehr/Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Leopoldstraße, Georg-Weerth-Straße und Seminarstraße erschlossen. Als Teil des inneren Verkehrsringes fällt dabei der Leopoldstraße die wichtigste Verkehrsbedeutung zu. Im Rahmen des Ausbaues der Ortsdurchfahrt Detmold wurde dieser Straßenabschnitt im Jahre 1988 fertiggestellt.

Das Hallenbad/Freizeitbad sowie die Erweiterung des Grabbe-Gymnasiums wird zu erhöhter Verkehrsfrequenz im Verlauf der Georg-Weerth-Straße führen. Um die Verkehrssicherheit der als Sackgasse fungierenden Georg-Weerth-Straße zu erhöhen, wird im B-Plan dieser Straßenabschnitt als Verkehrsfläche besonderer mit Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) ausgewiesen.

Im Hinblick auf den zunehmenden querenden Fußgängerverkehr, insbesondere durch Schüler, sollten die Querungsstellen auf der Leopoldstraße neu überdacht werden.

Die vorhandene Wegeverbindung zwischen Heldmanstraße und Georg-Weerth-Straße bleibt durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, jedoch für den durchquerenden PKW-Verkehr gesperrt.

Ferner ist auf dem Gelände des ehemaligen Freibades ein Rad- und Fußweg geplant (s. a. Rahmenplan), der zwar geringfügig in Natur und Landschaft eingreift, jedoch den Vorteil hat, den bestehenden Fuß-

und Radweg entlang der Werre aufzunehmen und diesen optimaler an das innerstädtische Fußwegnetz anbindet, insbesondere für Fußgänger, die von dem künftigen Kuhkampfparkplatz das Zentrum Detmolds erreichen wollen. Von diesem Weg wird über die bestehende Werrebrücke die Grünfläche, die im Bereich des ehemaligen Schwimbeckens entsteht, erschlossen werden.

#### Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig, d.h. in der Regel sind sie in die Baukörper integriert. Für die Errichtung von Stellplätzen werden die etwas weniger empfindlichen Bereiche der Grundstücke vorgesehen. Im Zuge der Erweiterungsmaßnahmen des Landeskirchenamtes ist der entstandene Stellplatzbedarf nur dadurch nachgewiesen, daß der schon im rückwärtigen Bereich vorhandene Parkplatz geringfügig erweitert sowie durch ein Tiefgeschoß ergänzt wurde. Für die offenen Stellplätze sind Rankgerüste zu installieren, die eine intensive Begrünung begünstigen und somit für eine verträgliche Einbindung in die Gesamtumgebung sorgen.

#### Denkmalschutz und Stadtbildpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen der Erhaltungssatzung und nur teilweise im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (Zone 2). Es liegt weiterhin innerhalb des Geltungsbereichs des Landesprogramms "Historische Stadtkerne".

Zwei aus der Mitte des letzten Jahrhunderts stammenden Gebäude (Georg-Weerth-Straße 4/6 und 8/10) sind Baudenkmäler.

Für zwei weitere im Plangebiet befindliche denkmalwerte Gebäude (Seminarstraße 3, Küster-Meyer-Platz 2) ist das Verfahren zur Unterschutzstellung in Vorbereitung.

#### Umwelt

Das Quartier unterscheidet sich entstehungsgeschichtlich sowie in seiner baulichen Erscheinung ganz wesentlich von der in direkter Nachbarschaft befindlichen Detmolder Altstadt. Hier oberhalb und in der Niederung der Werre ist die Bebauung bei weitem nicht so dicht und die vorhandene Durchgrünung ist für das Gesamtgebiet kennzeichnend, obwohl in den letzten Jahrzehnten eine zunehmende Bodenversiegelung insbesondere durch Einrichtungen von Schul-, Verwaltungs- und Kindergartengebäude stattgefunden hat. Um Kleinklima, Grundwasserzufuhr und Lebensqualität zu verbessern, sind Begrünungsfestsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden: Im einzelnen setzt der B-Plan fest, daß die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten sind. Für die Bereiche, in denen Erweiterungsbauflächen ausgewiesen sind, sind 2/3 der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf natürlichem Untergrund zu begrünen; ausnahmsweise kann dieser Wert unterschritten werden, wenn in angemessenem Umfang Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden (z.B. Fassaden-/Dachbegrünung, wasserdurchlässige Stellplatz- oder Wegebefestigung, Oberflächenversickerung u.ä.).

Die hier aufgezählten Festsetzungen betreffen insbesondere die im B-Plan ausgewiesenen Erweiterungsvorhaben des Grabbe-Gymnasiums (Teilbereich des heutigen Bundeswehrapothekegrundstückes) und der im Bereich der ehemaligen Umkleidekabinen des Detmolder Freibades vorgesehenen Wohnbaufläche. In beiden Fällen ist die im B-Plan ausgewiesene Baufäche geringer gegenüber dem heute hier vorfindbaren Versiegelungsstand (bestehende Bausubstanz einschließlich befestigter Hof- und Straßenflächen), sodaß die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt worden sind (s. a. beiliegender Anl. 3 u 4).

Mit Hinweis auf die Rahmenplanfortschreibung 1993 ist beabsichtigt, nördlich des Werreufers einen ca. 3 m breiten Fuß- und Radweg (in wasserdurchlässiger Ausführung) anzulegen.

In Bezug auf das für die Kernstadt Detmolds wirkende System der Frischluftbahnen kann davon ausgegangen werden, daß die im B-Plan ausgewiesenen Baufächen (-erweiterungen) keinen nennenswerten Einfluß auf die Funktion der Frischluftbahn des oberen Werretals nimmt. Im Gutachten "Frischluftbahnen der Stadt Detmold" (1977) heißt es dazu, "Dieser bodennahe Kaltluftabfluß mit Richtung zur Kernstadt wird jedoch durch den ca 10 m hohen quer zum Tal der Werre verlaufenden Gleisdamm der Deutschen Bundesbahn unterhalb von Spork-Eichholz aufgehalten, so daß sie die Kernstadt nicht erreicht und sich im Bereich Spork-Eichholz im breiten Wiesental der Werre die talwärts fließende Kaltluft ansammelt. Es bildet sich ein Kaltluftsee."

#### 7. Infrastruktur

Das Baugebiet befindet sich im Kernstadtbereich Detmolds; die Erschließung des Gebietes mit den dazu gehörigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gesichert.

Hat vorgelegen  
Detmold, den 2.1. NOV. 95  
Bezirksregierung  
I.A.  
*Reich*

