

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 01-30/11 (Justizverwaltung)

Plangebiet: zwischen Paulinenstr./ Bielefelder Str./ Hermannstr./ Heinr.-Drake-Str./ Grabbestr./ Ameide und Bruchstraße

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 möglichst weitgehender Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz und städtebaulichen Struktur, die Verkehrserschließung und die Anbindung des ruhenden Verkehrs verbessert werden.

Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für den Ausbau der Straße (anstelle eines Planfeststellungsverfahrens). Ziel des Straßenausbauentwurfs ist durch neue Knotenpunktgestaltung und die Anordnung zusätzlicher Abbiegespuren, die Flüssigkeit des Verkehrs zu erhöhen.

Die Erhaltung und Förderung vorhandener Wohnnutzung in günstiger Altstadtrandlage ist neben der substanzbewahrenden Komponente ein wichtiges städtebauliches Planungsziel und findet Berücksichtigung in der ausdrücklichen Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben in diesem Quartier.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-30/11 umfaßt die Paulinenstraße und die westlich und östlich anschließenden Baublöcke. Die Straßenrandbebauung stammt überwiegend aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1880/1910) und ist Teil des spätklassizistisch, teils durch Gründerzeitmerkmale geprägt.

a) Bereich Ameide

Der östliche Teil, der von Grabbestr., Ameide, Bruchstr. und Paulinenstr. eingegrenzt ist, bildet den wesentlichen Abschluß zum Schloß- und Museumsbereich und wird durch den Mühlengraben geprägt.

Dieses Quartier ist zum Schloß hin geöffnet und wird nur locker durch die beiden Baudenkmäler 1. Ordnung, das Landesmuseum und den Spieker, begrenzt.

Neben diesen Baudenkmälern weist die Liste des Landeskonservators von 1973 drei weitere Baudenkmale an der Paulinenstraße aus und nach der erweiterten Liste der Stadt wurden drei schützenswerte Gebäude Bruchstr. 35 und 37 und Grabbestr. 4 (s. Rahmenplan "Stadtkern Detmold", Stadtbild- u. Denkmalplan) festgestellt.

Die dazwischenliegende 2-3-geschossige Bebauung fügt sich bis auf einen schwerwiegenden Einbruch an der Paulinenstraße (5-geschossig) unauffällig ein, so daß man eine, dem Gesamtkonzept der Stadt entsprechende, erhaltende Planung anstreben muß.

Im Blockinnenbereich hat sich jedoch zum Teil eine ungeordnete Bautätigkeit entwickelt, besonders aufgrund der interessanten Geschäftslage zwischen Paulinenstr. und Fußgängerzone.

Ein weiterer Schwachpunkt zeigt sich in dem kleinen öffentlichen Parkangebot im Blockinnenbereich, das z.T. von Dauerparkern genutzt wird und somit störenden Parksuchverkehr anzieht und Lärmbelästigung erzeugt.

Das Planungsziel für diesen Bereich ist:

1. die Festschreibung der Straßenrandbebauung, besonders die Sicherung der erhaltenswerten Substanz,
2. ein maßvolles erdgeschossiges Angebot zur Geschäftserweiterung,
3. die Verkehrsberuhigung im Quartierinneren, um die auch hier noch vorhandene Wohnnutzung in den Obergeschossen weiterhin zu ermöglichen,
4. einen Neubaumöglichkeit, die die Nähe zu den wichtigsten Baudenkmälern (Schloß, Museum) und den stadtbildprägenden Elementen der Wallzone berücksichtigt.

b) Bereich Justizverwaltung

Der westlich von der Paulinenstraße gelegene Teilbereich des Bebauungsplans ist gekennzeichnet einmal durch die Bauten der Justizverwaltung, die durchgängig als Baudenkmäler eingestuft sind (lt. Liste des Landeskonservators 1973) und einen kompakten, einheitlichen Gebäudekomplex darstellen, und zum anderen das südlich davon liegende Quartier, das durch Gerichtsstr., Paulinenstr., Bielefelder Str. und Hermannstr. begrenzt wird.

Es ist weniger einheitlich in seiner Struktur und Nutzung, jedoch sind auch hier nach der Liste des Landeskonservators von 1973 Baudenkmäler zu schützen:

in der Gerichtsstr. die ehemalige Paulinenschule und das Doppelhaus Nr. 2 und 4, sowie in der Paulinenstraße die Gebäude 38, 40 und 42.

Es ist zu erwarten, daß bei näherer Untersuchung auch das Gebäude Paulinenstraße 36 (Kreishandwerkerschaft) und das Gebäude Bielefelder Str. 3, ehem. Paulinenanstalt, (späteres Domizil der ersten Einrichtung eines Kindergartens) aus stadtgeschichtlicher Sicht schutzwürdig sind.

Das Planungsziel für diesen Bereich ist:

1. Sicherung der Justizerweiterung auf dem Gelände der ehem. Paulinenschule und Paulinenanstalt. Für diese Erweiterung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig;
2. weitgehende Festschreibung der erhaltenswerten Substanz;
3. verbesserte Raumbildung im Eckbereich der Bielefelder-/Hermannstraße.

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 hinsichtlich Umlegung, Enteignung, Ge- und Verbote sowie flankierender Maßnahmen bleiben vorbehalten.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bedenken und Anregungen der Bürger ist der Bebauungsplanentwurf nach der Offenlegung auf Ratsbeschluß vom 24.11.83 geändert worden. Da die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung berührten, wurde daraufhin das eingeschränkte Beteiligungsverfahren gem. § 2a (7) BBauG durchgeführt. Die sich aus der eingeschränkten Beteiligung ergebenden Bedenken und Anregungen haben zu keiner erneuten Änderung des Entwurfes geführt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt nunmehr folgende Änderungen:

- 1.) Anstatt Geschoßfestsetzungen wird für den Erweiterungsbereich der Justiz eine Traufhöhenbegrenzung festgelegt.
- 2.) Der durch Straßenausbau vorgesehene Eingriff in Vorgartensubstanz im Bereich der Häuser Paulinenstr. 38, 40 und 42 wird zurückgenommen.
- 3.) Die überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Bruchstr. Nr. 35 und 37 wird geringfügig erweitert.
- 4.) Zur Schonung vorhandener Bausubstanz im Bereich des Grundstücks Grabbestr. Nr. 6 wird die nördliche Erschließung geringfügig geändert.
- 5.) Die überbaubare Fläche (rückwärtige Erweiterung) der Grundstücke Grabbestr. Nr. 6 und 8 wird zurückgenommen nachdem die Erschließung des Ameidequartiers in substanzschonenderweise durchgeführt wird.
- 6.) Die überbaubare Fläche des Grundstückes Grabbestr. Nr. 4 wird um den Bereich des denkmalwerten Bestandes erweitert.
- 7.) Die Festlegung „zu erhaltende Bäume“ im westlichen Mühlengrabenbereich wird im Entwurf aufgenommen.

8.) Als Hinweis für zu schützende denkmalwerte Bausubstanz wird die Kennzeichnung „D“ im Entwurf aufgenommen.

Kostenschätzung

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

Kosten infolge des Straßenausbaus in Höhe von	2.500.000,-- DM
--	-----------------

Kosten für die Grünanlage und Anpflanzung von Alleebäumen in den dafür vorgesehenen Straßenbereichen	60.000,-- DM
--	--------------

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