

Begründung -gem. § 9 (8) BBauG-
zum Bebauungsplan Nr. 01-57 "Kuhkamp"

- Plangebiet zwischen Werre, Hallenbad, Bundeswehr-lazarett, Eisenbahn und Volkhausenstraße -
im Ortsteil Detmold der Stadt Detmold

1. Ziele und Zwecke:

Die Stadt Detmold hat den Bereich des in den Stadtkern reichenden Werretales (Kuhkamp) im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfs- bzw. Grünflächen für Sportplätze, Freibad, Parkplätze ausgewiesen.

Die Stadt hat damit ihre planerischen Absichten für eine intensive Sport- und Erholungsnutzung dargelegt und zum größten Teil auch bereits vollzogen (Schulen, Turnhallen, Bäder, Sportplätze, Tennisplätze und Tennishallen).

Zur Erweiterung des Sportangebotes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Freizeitbad in Verbindung mit einem Hotel geschaffen werden.

Die geplante Freizeitanlage soll das vorgesehene Sport-, Erholungs- und Freizeitangebot vervollständigen bzw. abgängige Einrichtungen ersetzen. In einer zeitgemäßen und nachfragegerechten Form soll hier eine Kombination von Einrichtungen des Sports, der Freizeitgestaltung und des Fremdenverkehrs angeboten werden.

So ist beabsichtigt, das städtische Freibad, das stark reparaturbedürftig ist und in seiner Unterhaltung kostenintensiv ist, langfristig aufzugeben und ersatzweise das städtische Hallenbad um ein Freischwimmbcken und Liegeflächen-Areal so zu erweitern, daß ein kombiniertes Hallen-Freibad, insbesondere für den Schul-, Sozial- und Vereins-Schwimmsport, zur Verfügung steht.

Durch eine Zusammenfassung der Energieversorgung der Gesamt-sportanlage nach dem neuesten Entwicklungsstand soll ein wirtschaftlicher Betrieb ermöglicht werden.

Die städtebauliche Erschließungssituation für das Projekt ist gut. Für den Fußgänger ergibt sich sowohl eine kurze Verbindung in den Stadtkern als auch in die freie Landschaft (Johannettental, Werretal), für den Autofahrer steht nach dem Bau der geplanten Querspange (L 937n) eine gute Fahrerschließung zur Verfügung. Diese ist nur von Osten vorgesehen, um den innerstädtischen Ring (Leopoldstraße) nicht zu überlasten und die wichtige Fußgänger- und Radtrasse (Georg-Weerth-Straße) nicht zu stören.

Die Fahrerschließung über die Planstraße von der Volkhausenstraße aus soll nur der Andienung des Lazaretts, des Hotels und des Freizeitbades dienen und als Sackgasse angelegt werden.

Zwischen dieser und der vorhandenen Wendeanlage am Hallenbad soll die verlängerte Georg-Weerth-Straße nur als Fuß- und Radweg ausgebildet werden.

Die Baukörper des Projektes werden bergseits zweigeschossig, talseits dreigeschossig sein und sollen sich entlang der verlängerten Georg-Weerth-Straße und möglichst parallel zu den Höhenlinien und der vorhandenen Bebauung entwickeln.

Die Talaue der Werre bis zur Hochwasserlinie (südl. Bauflucht Hallenbad) wird von Gebäuden freigehalten. Entlang der Werre ist eine Wegeerschließung vorgesehen, die den Naherholungswert des Werretales steigert.

Der südliche Teil der Werre-Talaue bis zur Hornschen Straße bleibt als Grünraum erhalten und sichert weiterhin den Blick von der Hornschen Straße auf die Stadt.

Die geplanten Anlagen sind für Detmolds Stadtentwicklung - insbesondere für den geplanten Ausbau der Stadt als attraktiver Ort für Tagungen und Kurzurlaub - von besonderer Bedeutung.

Das Hotel mit Restaurants und Konferenzräumen, die Freizeitanlage mit Wellenbad und anderen Badeeinrichtungen, sind in ihrer günstigen und wirtschaftlich notwendigen Kombination (ganzwöchige Auslastung) Voraussetzungen für die Erreichung dieses städtischen Entwicklungszieles.

2. Planungsvorgaben:

Der Rat der Stadt Detmold hat daher zur Verwirklichung des Vorhabens als planungsrechtliche Voraussetzung am 16.12.1982 beschlossen, den Flächennutzungsplan (Änderungspunkt 40) durch Einleitung eines Verfahrens gem. §§ 2 und 5 des BBauG derart zu ändern, daß die Fläche der geplanten Freizeitanlagen von einer derzeitigen Darstellung als "Grünfläche/Freibad" in "Sondergebiet/Sport- und Erholungsgebiet und Hotel" umgewandelt wird.

Diese FNP-Änderung wurde durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 22.11.1983 -mit Hinweisen versehen- genehmigt.

Die Hinweise -beinhaltend:

- Schutzmaßnahmen gegenüber zu erwartender Immissionen in den Angrenzungsbereich;
- Beschränkung der Erschließungsanlage im Abschnitt zwischen vorh. Georg-Weerth-Straße und Planstraße ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer.-

werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ferner ist für die Fläche der geplanten Freizeitanlagen die Entlassung aus dem Landschaftsschutz durch die Höhere Landschaftsbehörde erforderlich. Zu diesem Zweck hat die Stadt bei dem Regierungspräsidenten Detmold -Dezernat 51- am 09.03.1983 einen förmlichen Antrag auf teilweise Aufhebung des Landschaftsschutzes im Bereich "Kuhkamp" gestellt (im Parallelverfahren zur FNP-Änderung).

Mit Verfügung vom 18.11.1983 hat der RP die beantragte teilweise Aufhebung des Landschaftsschutzes mit der Maßgabe von Voraussetzungen in Aussicht gestellt.

Zur Erfüllung dieser Voraussetzungen, -beinhaltend:

- Hangparallele Anordnung der Baukörper, zum Norden zweigeschossig, zum Süden dreigeschossig;
- Erstellung eines Grünordnungsplanes;
- Erhaltung des vorh. Fuß- und Radwegenetzes mit Eingrünung im Norden;
- Landschaftsangepaßte Gestaltung der Stellplatzanlagen (großkronige Laubbäume);
- Naturnahe Gestaltung der Werreale in einer Breite von mindestens 30 m-.

sind dementsprechende Festsetzungen in den Plan aufgenommen worden.

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 29.09.1983 die Aufstellung gem. § 2 (1) BBauG und die öffentliche Planungsdarlegung durch Aushang gem. § 2a (2) i.V.m. § 2a (3) BBauG des o.a. Bebauungsplanes beschlossen. Den Bürgern sind die Planungsabsichten durch öffentlichen Aushang der Planvorentwürfe und Auslage von Informations-Broschüren in der Zeit vom 10.10.1983 bis 25.10.1983 dargelegt worden.

Den Trägern öffentlicher Belange sind diese Vorentwurfsunterlagen zur Stellungnahme bis zum 31.10.1983 zugestellt worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Eingaben sind bei der Erstellung des Planentwurfs in die Abwägung einbezogen worden.

3. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung:

Vordringlich ist beabsichtigt, die verlängerte Georg-Weerth-Str. als Erschließungsanlage von der Volkhausenstraße aus -insbesondere für die Baustellenandienung- zu erstellen.

Dabei soll topographisch bereits auf die geplante Querspange (L 937n) Rücksicht genommen werden, deren Trasse sich mit dem Verlauf der Volkhausenstraße teilweise deckt.

Maßnahmen zur Umgestaltung als kombiniertes Hallen- und Freibades kommen langfristig in Betracht.

4. Überschläglich ermittelte Kosten:

Der Stadt Detmold entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen -überschläglich ermittelt- folgende Kosten:

4.1)	Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 500.000,-- DM
4.2)	Straßenbegleit-Grün- lagen	ca. 35.000,-- DM
4.3)	Nebenkosten und Ab- rundung	ca. 65.000,-- DM
	zus. ca.	600.000,-- DM
		=====

Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal-, Gas-, Stromleitungen) sind innerhalb der Planstraßen vorhanden.

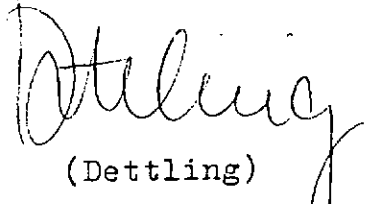
5. Vorgesehene Finanzierung:

Die Finanzierung ist nicht im Finanz- und Investitionsprogramm 1984 enthalten.

6. Bodenordnung:

Grunderwerbskosten entfallen, da sich die Flächen, auf welchen die beabsichtigten Anlagen erstellt werden sollen, im Besitz der Stadt Detmold befinden.

Detmold, den 05. Jan. 1984


(Dettling)
Techn. Beigeordneter