

Bebauungsplan Nr. 01-05 „Lessingstraße“, 1. (vereinfachte) Änderung

Begründung:

Die Ausweisung einer überbaubaren Fläche auf dem Eckgrundstück in der Flucht der Nachbarflächen berührt gem. § 13 (1) BauGB die Grundzüge der Planung. Gemäß § 2 (7) BauGB-MaßnahmenG kann die vereinfachte Änderung nach § 13 Abs. 1 BauGB auch durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Der rechtskräftige, aus dem Jahre 1961 stammende Bebauungsplan, setzt für das Grundstück eine nicht überbaubare Grundstücksfläche fest, um hier ein Sichtfeld für die Einmündung der Lessingstraße in die Hans-Hinrichs-Straße zu schaffen. Nach Auskunft des zuständigen Fachamtes wird heute kein Sichtfeld benötigt, da hier eine Anhaltesituation besteht, durch die die Verkehrssicherheit gewährleistet wird.

Die Stadt Detmold ist gehalten, den akuten, dringenden Wohnraumbedarf zu decken. Da das Grundstück voll erschlossen ist, könnte es bei Vorlage der planungsrechtlichen Voraussetzungen umgehend mit einem Wohnhaus bebaut werden.

Bebaut ist das Grundstück mit einer Garagengrenzbebauung für sieben PKW. Die Nutzung dieses Eckgrundstücks mit Garagen, deren Zufahrt im Sichtbereich der Hans-Hinrichs-Straße liegt, ist städtebaulich als stark unbefriedigend zu beurteilen. An der optischen Situation ändert auch die Heckenpflanzung nichts, da der Blick, aus Richtung Norden kommend, direkt auf die versiegelten Flächen und die Garagenzeile trifft. Die Hans-Hinrichs-Straße ist in dem Bereich auf der westlichen Straßenseite durchgängig mit freistehenden Wohngebäuden bebaut. Das in Rede stehende Grundstück wirkt mit seiner derzeitigen Nutzung als städtebaulicher Fremdkörper.

Städtebaulich wird die Situation durch die Betonung der Straßenecke mit einem Wohngebäude in wünschenswerter Weise erheblich aufgewertet.

Die nötige Abstandsfläche zu den Nachbargrundstücken werden durch die BauO NW geregelt.

Eingriffsregelung

Das Grundstück (360 m²) ist z.Z. bis auf ca. 40 m² (Hecken) vollständig versiegelt. Bei Durchführung der vorliegenden Planung wird diese Versiegelung um ca. 50% reduziert. Durch naturnahe Gestaltung der Gartenfläche und Befestigung der Hofflächen im wasserdurchlässigen Material wird der Eingriff minimiert und die derzeitige ökologische Situation verbessert, so daß Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht notwendig sind.