

Begründung

zum Bebauungsplan 01-10A „Fürstengartenstraße“

Ortsteil Detmold

Plangebiet: zwischen Knochenbach, Bielefelder Str., Fürstengartenstr., Toloptwete und Freiligrathstraße.

1) Verfahrensablauf

29.09.1983	Aufstellungsbeschluß
20.09.1983	Bürgeranhörung
04.06.1985	Beschluß über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gem. § 2 (5) und § 2a (2) BBauG und die Stellungnahme der Verwaltung
04.11.-05.12.1985	Offenlegung

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP-Änderung Nr. 62) durchgeführt.

2) Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereiteten Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Detmold ist für den Bebauungsplanbereich gemischte Baufläche dargestellt. Demgegenüber ist das Gebiet jedoch überwiegend durch Wohnnutzung charakterisiert. Die Bebauung entstand zum größten Teil im Zusammenhang mit der um die Jahrhundertwende erfolgten Stadterweiterung und besteht fast ausschließlich aus freistehenden Einzelhäusern (Typ Vorstandsvillenbebauung). Eine Entwicklung des Gebietes zum Kerngebiet mit Geschäfts- und Verwaltungsnutzung ist nicht beabsichtigt, die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur soll vielmehr erhalten werden. Daher wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes von Gemischter Baufläche in Wohnbaufläche geändert.

3) Bestand

Im Bebauungsplan herrscht, bis auf wenige Ausnahmen tertiärer Nutzungen im Erdgeschoßbereich, Wohnnutzung vor. Die Fürstengartenstraße hat den Charakter einer verkehrsmäßig wenig belastenden Wohnstraße. Dagegen hat die Freiligrathstraße Sammelstraßen – und die im Osten tangierende Bielefelder Str. Hauptstraßenfunktion. Die vorhandene Bausubstanz stammt überwiegend aus der Zeit zwischen 1880 und 1930. Die Gebäude sind als freistehende Wohnhäuser konzipiert, überwiegend zweigeschossig und mit Sattel- oder Walmdach versehen. Ein im Blockinnerbereich gelegenes Gebäude wirkt von seiner Größe und Bauform her maßstabsprengend und entspricht nicht dem Charakter des Wohngebietes.

Das Gebiet wirkt in seiner gestalterischen Gesamtheit einheitlich, wenn Gestaltungsfaktoren wie Gebäu-
degröße, Geschossigkeit und Art der Dachausführung zur Beurteilung herangezogen werden. Im einzelnen lassen sich jedoch unterschiedliche Gestaltungsmerkmale bezüglich des verwendeten Baumaterials, der Ornamentgestaltung sowie der Gesims-, Risalit- und Fensterausbildungen feststellen. Das Gebiet ist als ein erhaltenswertes und für Detmold typisches Wohnquartier der Jahrhundertwende anzusehen.

4) Planungsziele

- Sicherung der hohen Wohnqualität des Quartiers und Erhalt der sozialen Bezüge durch Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes in Substanz, Struktur und Nutzung.
- Verhinderung maßstabsprengender Neubauten und Nutzungsänderungen
- Förderung von stadtbildpflegerischen Maßnahmen zur Erhaltung der baulichen Identität und des Wohnumfeldes.

5) Festsetzung des Bebauungsplanes

Art der Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Damit wird der erhaltenswerte Bau- und Nutzungsstruktur des Quartiers Rechnung getragen. Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung werden ausgeschlossen, da sie mit dem Quartiercharakter nicht vereinbar sind bzw. die Wohnnutzung unerwünscht verdrängen würde.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze und Baulinie), der Geschößzahl und der Traufhöhe. Damit wird das Planungsziel einer weitgehenden Strukturhaltung erreicht, wobei sich allerdings aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen stark differierende Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ) ergeben.

Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Straßenraum und im seitlichen Grundstücksbereich überwiegend durch Baulinien begrenzt. Dies ist zur Festschreibung der straßenseitigen Bauflucht und zur Unterschreitung der nach Bauordnung NW verlangten Abstandsflächen erforderlich. Die einheitliche Bauflucht und die teilweise sehr geringen Abstandsflächen prägen das Erscheinungsbild des Quartiers. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen kann von Westen und Osten erfolgen, im Umbau- und Neubaufall ist sie durch entsprechende Grundrißgestaltung nachzuweisen.

Gebäudehöhe

Die Geschößzahlen sind fast ausnahmslos zwingend festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung der Traufhöhe wird damit zu einem erreicht, daß die räumliche Struktur nicht durch Baulückenschließungen von geringerer Höhe durchbrochen wird. Zum anderen wird verhindert, daß bei gegebenen Traufhöhen ein Altbau mit überhohen Geschossen durch einen Neubau unter Hinzugewinnung eines zusätzlichen Geschosses ersetzt werden kann. Es soll dadurch ein ungewollter Anreiz zum Abbruch von Altbausubstanz vermieden werden. Neubauten mit stark vom Bestand abweichenden Geschößhöhen würden das Erscheinungsbild des Quartiers zudem stark beeinträchtigen.

Denkmalschutz

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung ist in die Liste der städtischen Inventarisierung erhaltenswerter und historischer Bausubstanz aufgenommen. Eine förmliche Unterschutzstellung ist noch nicht erfolgt. Das Verfahren nach Denkmalschutzgesetz ist in Vorbereitung. Daher sind die erhaltenswerten Gebäude im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Verkehr

Die Fürstengartenstraße behält Wohnstraßenfunktion, nimmt aber zusätzlich einen Teil des auf die Sparkasse bezogenen Verkehrs auf (siehe Bebauungsplan 01-30/10a). Schleichverkehr kann durch verkehrlenkende und verkehrsberuhigende Maßnahmen unterbunden werden.

Garagen und Stellplätze

Garagen stören das Erscheinungsbild des Wohngebietes. Daher sind sie nur innerhalb der sehr eng begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, d.h. in der Regel als in den Baukörper integriert. Für die Errichtung von Stellplätzen werden die etwas weniger empfindlichen Bereiche der Grundstücke vorgezogen. Weitere Parkmöglichkeiten werden im Parkhaus an der Paulinenstraße in zumutbarer Fußwegentfernung von max. 300 m geschaffen.

6) Infrastruktur

Das Baugebiet befindet sich im Kernstadtbereich Detmolds, die Erschließung des Gebietes mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist gesichert. Die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes läßt sich wegen der dichten Baustruktur im Plangebiet nicht realisieren. Daher müssen sich die Spielmöglichkeiten auf die im rückwärtigen Bereich überwiegend großzügig bemessenen privaten

Grünflächen beschränken. Darüberhinaus tritt durch die geplanten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen eine Verbesserung der Wohnumfeld- und Spielbedingungen.

7) Städtebauliche Daten

- Gesamtfläche = 22.647 m² (2,26 ha)
- öffentliche Verkehrsfläche = 3.416 m² (0,34 ha)
- Nettobaufäche (WB) = 19.231 m² (1,92 ha)
- Anzahl der möglichen Wohneinheiten = 82
- Anzahl der notwendigen PKW-Stellplätze = 148

8) Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Bodenordnung:

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Planung nicht vorgesehen.

- Kosten, die der Stadt durch die Maßnahme des B-Planes entstehen:

Ausbaukosten Kanalisation:
+ Fürstengartenstraße 320.000,-- DM

Ausbau Toloptwete:

300.000,-- DM
20.000,-- DM

Begrünung im öffentlichem u. privatem Bereich:

Planungsamt
Detmold, den 28.08.1985

(Dr. Fingerhut)
I. Beigeordneter