

Begründung

Zum Entwurf der Neuaufstellung des B-Plans Nr. 01-14A „Bertastraße“

Allgemeines

Die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 01-14 A dient in erster Linie der Umnutzung eines ehemaligen Gewerbegrundstückes im Zentrum des Plangebietes in ein Wohngebiet.

Desweiteren wird das gesamte Bebauungsplangebiet überarbeitet, um dieses an die heutigen Wohn- und Lebensverhältnisse anzupassen.

Die Umplanung des Gewerbegrundstückes wird möglich, da die dort bislang ansässige Fa. ihren Betrieb aus dem Plangebiet verlagert hat.

Eine erneute Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung soll durch die Aufstellung des B-Plans verhindert werden, um so im Plangebiet vorherrschende Wohnbebauung in Zukunft vor den Belastungen, die erfahrungsgemäß mit gewerbender Nutzung verbunden sind, nachhaltig zu schützen.

Im Flächennutzungsplan wurde die Aufhebung der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebiets durch die Darstellung einer Wohnbaufläche für den gesamten Verfahrensbereich des B-Planbereiches berücksichtigt.

Die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 01-14A wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht damit den Zielen der gemeindlichen Entwicklungsplanung.

Durch die Abgrenzung der überbaubaren Bereiche in Verbindung mit den Begrenzungen der Höhen für die Gebäude, wird einer nicht gewollten städtebaulichen Entwicklung entgegengewirkt.

Verkehr

Die bereits vorhandenen Straßen innerhalb des Planbereichs werden entsprechend ihrem Ausbau im B-Plan übernommen, da aufgrund der gegebenen und zu erwartenden Verkehrsverhältnisse diese Straßen den an sie gestellten Anforderungen genügen.

Das ehemalige Gewerbegrundstück wird privat erschlossen.

Grünflächen:

Öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen, da das Plangebiet einen sehr hohen Anteil an privatem Grün hat.

Die im Plan dargestellten Bäume sind zu erhalten bzw. zu pflanzen.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs:

Einrichtungen für den Gemeinbedarf wurden innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen, da die Versorgung dieses Bereichs bereits durch die vorhandenen Einrichtungen außerhalb des Plangebiets hinreichend gewährleistet ist.

Gestalterische Festsetzungen

1. Garagen und Einstellplätze
2. Dächer
3. Einfriedigungen

zu 1. Die teilweise unkoordinierte bauliche Entwicklung von Garagen u. KFZ-Einstellplätzen auf Privatgrundstücken hat in der Vergangenheit häufig zu Fehlentwicklungen geführt, denen mit den Festsetzungen begegnet werden soll.

zu 2. Für das Plangebiet werden hinsichtlich der Dachform, Dachneigung u. Dachbedeckung Festsetzungen getroffen, um ein geschlossenes Straßenbild zu erreichen.

Im Plangebiet zwischen Feld. u. Bertastraße sind die Dächer auf die Nachbargebäude abzustimmen.

zu 3. Zur Erhaltung des positiven Gesamtbildes der Vorgärten werden Festsetzungen zu den Einfriedigungen getroffen.

Wasserwirtschaftliche Maßnahmen, Abfallbeseitigung, Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Straßen sind an die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Die Oberflächenwässer der Straßen werden über Gossen und Wasserabläufe (Gullis) in das zentrale Entwässerungsnetz abgeleitet.

Auswirkung der Planung:

Durch die Neuaufstellung des B-Plans Nr. 01-14A werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zusätzliche Errichtung von ca. 26 Einfamilienreihenhäusern geschaffen. Die Wohnbevölkerung wird dadurch voraussichtlich um ca. 70 Personen (je Wohneinheit 2,7 Einwohner gerechnet) zunehmen. Versorgungsschwierigkeiten der Bevölkerung sind hierdurch nicht zu erwarten.

Der Ausbau zusätzlicher Gemeinbedarfseinrichtungen ist nicht erforderlich.

Das Verkehrsaufkommen wird durch den Bevölkerungszuwachs innerhalb des Plangebiets geringfügig anwachsen. Hierdurch eventuell auftretende Verkehrsprobleme werden wegen der geringen Anzahl zusätzlicher Fahrzeuge nicht erwartet.

Bodenfunde:

Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel. 0521/21869 anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kosten:

Durch die Realisierung des B-Planes entstehen der Stadt Detmold keine zusätzlichen Kosten

Die innere Erschließung des Bereiches zwischen Bertastraße und Schlesierhöhe erfolgt privat. Sonstige zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Beglaubigt

(Beumer)
Stadtoberinspektor

Detmold, den 28.1.1986