

Bebauungsplan Nr. 01-16 „Grünstraße/Neitzelweg“, 4. (vereinfachte) Änderung

Ortsteil: Detmold-Nord

Änderungsgebiet: westlich des Kreuzungsbereichs Grünstraße/Herberhauser Straße und östlich der Wendeanlage des Neitzelweges

Begründung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01-16 aus dem Jahre 1965 setzt für die Änderungsgebiete Gewerbegebiet und private Grünfläche (Spielplatz) fest.

Für das Gewerbegebietsgrundstück besteht der Antrag auf Wohnbebauung. Aufgrund der bestehenden Nachbarbebauung mit Wohnhäusern soll hier die Änderung der Ausweisung in WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) erfolgen.

Für den ausgewiesenen privaten Kinderspielplatz besteht gemäß des Spielplatzleitplanes der Stadt Detmold kein Bedarf. Zur Arrondierung des Wohngebietes soll das Grundstück in WA-Gebiet geändert und einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Stellung der Bebauung mit einer Hauptfistrichtung in Ost-Westrichtung wird gewählt, weil diese eine ökonomischere Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht. Das Gebäude paßt sich so der hier vorhandenen und geplanten Siedlungsstruktur an und dient gegenüber der Wendeanlage des Neitzelweges als räumlicher Abschluß zur offenen Landschaft.

Die Stadt Detmold ist gehalten, den akuten Wohnraumbedarf zu decken. Da die Grundstücke voll erschlossen sind, könnte bei Vorlage der planungsrechtlichen Voraussetzungen eine Wohnbebauung erfolgen, zudem würde hierdurch eine wünschenswerte Verbesserung der aktuellen städtebaulichen Situation erreicht. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den vorhandenen Straßenraum.

Eingriffsregelung (§ 8a BNatSchG):

Das Änderungsgebiet ist im rechtskräftigen B-Plan als Gewerbegebiet und als private Grünfläche (Spielplatz) ausgewiesen und könnte in einem erheblichen Umfang versiegelt werden. Der Situationsbiotopwert des als Spielplatz überplanten Grundstückes ist nicht hoch zu bewerten, da die Naturschutzfunktion durch Geländeaufschüttung erheblich belastet wurde.

Bei Durchführung der vorliegenden Planung wird die ökologische Situation planungsrechtlich (theoretisch) nicht verschlechtert. Als Minimierungsmaßnahme wird auf dem Flurstück Nr. 416 als Übergang zur freien Landschaft eine mit einheimischen Gehölzen anzupflanzende Hecke festgesetzt von insgesamt 200 m². Da die Planung zudem der Deckung des dringenden Wohnbedarfs dient, wird auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet. Zur Versickerung des Regenwassers besteht gem. § 51 a (4) keine Verpflichtung, da Trennkanalisation vorhanden ist.