

## **B-Plan Nr 01-27 „Dorotheenstraße“, 1. (vereinfachte) Änderung**

Ortsteil: Detmold-Nord

Änderungsgebiet: zwischen Marienstraße, Griemensiek und Gretchenstraße

### **Begründung:**

#### **1. Ausgangssituation**

Das Änderungsgebiet befindet sich im südlichen Teil des am 26.08.1982 rechtskräftig gewordenen B-Planes Nr. 01-27 und ist als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Der Gebäudebestand mit großen versiegelten Flächen ist für die gewerbliche Nutzung ausgelegt.

#### **2. Planungsanlaß/Planungsziele**

Der übergeordnete Planungsanlaß ist in der momentanen Nachfrage nach Wohnraum in Detmold zu sehen. Die Stadt Detmold verfolgt, bezogen auf den vorhandenen großen Wohnraumbedarf, das Ziel, Wohnraum zu schaffen. Durch diese Änderung soll die Realisierung einer Wohnhausbebauung ermöglicht werden, durch die gleichzeitig eine städtebauliche Verbesserung des Gebietes erfolgt. Durch die mögliche Bebauung wird die städtebaulich sinnvolle Betonung der Straßenecke (Marien-/Gretchenstraße) erreicht.

#### **3. Bebauung**

Wie im rechtskräftigen B-Plan wird Allgemeines Wohngebiet (WA) und offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise liegt im Gebäudebestand des Umfeldes begründet und sichert die städtebauliche Einfügung der Neubebauung. Dasselbe gilt für die Vorgaben bezüglich der Drempe- und Traufhöhe und der Dachform. Um das städtebauliche Bild einer lockeren Wohnbebauung zu erhalten, werden Baugrenzen, GRZ, GFZ und eine Tiefgarage festgesetzt.

#### **4. Begrünung**

Durch die zusätzliche textliche Festsetzung (75 % der nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen) wird eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes erreicht, als auch die Begrenzung der Versiegelung der Freiflächen.

Die Änderung des rechtskräftigen B-Plans löst planungsrechtlich keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft aus, als bisher zulässig bzw. schon vorhanden waren, sodaß auf Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden kann.