

## **Bebauungsplan Nr. 01-27 „Dorotheenstraße“, 2. (vereinfachte) Änderung**

### **Begründung**

#### **1 Anlaß und Ziele der Bebauungsplanänderung**

Der seit 1982 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01-27 weist im Änderungsgebiet südlich des vorhandenen Einfamilienhauses Marienstraße Nr. 22 eine ca. 50 m<sup>2</sup> große nicht überbaubare Fläche aus. Von der Grundstückseigentümerin wurde der Antrag gestellt, hier eine zusätzliche Baufläche auszuweisen. Diesem Antrag soll gefolgt werden. Durch die Ausweisung dieser zusätzlichen Baufläche wird eine städtebaulich verträgliche Verdichtung der Siedlungsstruktur erreicht. Zudem wird ein Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der gesamten Stadt Detmold geleistet.

#### **2 Städtebauliches Nutzungskonzept**

##### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Änderungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß der Ausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, festgesetzt. Ausnahmen gem. § 3 (4) Ziff. 5 und 6 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da entsprechende Nutzung den Charakter des Änderungsgebietes zuwiderlaufen würde.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der im Änderungsgebiet vorhandenen Wohnnutzung festgesetzt.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ 0,4), der Geschoßflächenzahl (GFZ 0,5), der max. Zahl der Vollgeschosse (I-geschossig), der max. Gebäudehöhe und der max. Drempehhöhe sichern hier die städtebaulich gewollte mäßige Verdichtung der Siedlungsstruktur bei Beachtung der Verpflichtung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

##### **2.2 Gestaltungsvorschriften**

Durch die Festsetzung der Ost-Westhauptfischrichtung soll die ökonomische Nutzung regenerativer Energien, insbesondere die Solarenergie ermöglicht werden.

Zur Erhaltung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes sind die Gestaltungsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen worden.

#### **3 Erschließung**

Das Änderungsgebiet wird von der Marienstraße aus erschlossen. Die Ent- und Versorgung erfolgt durch öffentliche Leitungen. Das Regenwasser kann durch einen hier vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

#### **4 Eingriff in Natur und Landschaft**

Durch die Realisierung der potentiellen zusätzlichen Bebauung erfährt die Natur und Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung. Besonders schützenswerte Biotope oder Arten werden durch das Vorhaben nicht betroffen. Im Bereich des Gebäudebestandes wird die überbaubare Fläche reduziert. Bei eventuell anstehenden Baumaßnahmen wird der Nachweis über die Möglichkeit einer Regenwasserbewirtschaftung verlangt. Durch diese Maßnahmen wird der potentielle Eingriff in Natur und Landschaft minimiert. Da die Planung zudem der Deckung des dringenden Wohnbedarfs dient, soll auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet werden.

#### **5 Altlasten**

Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt. Die im Änderungsgebiet vorhandene Nutzung ergibt auch keinerlei Anhaltspunkte für einen entsprechenden Altlastenverdacht.