

# **Bebauungsplan Nr. 12-04 „Echternkampstraße“, 7. (vereinfachte) Änderung**

## **Begründung**

### **1 Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung**

Der seit 1969 rechtskräftige B-Plan Nr. 12-04 weist im Änderungsgebiet den inneren Bereich als nicht überbaubare Fläche aus. Ein Ziel dieser B-Planänderung ist auf dieser relativ großen Fläche durch die Ausweisung von zusätzlicher Baufläche eine verträgliche Verdichtung der Siedlungsstruktur zu ermöglichen und einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Stadt Detmold zu leisten (s. u. Pkt. 2.3).

### **2 Städtebauliches Nutzungskonzept**

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

Das Änderungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet, gem. der Ausweisung des rechtskräftigen B-Planes, festgesetzt. Ausnahmen gem. § 3 (4) BauNVO werden nicht Bestandteil des B-Planes, da entsprechende Nutzung dem Charakter des Änderungsgebietes zuwiderlaufen würden. Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der hier vorhandenen Wohnnutzung festgesetzt. Die Beschränkung der bebaubaren Fläche (GR max. 200 m<sup>2</sup>) sichert hier die lockere Siedlungsstruktur bei Beachtung der Verpflichtung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

#### **2.2 Gestaltungsvorschriften**

Die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Dachlandschaft orientieren sich an der vorhandenen Bebauung.

Durch die Festsetzung der Ost-Westfirstrichtung für die im inneren Änderungsgebiet zusätzlich ausgewiesenen überbaubaren Flächen soll die Nutzung regenerativer Energien, insbesondere die Solarenergie ermöglicht werden.

Zur Erhaltung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes sind Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände getroffen. Die Garagen und überdachten Stellplätze sollen mit den Hauptgebäudekörpern eine harmonische Einheit bilden und sind deshalb nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

#### **2.3 Bewertung des Vorhabens**

Durch die Realisierung der potentiellen zusätzlichen Bebauung erfahren die Belange von Natur und Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung. Besonders schützenswerte Biotope, Pflanzen- oder Tierarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. der Bewirtschaftung des Regenwassers und der Anpflanzung von Gehölzen können einige der mit der zusätzlichen Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen gemindert werden. Im rechtskräftigen B-Plan sind im Änderungsgebiet große überbaubare Flächen ausgewiesen. Auf diesen könnten maßstabsprengende und städtebaulich unverträgliche Baukörper entstehen, mit entsprechend höherer Bodenversiegelung als durch die Neuplanung.

Bei Durchführung der vorliegenden Änderung wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise der Einzelhäuser und der Grundfläche von max. 200 m<sup>2</sup> je Grundstück die ökologische Situation planungsrechtlich (theoretisch) verbessert. Da die Planung zudem der Deckung des dringenden Wohnbedarfs dient und durch sie eine maßvolle bauliche Verdichtung im Siedlungsbereich ermöglicht wird, kann auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet werden (s. Eingriffsbilanzierung). Ein erstes rechtliches anerkanntes Indiz für den Nachweis dieses Wohnbedarfs stellt die Wohnraumzweckentfremdungsverordnung vom 04.07.1995 dar, in der die Stadt Detmold genannt ist. Nach ihr darf Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung zugeführt werden (§1). Ein zweiter Hinweis ergibt sich daraus, daß nach der jüngsten Bevölkerungsprognose der Bezirksregierung in Detmold in den nächsten Jahren mehrere tausend zusätzliche Einwohner in Detmold zu erwarten sind, für die Wohnraum vorgehalten werden muß.