

Begründung

Bebauungsplan Nr. 12-10 „Frankenstraße“, 4. (vereinfachte) Änderung

Ortsteil: Spork-Eichholz

Änderungsgebiet: Südlich der Thüringer Str., zwischen dem Heckenweg und der Bahnlinie

1 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Änderungsgebiet in einer Größe von ca. 4.800 m² befindet sich an der Thüringer Straße, Ecke Heckenweg, östlich der Eisenbahnlinie Herford-Altenbeken im südlichen Gemeindegebiet von Detmold (Gemarkung Spork-Eichholz, Flur 4).

Das Plangebiet grenzt im westlichen Teil an geplante Wohnbebauung und im nördlichen Teil direkt an offene Wohnbebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der südwestliche Teil des Planungsgebietes öffnet sich ausgedehnten landwirtschaftlich genutzten Flächen. Südöstlich wird das Gebiet durch eine Bahnlinie begrenzt.

2 Anlaß und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung

Ein Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung von Wohnraum zu erreichen, um einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der gesamten Stadt Detmold zu leisten.

Vorgesehen ist eine Wohnbebauung mit 3 Gebäuden, in denen für max. 24 Haushalte Wohnraum zur Verfügung gestellt werden soll.

Das geplante Baugebiet ergänzt die Bebauung, die westlich parallel zum Heckenweg errichtet wird. Das Baugebiet kann mit relativ geringem Erschließungsaufwand an vorhandene Straßen und Leitungsnetze angeschlossen werden und rundet das Wohngebiet südlich der Thüringer Straße ab.

3 Anpassung an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung

Das Änderungsgebiet ist im Bebauungsplan 12-10 als Fläche für Gemeindebedarf, bzw. als Sonderbaufläche ausgewiesen. Zur Nutzung dieser Fläche ist als Wohnbaufläche die Flächennutzungsplanänderung Nr. 121 „Heckenweg“ durchgeführt worden. Sie ist beschlossen und am 10. April 1996 im Kreisblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

4 Städtebauliches Nutzungskonzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da entsprechende Nutzungen dem Charakter des Wohngebietes zuwiderlaufen würden und solche Einrichtungen im nahegelegenen Ortskern in ausreichender Anzahl und Qualität vorhanden sind.

Bei der Festsetzung der zulässigen Nutzungsintensität (Art und Maß der baulichen Nutzung) wurden folgende Faktoren beachtet:

1. Lage des Plangebietes im Randbereich zwischen bestehender, neuzeitlicher Ortsrandbebauung und freier Landschaft,
2. vorhandene topographische Situation und Exposition,
3. bereits bestehende Art und Maß der Nutzung im nördlich gelegenen, direkt anschließenden, Wohnbereich.

Die Lage des Plangebietes am Ortsrandbereich machen es erforderlich, die Baumassen der zu erstellenden Baukörper zu beschränken.

Die Verpflichtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden lt. § 1 (5) BauGB erfordert eine verträgliche „Verdichtung“ der Siedlungsstruktur.

Der schmale Zuschnitt des nördlichen Änderungsbereich erfordert aus städtebaulichen und aus ökonomischen Gründen für die hier geplanten 6-Familienhäuser eine Nord-Südfirstrichtung. Andernfalls wäre die gewünschte Verdichtung der Wohnbebauung nicht zu erreichen.

4.2 Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen hinsichtlich der Dachlandschaft orientieren sich an der topographischen Lage und den, direkt nördlich des Plangebietes gelegenen, vorhandenen Dachformen und Dachneigungen. Die Gestaltungsfestsetzungen sind entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden VEP-Planes Nr. 12-10 übernommen worden.

Die hangparallele Firstrichtung sowie die Beschränkungen hinsichtlich Dachaufbauten und Dacheinschnitten und die zulässigen Dachneigungen ermöglichen einen Ausbau des Daches und damit eine wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke.

Zur Erhaltung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes wurden auch konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Außenwände und der Anbringung von

Antennen- und Satellitenanlagen getroffen. Nebengebäude sollen mit den Hauptgebäuden eine harmonische, gestalterische Einheit bilden.

5 **Erschließung des Plangebietes**

Die äußere Anbindung des Plangebietes und die Anbindung an den Ortskern von Spork-Eichholz / Detmold erfolgt über den "Heckenweg" und die "Thüringer Straße".

Das Wohngebiet: ist als Tempo 30 Zone verkehrstechnisch erschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt an der B 239 über die Busverkehrslinien 356 Richtung Blomberg/Paderborn und den Linien 772/776 Richtung Bartrup/ Bahnhof/Steinheim und Detmold Innenstadt.

6 **Bewertung des Vorhabens**

Die geplanten Wohngebäude schließen an bereits geplante bzw. vorhandene, ähnlich strukturierte Wohnbauflächen an. Das Landschaftsbild erfährt daher durch die Realisierung des Vorhabens keine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung.

Es werden des weiteren keine empfindlichen oder besonders schützenswerten Biotope oder Arten durch das Vorhaben betroffen.

Durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. der Bewirtschaftung von Regenwasser, Fassadenbegrünung und Pflanzung von Gehölzen können einige der mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen minimiert werden.

7 **Eingriffsregelung (§ 8 a BNatSchG):**

Das Änderungsgebiet ist im rechtskräftigen B-Plan Nr. 12-10 als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und könnte somit durch eine potentielle Bebauung stark versiegelt werden. Bei Durchführung der vorliegenden Planung wird die ökologische Situation planungsrechtlich (theoretisch) verbessert.

Da die Planung zudem der Deckung des dringenden Wohnbedarfs dient, kann auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet werden.

8 **Ver- und Entsorgung**

Gas, Wasser und Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert und liegt am Plangebiet vor. Der Wassergraben entlang der Thüringer Straße wird, in Absprache mit dem FB 7 der Stadt Detmold, in die jährliche Gewässerunterhaltung aufgenommen. Der Eigentümer der Fläche im Änderungsgebiet verpflichtet sich zur Gestattung der Arbeiten, die nötig sind zur Pflege des Gewässers.

Zur Ableitung des Regenwassers ist die Einleitung über Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Kreis Lippe als UWB vorgesehen.

9 **Altlasten**

Altablagerungen sind im oder am Planungsgebiet nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Die im Planungsgebiet vorhandene Nutzung als Acker ergibt auch keine Anhaltspunkte für einen entsprechenden Altablagerungsverdacht.

10 **Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage des Änderungsgebietes aus der lärmimmitierenden Eisenbahntrasse sind passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig (sh. hierzu das vom TÜV-Hannover/ Sachsen-Anhalt eV. erstellte schalltechnische Gutachten, daß Bestandteil dieser Begründung ist).