

Begründung

zum Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13-01, „Im Wiesengrund Ost“, Teilbereiche A + B Ortsteil: Remmighausen

Allgemeines:

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 –01 dient in erster Linie der Umnutzung des ehemaligen Gewerbegrundstücks Fa. Temde im Zentrum des Plangebietes in ein Wohngebiet.

Desweiteren wird der gesamte Bebauungsplan mit dem Ziel überarbeitet, die bisherigen Festsetzungen den geänderten Anforderungen an die heutigen Wohn- und Lebensverhältnisse anzupassen.

Die Umplanung des Gewerbegebietes wird möglich, da die dort bislang ansässige Fa. ihren Betrieb aus dem Planbereich verlagert hat.

Eine erneute Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung soll durch die Änderung des Bauungsplanes verhindert werden, um so die im Plangebiet vorherrschende Wohnbebauung in Zukunft vor den Belastungen, die erfahrungsgemäß mit gewerblichen Nutzungen verbunden sind, nachhaltig zu schützen.

Im Flächennutzungsplan wurde die Aufhebung der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes durch die Darstellung einer Wohnbaufläche für den gesamten Verfahrensbereich des B-Planes bereits berücksichtigt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 – 01 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht damit den Zielen den gemeindlichen Entwicklungsplan.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde entlang der bereits fast völlig angebauten Straßen innerhalb des Plangebietes eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, da die überwiegende Anzahl des Häuserbestandes eine Zweigeschossigkeit aufweist und die städtebauliche Ordnung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Für die zweigeschossig festgesetzten Bereiche wurde auf eine zwingende Bindung der Geschoszahl verzichtet, um so den privaten Bedürfnissen nach einer variablen Einfamilienhausbebauung zu entsprechen. Damit das Nebeneinander der Ein- und Zweigeschossigkeit zu städtebaulichen tragbaren Lösungen führt, werden auch für diese Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen.

Im Innenbereich des Plangebietes wurde für die Grundstücke, die von den Planstraßen „A“ + „B“ erschlossen werden und für die Grundstücke, bei denen es sich um eine sogenannte Hinterlandbebauung handelt, eine Eingeschossigkeit festgesetzt, um so eine zu starke Höhenentwicklung der geplanten Bebauung im Blockinnenbereich zu verhindern.

Da durch die Festsetzungen von Vollgeschossen die Höhenentwicklung von Gebäuden jedoch nur bedingt beeinflusst werden kann, wird auch für den Bereich der Eingeschossigkeit eine Höhenbegrenzung der geplanten Bebauung getroffen.

Für das gesamte Plangebiet wurde eine offene Bauweise mit der Möglichkeit zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dabei wurde auf den vorhandenen Siedlungscharakter im Planbereich enger Bezug genommen. Zur Unterstützung dieser Festsetzung wurden die überbaubaren Grundstücksflächen in unregelmäßigen Abständen unterbrochen, damit keine Baukörper entstehen können, die dann nach der Baunutzungsverordnung zwar möglich wären, dem geplanten Ziel einer offenen Bebauung aber widersprechen würden.

Gleichzeitig wird für die eingeschossig festgesetzten Bereiche gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO die Einschränkung vorgenommen, dass in den Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden. Hierdurch soll dem allorts zu beobachtenden Trend einer Nutzung von Einfamilienhausgebieten durch den Eigentumswohnanlagen begegnet werden und der typische Charakter eines Einfamilienhausgebiets gesichert werden.

Die Verfügbarkeit von Bauland in innenstadtnahen Lagen hat in der Vergangenheit zu einer intensiveren Nutzung dieser Flächen geführt. Aus diesem Grund wird innerhalb des Plangebietes für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) das jeweils zulässige Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Durch die Abgrenzung der überbaubaren Bereiche in Verbindung mit den Begrenzungen der Höhe für die Gebäude, wird einer nicht gewollten städtebaulichen Entwicklung entgegengewirkt.

In Teilbereichen des Plangebietes wurden neben den überbaubaren Flächen längs der Straßen zusätzliche überbaubare Grundstücksteile im rückwärtigen Bereich festgesetzt.

Die Abwägung der privaten Belange erfolgte hier nach dem Grundsatz, dass durch die zusätzliche Bebauung im Gartenbereich die bereits bebauten Grundstücke in ihrer Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt würden.

Verkehr:

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das äußere Erschließungssystem erfolgt über die Straße „Im Wiesengrund“ an die Hornsche Str. (B 239).

Die bereits vorhandenen Straßen innerhalb des Planbereichs wurden entsprechend ihrem Ausbau und den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen, da aufgrund der gegebenen und zu erwartenden Verkehrsverhältnisse diese Straßen den an sie gestellten Anforderungen genügen.

Das ehemalige Gewerbegrundstück Temde wird über eine Stichstraße (Planstr. „B“) erschlossen.

Aufgrund der geringen Anzahl von 11 geplanten Einfamilienhäusern in diesem Planbereich reicht für die Planstr. „B“ ein Querschnitt von 4,5 m und einen Wendepfadradius von 13,0 m aus, um die zu erwartende Erschließungsfunktion dieser Straße zu sichern.

Da erfahrungsgemäß in Wendepunkten Fahrzeuge zum Parken abgestellt werden und dadurch die Funktion dieser Anlage erheblich beeinträchtigt wird, wurden im Wendepunktbereich der Planstr. „B“ hinreichende öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Die Planstraße „A“ wird als gemischte Verkehrsfläche festgesetzt. Das bedeutet, dass Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer auf diesen Straßen sind.

Grünflächen:

Bei dem Plangebiet handelt es sich von vornherein um ein Einfamilienhausgebiet mit einem naturgemäß hohen Anteil an privaten Grünflächen, so dass auf die Anlage von öffentlichen Grün- und Erholungsflächen im Rahmen dieses Bebauungsplans verzichtet werden kann.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen, insbesondere an der Rainstraße, stehen verschiedene schützenswerte Bäume, die im B-Plan nicht besonders dargestellt sind. Es wird hier auf die ungültige Baumsatzung der Stadt Detmold hingewiesen, durch die der erhaltenswerte Baumbestand im Stadtgebiet unter Schutz gestellt wird. Soweit Bäume, die unter diese Satzung fallen, innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen stehen, schränkt sich der überbaubare Grundstücksteil um die Fläche ein, die von dem Kronenbereich dieser Bäume abgedeckt wird.

Errichtungen des Gemeinbedarfs:

Errichtungen für den Gemeinbedarf wurden innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen, da die Versorgung dieses Bereichs bereits durch die vorhandenen Einrichtungen außerhalb des Plangebietes hinreichend gewährleistet ist.

Gestalterische Festsetzungen:

Für das Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der

1. Einfriedigungen
 2. Garagen und KFZ- Einstellplätze
 3. Dachform und Dachneigung
- getroffen.

Zu 1. :

Der Straßenquerschnitt der Planstraße „B“ wurde relativ eng gewählt, was zur Folge hat, dass gestalterische Elemente innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angelegt werden können. Es ist Absicht des Bebauungsplanes, durch die optische Einbeziehung der Vorgartenflächen mit dem öffentlichen Verkehrsraum hier eine Aufweitung der ansonsten engen Verkehrsräume zu schaffen.

Um dieses zu sichern, wurden die Einfriedigungen im Verlauf der Planstraße „A“ und „B“ auf eine maximale Höhe von einem Meter begrenzt.

Zu 2. :

Die teilweise unkoordinierte bauliche Entwicklung von Garagen und KFZ-Einstellplätzen auf Privatgrundstücken hat in der Vergangenheit häufig zu Fehlentwicklungen geführt, denen mit den textlichen und gestalterischen Festsetzungen begegnet werden soll.

Die Fehlentwicklungen liegen zum einen in der Beanspruchung von Gartenflächen im rückwärtigen Bereich der Einzelgrundstücke für die angrenzenden Nutzungen zum Teil erheblich gestört werden.

Zum anderen haben sich in gestalterischer Sicht Fehlentwicklungen ergeben, die ihren Ursprung in erster Linie in der mangelhaften Abstimmung der Garagenanlagen mit der äußeren Gestalt der Hauptgebäude, zu denen sie gehören, haben und die in der mangelnden baulichen Abstimmung der Garagenanlagen begründet sind, die im Rahmen einer Grenzbebauung aneinander stoßen.

Zu 3. :

Für das Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung getroffen.

Ausgeschlossen werden für die Hauptgebäude Flachdächer, da diese Dachform dem bereits bestehenden Charakter der vorhandenen Bebauung widersprechen würde. Für die Dachneigung wurde ein Mindestwert von 30° festgesetzt, da Dachflächen, die unter den gegebenen Erschließungsvoraussetzungen unter 30 Grad liegen, für den Betrachter kaum als solche zu erkennen sind.

Wasserwirtschaftliche Maßnahmen, Abfallbeseitigung, Ver- und Entsorgung:

Die Planstraße „B“ wird an die vorhandenen oder noch zu errichtenden Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Das Oberflächenwasser der Straßen wird über große Gossen und Wasserabläufe (Gullis) in das Zentrale Entwässerungsnetz abgeleitet.

Auswirkungen der Planung:

Durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 13 – 01 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 27 Einfamilienhäusern geschaffen. Die Wohnbevölkerung wird dadurch voraussichtlich um ca. 110 Personen zunehmen. Versorgungsschwierigkeiten der Bevölkerung sind hierdurch nicht zu erwarten. Der Ausbau zusätzlicher Gemeinbedarfseinrichtungen ist nicht erforderlich.

Das Verkehrsaufkommen, insbesondere im Einmündungsbereich Wiesengrund in die Hornsche Straße, wird durch den Bevölkerungszuwachs innerhalb des Plangebietes geringfügig anwachsen.

Hier durch eventuell auftretende Verkehrsprobleme werden wegen der geringen Anzahl eventuell auftretender Verkehrsprobleme wegen der geringen Anzahl zusätzlicher Fahrzeuge im Planbereich nicht erwartet.

Bodenfunde:

Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel. 0521/21869 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kosten und Finanzierung der Gesamtplanung:

I. Kosten:

1. öffentliche Verkehrsflächen (Gründerwerb, Ausbau einschl. Straßenentwässerung und -beleuchtung)	210.000,-- DM
2. Ausbau Schmutz und Regenwasserkanal	300.000,-- DM
3. sonstige Erschließungskosten	360.000,-- DM
<u>Summe</u>	<u>870.000,-- DM</u>

II. Finanzierung

Die Erschließung der Planstraße „B“ erfolgt durch Abschluss eines Privaten Erschließungsvertrages mit dem Grundstückseigentümer.

Detmold, den 06.11.1984