

Begründung

zum Bebauungsplan 18-03 "Theodor-Heuss-Straße, Neue Wiese"
1. Änderung, Ortsteil Hiddesen, Änderungsgebiet zwischen Theodor-Heuss-Straße, Obere Straße und Auf den Klippen

1. Verfahrensablauf

25. April 1985 Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung
19. März 1985 frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung TÖB
- 19. April 1985 (§§ 2 und 2a BBauG).
03.07. -
04.08.1986 öffentlich ausgelegen (Offenlegung)
27.11. -
15.12.1987 eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 (3) BauGB

2. Bestand

Im rechtskräftigen Bebauungsplan herrschen überwiegend ein- und zweigeschossige freistehende Wohnhäuser mit max. 2 Wohneinheiten vor. Die Gebäude sind ausschließlich mit geneigten Dächern (d.h. Sattel-, Walm- oder Zeltdächern) versehen.

Die Planstraßen C, D, E und F, sowie "Auf den Klippen" haben den Charakter einer verkehrsmäßig wenig belasteten Wohnstraße. Dagegen hat die "Obere Straße" Sammelstraßenfunktion.

Das Gebiet wirkt durch die verschiedenen Gebäudeformen (ein- und zweigeschossige Gebäude direkt nebeneinander; versch. Sockelhöhen, Dachformen und -neigungen) uneinheitlich.

3. Planungsziele

Die in dem zu ändernden Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes zwingend festgesetzte dichte Teppichbebauung (Hausgruppen und Flachdächer) konnte über den Zeitraum von 10 Jahren nicht realisiert werden.

Mit der Änderung soll der Nachfrage der Bauwilligen nach freistehenden Einfamilienhäusern und dem Charakter der angrenzenden Wohngebiete entsprochen werden.

4. Festsetzung des Bebauungsplanes**Art der Nutzung**

Das Baugebiet (Teil des bestehenden Bebauungsplanes) wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Damit wird die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur in den angrenzenden Teilgebieten des Bebauungsplanes übernommen (Immission Sander?).

- 2 -

Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung werden ausgeschlossen, damit der Charakter der angrenzenden Gebiete ausdrücklich gesichert und in dem betreffenden Teilbereich übernommen wird.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), der Geschoszahl und durch die höchst zulässige Grund- und Geschosflächenzahl (GRZ und GFZ) nach BauNVO.

Damit wird das Planungsziel erreicht, Maßstab und Charakter der angrenzenden Bebauung zu übernehmen und einen in sich geschlossenen Wohnbereich zu schaffen.

Verkehr

Entgegen der alten Planung (nicht befahrbare Wohnwege) soll jedes Grundstück direkt mit PKW, Notdienstfahrzeugen (Krankenwagen, Feuerwehr) und Lieferfahrzeugen erreichbar sein. (Größte Entfernung zur Planstraße E ca. 170 m, angeschlossene WE = 18.

Die Mischung der Verkehrsarten soll die Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigen und die Wohnqualität durch die Kommunikationsfunktion dieser befahrbaren Wohnwege steigern.

Belästigung und Störung der Anwohner, die durch die bestehende Festlegung der zentralen Garagenhöfe vorprogrammiert waren, entfallen.

Die Trassen für die privaten befahrbaren Wohnwege mußten von der alten Planung übernommen werden, da die Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt worden sind. Um diese Trassen zu sichern, wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Garagen und Stellplätze

Um die der Erholung dienenden Gartenbereiche weitgehendst von Störungen und Belästigungen der PKW's freizuhalten, sind Garagen, Stellplätze und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur im Bauwuch und dem Bereich zwischen Bauwuch und Verkehrsfläche zulässig.

- 3 -



Um das Wohngebiet von weiteren Belästigungen durch PKW's freizuhalten, werden im Bereich der Planstraße E Besucher-Parkplätze angeboten.

5. Infrastruktur

Das Baugebiet befindet sich zwischen dem Ortszentrum Hiddesen und der Detmolder Stadtmitte.

Die Erschließung des Gebietes mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist gesichert.

Die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes ist vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden. Gute Spielbedingungen im Wohnumfeld sind auch durch die Wohnwege gegeben.

6. Städtebauliche Daten

- Gesamtfläche des Teilbereich	23.234 m ² /2,32 ha
- öffentl. Verkehrsfläche	4.828 m ² /0,48 ha
- Nettobaufläche	17.680 m ² /1,77 ha
- Kinderspielplatz	726 m ² /0,07 ha
- Anzahl der möglichen Wohneinheiten	28
- Anzahl der notwendigen Stellplätze	42

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Bodenordnung:
Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Planung nicht vorgesehen.
- Kosten, die der Stadt durch die Maßnahme entstehen:
Kosten für Ausbildung und Bepflanzung der Geländemuße sowie für Unterhaltung (Gewässer 2. Ordnung Nr. 24) ca. 10.000,-- DM
Kosten für die Erstellung des Kinderspielplatzes ca. 30.000,-- DM
10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (10 % von 162.651,-- DM) ca. 16.265,-- DM

Hat vorgelesen
Detmold den 14. 6. 88
Az. 95.21.11-LoSt/Hi 28
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

