

## Begründung zum Bebauungsplan 18-03 "Neue Wiese", 6. Änderung

---

**Ortsteil:** Detmold Süd  
**Änderungsgebiet:** östlich Wilhelmweg, nördlich Auf den Klippen,  
westlich Hans-Hinrichs-Straße

---

**Verfahrensstand:** Satzungsbeschluss

---

### 1 Lage des Plangebietes

Das Änderungsgebiet liegt am Südrand des Wohngebietes "Hiddeser Berg West". Die westliche Begrenzung stellt die Wilhelmstraße dar. Die anliegende Wohnbebauung wird durch Doppelhäuser und Hausgruppen geprägt. Die Wilhelmstraße läuft von Westen auf das Plangebiet zu und endet heute stumpf. Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

### 2 Verfahren

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und TÖB:	17.11.1997 - 17.12.1997
Bürgerversammlung:	26.11.1997
Entwurfsoffenlegung	02.06.1999 – 02.07.1999

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

### 3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellte die Plangebietsfläche als Grünfläche dar. Die Darstellung des FNPs, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstand, wurde in Wohnbaufläche geändert.

### 4 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Detmold beabsichtigt, den Wohnungsbau durch die Bereitstellung von geeigneten Baulandflächen verstärkt zu fördern. Der überplante Teilbereich der 6. Änderung des B-Planes 18-03 bietet sich als Arrondierungsfläche der Siedlung "Hiddeser Berg West" an. Auf Grund von günstigen Eigentumsverhältnissen können zudem die neuen Bauflächen auch relativ kurzfristig Interessenten zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend dem Entwicklungsgebot ist bereits die Flächennutzungsplanänderung Nr. 112 "östlicher Wilhelmweg" durchgeführt worden. Die Darstellung der zu überplanenden Fläche als allgemeine Grünfläche wurde durch die FNP-Änderung Nr. 112 in Wohnbaufläche umgewandelt.

In dem bisher rechtskräftigen B-Plan 18-03 "Neue Wiese" ist die zu überplanende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

## 5 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet ist ca. 0,5 ha groß und wird derzeit als Ackerland genutzt. Durch die Änderung bleibt die südlich des Änderungsgebietes liegende ehemalige Trasse der "Südümgehung" unberührt. Deren Bereich ist Teil eines vorhandenen Grünzuges, der die (Nah-)Erholungsgebiete Lohmannshof und Viethberg verbindet. Er soll unabhängig von einer Straßentrasse von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Zur landschaftlichen Einbindung und zur notwendigen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird entlang des neuen südlichen Siedlungsrandes eine entsprechende Ausgleichsfläche festgesetzt.

Auf vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Kindergarten, Grundschule, Spielplatz, Einkaufsmöglichkeiten kann im weiteren Umfeld des angrenzenden Wohngebiets "Hiddeser Berg" zurückgegriffen werden. Eine verkehrliche Anbindung über den ÖPNV ist bereits in der Humboldtstraße vorhanden.

Die verkehrliche und die Kanalerschließung erfolgt über den ausgebauten Teilabschnitt des Wilhelmweges.

## 6 Belange des Städtebaus

Entsprechend dem grundsätzlichen Ziel der südlichen Arrondierung des Wohngebietes "Hiddeser Berg West" lehnt sich die neue Wohnbebauung an die schon vorhandenen Baustrukturen an. Durch die verkehrliche Erschließung über den Wilhelmweg sind die Baustrukturen und Vorgaben des "Hiddeser Berges West" für die Neuplanung bindender als die des "Hiddeser Berges Ost". Entsprechend der Art und dem Maß der nachbarlichen Nutzung wird das neue Baugebiet als Reines Wohngebiet (WR) mit eingeschossiger Bebauung ausgewiesen.

Die Geschossigkeit resultiert aus den topographischen Verhältnissen. Durch das nach Norden abfallende Gelände ergibt sich die weitgehendst mögliche nördliche Anordnung der Bauflächen.

Der Entwurf ermöglicht die Errichtung von Einzel-/Doppelhäusern sowie von Hausgruppen. Es sind ca. 8 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der überbaubaren Flächen sichert die hier städtebaulich gewünschte mäßige Verdichtung der Wohnstruktur. Die Erschließung erfolgt über die ganze Länge im vorhandenen Querschnitt des Wilhelmweges. Die Wendeanlage ist flächensparend für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgebildet. Weitere Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des B-Planes 01-50 "Hiddeser Berg West". Dies gilt vor allem für die Hausgruppen und Doppelhäuser, die gestalterisch in Material, Form und Farbgebung aufeinander abgestimmt werden müssen.

Die Festsetzung der Ost-/West-Hauptfirstrichtung soll die Nutzung der Solarenergie fördern.

## 7 Grünordnung und Eingriff in Natur und Landschaft

Entsprechend dem § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ist die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung in den Entwurf eingearbeitet worden.

Nach der Funktionswertbestimmung des Biotops wurde eine Bilanzierung des Gesamtwertes vor und nach der Realisierung erstellt (s. Anlage 1). Entsprechend wurden Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Im südlichen Teilbereich ist eine Ausgleichsfläche ausgewiesen. Die Zuordnung der Ausgleichs-

maßnahme zu den Eingriffsverursachern, die Kostenschätzung und den Zeitablauf der Ausgleichsmaßnahmen ist dieser Begründung beigelegt (s. Anlage 2).

## **8 Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt von der Bielefelder Straße über die Felix-Fechenbach-Straße, über den Alexanderweg, über die Humboldtstraße und den bereits ausgebauten Teilbereich des Wilhelmweges. Eine Verlängerung des Wilhelmweges mit Ausbau einer Wendeanlage ist ökonomisch sinnvoll, da hier schon größtenteils auf vorhandene Verkehrsflächen zurückgegriffen werden kann und die neu zu planende Erschließungsfläche auch aus ökologischen Gründen am kleinsten gehalten werden kann. Dies ist im Vergleich zu einer alternativen und aufwendigen Lösung in Form einer Erschließung von der Hans-Hinrichs-Straße zu sehen.

Diese Alternative wurde u. a. aus diesem Grunde auch nicht weiter untersucht. Zudem bei einer entsprechenden Anbindung ein zusätzlicher Durchgangsverkehr für die Wohnbereiche "Hiddeser Berg" in Form einer vorteilhafteren und kürzeren Verbindung in Richtung Osten erzeugt würde. Nur die Beibehaltung eines für den KFZ-Verkehr nicht vermaschten Netzes gewährleistet zukünftig eine ruhige Wohnlage.

In Anlehnung an das nachbarliche, städtebauliche und verkehrliche Konzept der Erschließung wird die Wendeanlage am jetzigen Ende des Wilhelmweges als öffentlicher Platz für Aufenthalt und Kinderspiel beibehalten.

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser**

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend § 7, Absatz 5, der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Wilhelmstraße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

### **9.2 Regenwasserentsorgung**

Die für das Änderungsgebiet erstellte gutachterliche Stellungnahme zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung empfiehlt auf eine Versickerung des Regenwassers im Änderungsgebiet zu verzichten und das Regenwasser in den vom Wilhelmweg aus zu verlängernden Regenwasserkanal einzuleiten.

Durch die ebenfalls in der gutachterlichen Stellungnahme empfohlenen Festsetzungen, dass alle privaten Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind und die Begrünung aller Flachdächer, wird eine zeitverzögerte Einleitung des Oberflächenwassers in die Kanalisation erreicht, da sowohl die Vegetationsschicht der Dächer, als auch der Schotterunterbau der privaten Befestigungen eine Art Speicher darstellen (Retentionseffekt).

### **9.3 Abfallbeseitigung**

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

### **9.4 Immissionsschutz**

Im Süden grenzt das Änderungsgebiet an die ursprünglich geplante Trasse der Südumgehung B 239n an. Gemäß dem Ratsbeschluss vom 27.10.1988 wird die Südumgehung nicht mehr gebaut. Somit sind keine Festsetzungen eines Lärmschutzwalles sowie Festsetzungen von Vorkehrungen an Gebäuden erforderlich.