

## Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplans 19-01 A, Waldheidestraße/  
Sperlingsweg, Ortsteil Heidenoldendorf der Stadt Detmold.

### 1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplans

Der vom Regierungspräsidenten mit Verfügung vom 22.12.1967 genehmigte Bebauungsplan setzt für Teilbereiche des Änderungsbereiches Gemeinbedarfsfläche-Schule fest.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1976 wurde für die Schulentwicklung kein weiterer Bedarf in diesem Bereich prognostiziert, so daß die im Bebauungsplan Nr. 19-01 A festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf, Schule, nicht übernommen wurde.

Die Evang.-ref. Kirchengemeinde in Heidenoldendorf stellt im Januar 1978 einen Antrag auf Ausweisung von ca. 8.000qm Gemeinbedarfsfläche für ein Kirchenzentrum und einen Kindergarten. Da sich der z.Zt. rechtskräftige Bebauungsplan nicht verwirklichen läßt, soll nun durch die Änderung der Festsetzungen von Flächen für Gemeinbedarf-Schule in Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf-Kirchenzentrum und Kindergarten die Verwirklichung des Bebauungsplans ermöglicht werden.

### 2. Entwicklung aus vorbereitenden Planungen

Die 5. Änderung des Bebauungsplans 19-01 A wird nur zum Teil aus den Darstellungen des am 30.8.76 vom Regierungspräsidenten genehmigten und seit dem 25.10.76 durch Veröffentlichung wirksam gewordenen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für die gesamte Fläche Wohnbauland dar. Da der Antrag der Evang.-ref. Kirchengemeinde Heidenoldendorf erst im Januar 1978 gestellt wurde, sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend den neuen Entwicklungen zu ändern. Dieses wurde eingeleitet durch den einstimmigen Beschluß des Rates der Stadt Detmold vom 27.4.78 zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans von Wohnbaufläche in Fläche für Gemeinbedarf wird nun im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BBauG durchgeführt und mit dem Bebauungsplan zur Genehmigung der Genehmigungsbehörde <sup>übersandt</sup> und durch die Veröffentlichung rechtswirksam.

Der südliche Teil des Änderungsbereiches setzt Mischgebiet fest. In einem gesonderten Verfahren ist die Darstellung des Flächennutzungsplans von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche zu ändern. Dies betrifft den Bereich zwischen der Fa. Plantag-Chemie und der Waldheidestraße nördlich des Plantagenweges. Da diese Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan 19-01 A, der am 28.1.68 rechtskräftig wurde, schon als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt wurde, soll die Genehmigungsbehörde um die Genehmigung des Bebauungsplans vor Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 8 (4) BBauG gebeten werden.

### 3. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans

Mit der Änderung des Bebauungsplans ist beabsichtigt, die Randwanderungen aus der Kernstadt aufzufangen und der Landschaftszersiedlung vorzugreifen durch das Angebot einer städtebaulich

geordneten Bebauung.

Schließlich soll der Bebauungsplan die Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Diensten, hier dem Gemeindezentrum und dem Kindergarten, sicherstellen.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplans

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist in dem zur Zeit rechtskräftigen Plan Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Schutz der ansässigen Betriebe, sowohl dem an der Waldheidestraße liegenden Steinmetzbetrieb, als auch dem östlich, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Betriebs Plantag-Chemie. Nach Aussage des Gewerbeaufsichtsamtes ist von diesem Betrieb ein Sicherheitsabstand zur Bebauung von 40m einzuhalten. Der Betrieb hat zur Einhaltung dieses Schutzstreifens eine Parzelle als Sicherheitsgrünstreifen erworben für die er Bauverzicht erklärt, solange der chemische Betrieb dieser Schutzzone bedarf.

Neu ausgewiesen sind in der Fläche des Mischgebietes 8 Gebäude in zweigeschossiger, offener Bauweise mit verbindlich vorgeschriebener Firstrichtung des Satteldaches. Diese Festsetzungen sowie die eng festgesetzten Baugrenzen, sollen zu einer relativ einheitlichen Einzelhausbebauung führen, die die vorhandenen Strukturen aufnimmt. Diese Gebäude werden durch eine private Zufahrt erschlossen.

Das nördlich anschließende allgemeine Wohngebiet setzt eingeschossige Gebäude mit verbindlich vorgeschriebener Firstrichtung des Satteldaches in offener Bauweise fest. Auch mit diesen Festsetzungen sollen die vorhandenen angrenzenden Strukturen aufgenommen werden.

Durch die vorgeschlagenen Grundstücksteilungen ergeben sich Grundstücksgrößen von ca. 500 bis 700qm.

Östlich des allgemeinen Wohngebietes ist die Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Sie unterteilt sich in eine Fläche von ca. 3.000qm als Nutzung für das Kirchenzentrum und von ca. 5.000qm für den Kindergarten.

#### 5. Erschließung

Die Erschließung des gesamten Gebietes erfolgt über den Sperlingsweg, von dem in südlicher Richtung eine öffentliche Planstraße, die in eine private Zufahrt mündet, abgeht. Die Planstraße hat eine geringe Breite von 5,5m und wird als Wohnstraße ausgebaut.

Die Garagenflächen sind den jeweiligen Gebäuden zugeordnet.

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist im Nordwesten, dem Kirchenzentrum zugeordnet, ein Parkplatz mit ca. 30 Stellplätzen dargestellt.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist ein Fußweg dargestellt, der durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dauernd offen zu halten ist und eine städtebauliche Platzsituation schaffen soll.

Parallel zum Sperlingsweg ist zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet ein Fußweg, aus dem östlichen Baugebiet kommend, die Gemeinbedarfsfläche-Kindergarten tangierend, auf die Waldheidestraße zuführend, dargestellt.

#### 6. Begrünung

In der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches des Plangebietes stehen 3 erhaltenswerte alte Eichen. Sie sind im Bebauungsplan als solche dargestellt. Die Gemeinbedarfsfläche wird durch anzupflanzende Bäume eingegrünt. Auch der Sicherheitsgrünstreifen ist durch anzupflanzende Bäume und Sträucher zu begrünen um das Betriebsgelände der Sicht zu entziehen.

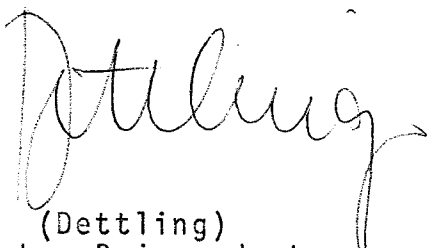
#### 7. Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Verwirklichung des Bebauungsplans wird durch Privatinitiative erfolgen. Für dieses Gebiet besteht eine Gemeinschaft von Bauinteressenten die unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans dort bauen wollen.

#### 8. Kosten die der Gemeinde entstehen

Der Gemeinde entstehen vorläufig keine Kosten durch die Verwirklichung des Bebauungsplans, da die erforderliche Erschließung durch die Baubewerber geleistet werden sollen.

Detmold, den 09.05.1980

  
(Dettling)  
Techn. Beigeordneter