

-----  
1. Bestand

Für das Plangebiet besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1965. Auf dieser Grundlage wurde das Gebiet fast vollständig bebaut. Die Baustruktur ist heterogen, ein- oder zweigeschossig und stammt überwiegend aus der Zeit nach 1965. Neben Einfamilienhäusern finden sich Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser. An der Waldheidestraße hat sich zum Teil Einzelhandel und Handwerk angesiedelt.

2. Planungsziele

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht die Weiterführung der Straße An den Weiden nach Norden zur Freibadstraße vor. Auf diese Schleifenerschließung soll nun verzichtet werden, so daß die Straße An den Weiden im Westen als Stichstraße mit einer Wendeanlage endet. Außerdem sollen die überbaubaren Grundstücksflächen an den Bestand angepaßt und neue Nutzungsregelungen getroffen werden.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt und grenzt im Westen an Flächen für die Landwirtschaft. Der südlich angrenzende Plantagenweg ist als Kreisstraße Teil des Hauptverkehrsstraßennetzes.

4. Festsetzungen

4.1 Art der Nutzung

Entsprechend der bisherigen Ausweisung wird im Plangebiet überwiegend Reines Wohngebiet festgesetzt. Andere Nutzungen kommen aufgrund der Randlage des Gebiets und der Erschließungssituation höchstens ausnahmsweise in Frage. Lediglich an der Waldheidestraße sind die Voraussetzungen für Einzelhandel und nichtstörendes Gewerbe günstig. Daher wird hier Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### 4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die relativ eng gezogenen Baugrenzen in Verbindung mit der Geschößzahl bestimmt. Wegen der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen ist eine Festlegung von GRZ und GFZ nicht sinnvoll. Ziel dieser engen Festlegung der Bebaubarkeit ist ein relativ einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild unabhängig von der eher zufällig entstandenen Grundstückssituation. Als Höchstmaß der Nutzung gelten in allen Fällen die Werte des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung.

#### 4.3 Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften wurden auf die städtebaulich gestaltprägenden Elemente wie Dachform und -neigung, Hauptfirstrichtung, Vorgärten und Werbeanlagen beschränkt, damit die Großformen ein harmonisches Erscheinungsbild bieten, die Gestaltungsfreiheit im Detail aber nicht eingeschränkt wird. Der Bestand wurde dabei beachtet.

#### 4.4 Stellplätze und Garagen

Die Ausweisung der Flächen für Stellplätze und Garagen ist hauptsächlich am Bestand orientiert. Ziel der Festsetzungen ist, wo möglich, die Zusammenfassung von Garagenzufahrten und die Freihaltung der Vorgärten und Innenbereiche von Kfz. Dies hat gestalterische Gründe und dient außerdem der Wahrung der Wohnruhe und der Einschränkung der Flächenversiegelung.

### 5. Umwelt

#### 5.1 Wasser

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet in der Schutzzone III A 1. Durch enge Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, durch Freihaltung der Vorgärten, Einschränkung der Flächenversiegelung und Regelung der Garagen und Stellplätze soll eine großzügige Durchgrünung des Wohngebiets und eine ausreichende Grundwasserneubildung erreicht werden.

Das im Plangebiet befindliche Gewässer II. Ordnung Nr. 20 ist bereits teilweise verrohrt. Es soll entsprechend den Unterlagen des parallel durchgeführten Wasserrechtsverfahrens im Plangebiet vollständig verrohrt werden, weil die örtlichen Verhältnisse des bebauten Gebietes eine naturnahe Gewässerführung nicht ermöglichen. Außerhalb des Plangebiets wird das Gewässer offen und naturnah weitergeführt.

## 5.2 Lärm

Der südliche Teil des Plangebietes ist Lärm- und Schadstoffimmissionen ausgesetzt, die durch den starken Verkehr auf dem Plantagenweg verursacht werden. Es handelt sich hierbei um eine gewachsene Situation, denn die Grundstücke am Plantagenweg waren z. T. schon vor der starken Zunahme des Kfz-Verkehrs in den letzten 3 Jahrzehnten bebaut.

Eine nach RLS-81 durchgeführte Lärmberechnung ergibt für die Bebauung am Plantagenweg Lärmwerte zwischen 58,9 und 61,0 dB(A) tags sowie zwischen 49,8 und 51,9 dB(A) nachts. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts erheblich überschritten.

Ein vollständiger aktiver Schutz der Bebauung entsprechend den Orientierungswerten der DIN 18005 ist im Nachhinein nur unter Inkaufnahme erheblicher Nachteile erreichbar. Eine Lärmschutzwand oder ein Wall, der auch die oberen Geschosse vor Lärmeinwirkung schützt, würde wegen der erforderlichen Höhe zu erheblicher Verschattung der angrenzenden Grundstücke (Südseite) und zu gravierenden gestalterischen Mängeln führen. Um dennoch eine Verbesserung der gegenwärtigen Immissions-situation herbeiführen zu können und auch die noch unbebauten Grundstücke bebaubar zu halten, wird im Bebauungsplan eine kombinierte Wall-/Wand-Lärmschutzanlage mit einer Höhe von insgesamt 3,0 m über Geländeoberfläche festgesetzt.

Mit Hilfe dieser Lärmschutzanlage können die prognostizierten Lärmwerte für die Erdgeschoßzone der Grundstücke am Plantagenweg um 7 - 9 dB(A) auf 51,4 bis 54,0 dB(A) tags und 41,5 bis 44,0 dB(A) nachts gesenkt werden. Damit werden zwar weder die Orientierungswerte der DIN 18005 erreicht noch die Obergeschosse der Bebauung geschützt, die Maßnahme führt jedoch zu einer spürbaren Verbesserung der Lärmsituation, ohne daß in unzumutbarer Weise die Besonnung verschlechtert und Grundstücksflächen beansprucht werden.

## 5.3 Begründung

Die privaten Freiflächen sind im Plangebiet entsprechend dem Bestand relativ großzügig bemessen. Zusätzlich wird festgesetzt, daß mindestens 50 % dieser Flächen begrünt werden müssen. Dadurch soll eine übermäßige Bodenversiegelung mit den negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Kleinklima verhindert und eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebiets sichergestellt werden. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde als zu erhalten festgesetzt.

Darüber hinaus soll durch eine spezielle Eingrünungsvorschrift für die Grundstücke an der Westseite des Plangebiets der Übergang der Siedlungsfläche zur freien Landschaft verbessert und damit das Landschaftsbild im Grenzbereich von Wohnen und Natur aufgewertet werden.

## 6. Denkmalschutz und Stadtbildpflege

Denkmale, denkmalwerte oder erhaltenswerte Gebäude und Ensembles sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das städtebauliche Bild wird durch die Gebäudekonturen sowie das begrünte Wohnumfeld bestimmt, so daß weitergehende Gestaltungs- und Erhaltungsvorschriften nicht erforderlich sind.

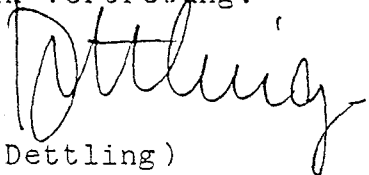
## 7. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über Plantagenweg, Waldheidestraße und Freibadstraße. Die Straße An den Weiden wird ihrer Wohnstraßenfunktion entsprechend verkehrsberuhigt ausgebaut. Zwei Fußwege von der Straße An den Weiden sind zur besseren Anbindung an Einkaufs- und Freizeitziele zur Waldheidestraße und Freibadstraße festgesetzt. Der nördliche Weg zur Freibadstraße dient zugleich als Notzufahrt im Fall einer Sperrung der Straße An den Weiden. Auf einen direkten Fußweg zum Plantagenweg wird wegen der Verkehrsgefährdung dieser Hauptverkehrsstraße und fehlender Überquerungsmöglichkeiten verzichtet.

Die Verkehrsbedeutung des Plantagenwegs und die Festsetzung einer Lärmschutzanlage machen für zwei Grundstücke am Plantagenweg eine Umorientierung der privaten Grundstückszufahrt nach Norden erforderlich. Die künftigen Zufahrten werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Detmold, den 01.06.88

In Vertretung:



(Dettling)

Techn. Beigeordneter