

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 19-05 "Im Teiche"

Ortsteil: Heidenoldendorf

Plangebiet: zwischen Neuer Weg, Sichterheidestraße, Bundesbahn und Gewerbegebiet Braunenbruch.

1. Verfahrensablauf

20.6.89	Aufstellungsbeschluß
16.10.90	Bürgeranhörung
27.9.-9.11.90	1. frühzeitige Beteiligung der TÖB
8.10.-9.11.90	1. frühzeitige Bürgerbeteiligung
21.4.-22.5.92	2. frühzeitige Beteiligung der TÖB
21.4.-22.5.92	2. frühzeitige Bürgerbeteiligung

2. Planungsanlaß/Planungsziele

- a) Der Straßenausbau vor den inzwischen errichteten Häusern südlich der Bundesbahn im Nord-Osten des Plangebietes soll durch den Bebauungsplan rechtlich abgedeckt werden.
- b) Bauwünsche der Bürger im hinteren Bereich der langen Grundstücke nördlich der Straße Im Teiche, sowie im Innenbereich zwischen "Neuer Weg" und "Im Teiche" sollen durch Ausweisungen von bebaubaren Flächen ermöglicht und in geordnete Bahnen gelenkt werden.
- c) Ein Kindergarten soll im Nord-Osten des Plangebietes ausgewiesen werden, er ist als Betriebskindergarten vorgesehen, um den Bedarf an Kindergartenplätzen für die Kinder der Beschäftigten aus dem angrenzenden Gewerbegebiet zu decken und darüber hinaus könnten auch freie Plätze für den Einzugsbereich Heidenoldendorf genutzt werden, denn im Kindergarten Braunenbruch liegen Wartelisten aus.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplanbereich zum größten Teil als Wohngebiet dargestellt. Randflächen im Norden entlang der Bahn und im Osten entlang des Überschwemmungsgebietes am Knochenbach sind als Grünflächen ausgewiesen. Um die Ziele des Bebauungsplanes durchzusetzen, (Abrundung der Wohnbebauung im nördlichen Planbereich und Ausweisung eines Kindergartens) soll eine Flächennutzungsplanänderung parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Da im nord-östl. Bereich des Bebauungsplanes eine zweite Baureihe vorhanden ist, sollen im nord-westlichen Teil des Plangebietes, wo ähnlich tiefe Grundstücke vorhanden sind, eine Bebauung in zweiter Reihe durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Eine Verdichtung der Bebauung ist aus städtebaulichen Gründen erstrebenswert, weil die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt werden und dringend benötigter Wohnraum ohne neuen Straßenbau geschaffen werden kann.

In der Nord-Ost-Ecke, zwischen Bahndamm und Bundesbahn soll eine ca. 2.500 qm große Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) ausgewiesen werden.

Aufgrund des vorhandenen großen Bedarfs an Kindergartenplätzen wird dieser Belang gegenüber der Grünordnung vorgezogen, zumal alternative Kindergartenstandorte in dem Einzugsbereich nicht zu finden sind.

Im Grundsatz bleibt die Grünfläche entlang der Bundesbahnlinie und entlang des Knochenbaches erhalten, sie wird lediglich in ihrer Tiefe reduziert.

4. Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich des Eingriffs

Es werden im Plangebiet keine neuen Straßen geplant, die geplante Bebauung wird über die vorhandenen Straßen erschlossen.

Die Grünfläche (Park) entlang der Bahn und entlang des Knochenbaches (Überschwemmungsgebiet) wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und damit gesichert. Für die ca. 2.500 qm große Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) die heute mit Bäumen bepflanzt ist und die aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche herausgetrennt werden soll, sind als Ausgleich auf städtischem Grundstück an der Werre im Bereich der Orbkerstraße in gleichem Umfang neue Anpflanzungen vorgesehen.

Das ca. 400 qm große Flachdach des Kindergartens wird als Gründach ausgebildet.

An der östlichen Seite der Straße Im Teiche, im Bereich des Kindergartens ist im Bebauungsplan festgesetzt worden, daß Bäume anzupflanzen sind.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für die Wohnbebauung wird in Angleichung an die vorhandenen Bebauung ein WA-Gebiet festgesetzt. Die Erschließungsstraßen sind als öffentliche Flächen ausgewiesen. Die Straßenflächen sind im städtischem Besitz und zum größten Teil fertiggestellt. Durch die Planung eines Fuß-Rad-Weges über eine Brücke über den Knochenbach soll eine Verbindung zum Farbenweg hergestellt werden, über die die Kinder fußläufig den Kindergarten erreichen.

Im Nord-Osten des Plangebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) ausgewiesen. In Anpassung an die vorhandene 1-gesch. Bebauung wird für den Kindergarten eine 1-geschossigkeit und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Im Süden des Kindergartens ist eine private Grünfläche als Park ausgewiesen der dem Kindergarten zugeordnet ist, dieser Park reicht bis an den vorhandenen öffentlichen Spielplatz der durch den Bebauungsplan festgeschrieben wird.

Der Knochenbach ist in seinem augenblicklichen Verlauf als Wasserfläche festgesetzt. Das geplante gesetzliche Überschwemmungsgebiet ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der Nutzung ist die Grundflächenzahl als Höchstgrenze, die Größe der Grundfläche, die nicht überschritten werden darf, und die Geschößzahl festgesetzt. Als Straßenrandbebauung entlang der Straßen Neuer Weg, Sichterheidestraße, Im Teiche bis zum Wendepplatz ist als Höchstgrenze eine 2-gesch. offene Bauweise festgesetzt. Im Innenbereich der Straßenrandbebauung und entlang der Bundesbahn ist eine 1-gesch. Bebauung vorgesehen.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für den Kindergarten gilt eine Sonderform.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Baulinien sind nicht festgesetzt, weil städtebaulich nicht zwingend erforderlich.

Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind, mit Ausnahme der Besucherstellplätze für den Kindergarten nicht zeichnerisch festgesetzt, weil bei der individuellen Planung der Einzelhäuser die sinnvolle Zuordnung der Garagen bzw. Stellplätze zum Haus nur in Kenntnis des Grundrisses möglich ist. Es wurden im Text zum Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen für Stellplätze und Garagen getroffen.

7. Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen auf freiwilliger Basis (An- und Verkauf) vorgesehen.

Die Flächen der öffentlichen Straßen sind im städtischem Besitz.

Detmold, den 12.11.1992