

Stadt Detmold
- Fachbereich Stadtentwicklung -

5. vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 20-06 „Eggestraße“

Ortsteil: Pivitsheide V. H.

Änderungsgebiet: Gemarkung: Pivitsheide V. H., Flur 2, Flurstücke 1895, 1896, 1897, 1898 und 1899

Datum: im November 1998

Begründung:

**1. Derzeitiges Planungsrecht /
Änderungserfordernis / Städtebauliche Situation**

In dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 20-06 „Eggestraße“ ist für den Änderungsbereich die Festsetzung einer Baulinie entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße mit der Maßgabe der ausschließlichen Bebaubarkeit der überbaubaren Flächen an der festgesetzten Baulinie getroffen. Die Baulinie umfaßt eine zusammenhängende überbaubare Fläche zwischen der Eggestraße im Westen, der Gerhart-Hauptmann-Straße im Norden sowie dem Gebrüder-Grimm-Weg im Süden.

Eine Bebauung unabhängig von der Baulinie ist daher nach den bestehenden Festsetzungen nicht möglich. Eine Befreiung von dieser Festsetzung mit der Zulässigkeit einer Bebauung im rückwärtigen Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße scheidet aus, da die Grundzüge der Planung hiervon berührt wären. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren zu ändern, um somit die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung in der zweiten Reihe zu ermöglichen.

Im Bereich zwischen der Oerlinghauser Straße im Norden und dem Gebrüder-Grimm-Weg im Süden hat sich entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung verfestigt. Im Änderungsbereich ist bereits eine Grundstücksteilung erfolgt, die es erlaubt rückwärtig zu den entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße stehenden Gebäude eine Bebauung in zweiter Reihe vorzusehen. Hierzu sind die erschließungstechnischen Bedingungen im Sinne der Erreichbarkeit durch die Parzellierung einer Erschließungsfläche (Flurstück 1897, rd. 80 qm) bereits geschaffen worden.

2. Änderungsinhalt

Entgegen der ursprünglichen Absicht innerhalb des Bebauungsplanes nur eine weiträumige bauliche Ausnutzung mit Bauplätzen in einer Größe von 700 qm bis 1.500 qm zuzulassen, wird mit der Änderung des Bebauungsplanes dem vielfachen Wunsch von Bauwilligen nach kleineren Grundstücken Rechnung getragen. Auch ist aus Gründen des Boden- und Freiraumschutzes die Verdichtung im Innenbereich mit der Ausnutzung sogenannter Hinterlandbebauung zu ermöglichen.

Hierzu wird im Änderungsbereich die Baulinie nach Süden beidseitig der als privater Verkehrsfläche festgesetzten Erschließungsstraße durch Baugrenzen ergänzt. Hierdurch entstehen auf den Flurstücken 1895, 1896, 1898 und 1899 überbaubare Flächen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich bauplanungsrechtlich die Schaffung von zwei weiteren Baugrundstücken in zweiter Reihe südlich der Gerhart-Hauptmann-Straße ermöglicht. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke findet hierdurch nicht statt. Aufgrund der Festsetzung der überbaubaren Fläche und den daraus abzuleitenden möglichen Standorten für Bauvorhaben, ist eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke durch Verschattung bei einer Bebauung in zweiter Reihe nicht zu erwarten.

Als Art der Nutzung wird innerhalb des Änderungsbereiches „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Damit wird den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20-06 „Eggestraße“ entsprochen. Um eine Intergration der zukünftigen Bauvorhaben in den bestehenden baulichen Zusammenhang zu gewährleisten, wird das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Grundflächenzahl auf 0,3 des jeweiligen Baugrundstückes beschränkt. Dabei ist ausschließlich eine eingeschossige Bauweise in Einzelhausbebauung mit Satteldach zulässig. Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper wird verbindlich durch eine Ost-West-Ausrichtung festgesetzt. Hiermit soll einerseits die Bauflucht entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße einheitlich ausgebildet werden und andererseits auch im rückwärtigen Bereich eine zum Straßenraum vergleichbare Stellung der baulichen Anlagen erreicht werden. Zudem erlaubt die Stellung der Gebäude mit ihrer konsequenten Südausrichtung die Ausnutzung des optimalen Sonnenstandes für Photovoltaik-Anlagen o.ä..

Die anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und sonstigen Hinweise zum Planinhalt bleiben von der Änderung unberührt.

Der Änderungsbereich liegt, wie der gesamte überbaubare Bereich südlich der Gerhart-Hauptmann-Straße in einem förmlich festgesetzten Wasserschutzgebiet II. Dieses Schutzgebiet ist bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Einer Bebauung im Sinne der Änderung steht der Festsetzung des Wasserschutzgebietes II nicht entgegen. Mit der Schaffung von zwei weiteren Bauplätzen südlich der Gerhart-Hauptmann-Straße wird kein über die bisherigen Festsetzungen hinausgehender Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt geschaffen. Der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den in Rede stehenden Änderungsbereich bereits heute überbaubare Fläche fest. Dieses nimmt die Bebauungsplan-Änderung auf, wobei die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 ebenfalls übernommen wird.

Für die Baugrundstücke hat eine Abwasserplanung zu erfolgen. Zur Beseitigung des Schmutzwassers der Bauvorhaben in der zweiten Reihe ist ein Anschluß an die Schmutzwasser- und die Regenwasser-Kanalisation in der Gerhart-Hauptmann-Straße in Höhe der privaten Erschließungsstraße vorgesehen.

Westlich der Eggestraße ist eine Altablagerungsfläche bekannt, diese berührt nicht den Änderungsbereich. Einer Bebauung im Sinne der Änderung steht die Altablagerungsfläche nicht entgegen.

Detmold, November 1998