

Begründung

=====

zum Bebauungsplan 01-40 "Mittlere Brunnenstraße"
Ortsteil: Detmold
zwischen Brunnenstraße, Schorenstraße und Friedhof

1. Verfahrensablauf

15.12.1983	Aufstellungsbeschluß
11.11. - 23.11.1983	Bürgeranhörung und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als Bebauungsplan 01-34 (4. Änderung)

Das Plangebiet umfaßt Teile der aus dem Jahre 1972 stammenden Bebauungspläne 01-34 und 01-33. Zunächst sollte nur das Teilgebiet des Bebauungsplanes 01-34 zwischen Brunnenstraße, Schorenstraße und Friedhof geändert werden, da für die in dem Plan vorgesehenen 4 - 7-geschossigen Wohnhochhäuser entlang der Brunnenstraße auch in naher Zukunft kein Bedarf besteht. Eine Anpassung der Bebauung an die überwiegend 1 - 2-geschossige Nachbarschaft ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert.

In der Vorentwurfsphase und während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde das Plangebiet um ein Teilgebiet des Bebauungsplanes 01-33 ausgeweitet und neu abgegrenzt.

2. Planungsziele

-
- Reduzierung der Wohndichte
 - Anpassung an die städtebauliche Situation in der Nachbarschaft
 - Erhaltung der Dauerkleingärten (soweit wie möglich)
 - Verbesserung der Parkplatzsituation für die Kleingärtner
 - Sicherung von Fußwegeverbindungen

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der Nutzung

Das Wohngebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Dieses entspricht dem Charakter der benachbarten Gebiete. Im Anschluß an das Haus der Jugend und das Clubhaus des Kleingärtnervereins wird eine Gemeinbedarfsfläche als Kindertagesstätte ausgewiesen, dadurch wird ein abgestufter Übergang zur Wohnnutzung erreicht.

Zwischen dem Weg südlich der Bauflächen und dem Friedhof wird die vorhandene Kleingartenanlage auch im Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes 01-33 (bisher Gemeinbedarfsfläche), dem Bedarf angepaßt, als Dauerkleingärten ausgewiesen.

Maß der Nutzung

Die Baustruktur wird durch Baugrenzen und Festsetzung der Geschöszahlen gesichert. Durch unterschiedliche Grundstücksgrößen ergeben sich entsprechend unterschiedliche Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ).

Bei den Wohnhausgruppen südlich der Brunnenstraße ist die Geschossigkeit zwingend festgesetzt. Dieses trägt ebenso wie die verhältnismäßig engen sonstigen Festsetzungen für diesen Teilbereich zur Erreichung einer städtebaulichen Ordnung bei.

Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen begrenzt.

Auf die Festsetzung von Baulinien konnte verzichtet werden.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Brunnenstraße und Schorenstraße an das Hauptverkehrsnetz der Straße angebunden. Die Martinstraße wird wegen ihres geringen Verkehrsaufkommens als gemischte Verkehrsfläche festgesetzt. Der Rad-/Fußweg entlang der Grenze zum Friedhof ist Teil des städtischen Rad- bzw. Fußwegenetzes. Die Wohnbereiche werden über ein internes Fußwegesystem an diesen Weg angeschlossen.

Garagen und Stellplätze

Um sicherzustellen, daß die verbleibenden Freiräume zwischen den Wohngebäuden von jeglicher Bebauung frei bleiben, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür besonders ausgewiesenen Stellen zulässig.

Grünbereich und Baumpflanzungen

Das Grün im Bebauungsplangebiet wird durch die Dauerkleingärten und die Hausgärten geprägt. Die als zu pflanzenden Bäume festgesetzten Baumgruppen und Baumreihen sollen neben ihrer stadtklimatischen Bedeutung als Markierungspunkte den Charakter des Gebietes mit prägen.

4. Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich im Kernstadtbereich Detmolds, die Erschließung ist gesichert.

5. Städtebauliche Daten

- Gesamtfläche 3,9 ha
- öffentliche Verkehrsfläche 0,7 ha
- Flächen für Dauerkleingärten 1,7 ha
- Anzahl der möglichen Wohnungen ~ 30 WE

6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Bodenordnung:

Kleinere bodenordnende Maßnahmen (Tausch von Grundstücken) sind zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes notwendig.

Detmold, den 06.03.1987

Dettling

(Dettling)
Techn. Beigeordneter

