

Begründung

Zum B-Plan Nr. 01-49 B "Östlich Robert-Koch-Straße".
Ortsteil: Detmold
Plangebiet: zwischen Marienstraße, Siegfriedstraße,
Sofienstraße, Wehrenhagenstraße, Behring-
straße u. Robert-Koch-Straße.

1.) Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Die Ausweisung als Wohngebiet entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

2.) Bestand

Es handelt sich um ein erschlossenes, zum größten Teil bebautes Plangebiet, mit einem unverplanten Innenbereich und einigen Baulücken. Die Bebauung ist überwiegend zweigeschossig. Zahlreiche erhaltenswerte Häuser, überwiegend aus dem letzten Jahrzehnt des vorigen Jahrhunderts, prägen insbesondere das Bild der Wehrenhagenstraße, sind aber auch vereinzelt in der Robert-Koch-Straße, Sofienstraße, und der Marienstraße zu finden. In der Wehrenhagenstraße befindet sich eine Bautischlerei. Dieser Baukomplex ist hier städtebaulich ein Fremdkörper.

3.) Planungsziele

- a) Für die bisher un bebauten Flächen sind Festsetzungen zu treffen, damit die dort auftretenden Bauwünsche geordnet und städtebaulich sinnvoll durchgeführt werden können.
- b) Für die bebauten Grundstücke werden die Festsetzungen zur Wahrung der z. T. erhaltenswerten Bebauung getroffen.

Es wird angestrebt, den stadtnahen Planbereich als Wohngebiet zu erhalten und zusätzliches Wohnangebot zu schaffen.

Im einzelnen sollen mit dem Bebauungsplan 01-49 B folgende Ziele erreicht werden:

- In der Wehrenhagenstraße die Sicherung der erhaltenswerten Gebäude und Überplanung der dort vorhandenen Bautischlerei durch Einzel-Wohnhäuser als Fortsetzung der dort angrenzenden Wohnbebauung.
Die Tischlerei hat Bestandsschutz.
- Entlang der Ostseite der Robert-Koch-Straße soll eine sinnvolle Schließung der Baulücken erreicht werden, wobei die vorhandenen Grundstücksteilungen berücksichtigt wurden.

- Das große unbebaute Gelände zwischen Marienstraße und Sofienstraße ist mit eingeschossigen Einzelhäusern überplant, um in diesem stadtnahen Gebiet neue attraktive Wohnbauflächen anzubieten und die im Hintergelände südlich der Marienstraße aufgetretenen Bauwünsche städtebaulich zu ordnen.

4.) Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Das entspricht der vorhandenen Nutzung. (Wohnen, Schankwirtschaft, nicht störende Handwerksbetriebe, Kindergarten, Schwesternwohnheim).

Baugrenzen, Baulinien

Die Baugrenzen um die vorhandene Bebauung sind eng gezogen, damit die vorhandene Situation erhalten bleibt und unerwünschte Ausbauten ausgeschlossen werden, das gilt auch für die neu ausgewiesenen Bauflächen.

Gebäudehöhe

Die Geschözzahl ist in Anpassung an die vorhandene Bebauung 2-geschossig festgesetzt. Im neu verplanten Innenbereich zwischen Marienstraße und Sofienstraße ist die Gebäudehöhe 1-geschossig ausgewiesen, um hier eine große Dichte zu verhindern.

Denkmalschutz

Ein Teil der vorhandenen Bebauung ist in die Liste der städtischen Inventarisierung erhaltenswerter, historischer Bausubstanz aufgenommen. (Im B-Plan mit "E" gekennzeichnet). Das Haus Behringstraße Nr. 31 ist unter Denkmalschutz gestellt. (Im B-Plan mit "D" gekennzeichnet).

Verkehr

Die Öffentliche Erschließung ist vorhanden. Robert-Koch-Straße, Wehrenhagenstraße, Marienstraße und Sofienstraße sind fertig ausgebaut. Sollten in der Teilbereich der Sofienstraße, der im Plangebiet liegt, Erneuerungsarbeiten vorgenommen werden sollen diese entsprechend den Ausweisungen des Bebauungsplanes (gemischte Verkehrsflächen) ausgeführt werden.

5.) Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

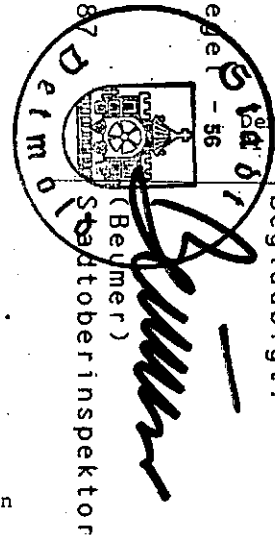
Soweit bodenordnende Maßnahmen aufgrund der Planung durchgeführt werden müssen, soll dies auf freiwilliger Grundlage erfolgen.

Kosten

Bodenordnung im Bereich Sofienstraße (Straßenverbreiterung)	20.000,-- DM
Straßenbau im Bereich Sofienstraße (Straßenverbreiterung)	40.000,-- DM
Zus.	<u>60.000,-- DM</u>

Der Bebauungsplan ist im Aufstellungsbeschluß in die Prioritätsstufe I A eingestuft worden.

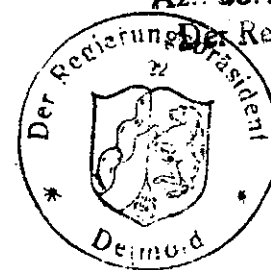
Detmold, den 30.12.1987



Beglaubigt:

Hat vorgelegt
Detmold, den 15. MRZ. 1988

Az.: 35.21.11-50570,96



Im Auftrag