

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 19-02 „Eulenweg“ (Neuaufstellung)

Ortsteil: Heidenoldendorf

Plangebiet: zwischen Bielefelder Str., Birkendamm und Waldheidestraße

Allgemeines

Der z. Zt. Rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19-02 ist 1964 aufgestellt worden. Die Straßenbaumaßnahmen sind bis auf den Ausbau des Starenweges abgeschlossen. Die Bebauung ist nach den Anweisungen des Bebauungsplanes bis auf einige Baulücken realisiert.

Ziel und Zweck der Neuaufstellung

- a) Es sollen Rechtsgrundlagen geschaffen werden für den geplanten Ausbau des Starenweges in einer reduzierten Form gegenüber dem heute rechtskräftigen Plan. Der Wendehammer soll auf die jetzt schon befestigten Flächen der Flurstücke 1524 und 531 verlegt werden, um die südlich des Starenweges eingegrünten Vorgärten zu erhalten.
- b) Der am Dohlenweg ausgewiesene öffentliche Spielplatz ist gemäß Spielflächenleitplan der Stadt Detmold nicht erforderlich. Es soll dort eine andere Nutzung festgesetzt werden.
- c) Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund von Bürgeranträgen in einigen Bereichen des Bebauungsplanes, in denen augenblicklich eine Bebauung nicht festgesetzt ist.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Es handelt sich um ein überwiegend bebautes Gebiet. Die Art und das Maß der Nutzung sowie die Bauweise ist durch die vorhandene Bebauung weitgehend vorgegeben.

Östlich der Einmündung des Eulenweges auf der Bielefelder Straße befindet sich eine Tankstelle. Das Gebiet wird als MI-Gebiet festgesetzt. Für den unmittelbaren Tankstellenbereich ist die Tankstellennutzung festgeschrieben, der angrenzende Grundstücksteil bis zum Eulenweg ist als Mischgebiet, in dem die allgemeinen Nutzungsarten des MI-Gebietes zulässig sind, ausgewiesen. Die Ausweisung als MI-Gebiet wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen und ist mit dem RP abgestimmt. Als optische Abschirmung zum Birkendamm wird die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt.

Das übrige Plangebiet ist entsprechend der vorhandenen Nutzung als W-Gebiet festgesetzt, wobei der überwiegende Bereich (entlang der Bielefelder Straße und zwischen Waldheidestraße und Meisenweg) als WA-Gebiet und der innenliegende ruhige Wohnbereich beiderseits des Dohlenweges als WR-Gebiet ausgewiesen sind.

Der Kinderspielplatz, der im bisherigen Bebauungsplan an der Einmündung Dohlenweg – Eulenweg vorgesehen war, entfällt aufgrund der Untersuchungen im Spielflächenleitplan der Stadt Detmold. Um eine Durchgrünung des Plangebietes beizubehalten, wird hier eine private Grünfläche ausgewiesen. Die vom Forstamt vorgeschlagene Festsetzung als Wald wird nicht für Zweckmäßig angesehen, weil die seit Jahren vorhandenen Wohnbebauung ringsum nicht den erforderlichen Abstand zum Wald hat, somit die Festsetzung „Wald“ ein enteignungsgleicher Eingriff für die betreffenden Grundstücke bedeuten würde. Es ist auch kein Zusammenhang mit einer in der Nähe liegenden Waldfläche zu erkennen.

Durch die überwiegend vorhandene Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung vorgegeben. Bis auf den Bereich zwischen Bielefelder Straße und Starenweg, wo eine etwas dichtere Bebauung bis auf drei Geschossen vorhanden ist, wird für das Plangebiet eine ein-/zweigeschossige Nutzung vorgesehen.

Bodenordnung

Soweit bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden müssen, soll dies auf freiwilliger Basis, durch An- und Verkauf sowie Tausch und Erbbaubaurecht, erfolgen.

Umweltschutz und soziale Belange

Da es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet mit fertigen Straßen handelt und in die Struktur der vorhandenen Bebauung nicht eingegriffen wird, werden Umweltschutz und soziale Belange nicht berührt.

Der Bebauungsplan ist in die Prioritätsstufe 1a eingestuft.

Detmold, den 28.02.1989

I. Vertretung

(Dettling)

Techn. Beigeordneter

Hat vorgelegen

Detmold den 05.12.1990

Der Regierungspräsident