

Begründung zum B-Plan Nr. 20-10 "nördlich der Uhlandstraße"  
Detmold, Ortsteil: Pivitsheide VH

## Gliederung

-----

- 1.0 Grundlagen und Gebietsabgrenzung
  - 1.1 Verfahrensablauf
  - 1.2 Geltungsbereich
  - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 2.0 Anlaß, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
- 3.0 Zustand des Plangebietes
- 4.0 Städtebauliches Nutzungskonzept
- 5.0 Grünordnung
- 6.0 Erschließung
- 7.0 Versorgung und Entsorgung
- 8.0 Altlasten
- 9.0 Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen

## 1. Grundlagen und Gebietsabgrenzung

### 1.1      Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Detmold hat am 31.10.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 21.04.1992 bis 22.05.1992 stattgefunden. Eine Bürgeranhörung ist am 28.04.1992 durchgeführt worden.

### 1.2      Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

im Norden    durch das namenlose Gewässer Nr. 5 (Grenze des Bebauungsplanes Nr. 20-07A) und durch vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Bereich des Teilstücks 769 sowie durch die Grenze des B-Planes Nr. 20-07B

Im Osten    durch die Stoddartstraße

im Süden    durch die Uhlandstraße

im Westen durch das namenlose Gewässer Nr. 5  
(Grenze des B-Planes Nr. 20-07 A)

begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches wird durch Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt. Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt ausschließlich Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 20-02 u. 20-07 B, die durch diesen Bebauungsplan verflochten werden sollen. Durch für den Bebauungsplan Nr. 20-10 werden diese Teile aus den betreffenden Bebauungsplänen aufgehoben.

### 1.3      Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet entlang der Stoddartstraße als gemischte Baufläche ausgewiesen, der übrige Bereich als Wohnbaufläche.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert; entsprechend der beabsichtigten verbindlichen Bauleitplanung soll die gemischte Baufläche entlang der Stoddartstraße in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden, um dort dem Wohnen den Vorrang einzuräumen. Der dort z. Zt. angesiedelte Gewerbebetrieb ist im WA-Gebiet zulässig, das ist im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit dem Gewerbeaufsichtsamt abgeklärt.

## 2. Anlaß, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der am 09.04.1991 gestellte Antrag einiger Grundstückseigentümer, im rückwärtigen Bereich der Uhlandstraße Bauland auszuweisen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diese rückwärtigen Grundstücksbereiche zu erreichen und eine sinnvolle Erschließung festzusetzen.

## 3. Zustand des Plangebietes und dessen Umgebung

Das Plangebiet wird derzeit geprägt durch eine Straßenrandbebauung entlang der Uhlandstraße und der Stoddartstraße. Vereinzelt ist im Hintergelände Bebauung vorhanden. Im süd-östlichen Teil des Plangebietes (Ecke Uhlandstraße/Stoddartstraße) ist eine gewerbliche Nutzung vorhanden, die in einem WA-Gebiet zulässig ist. Die großen tiefen Grundstücke werden als Hausgärten und Nutzgärten genutzt, teilweise gut gepflegt, teilweise ungepflegt oder brach liegend. Die auf dem Flurstück 105 am Ende der Uhlandstraße ehemals vorhandene Schreinerwerkstatt ist vor Jahren abgebrannt. Das Werkstattgebäude ist z. T. abgebrochen, der Rest zur Wohnung umfunktioniert. Die Werkstatt soll nicht wieder aufgebaut werden. Am Rande der Westseite und teilweise an der Nordseite des Plangebietes verläuft auf den Nachbargrundstücken das namenlose Gewässer Nr. 5.

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Grundschule von Pivitsheide VH und grenzt rundherum an vorhandene Bebauung bzw. an rechtskräftige Bebauungspläne, in denen Wohnbebauung festgesetzt ist.

## 4.0 Städtebauliches Nutzungskonzept

Folgende Ausgangssituation ist gegeben: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ausschließlich zwei Teilbereiche, die aus den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen 20-02 und 20-07B herausgetrennt sind. Die Bereiche waren als MI- bzw. WA-Gebiet mit 1 - 2 geschossiger Bauweise ausgewiesen. Durch diesen neuen Bebauungsplan soll in Annäherung an die benachbarten Baustrukturen eine geordnete Nutzung festgesetzt werden, die der derzeitigen Nachfrage nach Wohnraum entspricht. Pivitsheide ist gefragter Wohnstandort sowohl für Bürger aus Detmold wie auch aus dem Bielefelder Raum. Entlang der Stoddartstraße wird WA-Gebiet festgesetzt, diese Ausweisung berücksichtigt die augenblickliche Nutzung der vorhandenen Bebauung. Im übrigen Plangebiet soll bevorzugtes Wohnen angeboten werden, darum ist hier eine Festsetzung als WR-Gebiet getroffen worden. Der Nachfrage entsprechend, und weil es sich um einzelne, kleine Privatgrundstücke handelt, werden Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Z = 2-geschossig entlang der Stoddartstraße u. Uhlandstraße und Z = 1-geschossig im übrigen Bereich festgesetzt. Die GRZ wird mit der zulässigen Höchstzahl von 0,4 festgesetzt. Durch die Festsetzung der bebaubaren Grundstücksflächen und die vorgeschlagene Grundstücksteilung wird dieser Wert unterschritten werden. Mit diesen beiden Festsetzungen (Z u. GRZ) ist die GFZ-Obergrenze hinreichend bestimmt, da die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen

nicht mehr mitzurechnen sind. Auf eine Festsetzung der GFZ wird darum verzichtet.

### 5. Grünordnung

Im Freiflächenentwicklungsplan Detmold sind die vorhandenen ökologisch wertvollen Biotopstrukturen und Grünelemente dargestellt. Für das Plangebiet trifft das auf die Ufergehölze zu. Die Gehölze sind eingemessen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die übrigen Freiflächen im Planbereich sind mehr oder weniger gepflegte Hausgärten.

Durch diesen B-Plan werden Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Versiegelung von Grünflächen (Hausgärten z. T. brach liegend) vorbereitet. Betroffen durch die Eingriffswirkungen sind insbesondere die Landschaftspotentiale "belebter Boden", und "Landschaftsbild".

Kompensationsbedarf entsteht bei dieser Planung durch den Straßenbau. Um den Eingriff zu mindern, wurde ein flächensparendes Erschließungssystem gewählt, welches die vorhandene Erschließung nutzt, verlängert durch eine schmale Straße, die einen Ringverkehr ermöglicht.

Im Plangebiet werden ca. 2.500 qm Straßenflächen befestigt, davon sind ca. 1.000 qm Straßenfläche aus den bisher rechtskräftigen B-Plänen Nr. 20-07B und 20-02 übernommen und ca. 1.500 qm neu geplante Straßenfläche. Die Flächen können z. T. im B-Plan selbst kompensiert werden (ca. 1.000 qm), und zwar ist entlang des im Nord-Westen des Plangebietes verlaufenden namenlosen Gewässers Nr. 5 ein Streifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Darüber hinaus wird im Raum Oberschönhausen ein ca. 13 ha großes brach liegendes Gelände aufgeforstet (die Zustimmung der Forstbehörde liegt vor). Auf diese Fläche sollen 0,15 ha für Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 20-10 angerechnet werden.

Als weiterer Ausgleich für die versiegelten Flächen wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß entlang der Straßen je Grundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

Im Bebauungsplan ist gem. Spielflächenleitplan vom Sept. 1988 ein Spielplatz ausgewiesen.

### 6. Erschließung

Als Haupteerschließung für die geplante Bebauung dient die Planstraße A, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt ist. Die Straße führt von der Uhlandstraße aus nach ca. 100 m in das zu bebauende Hintergelände, auf der Trasse einer bereits im alten rechtskräftigen B-Plan Nr. 20-02 ausgewiesenen Straße, knickt dann nach Westen ab und wird im Westen des Plangebietes wieder auf die Uhlandstraße geleitet. An diese bügel förmig an die Uhlandstraße angebundene Planstraße A wird die Planstraße E angebunden, die aus dem angrenzenden B-Plan Nr. 20-07B in diesen neuen Planbereich hineinführt. Die Planstraße E war bisher als ca. 230 m lange Stichstraße ausgewiesen. Durch diese Änderung wird eine sinnvolle Verkehrsführung in beiden Bebauungsplänen

erreicht, ohne daß zusätzlicher nicht in das Wohngebiet gehörender Verkehr hineingezogen wird. Das Plangebiet ist durch Bushaltestellen am Gebietsrand an der Stoddartstraße gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

#### 7. Versorgung und Entsorgung

Für die Versorgung des Wohngebietes mit Strom ist im angrenzenden Gebiet ein Standort für die Errichtung einer Trafostation festgesetzt.

Neuverlegung von Gasleitungen sind derzeit durch die Westf. Ferngas AG nicht geplant. Die Versorgung durch Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Detmold.

Das Plangebiet ist an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz der Stadt Detmold angeschlossen. Abweichend von der Ortskanalisation soll dieses Teilgebiet wie das Plangebiet 20-07A u. 20-07B im Trennsystem entwässert werden. Das Niederschlagswasser wird in Straßenkanälen gesammelt und in das namenlose Gewässer Nr. 5 geleitet.

#### 8. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht bekannt. Die im Plangebiet vorhandene Nutzung ergibt auch keinerlei Anhaltspunkte für einen entsprechenden Altlastverdacht.

#### 9. Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll ein geordnetes, im Detail differenziertes Erscheinungsbild erreicht werden, das sich der umgebenden, vorhandenen Bebauung anpaßt, und den Festsetzungen der anliegenden rechtskräftigen Bebauungspläne entspricht. Innerhalb des Wohngebietes sind Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 - 45 Grad zulässig. Diese Dachneigungen ermöglichen einen Ausbau des Dachgeschosses und damit eine wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke.

Dachaufbauten dürfen bis zu 1/3 der Dachlänge ausgeführt werden, mit einem Mindestabstand von 1,50 m von den Giebelseiten. Für die geneigten Flächen der Sattel/Krüppelwalmdächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zugelassen.

Die Traufhöhen der Gebäude sind bei 1-geschossiger Bebauung auf 3,75 m und bei 2-geschossiger Bebauung auf 6,50 m festgesetzt, um extreme Gebäudehöhen zu verhindern.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden. Entlang der Straßen ist je Grundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Grundstückseinfriedigungen sind als Spriegelzaun oder lebende Hecken zulässig.