



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen) Stadtentwicklung - 6.10/5	Datum 12.06.2018	Drucksachen-Nummer Fb 6/214/2018					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	04.07.2018						

Betreff:

Bebauungsplan 01-13/II „Rödinghausen/Eichholzer Weg“, 6. (beschleunigte) Änderung
Ortsteil: Detmold Nord
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des
Bebauungsplanes 01-13/II „Rödinghausen/Eichholzer Weg“, 6. (beschleunigte) Änderung
Ortsteil: Detmold Nord
Änderungsgebiet: nördlich der Blomberger Straße
- II. das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB anzuwenden.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe IV zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungssaal aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Mit Schreiben vom 16.05.2018 stellt der Grundstückseigentümer der Grundstücke Gemarkung Detmold Nord, Flur 39, Flurstücke 139 (teilw.) und 140 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes 01-13/II „Rödinghausen/Eichholzer Weg“.

Ziel der Änderung soll sein, dass in der „zweiten Reihe“ der beiden Flurstücke eine Bebauung ermöglicht werden kann. So sollen einmal ein Gebäude mit drei Wohneinheiten (Flurstück 139) und ein Gebäude mit fünf Wohneinheiten (Flurstück 140) gebaut werden. Der bereits bestehende und direkt an der Blomberger Straße liegende Parkplatz auf dem Flurstück 139 soll für diese Zwecke erweitert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 01-13/II „Rödinghausen/Eichholzer Weg“ (Rechtskraft am 11.09.1971) setzt für die o. g. Flurstücke ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise und zwei zwingende Vollgeschosse fest. Es sind zudem nur Einzelhäuser zulässig.

Bei Betrachtung des rechtskräftigen Bebauungsplanes fällt jedoch auf, dass das Baufenster auf dem Flurstück 139 nicht so tief festgesetzt ist, wie auf den benachbarten Grundstücken, bzw. auf sämtlichen entlang der Blomberger Straße gelegenen Grundstücken.

Diese planerische Festsetzung resultiert daraus, dass seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 01-13II „Rödlinghausen/Eichholzer Weg“ eine verkehrliche Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche entlang der Blomberger Straße optional möglich gehalten werden sollte. Hierfür wurde das Flurstück 139 gewählt und dieses komplett von einem Baufenster frei gehalten. Als ersichtlich wurde, dass diese Erschließung nicht mehr von Nöten sein wird, ist im Rahmen der 2. (vereinfachten) Bebauungsplanänderung (Rechtskraft am 26.06.1985) die Bebauung im vorderen Grundstücksbereich ermöglicht worden. Der damalige Grundstücksbesitzer verzichtete auf eigenen Wunsch auf ein tieferes Baufeld.

Des Weiteren fällt auf, dass die Baugrenze der Grundstücke östlich des Flurstücks 139 nicht so tief in das Grundstück hineinragt, wie westlich des Flurstücks 139. Die auf den östlich angrenzenden Grundstücken befindlichen Gebäude in zweiter Reihe ragen teilweise deutlich über die bestehende Baugrenze hinaus und erreichen so eine bauliche Tiefe wie die westlich gelegenen Grundstücke. Hier sind in der Vergangenheit Befreiungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erteilt worden.

Aus städtebaulicher Sicht gibt es heute also keinen Grund mehr, auf den Flurstücken 139 und 140 eine bauliche Tiefe analog zu den benachbarten Grundstücken zu verweigern. Hierbei gilt es zu betonen, dass wie im Antrag formuliert, die Festsetzungen für die Bebauungsplanänderung analog zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sein sollen.

Der Antragsteller hat ein externes Planungsbüro beauftragt.

Die Verwaltung empfiehlt somit dem Ausschuss für Stadtentwicklung, einen Aufstellungsbeschluss zu fassen, um in das bauleitplanerische Verfahren starten zu können.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt :

Finanzielle Auswirkungen:	Ja ☒	Nein ☐		lfd. Jahr	Folgejahre
<i>Ergebnisplan/-rechnung</i>	☒	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Ertrag		
			Aufwand	2.500,- € *	
<i>Finanzplan/-rechnung</i>	☒	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Einzahlung		
			Auszahlung	2.500,- € *	

* = geschätzter Verwaltungsaufwand für das Bebauungsplanverfahren; (nicht refinanzierbare) Verwaltungstätigkeiten

Der Bürgermeister
i. V.

Hilker

Anlage
Übersichtsplan
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Schreiben des Antragstellers mit Anlagen



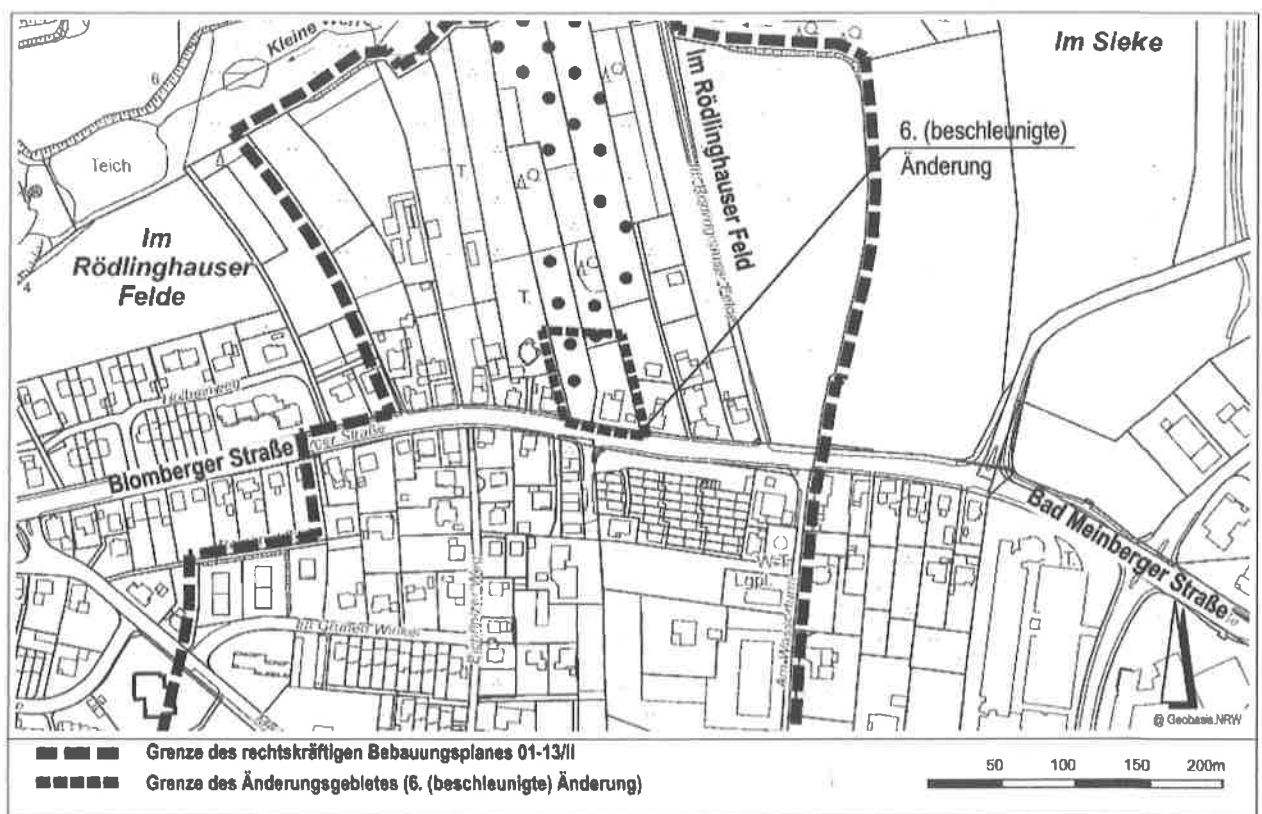
Der Bürgermeister

DETMOLD
Kulturstadt
im Teutoburger Wald

Bebauungsplan **01-13/II** "Rödinghausen/Eichholzer Weg", 6. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Detmold Nord

Änderungsgebiet: Nördlich der Blomberger Straße



6. (beschleunigte) Änderung

01-13/II

Gemarkung Detmold Flur 39

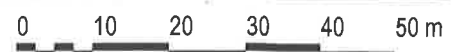
6. (beschleunigte) Änderung

Im Rödlinghauser Felde

Wed

Blomberger Straße

Gemarkung Detmold Flur 40



Jugendsiedlung Heidehaus

32832 Augustdorf



Jugendsiedlung Heidehaus · Postfach 1160 · 32826 Augustdorf

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Team Städtebauliche Planungen
Herr Pohlmann
Rosental 21
32756 Detmold

Fon: 05237/607-0
Fax: 05237/607-44

eMail: info@jgs-heidehaus.de
Web: www.jgs-heidehaus.de

Bankverbindung:
Volksbank Bielefeld-Gütersloh
Konto-Nr.: 888 444 500
BLZ: 478 601 25
BIC: GENODEM1GTL
IBAN: DE10 4786 0125 0888 4445 00

Ihr Schreiben

Unser Zeichen

Datum

16. Mai 2018

Rückwärtige Bebauung im Bereich „Blomberger Straße 138a und 140a“
hier: Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes
01-13/II „Rödlinghausen / Eichholzer Weg“

Sehr geehrter Herr Pohlmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bitten wir um die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes I-13/II „Rödlinghausen / Eichholzer Weg“. Antragsteller ist der Jugendsiedlung Heidehaus e.V., ein in Augustdorf beheimateter Jugendhilfeverein.

Geplant ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt acht den Bestand ergänzenden Wohnungen (ein Gebäude mit fünf Wohnungen und ein Gebäude mit drei Wohnungen). Grundsätzlich sollen alle Wohneinheiten barrierefrei errichtet werden und zwischen 45 und 75 m² Wohnfläche bieten. Ziel ist es, dass die Jugendsiedlung Heidehaus e.V. als Vermieter alle Wohnungen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellt. Aufgrund der projektierten Wohnungsgrößen sind als Zielgruppe sowohl Singles als auch alleinerziehende Eltern mit einem Kind besonders geeignet. Optimaler Weise ergänzen sich die Personengruppen in Ihren Bedürfnislagen und unterstützen sich gegenseitig. Auch eine ambulante Betreuung durch die Jugendsiedlung Heidehaus ist u.U. denkbar.

In Anbetracht der Festsetzungen des Bebauungsplanes I-13/II ist eine Umsetzung des Vorhabens nicht möglich, ohne eine Änderung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu erwirken. Gegenstand der Planänderung soll daher im Wesentlichen eine Anpassung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sein, sodass eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht wird. Bei der Entwicklung soll die städtebauliche Umgebung berücksichtigt werden, indem für den Änderungsbereich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden, die der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan für die umliegenden Bereiche vorsieht. Die geplante Bebauung in zweiter Reihe entlang der Blomberger Straße fügt sich in das städtebauliche

Umfeld ein und ergänzt dieses sinnvoll, denn die umliegenden Grundstücke sind ebenfalls bereits in zweiter Reihe bebaut. Die auf dem Flurstück 139 vorhandene Stellplatzanlage kann erweitert werden, sodass der durch das Vorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf im Änderungsbereich selbst vorgehalten werden kann.

Betroffen von der Bauleitplanung sind ausschließlich in Eigentum der Jugendhilfe Heidehaus e.V. stehende Flurstücke. Der betroffene Änderungsbereich ist den beigefügten Abgrenzungsplänen zu entnehmen.

Wir erklären uns als Projektträger bereit und in der Lage, die im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes und der Umsetzung des Vorhabens entstehenden Kosten vollständig zu tragen und hierfür eine Schuldübernahme zu erklären. Hierzu bitten wir um weitere Abstimmung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

Zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens ist das Büro Drees & Huesmann PartGmbH Architekt Stadtplaner, Bielefeld-Sennestadt für die stadtplanerischen Leistungen beauftragt worden.

Uns ist bekannt,

- dass kein Rechtsanspruch auf die Einleitung eines Satzungsverfahrens besteht und
- dass der Rat der Stadt Detmold den Bebauungsplan nicht als Satzung beschließen kann, falls im weiteren Verfahren schwerwiegende Probleme auftreten sollten, die nicht in der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu bewältigen sind.

Mit der Bitte um eine positive Beschlussfassung unseres Antrages verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen



Andreas Lindau
(1. Vorstandsvorsitzender)



Christel Pohl
(2. Vorstandsvorsitzende)

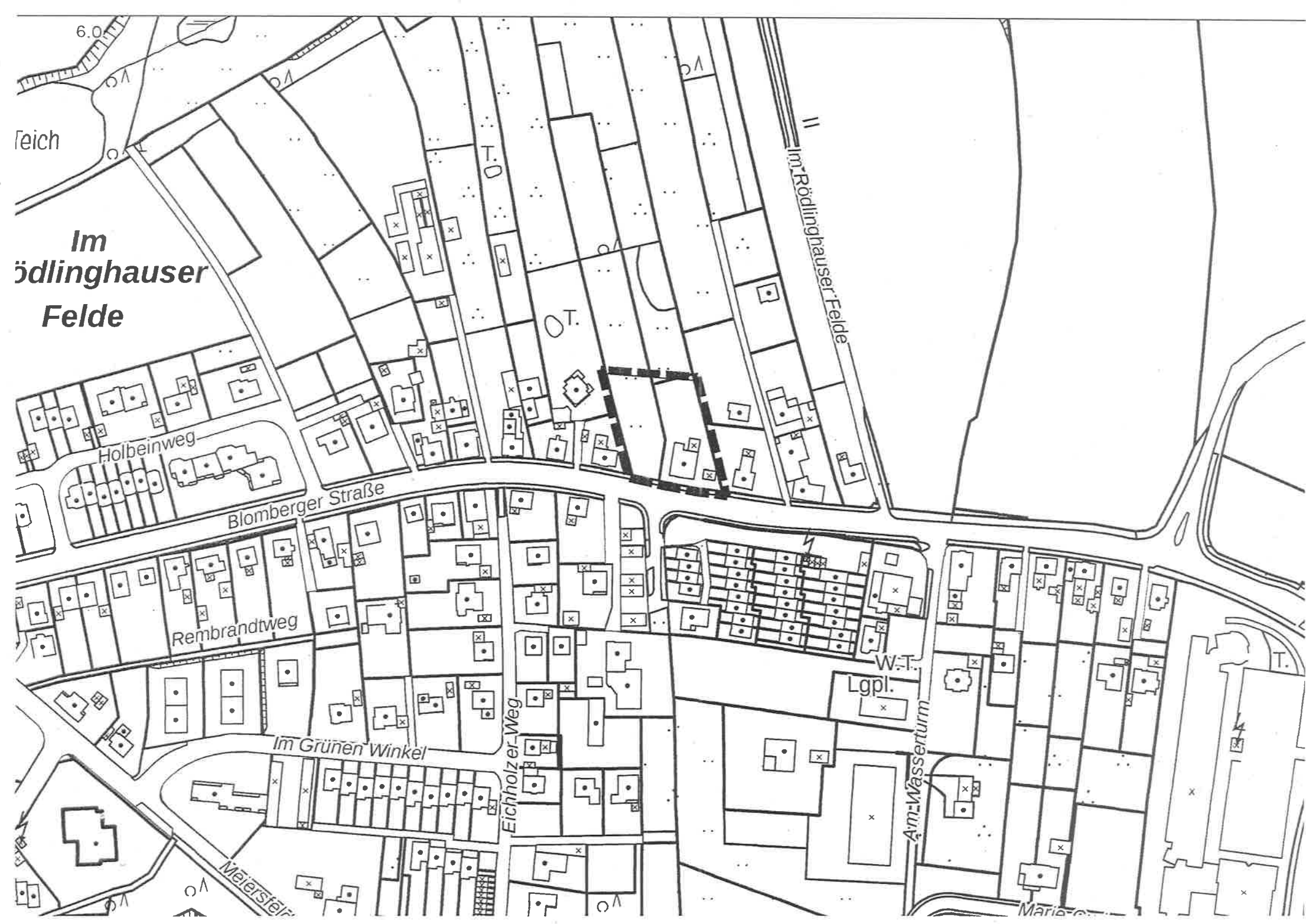
Anlagen

Abgrenzungsplan

Luftbild

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Gestaltungsplan (städtebauliches Konzept)



Teich

**Im
Rödlinghauser
Felde**

Im Rödlinghauser Felde

Holbeinweg

Blomberger Straße

Rembrandtweg

Im Grünen Winkel

Eichholzer Weg

W.T.
Lgpl.

Am Wasserturm

Marie



