



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer					
Stadtentwicklung - 6.0.10/10	16.02.2022	Fb 6/057/2022					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	16.03.2022						

Betreff:

Bebauungsplan 01-13/II „Rödinghausen/Eichholzer Weg“, 7. (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“, 7. (beschleunigte) Änderung
Ortsteil: Detmold Nord
Änderungsgebiet: Nördlich der Meiersfelder Straße
- II. das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach
§ 2 (4) BauGB anzuwenden
- III. gem. § 3 (1) i. V. mit § 4 (1) BauGB die Planungsabsichten frühzeitig auf Dauer eines Monats
öffentlich darzulegen.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe 4 zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungsraum aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Mit Schreiben vom 19.01.2022 stellt ein privater Projektentwickler einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans 01-13/II „Rödinghausen/ Eichholzer Weg“. Der Antrag umfasst die Grundstücke Gemarkung Detmold, Flur 40, Flurstücke 700, 741, 788.

Ziel der Änderung soll sein, auf den Grundstücken barrierefreie Wohnungen im Geschosswohnungsbau und ein Einfamilienhaus zu errichten. Für die Bebauung hat der Antragsteller zwei mögliche Varianten eingereicht. Beide Varianten enthalten zwei Baukörper im Geschosswohnungsbau und ein Einfamilienhaus entlang der Meiersfelder Straße sowie ein kleinformatiges Gebäude mit Gemeinschaftsräumen in zweiter Reihe.

Der Flächennutzungsplan stellt die besagten Grundstücke als Wohnbaufläche dar. Es existiert ein Bebauungsplan mit Rechtskraft seit dem 11.09.1971, welcher sechs Mal geändert wurde. Nicht alle Änderungen betreffen jedoch das Antragsgebiet. Der Bebauungsplan setzt für den beantragten Bereich „Reines Wohngebiet“ (WR) und als Bauweise ausschließlich Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen fest. Im nordöstlichen Bereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Die Gebäude nördlich und östlich der Grundstücke sind entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans als Reihenhäuser errichtet. Nordwestlich befindet sich ein fünfgeschossiges Wohnhaus. Auf den Grundstücken des Antragstellers steht derzeit ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Nebenanlagen. Das Gebäude wurde im Jahr 1867 erbaut und der Schuppen stammt aus dem Jahr 1901. Das historische Gebäude wurde jedoch vielfach überformt, daher lässt sich nach Rücksprache mit der Unteren Denkmalbehörde ein potenzieller Denkmalschutzstatus ausschließen.

Aus Sicht der Stadt Detmold ist die Nachverdichtung auf Grundstücken im bestehenden Siedlungszusammenhang wünschenswert. Zudem entspricht der Bau barrierefreier Wohnungen dem Bedarf an altersgerechtem Wohnraum im Stadtgebiet. Erste Ergebnisse aus dem beauftragten Wohnungsmarktgutachten lassen auch für die Zukunft einen Bedarf in diesem Segment annehmen. Darüber hinaus hat der Spielflächenleitplan gezeigt, dass die laut Bebauungsplan vorgesehene Fläche für einen Kinderspielplatz nicht erforderlich ist. Der von der Verwaltung festgelegte Geltungsbereich weicht von dem eingereichten Geltungsbereich ab, um die Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplans sinnvoll überplanen zu können. Die Integration des Flurstücks 688 bietet das Potenzial, Planungsrecht für die bauliche Erweiterung der angrenzenden Reihenhausezeile zu schaffen. Diese Fläche gehört der Stadt Detmold und wird derzeit als Gartenfläche verpachtet.

Die eingereichten Entwurfsvarianten werden als Diskussionsgrundlage für das weitere Planverfahren angesehen. Insbesondere Dachform, -neigung und Gebäudehöhe sind vor dem Hintergrund des Einfügens in die nähere Umgebung abzustimmen. Die Entwurfsvarianten dienen auch als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Diese wird trotz des beschleunigten Verfahrens gem. §13a BauGB durchgeführt. Hiermit trägt die Verwaltung dem Umstand Rechnung, dass sich das Vorhaben in einem bestehenden Quartier befindet und sich die Bebauungsdichte gegenüber dem Bestand deutlich erhöht. Die Anwohner sollen die Möglichkeit haben, frühzeitig Äußerungen zum Verfahren abzugeben.

Der Antragsteller hat ein externes Planungsbüro mit der Planung beauftragt und sich bereit erklärt die Kosten zu übernehmen.

Die Verwaltung empfiehlt 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
	x				
Ergebnisplan/-rechnung	x				
Im Budget enthalten	x				
			Ertrag		
			Aufwand	4.500,00 € *	
Finanzplan/-rechnung	x				
Im Budget enthalten	x				
			Einzahlung		
			Auszahlung	4.500,00 € *	

* = Kosten für Verwaltungstätigkeiten (nicht refinanzierbar)

Check zur Nachhaltigkeit STADT DETMOLD	fö rd er n d	he m m en d	ne utr al	Kurzbegründung (zwingend bei "fördernd")
Nachhaltiger Konsum & Gesundes Leben			X	
Nachhaltige Mobilität	X			Durch die Lage im bestehenden Siedlungszusammenhang ist das Plangebiet an das ÖPNV-Netz der Stadt Detmold angebunden. Zudem ist die Innenstadt über den angrenzenden Grünzug mit dem Fahrrad in ca. 10 min zu erreichen.
Wohnen & Nachhaltige Quartiere	X			Der Antragsteller beabsichtigt den Bau von Mehrfamilienhäusern und einem Einfamilienhaus, wodurch gegenüber dem Bestand deutlich mehr Wohneinheiten entstehen. Es wird somit eine bereits versiegelte und erschlossene Fläche nachverdichtet, ohne neue Flächen am Stadtrand in Anspruch zu nehmen.
Ressourcenschutz & Klimafolgenanpassung			X	
Globale Verantwortung & Eine Welt			X	
Soziale Gerechtigkeit & Lebenslanges Lernen	X			Auf dem Plangebiet sollen barrierefreie Wohnungen entstehen. Damit erweitert das Projekt das Angebot an Wohnraum für bewegungseingeschränkte Menschen und Menschen mit Behinderung auf dem Wohnungsmarkt. Zudem ist ein Gebäude mit Gemeinschaftsräumen geplant, wodurch Begegnung und sozialer Zusammenhalt gefördert werden können.

Der Bürgermeister
i. A.

Kölczner

Anlage

Übersichtsplan 1 : 5 000
 Flurkartenauszug 1 : 1 000
 Luftbild 1 : 1 000
 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1 : 1 000
 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1 : 1 000
 Antrag auf Aufstellungsbeschluss samt Anlagen