



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer					
Stadtentwicklung - 6.0.10/10	15.11.2022	Fb 6/314/2022					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	07.12.2022						

Betreff:

Bebauungsplan 01-34 „Schorenstraße“, 6. Änderung

Ortsteil: Detmold Nord

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und erneuter Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 01-34 „Schorenstraße“, 6. (beschleunigte) Änderung vom 08.06.2022 (Drs.-Nr. Fb 6/174/2022) aufzuheben
- II. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des
Bebauungsplanes 01-34 „Schorenstraße“, 6. Änderung
Ortsteil: Detmold Nord
Änderungsgebiet: Nordöstlich der Hohenloher Straße, südwestlich des Flugplatzes Detmold
- III. gem. § 3 (1) i. V. mit § 4 (1) BauGB die Planungsabsichten frühzeitig auf Dauer eines Monats öffentlich darzulegen

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe IV zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungsraum aus.

Sachdarstellung / Begründung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 08.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung 01-34 „Schorenstraße“, 6. (beschleunigte) Änderung (Drs.-Nr. Fb 6/174/2022) gefasst. Anlass war ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 01-34 „Schorenstraße“, welcher der Verwaltung mit Schreiben vom 11.05.2022 vorliegt. Der Antrag umfasst die Grundstücke Gemarkung Detmold, Flur 2, Flurstücke 10, 11, 12, 17, 41, 370, 371 und 454. Die Aufhebung des bereits gefassten Aufstellungsbeschlusses sowie der erneute Aufstellungsbeschluss dienen dem Wechsel des Bebauungsplanverfahrens vom beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB hin zum Regelverfahren inklusive einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Der von der Verwaltung nun festgelegte Geltungsbereich für die 6. Änderung des Bebauungsplans 01-34 „Schorenstraße“ weicht von dem bisherigen Geltungsbereich ab. Ziel der Plangebietserweiterung ist es, den rechtskräftigen Bebauungsplan sinnvoll zu überplanen, da insbesondere die Festsetzungen zur Sicherung der Ortsumgehung nicht den tatsächlichen Verhältnissen sowie den heutigen Planungszielen der

Stadt Detmold entsprechen. Nach der bisherigen Plangebietsabgrenzung würde ein Stück des früheren Bebauungsplanes rechtskräftig bleiben, das alleine für sich nicht umsetzbar ist. Dies sollte unbedingt vermieden werden.

Die Plangebietserweiterung bezieht sich auf die Flächen nördlich der beantragten baulichen Entwicklung. Hier befinden sich eine Kleingartenanlage und private Gartenflächen. Auch die Flächen westlich der ehemals geplanten Ortsumgehung werden in die Bebauungsplanänderung integriert. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt dort u. a. straßenbegleitend zur Festsetzung der Ortsumgehung Terrassenhäuser fest, welche nie umgesetzt wurden. Die bestehende Bebauung wurde bereits durch Befreiungen genehmigt und entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die durch die Verwaltung dem Geltungsbereich hinzugefügten Flächen der Kleingartenanlage sowie der Bestandsbebauung im südwestlichen Änderungsbereich sollen mit dem Ziel der Bestandssicherung überplant werden. Das Flurstück 3 wird derzeit für verschiedene Zwecke im Bereich Umweltbildung und kleingärtnerische Tätigkeiten genutzt. Entsprechend des Flächennutzungsplanes soll diese Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans voraussichtlich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten überplant werden. Die Flächen, welche südöstlich an den bestehenden Erschließungsschienen zwischen der Hohenloher Straße und der Straße Im Breiten Felde angrenzen, werden nicht in den Geltungsbereich integriert, da diese bereits durch den Bebauungsplan 01-72 „Boelckestraße“ aus dem Jahr 2003 überplant sind.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 08.06.2022 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB beschlossen. Diesem Verfahren liegt das Ziel der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung etc.) zugrunde. In Betracht kommen insbesondere Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs, welche nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Dabei ist die tatsächliche Lage vor Ort zu betrachten, auch wenn die Flächen bereits durch einen Bebauungsplan überplant sind.

In der Anfangsphase des Bebauungsplanverfahrens hat sich nach genauer juristischer Prüfung ergeben, dass die Flächen des Änderungsgebiets den Kriterien des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB nicht entsprechen. Insbesondere die Flächen der Kleingartenanlage sowie die private Grünfläche auf Flurstück 3 sind entsprechend ihrer Lage und tatsächlichen Nutzung dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen und werden nicht mit dem Ziel der Innenentwicklung überplant. Auch die beantragten Flächen reichen bereits in den Außenbereich.

Aus diesem Grund soll der bisherige Aufstellungsbeschluss aufgehoben und mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren inklusive einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB begonnen werden. Die Stadt Detmold begrüßt weiterhin eine Bebauung der beantragten Flächen an der Hohenloher Straße als Abrundung des Siedlungsbereichs (siehe Vorlage Drs.-Nr. Fb6/174/2022).

Durch die Planänderung ergeben sich Mehrkosten bei den externen Planungskosten. Nach Abstimmung mit dem Investor und dem Planungsbüro wird vorgeschlagen, dass die Stadt Detmold einen kleineren Teil der Kosten übernimmt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 01-34 „Schorenstraße“, 6. (beschleunigte) Änderung vom 08.06.2022 (Drs.-Nr. Fb 6/174/2022) aufzuheben. Die Verwaltung empfiehlt anschließend, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 01-34 „Schorenstraße“, 6. Änderung neu zu fassen, um in das bauleitplanerische Regelverfahren inklusive einer Umweltprüfung starten zu können.

Finanzielle Auswirkungen:	Ja ☒	Nein ☐		lfd. Jahr	Folgejahre
Ergebnisplan/-rechnung	☒	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Ertrag		
			Aufwand		5.000,- € *
Finanzplan/-rechnung	☒	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Einzahlung		
			Auszahlung		5.000,- € *

* = Kosten für Verwaltungstätigkeiten (nicht refinanzierbar)
Die anteilige Kostenübernahme der externen Planungskosten kann noch nicht beziffert werden

Check zur Nachhaltigkeit STADT DETMOLD	fördernd	hemmend	neutral	Kurzbegründung (zwingend bei "fördernd")
Nachhaltiger Konsum & Gesundes Leben			x	
Nachhaltige Mobilität	x			- Anbindung des Plangebiets an das vorhandene ÖPNV-Netz der Stadt Detmold durch Lage im bestehenden Siedlungszusammenhang - Innenstadtnahe Lage (in ca. 10 min mit dem Fahrrad erreichbar)
Wohnen & Nachhaltige Quartiere	x			- Kleinteilige Bebauung in Form von Einfamilienhäusern und potenziellem Geschosswohnungsbau - Deckung des Bedarfs an innenstadtnahem Wohnraum, insbesondere für Familien
Ressourcenschutz & Klimafolgenanpassung	x	x		- Inanspruchnahme neuer Ressourcen durch bauliche Entwicklung von Gartenflächen - Nutzung vorhandener Ressourcen durch die Lage im bestehenden Siedlungszusammenhang (bestehende Erschließung, Anbindung ÖPNV etc.)
Globale Verantwortung & Eine Welt			x	
Soziale Gerechtigkeit & Lebenslanges Lernen			x	

Der Bürgermeister
i. A.

Kölczner

Anlagen

- Übersichtsplan 1 : 5.000
- Flurkartenauszug 1 : 2.000
- Luftbild 1 : 2.000
- Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1 : 2.000
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1 : 2.000
- Antrag auf Aufstellungsbeschluss samt Anlagen