



Der Bürgermeister



**Beschlussvorlage**  
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen) <b>Stadtentwicklung - 6.0.10</b>	Datum <b>23.02.2026</b>	Drucksachen-Nummer <b>Fb 6/056/2026</b>					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung</b>	<b>11.03.2026</b>						

**Betreff:**

Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Bebauungsplan 04-03 „Vor dem Ahlberge“,  
Ortsteil: Brokhausen

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des

Bebauungsplanes 04-03 „Vor dem Ahlberge“  
Ortsteil: Brokhausen  
Plangebiet: Nördlich der Brokhauser Straße und westlich des Almbergweges

II. gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB die Planungsabsichten frühzeitig auf Dauer eines Monats öffentlich dazulegen und dazu eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit durchzuführen.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe III zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungssaal aus.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt weiterhin den Vorentwurf zum o.g. Bebauungsplanverfahren zur Kenntnis.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 3 (1) i.V.m. § 4 (1) BauGB vom 16.03.2026 bis zum 17.04.2026 durchgeführt.

Der Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 25.03.2026, um 18:00 Uhr, im Dorfgemeinschaftshaus Brokhausen (Brokhauser Straße 73), Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Vorentwurf hing im Sitzungsraum aus.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Im Ortsteil Brokhausen befindet sich nördlich der Brokhauser Straße, westlich des Almbergweges und südlich des Ahlberges eine ca. 4,6 ha große Fläche, die derzeit weitestgehend landwirtschaftlich genutzt wird. Im Nord-Westen der Fläche befinden sich zudem eine Kindertagesstätte und ein Wohnhaus. Die Stadt Detmold ist Eigentümerin eines Großteils der Flurstücke (etwa 3,8 ha). Das Flurstück 319 (Gemarkung Brokhausen, Flur 2), auf welchem derzeit die Kindertagesstätte sowie ein Wohnhaus bestehen, befindet sich in geteiltem Sondereigentum der Stadt Detmold und eines Privateigentümers. Weitere Flurstücke befinden sich in Privateigentum und werden im Sinne eines ganzheitlichen städtebaulichen Konzeptes in die Planung integriert. Zudem steht ein Erwerb der Grundstücke durch die Stadt in Aussicht.

Die Stadt Detmold beabsichtigt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die Fläche wohnbaulich zu entwickeln sowie aufgrund der Bedarfe im nördlichen Stadtgebiet eine neue Kindertagesstätte sowie einen Nachbarschaftstreff zu realisieren.

Im Flächennutzungsplan sind etwa 1,75 ha des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes soll dieser Anteil der Fläche als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entwickelt werden. Im aktuellen Wohnungsmarktgutachten der Stadt Detmold aus dem Jahr 2021 wurde ein steigender Wohnungsbedarf bis 2035 prognostiziert. Etwa 50% davon entfallen auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Insbesondere in diesem Segment besteht eine hohe Nachfrage in Brokhausen sowie den umliegenden Ortsteilen. Es ergibt sich, dass die Schaffung eines neuen Wohngebietes zur Deckung der Wohnraumbedarfe in der Stadt Detmold beitragen würde. Zudem sind im Ortsteil Brokhausen nur noch wenige freie Baugrundstücke vorhanden. Mit der betrachteten Fläche kann die letzte größere Wohnbaufläche im Ortsteil entwickelt werden. Damit können die Wohnraumbedarfe in den Ortsteilen der Modellzone 1 des aktuellen Wohnungsmarktgutachtens (Detmolder Nord-Osten) längerfristig gesichert werden.

Im nord-westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich im Flächennutzungsplan eine Fläche für den Gemeindarf - Einrichtungen für Kinder (Kindergarten). Dieser Teil des Plangebietes soll im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Nachbarschaftstreff festgesetzt werden. Es ist geplant, eine neue Kindertagesstätte zu errichten, um dem Bedarf nach Kita-Plätzen im Sozialraum Nord zu entsprechen. Zudem besteht die Notwendigkeit, dass die Kindertagesstätte den Raumbedarfen und Qualitätsstandards des Landesjugendamtes (LWL) entspricht. Eine planungsrechtliche Absicherung des Standortes der Kindertagesstätte durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche dient der langfristigen Sicherung des Standortes zur Deckung der Betreuungsbedarfe. Im Zusammenhang mit der Kindertagesstätte soll auch ein Nachbarschaftszentrum als Treffpunkt für den Ortsteil entstehen. Somit können wichtige soziale Funktionen in einem Gebäude gebündelt werden, welches den heutigen technischen und räumlichen Anforderungen entspricht und den Bedarfen im Ortsteil und Sozialraum gerecht wird.

Die Entwicklung des Plangebietes stellt einen Lückenschluss zwischen der süd-östlich vorhandenen Wohnbebauung an der Straße Oberngarten und der sich nord-westlich befindlichen Kindertagesstätte dar. Somit erfolgt durch die Planung eine städtebaulich zielführende Erweiterung des Ortsteils in direktem Anschluss an das Hauptsiedlungsgefüge. Eine Erschließung des geplanten Gebietes kann über die Brokhauser Straße gesichert werden. Die geplante Bebauung soll sich an der umgebenden kleinteiligen Struktur orientieren, sodass sich das Plangebiet in die dörfliche Umgebung einfügt. Es sind Einfamilien- und Doppelhäuser mit Satteldächern und zwei Vollgeschossen geplant, bei welchen das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss ausgebildet werden soll. Die Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Auch die Kindertagesstätte soll sich der Umgebung durch ein geplantes Satteldach angleichen, um sich harmonisch in das Ortsbild einzufügen. Die für die Kindertagesstätte und den Nachbar-

schaftstreff erforderlichen Stellplätze sollen westlich des Gebäudes angesiedelt werden. Der bereits vorhandene Außenbereich der Kindertagesstätte soll weiterhin erhalten und auch durch die neue Kindertagesstätte genutzt werden. Die nördlich liegenden Flächen sind von einer Bebauung ausgenommen und sollen auf Basis qualifizierter Aufwertungsmaßnahmen als Ausgleichsfläche für die geplante Bebauung entwickelt werden.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf dient als Grundlage für das weitere Planverfahren und wird auf Basis von städtebaulichen sowie Fachplanungsbelangen im Verfahren weiterentwickelt. Er ist auch Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 04-03 „Vor dem Ahlberge“ zu fassen, um in das bauleitplanerische Verfahren starten zu können sowie hierzu eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange und eine Bürgerversammlung durchzuführen.

<b>Auswirkungen für den städtischen Haushalt:</b>					
<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>		<b>lfd. Jahr</b>	<b>Folgejahre</b>
	<b>X</b>				
<b>Ergebnisplan/-rechnung</b>	<b>X</b>				
Im Budget enthalten	X				
			Ertrag		
			Aufwand	19.000,- €*	
<b>Finanzplan/-rechnung</b>	<b>X</b>				
Im Budget enthalten	X				
			Einzahlung		
			Auszahlung	19.000,- €*	

\* = geschätzter Gesamtaufwand für das Bebauungsplanverfahren inkl. Verwaltungstätigkeiten und erforderliche Gutachten.  
Die finanziellen Auswirkungen beziehen sich nicht auf das laufende Jahr, sondern auf das gesamte Verfahren

<b>Check zur Nachhaltigkeit STADT DETMOLD</b>	fördernd	hemmend	neutral	Kurzbegründung (zwingend bei "fördernd")
Nachhaltiger Konsum & Gesundes Leben			X	-
Nachhaltige Mobilität	X			- Förderung des Fuß- und Radverkehrs durch Lage im Siedlungsbereich und durch die Schaffung neuer Wegeführungen - Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz durch die Nähe zu ÖPNV-Haltestellen
Wohnen & Nachhaltige Quartiere	X			- Schaffung von benötigtem Wohnraum und Kita-Plätzen - Nutzungsmöglichkeiten von Solarenergie nach BauO NRW
Ressourcenschutz &	X	X		- Inanspruchnahme neuer Ressourcen (Boden,

Klimafolgenanpassung				Fläche) - (teilweise) Nutzung bereits bebauter Flächen - Lückenschluss zwischen bestehender Bebauung - Nutzungsmöglichkeiten von Solarenergie nach BauO NRW
Globale Verantwortung & Eine Welt			X	-
Soziale Gerechtigkeit & lebenslanges Lernen			X	-
Gute Arbeit und Nachhaltiges Wirtschaften			X	-
Klimaschutz und Energie	X	X		- Inanspruchnahme und Versiegelung von Grünflächen - Verpflichtung zur Solarnutzung durch BauO NRW - Prüfung und nach Möglichkeit Festsetzung von Minderungsmaßnahmen im Verfahren (Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß, Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, klimafreundliche Energieversorgung)
Nachhaltige Verwaltung			X	-

Der Bürgermeister  
i.V.

Thorsten Paulussen

**Anlage**  
Broschüre zur frühzeitigen Beteiligung