



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer					
Stadtentwicklung - 6.0.10-4	07.01.2026	Fb 6/006/2026					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	28.01.2026						

Betreff:

Bebauungsplan 11-09 „Hinter dem Diestelkamp/Vahlhauser Straße“

Ortsteil: Diestelbruch

Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

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

Bebauungsplanes 11-09 „Hinter dem Diestelkamp/Vahlhauser Straße“
Ortsteil: Diestelbruch
Plangebiet: Südlich der Vahlhauser Straße

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

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe IV zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungssaal aus.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt weiterhin die Vorentwürfe 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 02.02.2026 bis zum 06.03.2026 durchgeführt.

Der Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 10.02.2026, um 18:00 Uhr im Haus der Diestelbrucher, Saal (Leistruper-Wald-Str. 2, Detmold-Diestelbruch), Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Vorentwürfe hingen im Sitzungsraum aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Verwaltung liegt mit Schreiben vom 01.08.2025 ein Antrag der S Boden GmbH auf die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor. Der Antrag umfasst das Grundstück Gemarkung Leistrup-Meiersfeld, Flur 3, Flurstück 1649.

Die südlich der Vahlhauser Straße, zwischen der Straße Diestelkamp, der Hamburger Straße und der Lübecker Straße liegende Freifläche, befindet sich im Ortsteil Diestelbruch. Sie weist eine Größe von ca. 1,2 ha auf und wird derzeit weitestgehend landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen im Plangebiet (Flurstück 1649) befinden sich in der Verfügungsgewalt des Antragstellers.

Der Antrag beabsichtigt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung im Einfamilienhaus- sowie im Mehrfamilienhaussegment. Die Wohngebäude sollen über einen Stich mit Anschluss an die Vahlhauser Straße erschlossen werden. Es liegen zwei verschiedene Entwurfsvarianten vor, welche sich in der Bebauungsstruktur unterscheiden, nicht jedoch in der Erschließung, da auf diese Weise bereits vorhandene Kanaltrassen genutzt werden können.

Entwurfsvariante A zeigt eine kleinteiligere Bebauungsstruktur. Das Plangebiet wird in dieser Variante weitestgehend durch Einfamilienhäuser geprägt. Lediglich im südlichen Bereich des Wohngebietes, westlich der Planstraße, befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohneinheiten. In Entwurfsvariante B ist eine höhere Dichte vorgesehen. Während zwar weiterhin Einfamilienhäuser geplant sind, sind in dieser Variante statt einiger Einfamilienhäuser im Bereich östlich der Planstraße drei weitere Mehrfamilienhäuser (zwei mit je sechs Wohneinheiten und eines mit acht Wohneinheiten) vorgesehen.

Die Stellplätze für die Einfamilienhäuser werden in beiden Entwurfsvarianten jeweils auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht, während für die Mehrfamilienhäuser jeweils zugehörige Stellplatzanlagen geplant sind. Bezüglich der Geschossigkeit wurde sich an der Umgebung orientiert. So befinden sich in der näheren Umgebung überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser. Die geplanten Einfamilienhäuser sollen mit zwei Vollgeschossen ausgebildet werden. Die Mehrfamilienhäuser sind mit einer Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss geplant. Auch bei diesen wurde sich an der Umgebung orientiert, in welcher ebenso Mehrfamilienhäuser überwiegend mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss vorkommen. Zusätzlich wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die geplante Geschossigkeit Rechnung getragen.

Ein Großteil des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan der Stadt Detmold als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich ein Teilbereich im Süden der Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Der Antragsteller beabsichtigt, den nördlichen Teilbereich der Fläche, welcher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zu entwickeln, während der südliche Bereich der Fläche als Freiraum erhalten werden soll. Die geplanten Festsetzungen entsprechen folglich dem Flächennutzungsplan. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 11-09 „Hinter dem Diestelkamp/Vahlhauser Straße“ erforderlich.

Die Stadt Detmold begrüßt eine Bebauung der besagten Flächen südlich der Vahlhauser Straße als Lückenschluss im Ortsteil Diestelbruch. Die Planung gemischter Wohnformen, sowohl im Einfamilienhaus- als auch im Mehrfamilienhaussegment, trägt der Deckung der Wohnraumbedarfe, bescheinigt durch das aktuelle Wohnungsmarktgutachten der Stadt Detmold, bei. Der Bedarf verteilt sich zu je 50% auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die Entwurfsvarianten dienen als Diskussionsgrundlage für das weitere Planverfahren. Sie sind auch Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Der Antragsteller hat das Planungsbüro Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH mit der Planung beauftragt und sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Umsetzung des Vorhabens vollständig zu übernehmen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 11-09 „Hinter dem Diestelkamp/Vahlhauser Straße“ 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 sowie eine Bürgerversammlung durchzuführen.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:					
Finanzielle Auswirkungen:	Ja	Nein		lfd. Jahr	Folgejahre
	X				
<i>Ergebnisplan/-rechnung</i>					
Im Budget enthalten	X				
			Ertrag		
			Aufwand	5400,- €*	
<i>Finanzplan/-rechnung</i>					
Im Budget enthalten	X				
			Einzahlung		
			Auszahlung	5400,- €*	

* = geschätzte Kosten für Verwaltungstätigkeiten (nicht refinanzierbar)

Check zur Nachhaltigkeit STADT DETMOLD	fördernd	hemmend	neutral	Kurzbegründung (zwingend bei "fördernd")
Nachhaltiger Konsum & Gesundes Leben			X	-
Nachhaltige Mobilität	X			- Förderung des Fuß- und Radverkehrs durch Lage im Siedlungsbereich - Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz: Bushaltestellen „Dt. Diestelbruch Feuerwehr“ liegen in naher Umgebung
Wohnen & Nachhaltige Quartiere	X			- Schaffung von benötigtem Wohnraum in einem Mix aus verschiedenen Wohnformen - Schaffung von Gründächern
Ressourcenschutz & Klimafolgenanpassung	X	X		- Inanspruchnahme neuer Ressourcen (Boden, Fläche) - Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang - 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.

Paulussen

Anlagen

Broschüre zur frühzeitigen Beteiligung
Antragsschreiben vom 01.08.2025