

Amt / Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer
Stadtentwicklung - 6.10/6	24.08.2010	Fb 6/749/2010

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Ge g	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	22.09.2010						

Betreff:

Bebauungsplan 17-16 "Im Schmidtbusch", 1. Änderung
Ortsteil: Heiligenkirchen
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des
Bebauungsplanes 17-16 „Im Schmidtbusch“, 1. Änderung
Ortsteil: Heiligenkirchen
Änderungsgebiet: zwischen Königstraße und Am Südhang
- II. das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) i. V. mit § 4 (1) BauGB anzuwenden.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe IV zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungsraum aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Es liegt der Stadt Detmold mit Schreiben vom 20.07.2010 ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 17-16 „Im Schmidtbusch“ für den Bereich der heutigen Flurstücke 774 und 673 vor.

Der seit 1969 rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den gesamten stark hängigen Bereich nördlich der Straße „Am Südhang“ und westlich der Königstraße hangparallele Reihenhäuserzeilen mit Flachdach in geschlossener Bauweise fest. Für diese Hangbebauung ist eine genau definierte Höhenstaffelung vorgegeben, die sicherstellt, dass der „Oberlieger“ über den „Unterlieger“ hinwegsehen kann. Auf der Nordseite der Straße „Am Südhang“ sind noch Garagen im Hang (z. T. als Sammelgaragen für die Reihenhäuser) sowie öffentliche Stellplätze und eine senkrecht zum Hang verlaufende Treppenanlage zur fußläufigen Erschließung festgesetzt. Die geplante Bebauung ist heute überwiegend realisiert bis auf den Teilbereich der o. g. Antragsgrundstücke. Die Antragsteller und gleichzeitig Eigentümer legen in ihrem Antrag dar, dass es trotz verschiedener Versuche bis heute nicht gelungen ist, diese Grundstücke zu vermarkten und zu bebauen.

Sie planen nun zwei großzügige freistehende Zweifamilienhäuser mit Flachdach, die sich winkelförmig nach Südwesten öffnen. Bei dem westlichen Gebäude ist eine (Sammel-) Garage im Hang mit sechs Einstellplätzen und Zufahrt von der Straße „Am Südhang“ vorgesehen (vergleichbar mit der vorhandenen Garage auf dem westlichen

Nachbargrundstück „Am Südhang Nr. 36“). Das östliche Gebäude soll eine Garage im Untergeschoss mit Zufahrt von der Königstraße erhalten.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes zur Höhenstaffelung sollen auch für die geplante Neubebauung eingehalten werden.

Aufgrund der starken Hanglage sollen die Gartenflächen nach Süden angefüllt und mit gestaffelten und begrünten Stützmauern zur Straße „Am Südhang“ abgefangen werden.

Die Gebäude werden als Passivhäuser geplant.

Die Antragsteller verpflichten sich zur Übernahme der Kosten für das Bebauungsplanänderungsverfahren. Ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Detmold wurde unterzeichnet.

Die Verwaltung empfiehlt auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan 17-16 „Im Schmidbusch“ durchzuführen. Die geplante Neubebauung ist städtebaulich vertretbar, weist gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine geringere Dichte auf und dient der Auslastung vorhandener Erschließungsanlagen. Auf die auf den Antragsgrundstücken festgesetzten öffentlichen Stellplätze kann aus verkehrsplanerischer Sicht verzichtet werden, da sie zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs in diesem Wohngebiet nicht zwingend erforderlich sind. Im weiteren Änderungsverfahren ist die Einhaltung der Höhenstaffelung der Gebäude sowie eine städtebaulich verträgliche Gestaltung der Stützmauern durch entsprechende Festsetzungen sicher zu stellen. Ebenso ist für das mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Änderungsgebiet das Thema „Artenschutz“ zu berücksichtigen. Hierzu wird ein faunistisches Gutachten erarbeitet. Die Kosten werden ebenfalls von den Antragstellern übernommen.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen:	Ja	Nein		lfd. Jahr	Folgejahre
	☒	☐			
<i>Ergebnisplan/-rechnung</i>	☒	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Ertrag	8.500,- € *	
			Aufwand	12.000,- € **	
<i>Finanzplan/-rechnung</i>	☐	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Einzahlung	8.500,- € *	
			Auszahlung	12.000,- € **	

* = geschätzte Planungskosten (werden nach tatsächlichem Aufwand vom Antragsteller getragen)

** = geschätzter Gesamtaufwand für das B- Planverfahren inkl. nicht refinanzierbarer Verwaltungstätigkeiten

Der Bürgermeister
i. A.

(Zimmermann)

Anlage

Übersichtsplan 1 : 5 000

Flurkartenauszug

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 17-16

Antrag auf Bebauungsplanänderung