

Amt / Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer
Stadtentwicklung – 6.10/6	20.09.2005	(FB 6) 337/2005

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	19.10.2005						

Betreff:

Bebauungsplan 18-02 "Unter der Grotenburg", 3. Änderung
Ortsteil: Hiddesen
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des
Bebauungsplanes 18-02 „Unter der Grotenburg“, 3. Änderung
Ortsteil: Hiddesen
Änderungsgebiet: Zwischen Unter der Grotenburg, Römerweg, Am Knapp,
Maiweg, Lärchenweg und Hindenburgstraße
- II. gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB die Planungsabsichten frühzeitig auf Dauer
eines Monats öffentlich darzulegen und dazu eine Bürgerversammlung
durchzuführen.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe V zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungsraum
aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Auslöser für diese 3. Änderung des Bebauungsplanes 18-02 „Unter der Grotenburg“ ist ein Antrag vom 23.05.2005 des Herrn Nikolai Falk, Am Knapp 30, für sein Nachbargrundstück Flurstück 870, Flur 11 (siehe Anlage 3). Dieses Grundstück (z.Zt. Brachland) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 18-02 (siehe Anlage 4) mit einer öffentlichen Verkehrsfläche überplant. Der Antragsteller beantragt, diese Festsetzung aufzuheben um das Grundstück als Ergänzung zu seinem benachbarten Einfamilienhausgrundstück nutzen zu können (geplante Bebauung mit Gartenhaus, Grill-, Teich und Freizeithaus).

Aus planerischer Sicht lässt sich dieser Antrag nicht isoliert für das einzelne Grundstück beurteilen, sondern ist in einem planerischen Gesamtkontext zu sehen. Hier werden folgende Themenbereiche tangiert, die einen umfangreichen planerischen Handlungsbedarf auslösen:

1. Erschließungsfrage – Fußwegeverbindung
2. Bauliche Nachverdichtungspotentiale im Siedlungsbestand
3. Gewässerproblematik Grüttebach

Zu 1. Erschließung

Bei der auf dem Antragsgrundstück festgesetzten Verkehrsfläche handelt es sich um eine geplante großzügige alleeartige Fußwegeverbindung zwischen der Hindenburgstraße im Westen und der Straße Am Knapp im Osten. Diese Planung aus dem Jahr 1980 war Bestandteil eines umfassenden Kurort-Konzeptes für den Ortsteil Hiddesen.

Zitat aus der Begründung des B-Planes 18-02: *„Ferner soll durch einen „Kur-attraktiven Fußweg“ eine Verbindung zwischen der geplanten Hauptkurpromenade (Bereich westlich der Hindenburgstraße, alter B-Plan 18-01 „Ortskern (Südwest) Hiddesen“, Anm. der Verwaltung) und dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Kurheimpark (Bereich zwischen Am Knapp, Maiweg, Römerweg, alter B-Plan 18-21 A „Maiweg“, Anm. der Verwaltung) geschaffen werden. Durch diese Maßnahmen wird der Kurcharakter Hiddesens gefördert.“*

Dieses Kurort-Konzept ist heute obsolet. Für beide Bereiche (B-Plan 18-01 und 18-21 A) liegen mittlerweile neue Bebauungspläne vor, die im Wesentlichen Wohnbebauung und größere öffentliche Grünflächen festsetzen. Gleichwohl wird das planerische Ziel einer fußläufigen Wegeverbindung zwischen diesen Grünflächen durch das B-Plangebiet 18-02 beibehalten.

Im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes soll die genaue Linienführung sowie der Ausbaustandard der Wegeverbindung neu überdacht und der heutigen Situation angepasst werden.

Zu 2. Nachverdichtungspotentiale

Im B-Plan 18-02 wird die alleeartige Wegeverbindung seitlich von relativ breiten Grünbereichen (= nicht überbaubare Wohngebietsfläche) gesäumt, um den „Kur attraktiven“ Grünkorridor optisch noch breiter erscheinen zu lassen. Lediglich im westlichen Abschnitt sind drei einzelne Bauflächen festgesetzt, die über die Wegeverbindung mit erschlossen werden. Diese Bebauung ist heute realisiert. Die Wegeverbindung ist bis ca. zur Mitte des Plangebietes parzelliert und als schmale Baustraße ausgebaut. Nach der Aufgabe der Kurort-Konzeption bieten sich die bisher freigehaltenen Seitenbereiche planerisch für eine moderate Nachverdichtung mit Wohnbebauung an. Die Erschließung dieser Bebauung kann mit der geplanten Fußwegeverbindung kombiniert werden.

Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Detmold sind für den Ortsteil Hiddesen keine zusätzlichen Wohnbaulandflächen am Ortsrand „in der freien Landschaft“ ausgewiesen. Die zukünftige Siedlungsentwicklung wird daher durch Auffüllung von bereits neu erschlossenen Baugebieten oder durch Nachverdichtung im „älteren“ Siedlungsbestand erfolgen. Der Bereich der 3. Änderung des B-Planes 18-02 kann hierzu einen moderaten Beitrag leisten.

Zu 3. Grüttebach

Das Plangebiet wird vom Grüttebach durchflossen. Die Anlage 5 zeigt grob schematisiert den ungefähren Gewässerverlauf, der auch über das Antragsgrundstück führt. Der Grüttebach verläuft in starker Hanglage vorwiegend über Privatgrundstücke und ist durch mehrfache Umlegung, Teilverrohrungen, Wasserabzweigungen und Teilaufgabe bzw.-überbauung des natürlichen Gewässerbettes zu einem wasserwirtschaftlichen und ökologischen Problemfall geworden. Bei Starkregenereignissen sind regelmäßig Schäden an Anliegergrundstücken und –gebäuden zu verzeichnen. Hiervon waren insbesondere auch das Antragsgrundstück und das Grundstück des Antragstellers betroffen. Für den Bereich der 3. Änderung des B-Planes 18-02 soll daher eine wasserwirtschaftlich und ökologisch angemessene Gesamtkonzeption für den Grüttebach entwickelt werden, die auf die geplante Wegeerschließung und Nachverdichtung abgestimmt ist.

Wie sich die Bearbeitung dieser drei Planungsthemen auf das Antragsgrundstück auswirkt, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. Hier sind die Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens abzuwarten. Eine zeitliche Perspektive für die Bearbeitung kann bei der auszuwählenden Prioritätsstufe V (Planung im wesentlichen auf privaten, nicht erschlossenen Flächen) und

auf Grund der Vorlaufzeit für die Gewässerkonzeption Grüttebach nicht konkret aufgezeigt werden.

Das Antragsgrundstück kann jedoch trotz der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche im rechtskräftigen B-Plan gärtnerisch genutzt werden. Nebenanlagen, die Gebäude sind, wären dabei allerdings nicht zulässig, da eine festgesetzte Verkehrsfläche nicht überbaut werden darf.

Keine finanziellen Auswirkungen ☐

Finanzielle Auswirkungen ☒	laufendes Jahr	Folgejahre
Ertrag		
Aufwand	33.000 € *	**
davon Personalaufwand	33.000 € *	

Im Budget enthalten: Ja ☒ Nein ☐

*) Gesamtaufwand für Bebauungsplanbearbeitung und Betreuung

**) Der Aufwand für die tlw. Um- und Freilegung des Grüttebaches kann erst im weiteren Planungsverfahren konkretisiert werden.

Der Bürgermeister
i. A.

(Zimmermann)

Anlage

- 1) Übersichtsplan 1 : 5 000
- 2) Flurkartenauszug
- 3) Antrag von Herrn Nikolai Falk vom 23.05.2005
- 4) Rechtskräftiger B-Plan 18-02
- 5) Übersicht Gewässerverlauf Grüttebach