



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer					
Stadtentwicklung - 6.10/4	13.08.2018	Fb 6/285/2018					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	12.09.2018						

Betreff:

Bebauungsplan 18-06 „Amselweg“, 1. (beschleunigte) Änderung
Ortsteil: Hiddesen
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

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

Bebauungsplanes 18-06 „Amselweg“, 1. (beschleunigte) Änderung
Ortsteil: Hiddesen
Änderungsgebiet: im Bereich der Straße „Unter der Jugendherberge“

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 Sitzungssaal aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Bebauungsplan 18-06 „Amselweg“ ist ursprünglich aus dem Jahre 1961. Mit Rechtskraft seit dem 11.04.2003 wurde der Bebauungsplan 18-06 „Amselweg“ neu aufgestellt um ihn an die derzeitigen städtebaulichen Zielvorstellungen anzupassen. Nach wie vor sind diese planungsrechtlichen Zielsetzungen des neu aufgestellten Bebauungsplans aktuell.

Für den Bereich der Flurstücke 171, 172, 236 und 237, Flur 1, Gemarkung Hiddesen ist am 09.07.2018 vom Grundstückseigentümer ein Antrag auf Einleitung eines B-Planänderungsverfahrens gestellt worden.

Zu I.

Gegenstände der Änderung sollen sein:

- die Festsetzung einer zusammenhängenden L-förmigen überbaubaren Grundstücksfläche zur Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses ggf. mit Einliegerwohnung auf den Flurstücken 171 und 172,
- das ersatzlose Streichen der auf dem Flurstück 237 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und
- die zusätzliche Zulässigkeit einer Bebauung mit Flach- / oder Zelt- / Walmdach.

Der beantragte Änderungsbereich liegt im nördlichen Plangebiet des rechtskräftigen B-Plans 18-06 „Amselweg“ südlich der Straße „Unter der Jugendherberge“ am Nordhang des Teutoburger Waldes mit Nord-/Südgefälle. Der Bebauungsplan setzt auf den vier Flurstücken vier Baufenster innerhalb eines Reinen Wohngebietes (WR) fest. Die zulässige Nutzungsart ist auf Wohngebäude beschränkt, alle gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO 1990 zulässigen Nutzungen in einem Reinen Wohngebiet sind ausgeschlossen. Im Rahmen der stadtplanerischen Zielsetzung sichert der B-Plan die bereits realisierte Bebauung des Quartiers mit seinem Wohnpark-Charakter. Durch die vorhandene Bebauung ist das beantragte Änderungsgebiet schon vorgeprägt. Im Umfeld befinden sich Gebäude mit einer besonderen städtebaulichen Qualität und gehobener Wohnhausarchitektur verschiedener Stilrichtungen des 20. Jahrhunderts sowie im weiteren Umfeld zahlreiche historische alte Gebäude („Villenkolonie Schanze“ der Zeit um 1900), die auf großzügig durchgrüntem Grundstücksflächen errichtet wurden.

Unter Beibehaltung folgender Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann dem Änderungsantrag, der nun ein großes Gebäude statt bisher vier mittlere Gebäude im Änderungsbereich vorsieht, zugestimmt werden:

- Ausweisung von neuen Bauflächen auf den ökologisch weniger wertvollen Freiflächen im Plangebiet,
- Schutz des einheitlichen Charakters eines stadtrandprägenden Gesamtareals von hohem städtebaulichen und ökologischen Wert - unter Beachtung der besonderen topographischen Lage des Änderungsgebiets.

Analog soll in der B-Planänderung die gebietstypische offene Bauweise beibehalten werden. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von 0,4 wird gemäß § 19 (4) BauNVO weiterhin ausgeschlossen um die gebietstypische großzügige Durchgrünung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu sichern und den Grad der Bodenversiegelung entsprechend zu begrenzen.

Die natürliche Ausformung der Geländeoberfläche prägt ebenfalls entscheidend das Änderungsgebiet und seine Umgebung. Das Hanggelände ist topografisch sehr bewegt. Durch die morphologisch bedingten Verwerfungen ist der Geländeabfall nicht linear. Die Asymmetrien des Geländes erfordern einen sehr hohen planerischen und vermessungstechnischen Aufwand. Die natürliche Plastik der vorhandenen Geländeform ist ein Gestaltungselement des städtebaulichen Entwurfs. Durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Die Festsetzungen der Geschossigkeit orientierten sich im rechtskräftigen B-Plan grundsätzlich an dem vorhandenen Baubestand in der Nachbarschaft des Änderungsbereiches. Die festgesetzte I-Geschossigkeit soll beibehalten werden. Sie schließt in Abhängigkeit mit der zulässigen Dachneigung eine wirtschaftliche Ausnutzung des Dachgeschosses bis zur rechnerischen Vollgeschossigkeit nach Landesbauordnung nicht aus. Die Höhenentwicklung des neu geplanten Gebäudes fügt sich somit in die vorhandene Bebauung ein.

Für eine Einbindung der Neubebauung in das überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägte nördliche Plangebiet soll die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Gebäude entsprechend zum rechtskräftigen B-Plan beschränkt werden. Die Gebietstypik wird hierdurch erhalten, da mit der Beschränkung auf max. 2 WE im WR-Gebiet die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen wird.

Die im Änderungsverfahren ebenfalls zu übernehmenden gestalterischen Festsetzungen sollen dabei helfen, eine Einbindung des Gebäudekörpers in die Umgebung zu bewirken. Die gestalterischen Festsetzungen sichern eine qualitätsvolle architektonische und städtebauliche Bebauung in Anerkennung der Wertigkeit der historischen Bebauung im Umfeld. Der Änderungsplan trifft weiterhin gestalterische Aussagen über Architekturgliederung, die zu verwendenden Materialien und Farbgestaltung, die Beschaffenheit von Abstellflächen und die Anordnung von Anpflanzungen.

Durch die festgesetzten Dachformen der Hauptgebäudekörper und der vorgegebenen Dachneigungen wird eine weitgehend, dem Umfeld angepasste, homogene Dachlandschaft unter Berücksichtigung des Altbestandes erreicht. Für den nördlichen Planbereich sind bereits Flachdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 40 Grad zulässig. Neu beantragt wurde die Zulässigkeit eines Zeltdaches.

Ergänzt werden diese Gestaltungsfestsetzungen durch Bestimmungen, dass aneinander gebaute Garagen/überdachte Stellplätze profil- und höhengleich zu gestalten sind. Dachaufbauten sind bis zu einem Drittel der Trauflänge zulässig und müssen einen Abstand von 1,50 m zu den Giebelseiten bzw. Gebäudeabschlusswänden einhalten. Für die Entwicklung eines ortsteilprägenden und -typischen homogenen Straßenrandes sind

Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum nur als Hecken (mit integrierten Maschendrahtzäunen o. ä.) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Alle diese Festsetzungen sind auch zukünftig erforderlich, um den bestehenden, hochwertigen Gebietscharakter zu erhalten. Die Wirkung hin zum Straßenraum ist hierfür von besonderer Bedeutung. Für die Erhaltung einer großzügigen Bau- und Freiflächenstruktur (Waldpark-Charakter) soll auch wieder die Zulässigkeit der Nebenanlagen eingeschränkt und diese im einsehbaren Bereich (Vorgarten) ganz ausgeschlossen werden.

Die Freiflächen sind aufgrund einer zu differenzierenden Biotopempfindlichkeit unterschiedlichen Biotopgruppen mit verschiedenen Biotopwerten zuzuordnen. Die Flurstücke 171, 172, 236, 237 werden als extensiv gepflegte Wiese in Bezug auf den Schutzgutbelang genutzt.

Zur Verminderung der durch die Baumaßnahmen bedingten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit und Nutzbarkeit der Naturraumpotenziale Boden, Wasser, Klima, Luft wurden im rechtskräftigen B-Plan Maßnahmen zur Bepflanzung der Privatgärten festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen in der B-Planänderung zukünftig auch gärtnerisch naturnah gestaltet werden. Für Pflanzmaßnahmen sind weiterhin Pflanzenarten gemäß der damals festgelegten Pflanzliste für Sträucher und Bäume zu verwenden.

Planerische Auswirkungen:

Mit Beibehaltung der Zielsetzungen des rechtskräftigen B-Plans 18-06 „Amselweg“ und mit Übernahme eines Großteils der Festsetzungen kann dem Änderungsantrag für die Einleitung eines B-Planänderungsverfahrens ohne große planerische Auswirkungen zugestimmt werden.

Die beantragten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Das städtebauliche Leitbild des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit dem planerischen Grundgedanken (Wohnpark) wird mit den beantragten Änderungen nicht angetastet. Zudem beschränken sie sich mit ihren räumlichen Auswirkungen nur auf einen kleinen abgrenzbaren Bereich. Die bisher maximale Grundflächenzahl von 0,4 wird durch die geplante Festsetzung einer größeren Baufläche nicht überschritten. Zukünftig wird die zu bebauende Grundfläche vom Umfang insgesamt geringer ausfallen als der bisher zulässige Versiegelungsgrad des Bodens bei vier mittleren Bauflächen. Für die Einfügung des neuen Vorhabens in die Umgebungsbebauung wird die bereits zulässige I-Geschossigkeit nicht erhöht. Letztendlich ist die maximale Gebäudehöhe aufgrund der vorhandenen Topografie des Südhanges im weiteren Verfahren mittels detaillierter Höhenfestsetzungen mit Bezugspunkten und unter Heranziehung der nachbarlichen Gebäudehöhen im Änderungsgebiet detailliert planerisch festzulegen. Mit der beantragten Baulückenschließung bleibt das Maß der baulichen Nutzung/Ausnutzung gebietstypisch und verträglich.

Im Änderungsverfahren sind auch konkrete Regelungen für Stellplätze und Garagen planerisch entsprechend der Beschränkung des Umfanges für Reine Wohngebiete gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO zu treffen. Durch die zukünftige Zulässigkeit im Planbereich von nur einem Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten anstatt früher von vier Gebäuden mit maximal acht Wohneinheiten reduziert sich der zukünftig mögliche Anliegerverkehr. Die Rücknahme der Bauverdichtung durch einen größeren Baukörper anstatt von vier mittleren Baukörpern ist nicht untypisch für das Ortsbild. Im weiteren Umfeld sind bereits größere Baukörper vorhanden.

Die Erschließung des Flurstückes 236 über die im alten B-Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche „Amselhöhe“ ist im weiteren Verfahren zu untersuchen. Derzeit ist die „Amselhöhe“ noch nicht zu diesem Zweck ausgebaut. Die Planung und Durchführung der beantragten Erschließung wäre unabhängig vom Änderungsverfahren in einem noch mit dem Antragsteller abzuschließenden Erschließungsvertrag zu regeln.

Zusammenfassend empfiehlt die Verwaltung dem Ausschuss für Stadtentwicklung den Aufstellungsbeschluss zu fassen, um das bauleitplanerische Änderungsverfahren einleiten zu können.

Zu II.

Verfahren

Für das Änderungsverfahren soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen keine Anhaltspunkte. Aufgrund der geringfügigen Änderung kann auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit mit Bürgerversammlung verzichtet werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a

und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Jedoch entbindet dies nicht den Planungsträger von der Pflicht, die im jeweiligen Einzelfall betroffenen Umweltbelange zu berücksichtigen. Hier von Bedeutung ist der Artenschutz zu nennen.
Der Antragsteller hat ein externes Planungsbüro für die stadtplanerischen Leistungen beauftragt.

Städtebaulicher Vertrag:

Auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Detmold und dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag über die Finanzierung der Planungskosten (Verpflichtungsvertrag) abzuschließen. Mit dem Antrag hat bereits der Antragsteller seine Bereitschaft zur Kostenübernahme erklärt. Das für die Erstellung der städtebaulichen Planungen vom Antragsteller zu beauftragende Büro für Stadtplanung ist mit der Verwaltung bereits abgestimmt.

Nächste Verfahrensschritte:

Die nächsten Verfahrensschritte sind die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Aushang des Aufstellungsbeschlusses - zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung für die Abgabe von Äußerungen zur Planung – für einen Zeitraum von zwei Wochen nach Bekanntmachung.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen:	Ja ☒	Nein ☐		lfd. Jahr	Folgejahre
Ergebnisplan/-rechnung	☒	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Ertrag		
			Aufwand	3.000,- € *	
Finanzplan/-rechnung	☒	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Einzahlung		
			Auszahlung	3.000,- € *	

* = geschätzter Verwaltungsaufwand für das B-Planänderungsverfahren; (nicht refinanzierbare) Verwaltungstätigkeiten

Der Bürgermeister
i. V.

Lammering

Anlage

Übersichtsplan 1 : 5 000

Flurkartenauszug

Planausschnitt rechtskräftiger B-Plan 18-06 „Amselweg“

Schreiben des Antragstellers mit Anlagen (personenbezogene Daten geschwärzt)



Der Bürgermeister

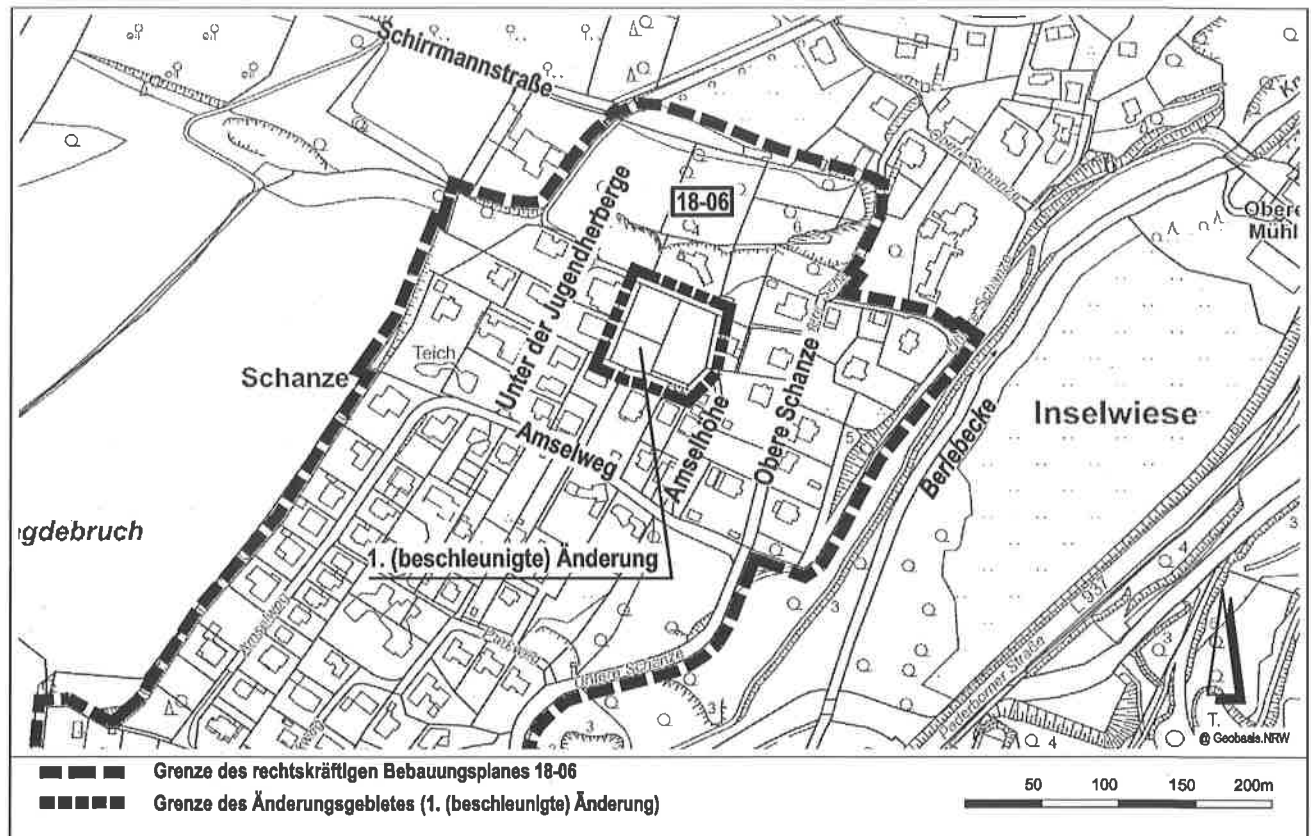
DETMOLD

Kulturstadt
im Teutoburger Wald

Bebauungsplan 18-06 "Amselweg", 1. (beschleunigte) Änderung

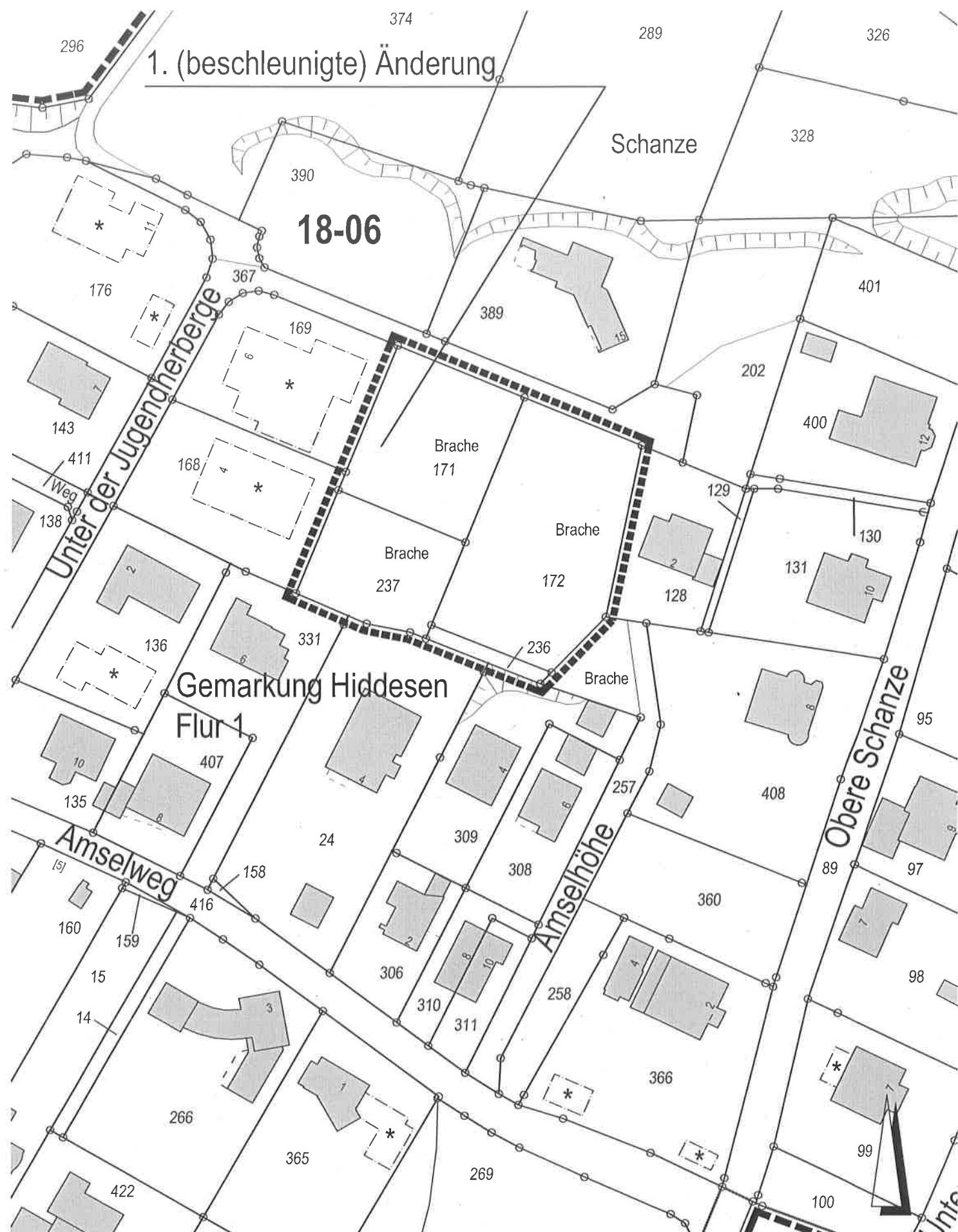
Ortsteil: Hiddesen

Änderungsgebiet: im Bereich der Straße "Unter der Jugendherberge"



Bebauungsplan 18-06 "Amselweg", 1. (beschleunigte) Änderung

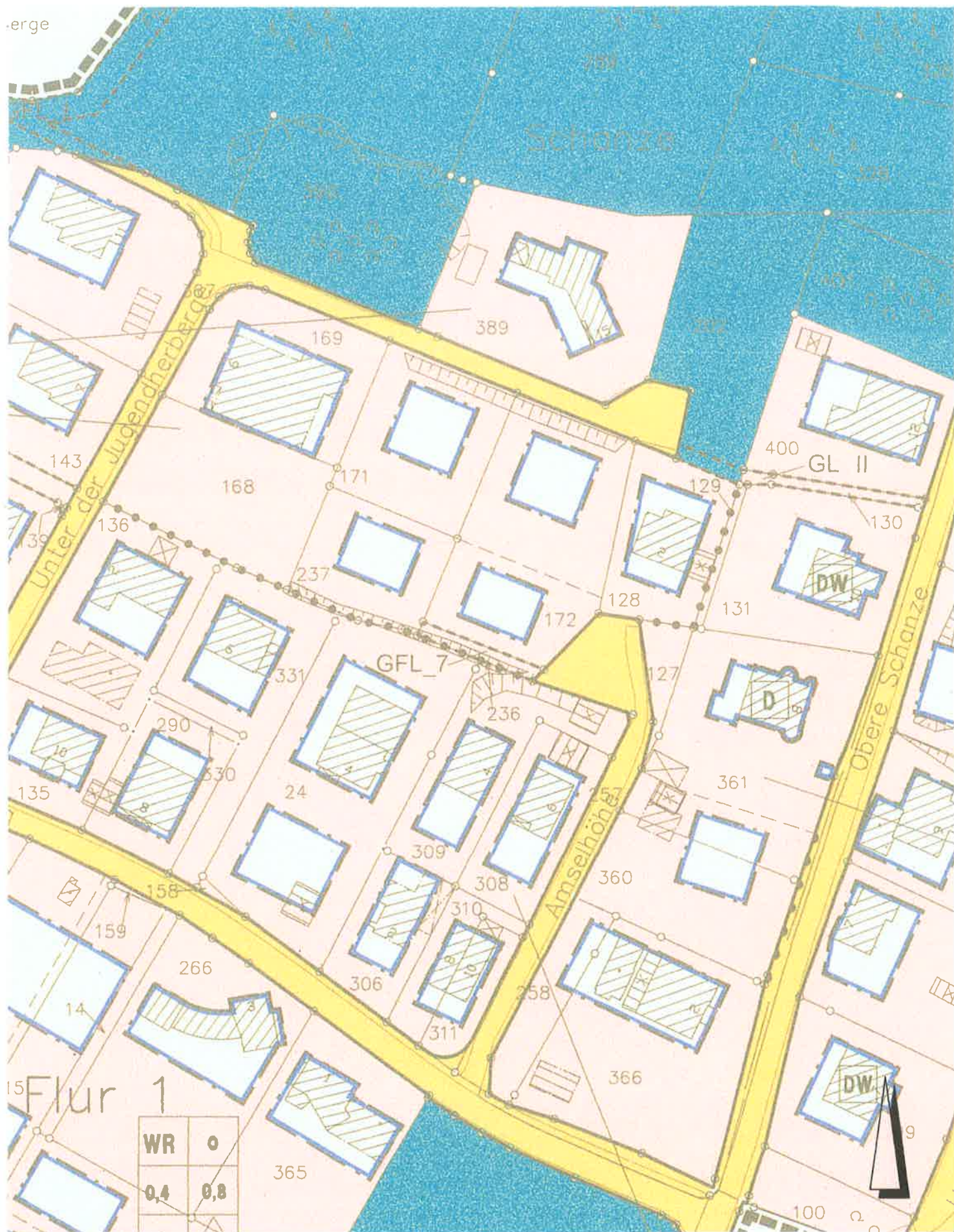
M 1 : 1 000



- Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes 18-06
- Grenze des Änderungsgebietes (1. (beschleunigte) Änderung)

0 10 20 30 40 50 m

Bebauungsplanausschnitt 18-06 "Amselweg" rechtskräftig seit 11.04.2003 M 1 : 1 000



6.10/4 2.4.18



Stadt Detmold - Team Städtebauliche Planungen
- Frau Hoyer-Witte -
Ferdinand-Brune-Haus
Rosental 21
32756 Detmold

11.07.2018

Detmold, 09.07.2018

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 18-06 Amselweg im Bereich der Flurstücke 171, 172, 236 und 237, in der Flur 1, Gemarkung Hiddesen im Bereich der Straße „Unter der Jugendherberge“

Sehr geehrte Frau Hoyer-Witte,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bitte ich um die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes 18-06 Amselweg im Bereich der Flurstücke 171, 172, 236 und 237, in der Flur 1, Gemarkung Hiddesen im Bereich der Straße „Unter der Jugendherberge“.

Betroffen von dem Änderungsantrag sind ausschließlich in meinem Eigentum stehende Flurstücke.

Die Lage des beantragten Änderungsbereiches ist in der Anlage 1 und in der Anlage 2 umgrenzt.

Gegenstände der Änderung sollen

- die Festsetzung einer zusammenhängenden L-förmigen überbaubaren Grundstücksfläche zur Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses ggf. mit Einliegerwohnung auf den Flurstücken 171 und 172 (Anlage 3),
- das ersatzlose Streichen der auf dem Flurstück 237 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und
- die zusätzliche Zulässigkeit einer Bebauung mit Flach- / oder Zelt- /Walmdach

sein.

Der Standort ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt (Anlage 4) bzw. in dem Bebauungsplan 18-06 Amselweg (Anlage 5) innerhalb eines „Reinen Wohngebietes“ nach § 3 BauNVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung sind hier festgesetzt: maximal ein Vollgeschoss, maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,4, offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig). Zur Baugestalt wird festgesetzt: Dachform: Sattel- oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 25°-45°.

Zurzeit setzt der Bebauungsplan „18-06 Amselweg“ auf den vier Flurstücken vier Baufenster fest, die der o.g. Bebauungsabsicht auf den Flurstücken 171 und 172 entgegenstehen.

Die in dem Plangebiet festgesetzten Baufenster variieren jedoch in ihrer Größe, jeweils in Abhängigkeit zu dem vorhandenen baulichen Bestand oder den Grundstücksgrößen, so dass die von mir beantragte Änderung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche hier nicht entgegensteht.

Die Bebauung wird hinsichtlich der Grundfläche gegenüber der vorhandenen Umgebungsbebauung größer ausfallen. Bezogen auf das hier aus den Flurstücken 171, 172, 236 und 237 zu bildende Baugrundstück wird die in dem Bebauungsplan „18-06 Amselweg“ festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 für den Baukörper aber nicht überschritten. Insgesamt wird die eine zusammenhängende Grundfläche vom Umfang geringer ausfallen als die heute im Bebauungsplan „18-06 Amselweg“ festgesetzten vier Baufenster.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 237 soll entfallen.

Die Straße „Unter der Jugendherberge“ hat im Bereich der Flurstück 171 und 172 eine Höhendifferenz von ca. 3,50 m (183,58 m NHN Nordwestecke und 180,07 m NHN Südostecke). An der Grenze zwischen dem Flurstück 171 und 172 ist die Höhe der Straße ca. 182,20 m NHN.

Damit das Gebäude von der Straße aus komfortabel und auch barrierefrei erreichbar ist, planen wir die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses auf ca. 181,80 m NHN festzulegen.

Aufgrund der in dem Gelände vorhandenen Topografie mit der Südneigung des Geländes ist ein Vollgeschoss rechnerisch weiterhin ausreichend.

Insgesamt soll die Höhenentwicklung des Gebäudes im Verhältnis zu der Umgebungsbebauung erfolgen.

Die Erschließung des aus den Flurstücken 171 und 172 zu bildenden Baugrundstückes soll von der nördlich angrenzenden Straße „Unter der Jugendherberge“ bzw. über das Flurstück 236 mit Anschluss an die im Bebauungsplan 18-06 Amselweg festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Amselhöhe“ (Wendehammer) erfolgen können.

Dabei sollen weiterhin - wie nach dem Bebauungsplan 18-06 Amselweg heute bereits zulässig – Stellplätze, Garagen bzw. Tiefgaragenzufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

Außer den o.g. beantragten Änderungsinhalten sind von mir keine Änderungen bzgl. der zurzeit geltenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der zulässigen baulichen Nutzung beabsichtigt.

Ich erkläre mich als Antragsteller und Projektträger bereit und in der Lage, die im Zusammenhang mit der Änderung und Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten vollständig zu tragen und hierfür eine Schuldübernahme zu erklären.

Hierzu bitten wir um weitere Abstimmung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

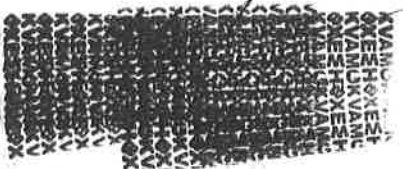
Zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens ist das Büro ~~Stadtplanungsamt~~ für die stadtplanerischen Leistungen beauftragt worden. Für die hochbaulichen Belange ist das Büro ~~Stadtplanungsamt~~ der Ansprechpartner.

Es wird eine enge Abstimmung zwischen den Büros und der Stadtverwaltung bei der Durchführung und Koordination des Planverfahrens sowie der Inhalte der Planung zugesichert.

Mir ist bekannt,

- dass kein Rechtsanspruch auf die Einleitung eines Satzungsverfahrens besteht und
- dass der Rat der Stadt Detmold die beantragte Änderung des Bebauungsplanes nicht als Satzung beschließen kann, falls im weiteren Verfahren schwerwiegende Probleme auftreten sollten, die nicht in der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu bewältigen sind.

Mit der Bitte um eine positive Beschlussfassung meines Antrages verbleibe ich



Anlagen

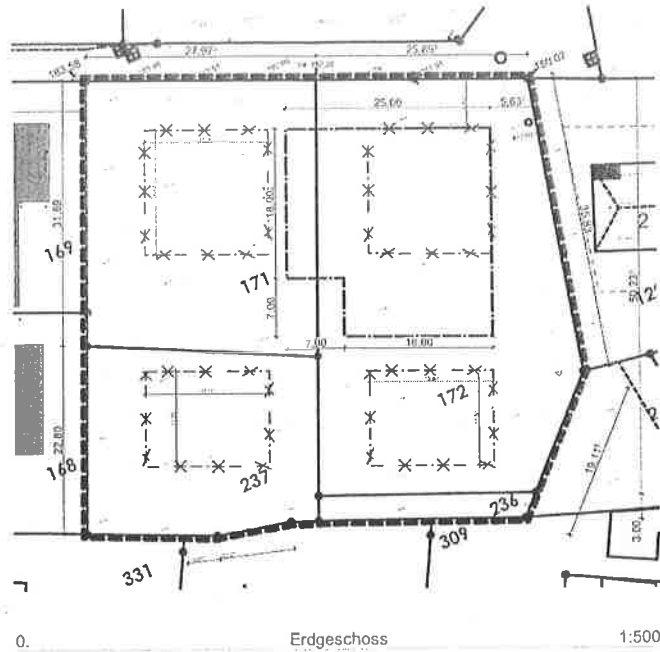


Anlage 2

Luftbild mit Umgrenzung des beantragten Änderungsbereiches (ohne Maßstab)



Lageplanskizze
M 1:500

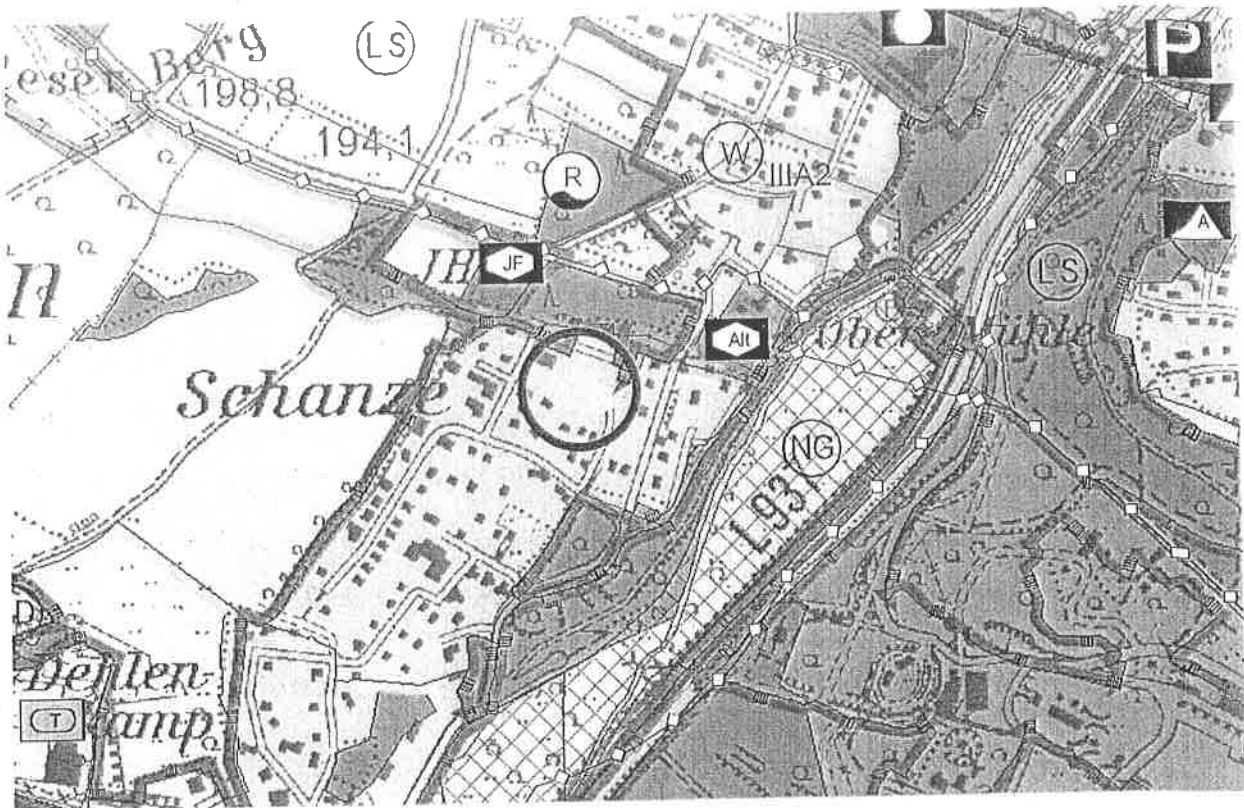


04.07.2018|ag 180704_Unter der Jugendherberge.pln



Anlage 4

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des beantragten Änderungsbereiches (ohne Maßstab)



[illegible]