



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer					
Stadtentwicklung - 6.0.10/11	02.08.2022	Fb 6/236/2022					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	31.08.2022						

Betreff:

Bebauungsplan 19-12 „Am Heidenbach / Küsterweg“, 3. Änderung
Ortsteil: Heidenoldendorf
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

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

Bebauungsplanes 19-12 „Am Heidenbach / Küsterweg“, 3. Änderung
Ortsteil: Heidenoldendorf
Plangebiet: Beidseits der Hiddeser Straße, westlich der Bielefelder Straße, östlich des Küsterweges

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 IV zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungsraum aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Mit Schreiben vom 21.06.2022 beantragt die Horst Flöttmann Immobilien Planen + Bauen GmbH die Änderung des Bebauungsplanes 19-12 „Am Heidenbach / Küsterweg“ für den Bereich beidseits der Hiddeser Straße, westlich der Bielefelder Straße und östlich des Küsterweges (im Volksmund „Pferdewiese“). Der Antragsteller hat der Verwaltung die notwendigen Vollmachten des Eigentümers vorgelegt.

Der nördlich der Hiddeser Straße und westlich der Bielefelder Straße gelegene Bereich ist im aktuellen Bebauungsplan 19-12, rechtskräftig seit dem 26.09.1981, teilweise als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und teilweise als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Für die derzeitige Wiese südlich der Hiddeser Straße war die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ vorgesehen. Aufgrund der damals versagten Genehmigung der Bezirksregierung Detmold wurde dieser Bereich per Ratsbeschluss vom 21.05.1981 von der Genehmigung ausgenommen. Der Bebauungsplan wurde entsprechend ohne das Areal südlich der Hiddeser Straße ortsüblich bekanntgemacht und erlangte in diesem Bereich keine Rechtskraft.

Die derzeit nördlich der Hiddeser Straße im Allgemeinen Wohngebiet ermöglichte bauliche Ausnutzung der Flächen für lediglich drei Hausgruppen mit ca. neun Teilgebäuden wurde bis heute nicht ausgeschöpft und

wird der exponierten Lage nicht gerecht. Die damals bereits im Bestand überplanten Gebäude und Grundstücke im derzeitigen Dorfgebiet gehörend zur Reitanlage hat der Eigentümer derzeit noch verpachtet. Da die Wiese südlich der Hiddeser Straße neben der nördlichen Fläche weitere städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungspotentiale bietet, ist eine Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Verwaltung sehr zu unterstützen.

Der Projektentwickler plant in diesem Zuge das Plangebiet in drei Bauabschnitten zu entwickeln. Im ersten und zweiten Bauabschnitt sollen Reihenhäuser in einer zwei bis dreigeschossigen Bauweise errichtet werden. Im dritten Bauabschnitt (BA) sind zwei gemischt genutzte Gebäude in dreigeschossiger Bauweise, teilweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss, geplant. Der nördliche Gebäudekomplex (1, 2 und 3) ist für die Unterbringung einer Tagespflege, einer Beatmungswohngruppe sowie von Servicewohnungen und regulären Wohnungen vorgesehen, während im südlichen Gebäude (4) ein Gesundheitsfitnessstudio, Facharztpraxen, eine Apotheke, ein Café und weitere Wohnungen entstehen sollen. Der Antragsteller hat sich bereit erklärt, 30% des entstehenden Wohnraums in den Gebäudeteilen 1,2 und 3 sozial gefördert herzustellen, um den im Wohnungsmarktgutachten der Stadt Detmold ausgemachten Bedarf an mietpreisgebundenem Wohnraum insbesondere in Hinblick auf barrierefreie Wohnungen für Senioren und Menschen mit Behinderung nachzukommen. Die notwendigen Stellplätze sollen sowohl ober- als auch insbesondere im dritten Bauabschnitt unterirdisch in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Bei der vorliegenden Planung ist darauf geachtet worden, dass sich die neue Bebauung im Kreuzungsbereich in Richtung des alten Ortskernes öffnet und entsprechend der dortigen Siedlungsstrukturen nach Westen kleinteiliger wird. An der hoch frequentierten Bielefelder Straße soll aufgrund der markanten, zentralen Lage sowie aus Lärmschutzgründen bewusst eine verdichtete Bebauung erfolgen. Mit neuen Fuß- und Radwegen durch das Quartier sollen die innerörtlichen Wegebeziehungen und auch die Erreichbarkeit des nördlich gelegenen zentralen Versorgungsbereiches gestärkt werden.

Aufgrund der intensivierten Nutzung insbesondere nördlich der Hiddeser Straße, wird es notwendig, die aus Richtung Westen kommenden Linksabbieger ins Plangebiet vom Verkehrsfluss in Richtung Bielefelder Straße zu separieren und eine Linksabbiegespur zu errichten. In diesem Zuge sind im vorliegenden Konzept auch die räumlichen Zielvorstellungen der konzeptionellen Verkehrsplanung für die Hiddeser Straße eingeflossen, die im Rahmen des Knotenpunktumbaus im Jahr 2018 aufgrund seinerzeit fehlender Grundstücksverfügbarkeiten nicht umgesetzt werden konnten. Hierbei handelt es sich um die Anlegung eines Radfahrstreifens in Richtung stadtauswärts, die beidseitige Verbreiterung der Gehwege auf 2,5 m und die Stärkung der Fahrbeziehungen aus der Hiddeser Straße in die Heidenoldendorfer Straße und in die Bielefelder Straße Richtung Detmold durch Verlängerung der entsprechenden Fahrspuren.

Der Antragsteller hat sich für die Übernahme der Kosten bereit erklärt und beabsichtigt das Bielefelder Büro Hempel und Tacke mit der Planung zu beauftragen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, einen Aufstellungsbeschluss auf Grundlage des in Zusammenarbeit mit der Verwaltung weiterentwickelten Gestaltungsplanes zu fassen, um in das bauleitplanerische Verfahren starten zu können.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:					
Finanzielle Auswirkungen:	Ja	Nein		lfd. Jahr	Folgejahre
	x				
Ergebnisplan/-rechnung	x				
Im Budget enthalten	x				
			Ertrag		
			Aufwand	8.500,00 € *	
Finanzplan/-rechnung	x				
Im Budget enthalten	x				
			Einzahlung		
			Auszahlung	8.500,00 € *	

* = geschätzte Kosten für Verwaltungstätigkeiten (nicht refinanzierbar)

Check zur Nachhaltigkeit STADT DETMOLD	fördernd	hemmend	neutral	Kurzbegründung (zwingend bei "fördernd")
Nachhaltiger Konsum & Gesundes Leben	x			Gesteigertes Angebot an gesundheitsfördernden Dienstleistungen im Quartier / im Ortsteil
Nachhaltige Mobilität	x			Förderung des Fuß- und Radverkehrs durch Attraktivierung von Wegeführungen, Quartiersentwicklung in unmittelbarer Nähe zu ÖPNV-Haltestellen
Wohnen & Nachhaltige Quartiere	x			Schaffung von barrierefreiem, bedarfsgerechtem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle sozialen Gruppen, Begegnungsorte im Quartier
Ressourcenschutz & Klimafolgenanpassung	x			Inanspruchnahme neuer Ressourcen (insb. Fläche, Boden) durch bauliche Entwicklung von Grünland und Nutzung vorhandener Ressourcen durch die Lage im bestehenden Siedlungszusammenhang (bestehende äußere Erschließung, Anbindung ÖPNV etc.)
Globale Verantwortung & Eine Welt			x	-
Soziale Gerechtigkeit & Lebenslanges Lernen			x	-

Der Bürgermeister
i. A.

Kölczner

Anlage

Übersichtsplan

Flurkartenauszug

Luftbild

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (und Legende)

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (und Legende)

Antragsschreiben vom 21.06.2022

Gestaltungsplan