



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Amt / Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer
Stadtentwicklung - 6.10/6	12.11.2013	Fb 6/377/2013

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	04.12.2013						

Betreff:

Bebauungsplan 20-02 "Umlandstraße", 4. Änderung
Ortsteil: Pivitsheide V.H.
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

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

Bebauungsplanes 20-02 „Umlandstraße“, 4. Änderung

Ortsteil: Pivitsheide V.H.

Änderungsgebiet: zwischen Umlandstraße, Stoddartstraße, Wielandstraße und der Bebauung westlich des Wiechertweges

II . das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB anzuwenden

III. gem. § 3 (1) i. V. mit § 4 (1) BauGB die Planungsabsichten frühzeitig auf Dauer eines Monats öffentlich darzulegen

IV. gem. § 13a BauGB den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe IV zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungssaal aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I .:

Die Vorgeschichte:

Der Verwaltung liegt ein Antrag vom 05.07.2013 auf Änderung des Bebauungsplanes 20-02 „Umlandstraße“ im Ortsteil Pivitsheide V.H. vor. Der Antrag ist als Tischvorlage in der Ratssitzung am 11.07.2013 vorgelegt worden und wurde vom Rat an den Ausschuss für Stadtentwicklung verwiesen.

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung wurde der Antrag in der Sitzung am 11.09.2013 in einer Mitteilungsvorlage (Drs-Nr. Fb 6/268/2013) zur Kenntnis gegeben. Die Verwaltung hat in dieser Vorlage die zu berücksichtigenden städtebaulichen Rahmenbedingungen auch im Umfeld des Antragsgrundstücks dargelegt und ein Votum des Ausschusses für das weitere Vorgehen abgefragt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat auf dieser Grundlage die Verwaltung beauftragt, einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Änderung des o. g. B-Planes vorzubereiten. Dabei sollte jedoch die Zielvorgabe für den weiteren Umgang mit dem an das Antragsgrundstück angrenzenden alten Friedhof dahingehend konkretisiert werden, dass er als Grünfläche erhalten bleiben soll.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen

Die Antragstellerin möchte ihr Grundstück am Wichertweg (Flurstück 1225, Flur 1, Gemarkung Pivitsheide V.H.) durch Wohnbebauung verwerten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 20-02 „Umlandstraße“ aus dem Jahr 1964. Der Bebauungsplan setzt in vier Teilbereichen des Plangebietes „Mischgebiet“ fest, da hier zur Zeit der Planaufstellung neben vereinzelter Wohnbebauung und einer Schule auch kleine Gewerbebetriebe vorhanden waren. Auch das Grundstück der Antragstellerin, zu dem bis vor kurzem noch das mittlerweile herausparzellerte Flurstück 1224 gehörte, wurde ehemals durch einen kleinen Gewerbebetrieb mit zugehörigem Wohnhaus genutzt.

Die Gewerbebetriebe sind heute, bis auf einen Teilbereich südlich der Wielandstraße, allesamt aufgegeben. Die südlich an das Antragsgrundstück angrenzenden Grundstücke sind zwischenzeitlich mit Wohnhäusern bebaut worden. Der nördlich des Wichertweges angrenzende ehemalige Betrieb auf dem Grundstück der alten Schule stellt sich seit Jahren als ungenutzte Gewerbebrache dar. Die ehemaligen Betriebsgebäude nördlich der Umlandstraße sind für Wohnzwecke umgenutzt worden.

Insgesamt hat sich durch die geschilderten Entwicklungen die Gebietstypik von dem planerisch festgesetzten Mischgebiet in ein tatsächliches Wohngebiet gewandelt. Daher kann auch die von der Antragstellerin geplante Wohnbebauung auf Grundlage des rechtskräftigen B-Planes nicht genehmigt werden. Durch die Aufgabe des Gewerbebetriebes auf dem Antragsgrundstück wäre in dem als Mischgebiet festgesetzten Teilbereich zwischen Wichertweg und Wielandstraße dann ausschließlich nur Wohnbebauung und keine gewerbliche Nutzung mehr vorhanden. Dies ist mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nicht vereinbar, da in einem Mischgebiet eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe gegeben sein muss (idealtypisch von 50 : 50).

Weiterhin würden auch die festgesetzten überbaubaren Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan die beantragte Wohnbebauung nicht in vollem Umfang zulassen.

Um hier die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Aus planerischer Sicht ergibt sich bei einer solchen Bebauungsplanänderung jedoch noch weiterer Handlungsbedarf im Umfeld des Antragsgrundstücks:

1.) Änderung Gebietstypik

- Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die geplante Bebauung auf dem Antragsgrundstück sowie an die vorhandene Wohnbebauung auf den südlichen Nachbargrundstücken an der Wielandstraße (MI → WA)
- Einbeziehung des nördlichen Nachbargrundstücks am Wichertweg zur Ermöglichung einer Nachfolgenutzung der Gewerbebrache durch Wohnbebauung (MI → WA). Die Vermarktungschancen für eine Wohnbebauung werden hier besser eingeschätzt als für gewerbliche Nutzungen. Durch eine neue Wohnnutzung entstehen zudem keine potenziellen Immissionsschutzkonflikte mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung in der Nachbarschaft.

2.) Herausnahme der geplanten Verkehrsstrasse Rilkestraße

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine öffentliche Verkehrsfläche (= Rilkestraße) als durchgängige Straßenverbindung von der Uhlandstraße im Norden bis zur Hebbelstraße im Süden fest. Im Abschnitt zwischen Uhlandstraße und Wielandstraße ist diese geplante Verkehrsfläche bis heute nicht realisiert worden. Ein erstes Teilstück südlich der Uhlandstraße hat die Stadt vor langer Zeit erworben und parzelliert, die restliche Planstraße verläuft über private Grundstücksflächen, u. a. auch über die südwestliche Ecke des Antragsgrundstücks. Die an die Planstraße angrenzende Bebauung ist über alternative Zuwegungen (über private Verlängerung des Wiechertweges und über die Wielandstraße) erschlossen worden. Insofern könnte die Planstraße heute keine Erschließungsfunktion mehr übernehmen, was die Sinnhaftigkeit ihrer Realisierung in Frage stellt. Auf dem städtischen Teilstück an der Uhlandstraße stehen zudem große alte Bäume, was die Durchsetzung einer Straßenbaumaßnahme ebenfalls erschweren würde.

Daher soll auf die Planstraße verzichtet werden und die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche aus dem B-Plan herausgenommen werden. Dadurch ergeben sich auf den betroffenen privaten Grundstücken auch bessere Nutzungsmöglichkeiten, z.B. für Nebenanlagen.

3.) Einbeziehung Friedhof – Neue Zweckbestimmung

Der östlich an das Antragsgrundstück angrenzende städtische Friedhof ist seit 1974 „außer Dienst gestellt“, jedoch noch nicht förmlich entwidmet. Die letzten Beerdigungen fanden 1973 statt. Alle Ruhezeiten und Nutzungsrechte sind abgelaufen. Die weiterhin betriebene Pflege einzelner Gräber durch Angehörige wird von der Friedhofsverwaltung aus Pietätsgründen geduldet. Der Friedhof wird vom Fachbereich 7 extensiv gepflegt. Weitere Unterhaltungsmaßnahmen, z.B. Sanierung der alten Einfriedungsmauer, stehen kurz- bis mittelfristig an.

Im Rahmen der B-Planänderung soll daher die künftige Zweckbestimmung für den „ehemaligen Friedhof“ festgelegt werden. Wie oben erwähnt gibt es dazu das politische Votum den Friedhof als Grünfläche zu erhalten mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche : Park“ (Nutzung für „ruhige“ soziale oder grüne Zwecke).

Der skizzierte bauleitplanerische Handlungsbedarf wird durch die direkten räumlichen und sachlichen Zusammenhänge mit der geplanten Wohnbebauung auf dem Antragsgrundstück ausgelöst. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist daher entsprechend zu erweitern und die benannten Planungsthemen mit abzuarbeiten. Im weiteren Verfahren muss auch das Erschließungs- und Entwässerungskonzept für das Antragsgrundstück konkretisiert und abgestimmt werden.

Zu II :

Bei dem dargestellten planerischen Handlungsbedarf handelt es sich im planungsrechtlichen Sinne um sogen. Maßnahmen der Innenentwicklung (zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung im Siedlungsbestand, zur moderaten Nachverdichtung im Siedlungsbestand unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur). Daher soll die Bebauungsplanänderung auch gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Zu III.:

Durch die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches werden neben dem Antragsgrundstück auch mehrere private „Fremdgrundstücke“ und zwei öffentliche Grundstücke in die Planung einbezogen. Da die Bebauungsplanänderung somit eine breitere Bedeutung für die Öffentlichkeit gewinnt, soll eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden/Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB durchgeführt und damit die Möglichkeit zu einer frühzeitigen Artikulierung der möglicherweise vielfältigen privaten und öffentlichen Belange/Interessen gegeben werden.

Zu IV.:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt, angepasst an die Festsetzungen des alten rechtskräftigen Bebauungsplanes, für die Bereiche Wielandstraße und Wiechertweg „Gemischte Baufläche“ dar. Diese Darstellung ist gemäß den Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung in „Wohnbaufläche“ zu ändern. Ebenso ist die künftige Zweckbestimmung für den ehemaligen Friedhof zu konkretisieren. Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Hierfür ist kein förmliches Änderungsverfahren des FNP erforderlich.

Mit der Antragstellerin wurde ein städtebaulicher Vertrag über die Finanzierung der Kosten der Bebauungsplanänderung abgeschlossen. Mit der Planbearbeitung will die Antragstellerin ein externes Stadtplanungsbüro (auf eigene Kosten) beauftragen.

Die Verwaltung empfiehlt, dem o. g. Antrag der Antragstellerin statt zu geben und den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes 20-02 „Uhlandstraße“ zu fassen.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen:	Ja ☒	Nein ☐		lfd. Jahr	Folgejahre
Ergebnisplan/-rechnung	☐	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Ertrag		
			Aufwand	5.000,- € *	
Finanzplan/-rechnung	☐	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Einzahlung		
			Auszahlung	5.000,- € *	

* = geschätzte Kosten für Betreuung und Verwaltungstätigkeiten (nicht refinanzierbar)

Der Bürgermeister
i. A.

(Zimmermann)

Anlage

Übersichtsplan 1 : 5 000

Flurkartenauszug

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan 20-02 „Uhlandstraße“

Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Antrag auf B-Planänderung vom 05.07.2013



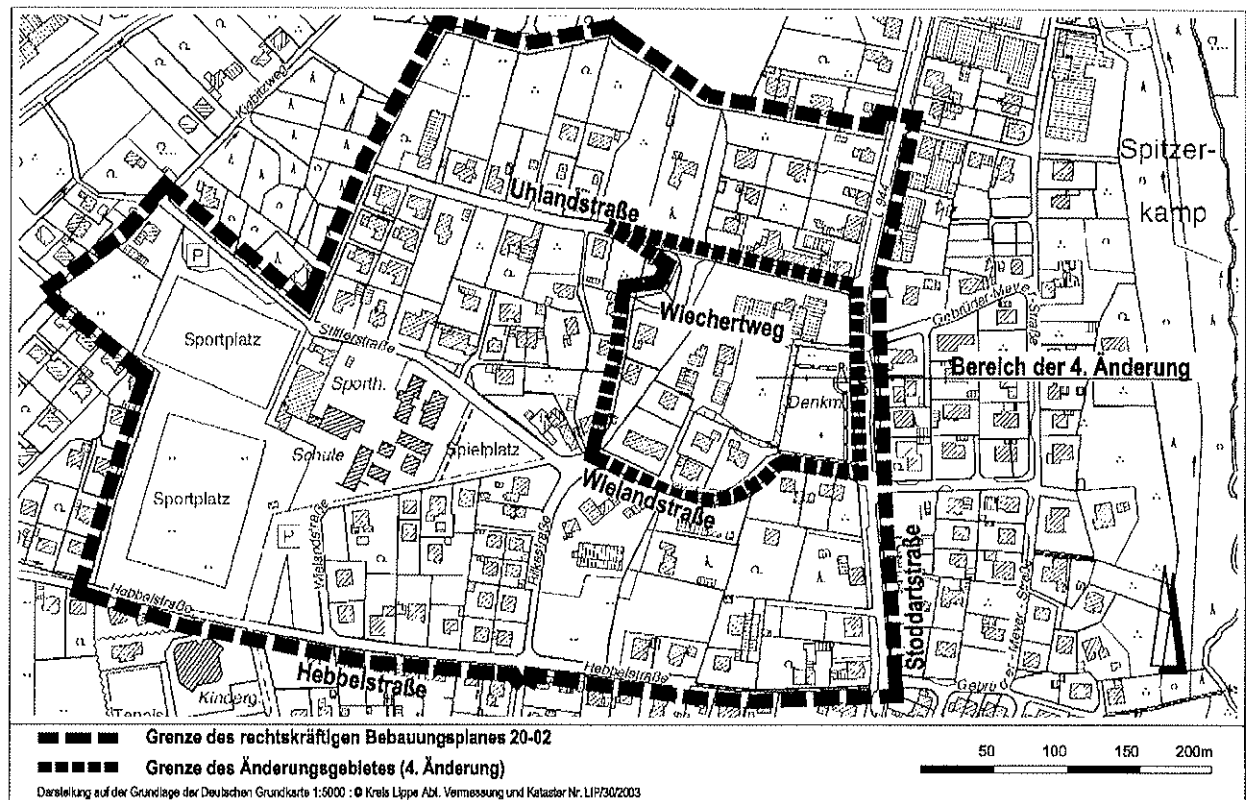
Der Bürgermeister

DETMOLD
Kulturstadt
im Teutoburger Wald

Bebauungsplan **20-02** "Uhlandstraße", 4. Änderung

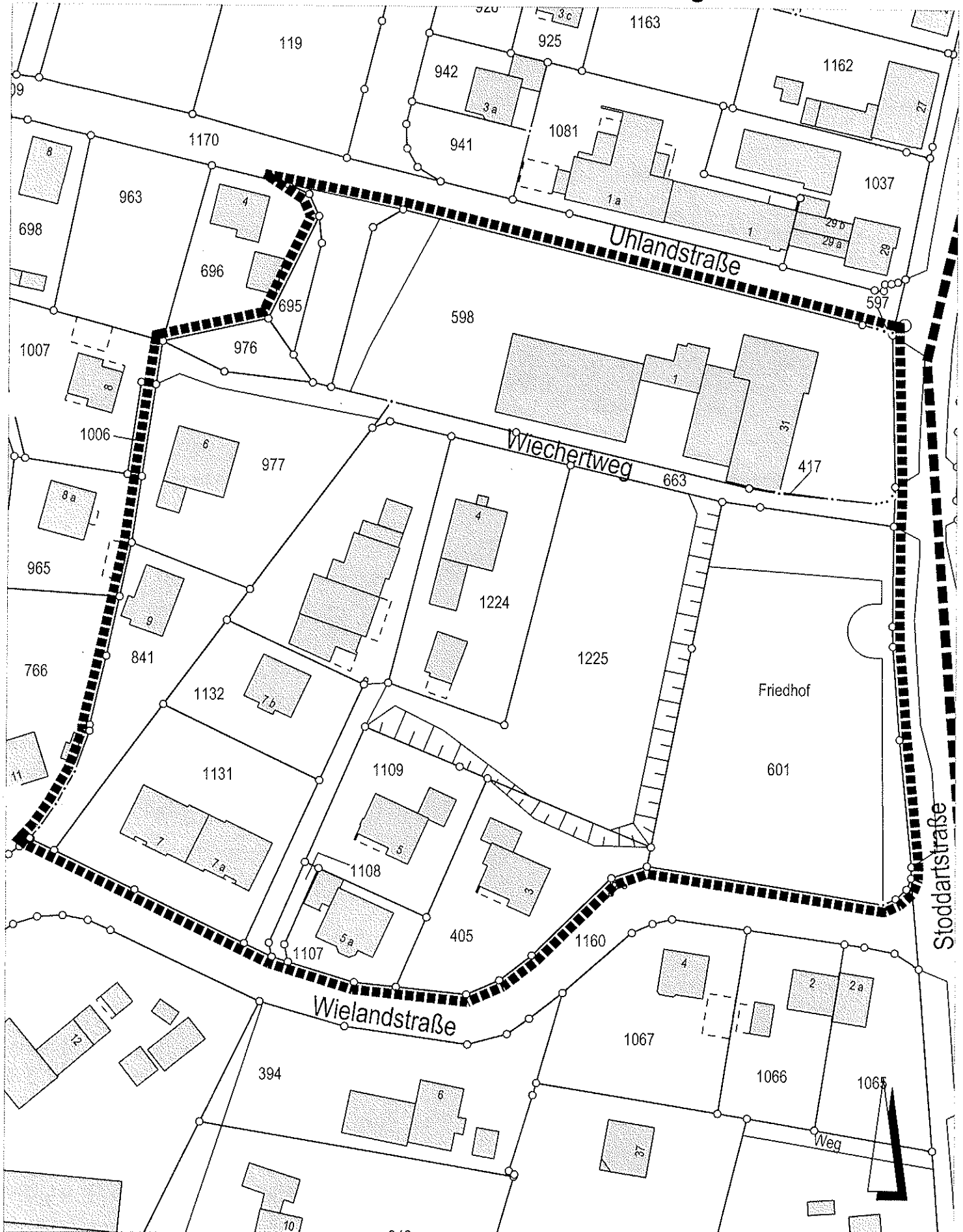
Ortsteil: Pivitsheide V.H.

Änderungsgebiet: Zwischen Uhlandstraße, Stoddartstraße, Wielandstraße und der Bebauung westlich des Wiechertweges



Bebauungsplan 20-02 "Uhlandstraße", 4. Änderung

M 1 : 1 000

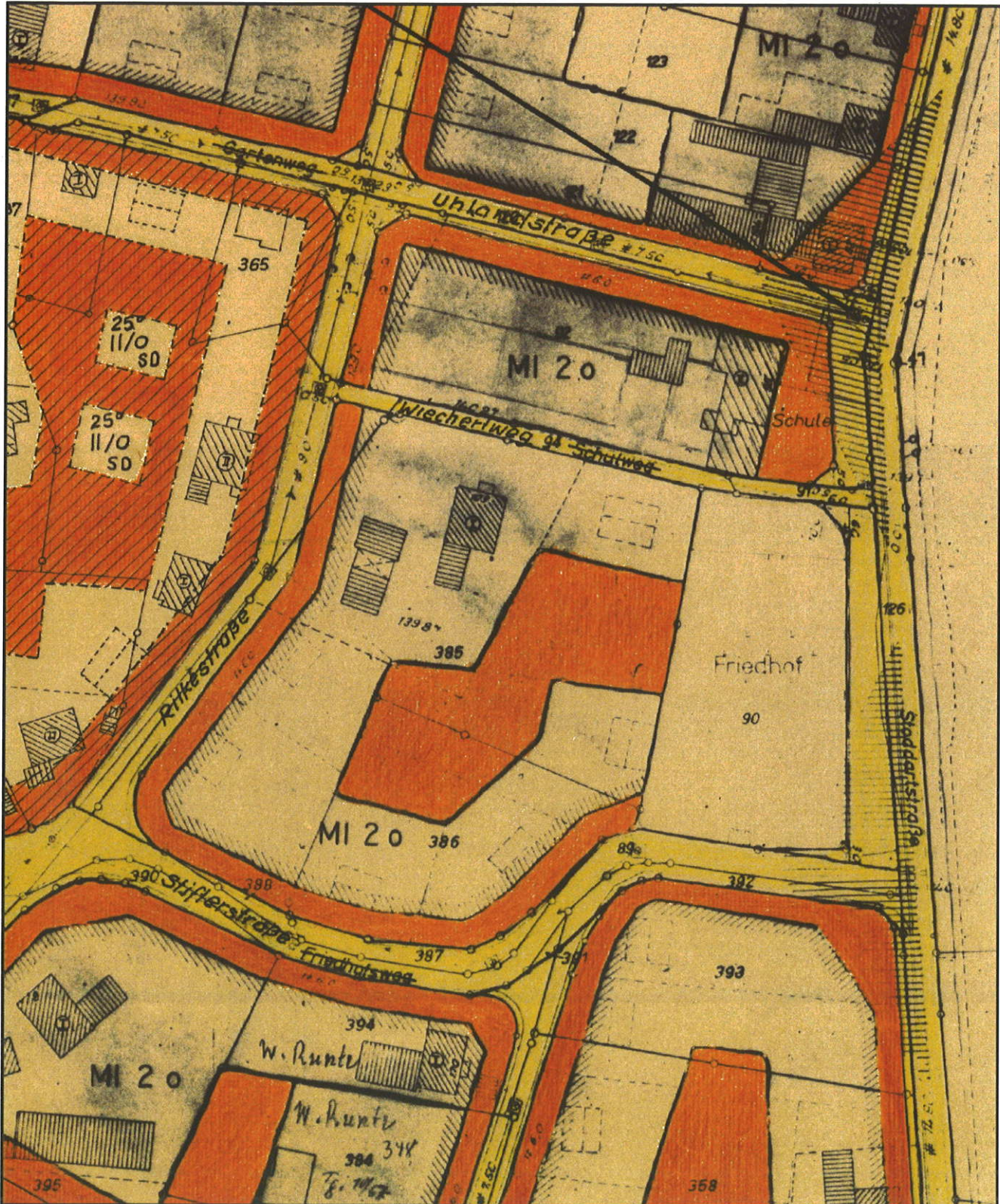


■■■■■ Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes
■■■■■■■■■■ Grenze des Änderungsgebietes



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 20-02 "Umlandstraße"

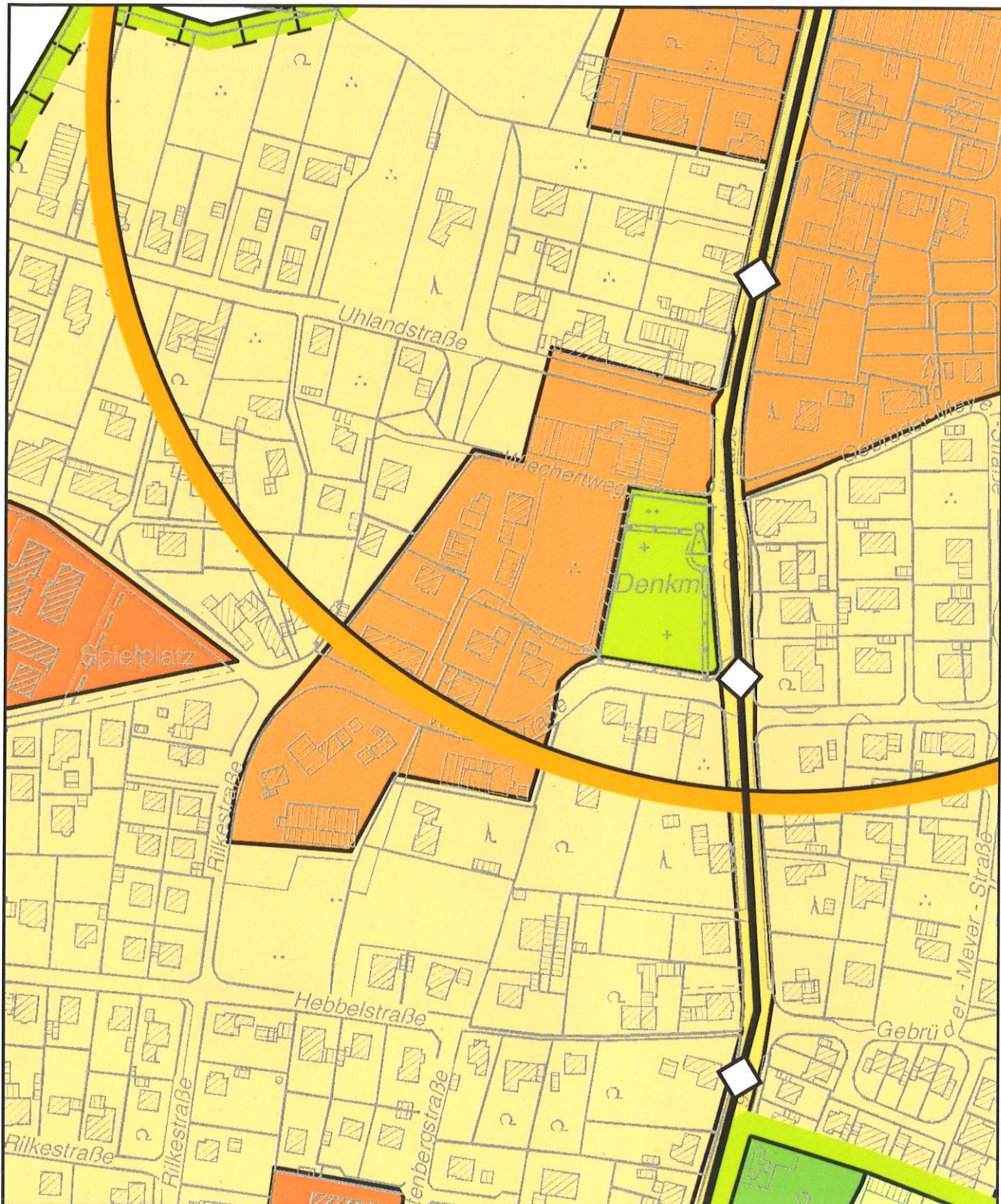
3487141.8 / 5757634.4



3486924.2 / 5757371.8

Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

3487240.5 / 5757741.4



3486805.3 / 5757216.2

Stadt Detmold
Der Bürgermeister
Der Rat der Stadt Detmold
über
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Postfach
32754 Detmold

09/07.13

Stadt Detmold
08.07.2013
Eingang

1/ Ø 6.10 9/7 JAL.
2.) A, lat 11.07.13
.....5. Juli 2013

Bebauungsplan Nr. 20-02 „Uhlandstraße“

**hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich; Flur 1
Gemarkung Pivitsheide V.H.**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Heller,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bitte ich um Änderung des o.g. Bebauungsplanes in dem aus der Anlage ersichtlichen Teilbereich.

Ziel der Änderung ist die Schaffung des Bauplanungsrechtes für eine Wohnbebauung, welche die Änderung der bislang festgesetzten Gebietstypik von „Mischgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ notwendig macht.

Die Etablierung eines Mischgebietes in dem Bereich ist vor dem Hintergrund der hier in der Vergangenheit entwickelten tatsächlichen Nutzung u.E. nicht mehr weiter anzustreben.

In den Änderungsbereich sollte sich dabei nicht nur auf mein Flurstück 1225 beziehen, sondern die nördlich und südlich angrenzenden Flächen zwischen der Uhlandstraße im Norden und der Wielandstraße im Süden einbeziehen.

Dieses ist aus unserer Sicht auch aufgrund der hier für die bauliche Entwicklung notwendigen abwassertechnischen und verkehrstechnischen Erschließung sinnvoll.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf die in der Sache mit Herrn Mellies (Städtebauliche Planungen) und Herrn Büker (Team Tiefbauplanung) bereits geführten Abstimmungen und Korrespondenzen.

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept würde ich gerne mit Ihnen im weiteren Bauleitplanverfahren abstimmen.

Ich erkläre mich bereit und in der Lage, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Bebauungsplanänderung verbunden sind, vollständig zu tragen und hierfür eine Schuldübernahme zu erklären.

Dabei wird von uns zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens das Büro Drees & Huesmann - Planer aus Bielefeld-Sennestadt beauftragt.

Es wird eine enge Abstimmung zwischen dem Planungsbüro und der Stadtverwaltung bei der Durchführung und Koordination des Planverfahrens zugesichert.

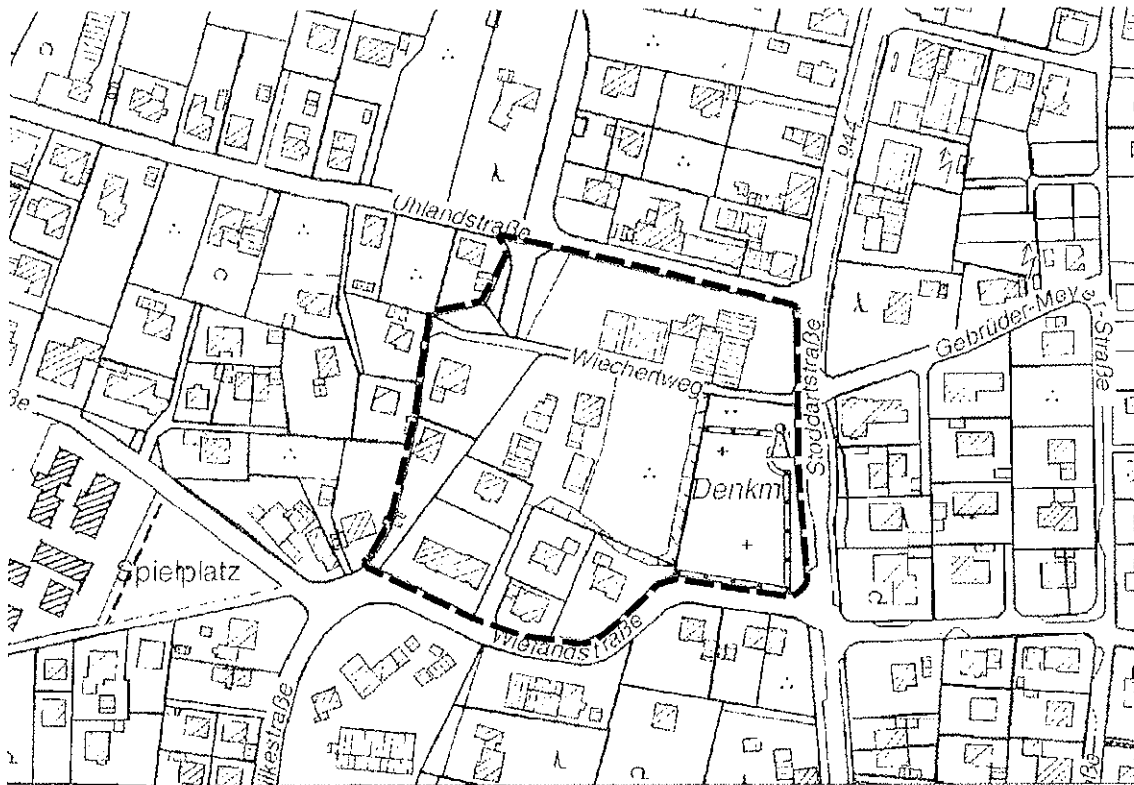
Mit der Bitte um eine positive Beschlussfassung und Antwort verbleiben wir
mit freundlichen Grüßen

Anlagen:

Übersichtsplan mit beantragtem Änderungsgebiet (ohne Maßstab)

Rechtskräftiger Bebauungsplan mit beantragtem Änderungsgebiet (ohne Maßstab)

Übersichtsplan mit beantragtem Änderungsgebiet (ohne Maßstab)



Rechtskräftiger Bebauungsplan mit beantragtem Änderungsgebiet (ohne Maßstab)

