



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer					
Stadtentwicklung - 6.10/5	14.02.2018	Fb 6/070/2018					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	07.03.2018						

Betreff:

Bebauungsplan 21-02/I „Fitzweg“, 2. (beschleunigte) Änderung
Ortsteil: Pivitsheide V.L.
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des
Bebauungsplanes 21-02/I „Fitzweg“, 2. (beschleunigte) Änderung
Ortsteil: Pivitsheide V.L.
Änderungsgebiet: südlich der Sandstraße
- II. das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach
§ 2 (4) BauGB anzuwenden.

Das Verfahren wird der Prioritätsstufe IV zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungssaal aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Mit Schreiben vom 28.02.2016 beantragt der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Pivitsheide V.L., Flur 3, Flurstück 2130 eine Änderung des o. g. Bebauungsplanes für das besagte Grundstück. Dieses ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der seit 1994 rechtskräftige Bebauungsplan setzt jedoch eine Fläche für Wald fest. Der Antragssteller beabsichtigt eine Umwandlung zu Wohnbauland.

Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers mussten die Bäume des Grundstückes im Einvernehmen mit der Forstbehörde 2015 gefällt werden. Der Antragssteller sieht eine Wiederaufforstung als nicht sinnvoll an, da in einigen Jahren erneut Baumfällungen aus Sicherheitsgründen durchgeführt werden müssten.

Das Grundstück ist erschlossen und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 21-02 I „Fitzweg“. Der Geltungsbereich liegt an der westlichen Grenze des Detmolder Stadtgebietes und liegt im unmittelbaren Übergang zum Teutoburger Wald. Das umliegende Baugebiet ist durch freistehende Einfamilien- oder Doppelhäuser in eingeschossiger und offener Bauweise geprägt. Als Art der baulichen Nutzung sind sowohl Allgemeine (WA), als auch Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Während im östlichen Geltungsbereich entlang der Augustdorfer Straße, auch unterstützt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2004, noch eine dichtere Bebauung zulässig ist, lockert sich diese im Verlauf von Osten nach Westen in Richtung des Teutoburger Waldes auf.

Die Verwaltung hat vorab Gespräche mit dem Kreis, der Forstbehörde und dem Landesbetrieb Wald und Holz geführt. Grundlegende Bedenken gegen eine Umwandlung zu Bauland wurden nicht vorgetragen. Der Verlust dieser Waldfläche müsste jedoch an anderer Stelle im Verhältnis eins zu zwei ausgeglichen werden.

Der Antragssteller hat sich zur Übernahme der Kosten der Bebauungsplanänderung bereit erklärt.

Der Ausschuss ist in seiner Sitzung am 20.04.2016 bereits in einer Mitteilungsvorlage (Drs.-Nr.: Fb 6/109/2016) über den Antrag informiert worden und hat den Antrag positiv zur Kenntnis genommen. Auch aus Sicht der Verwaltung ist eine Wiederaufforstung der Fläche planerisch nicht sinnvoll. Angesichts der o.g. städtebaulichen Umgebung bietet sich die planerische Umwandlung der Fläche für eine kleinteilige Wohnnutzung an.

In der Niederschrift der o.g. Sitzung ist seinerzeit festgehalten worden, dass der Antrag zunächst zurückgestellt wird, da derzeit keine Kapazitäten und Ressourcen für die Bearbeitung isolierter, privat motivierter Anträge zu Bebauungsplanänderungen vorhanden sind.

Im Jahr 2018 ist es jedoch machbar, diesen Bürgerantrag zu bearbeiten. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, den Aufstellungsbeschluss zu fassen, um das Bauleitplanverfahren zu beginnen.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen:	Ja ☒	Nein ☐		lfd. Jahr	Folgejahre
Ergebnisplan/-rechnung	☒	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Ertrag	2.500,- € *	
			Aufwand	5.000,- € **	
Finanzplan/-rechnung	☒				
Im Budget enthalten	☒				
			Einzahlung	2.500,- € *	
			Auszahlung	5.000,- € **	

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

**= geschätzter Gesamtaufwand für das Bebauungsplanverfahren inkl. (nicht refinanzierbarer) Verwaltungstätigkeiten

Der Bürgermeister
i. V.

Lammering

Anlage

Übersichtsplan

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Luftbild

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Schreiben des Antragstellers mit Anlagen



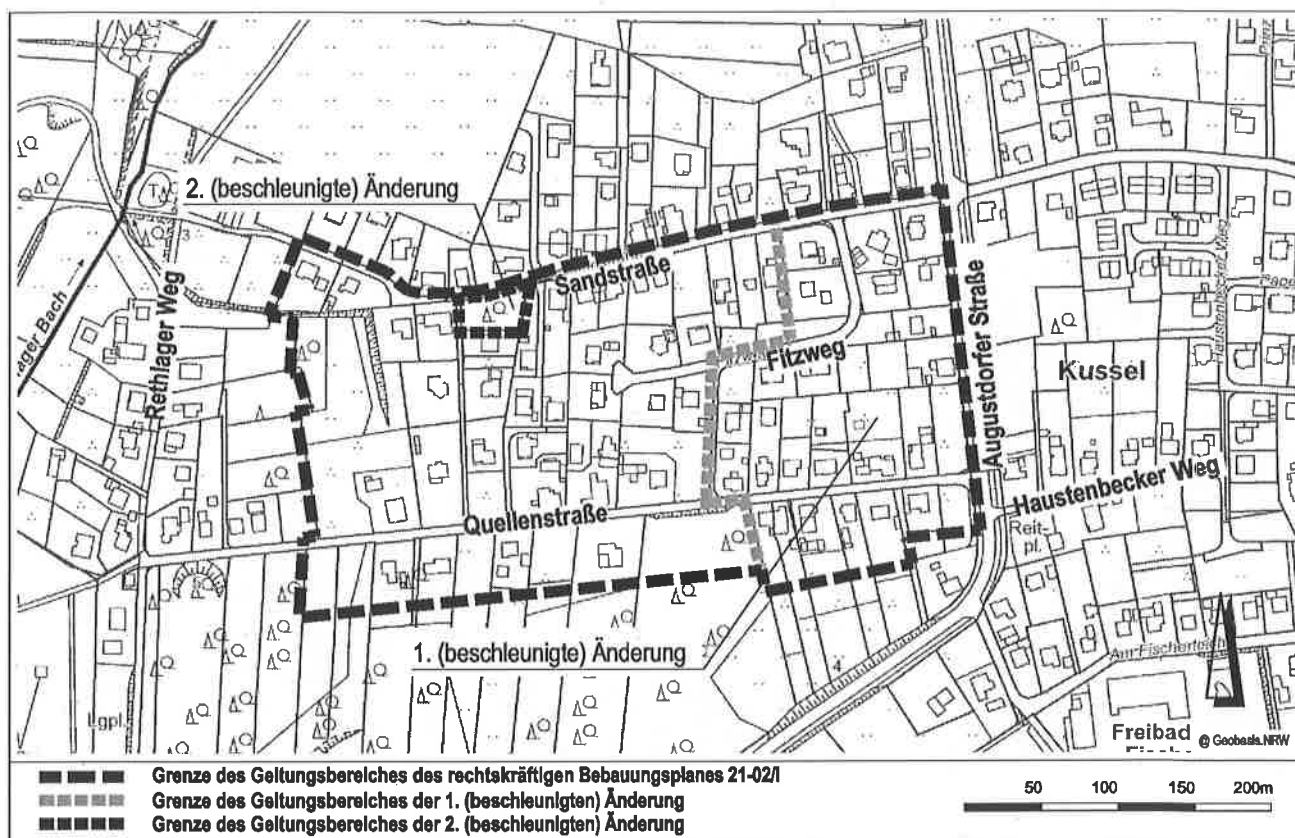
Der Bürgermeister

DETMOLD
Kulturstadt
im Teutoburger Wald

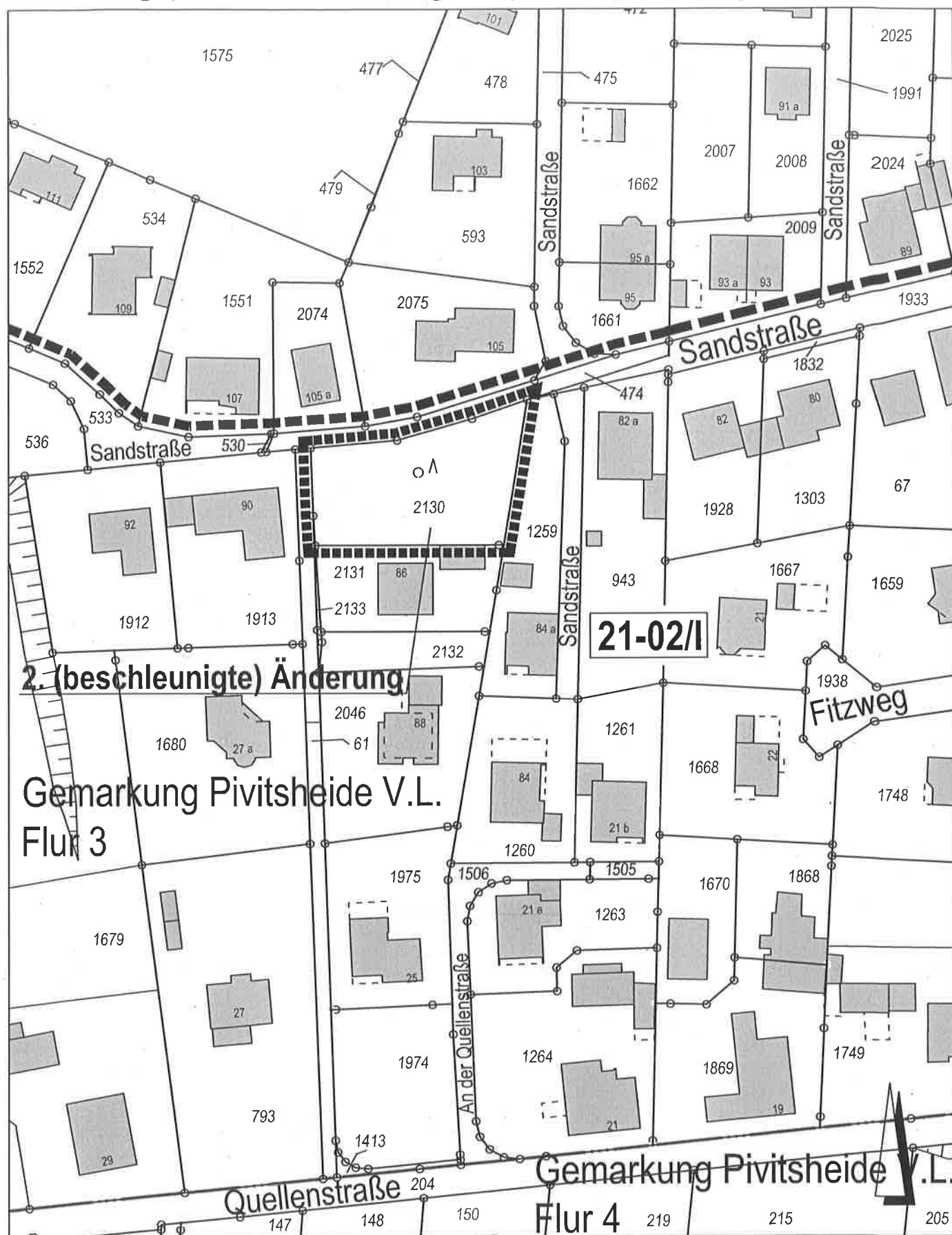
Bebauungsplan **21-02/I** "Fitzweg", 2. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Pivitsheide V.L.

Änderungsgebiet: südlich der Sandstraße



Bebauungsplan 21-02/I "Fitzweg", 2. (beschleunigte) Änderung M 1 : 1 000

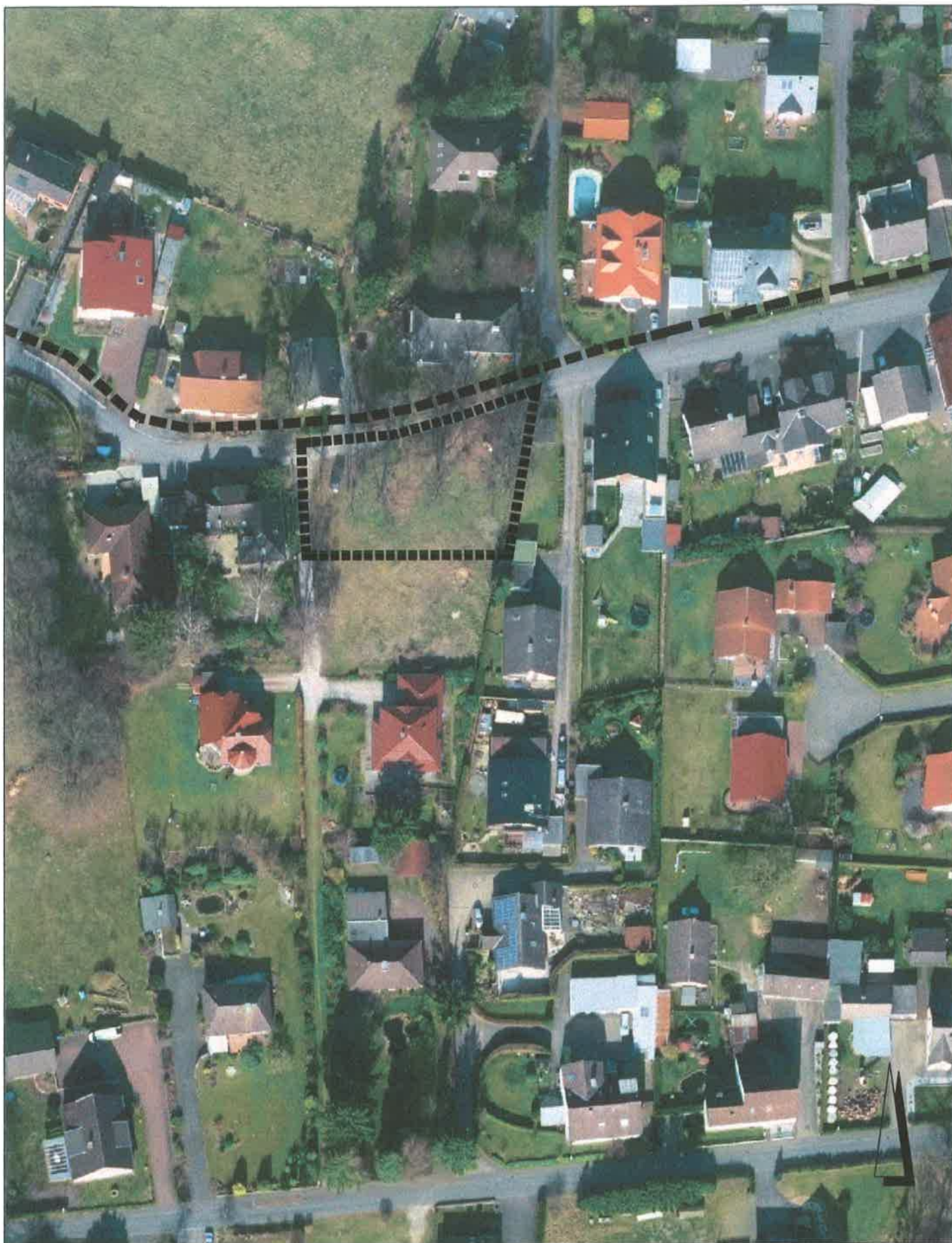


- Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes 21-02/I
- Grenze des Geltungsbereiches der 2. (beschleunigten) Änderung

0 10 20 30 40 50 m

Bebauungsplan 21-02/I "Fitzweg", 2. (beschleunigte) Änderung

Luftbild M 1 : 1 000



--- Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes 21-02/I

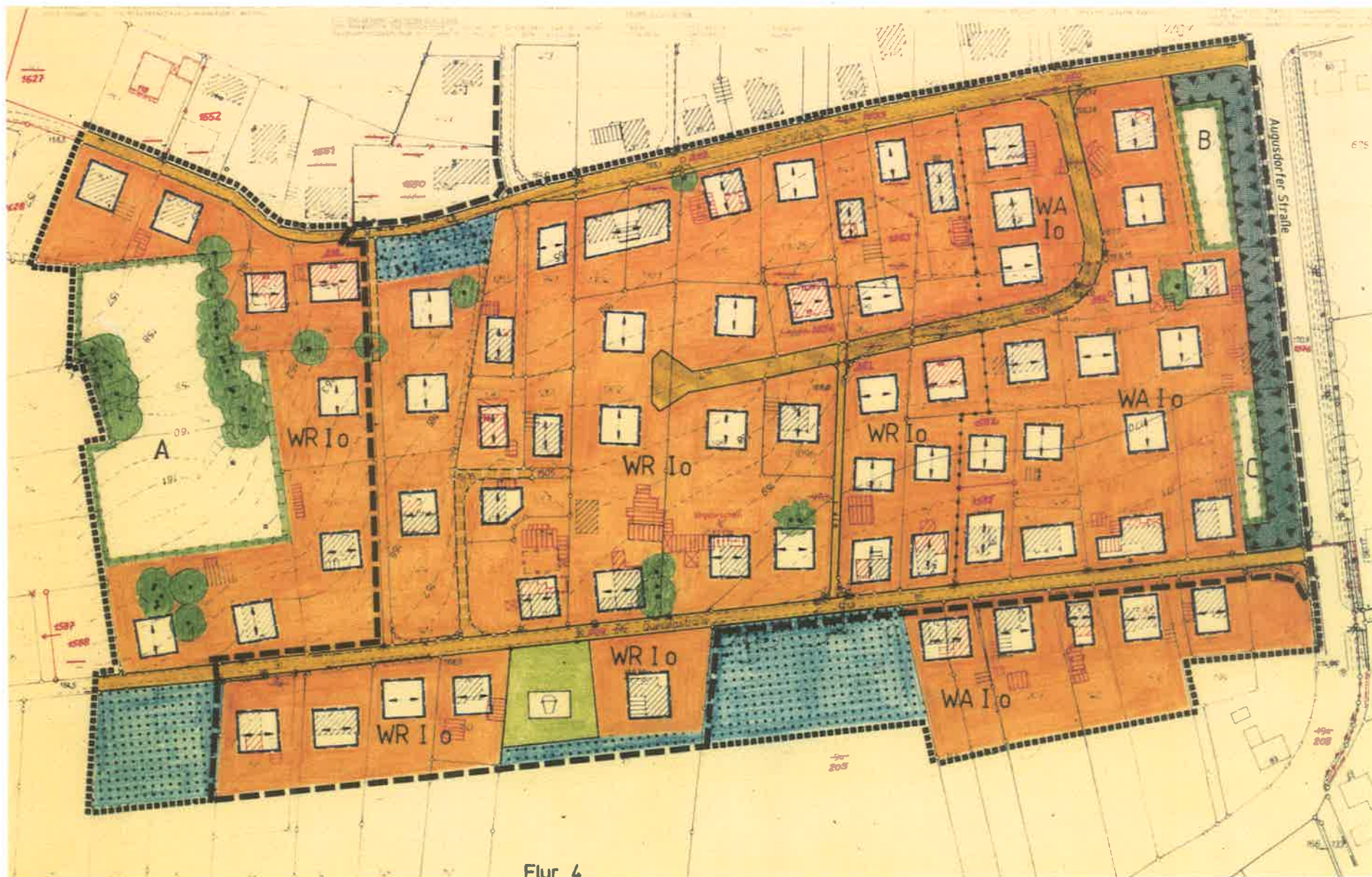
■■■■■ Grenze des Geltungsbereiches der 2. (beschleunigten) Änderung

0 10 20 30 40 50 m



Bebauungsplan 21-02/I "Fitzweg", rechtskräftig seit 12.07.1994 M 1 : 2 000

0 20 40 60 80 100 m



Bauamt Detmold
Städtebauliche Planung
Rosental 21

32756 Detmold

Betreff: Antrag auf Änderung des Bebauungsplan 21-02/1 Fitzweg

Detmold, den 28.2.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Grundstückes ; Gemarkung Pivitsheide VL; Flur 3; Flurstück 2130;
im Grundbuch eingetragen als Waldfläche, Sandstraße mit einer Größe von 944m².

Im rechtsgültigen B-Plan 21-02/1 ist das Grundstück ebenfalls als Waldfläche eingetragen.

Auf Grund meiner Verkehrssicherungspflicht habe ich die Bäume (sehr große Eichen) im
Einvernehmen mit der Forstbehörde fällen lassen. Der für Detmold zuständige Förster Herr Scheffzik
war vor Ort und würde einer Umwandlung von Waldfläche zu Bauland zustimmen.
Der Kanal und sämtliche Versorgungsleitungen liegen in der Sandstraße und der Zuwegung; Flurstück
61.

Desweiteren möchte ich diesbezüglich, auf den mit der Stadt Detmold geschlossenen Vergleich vom
12.2.2015 hinweisen. (Kopie liegt bei)

Eine Sicherheitsgefährdung durch umstürzende Bäume und Windwurf, für Menschen und Gebäude
bestand, da eine ausreichende Abstandsfläche der Eichen direkt zur Sandstraße, zu den
Zufahrtswegen und Gebäuden der Nachbarn nicht gegeben war.
Das neu errichtete Haus auf Flurstück 2131 ist nur 3 m von dem Waldgrundstück entfernt und die
Garage wurde an die Grundstücksgrenze gebaut.

Ein Katasterplan zur Anschauung, befindet sich in der Anlage. (Der Neubau auf Flurstück 2131 ist dort
noch nicht eingetragen!)

Eine Wiederaufforstung sehe ich als nicht sinnvoll an, da auch neu gesetzte Bäume bei der sehr
kleinen Waldfläche in wenigen Jahren wieder ein Sicherheitsrisiko darstellen und es eine absolute
Gewissheit über die Stand- und Bruchsicherheit von Bäumen nicht gibt.

Ich bin bereit die Kosten der B-Planänderung zu übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

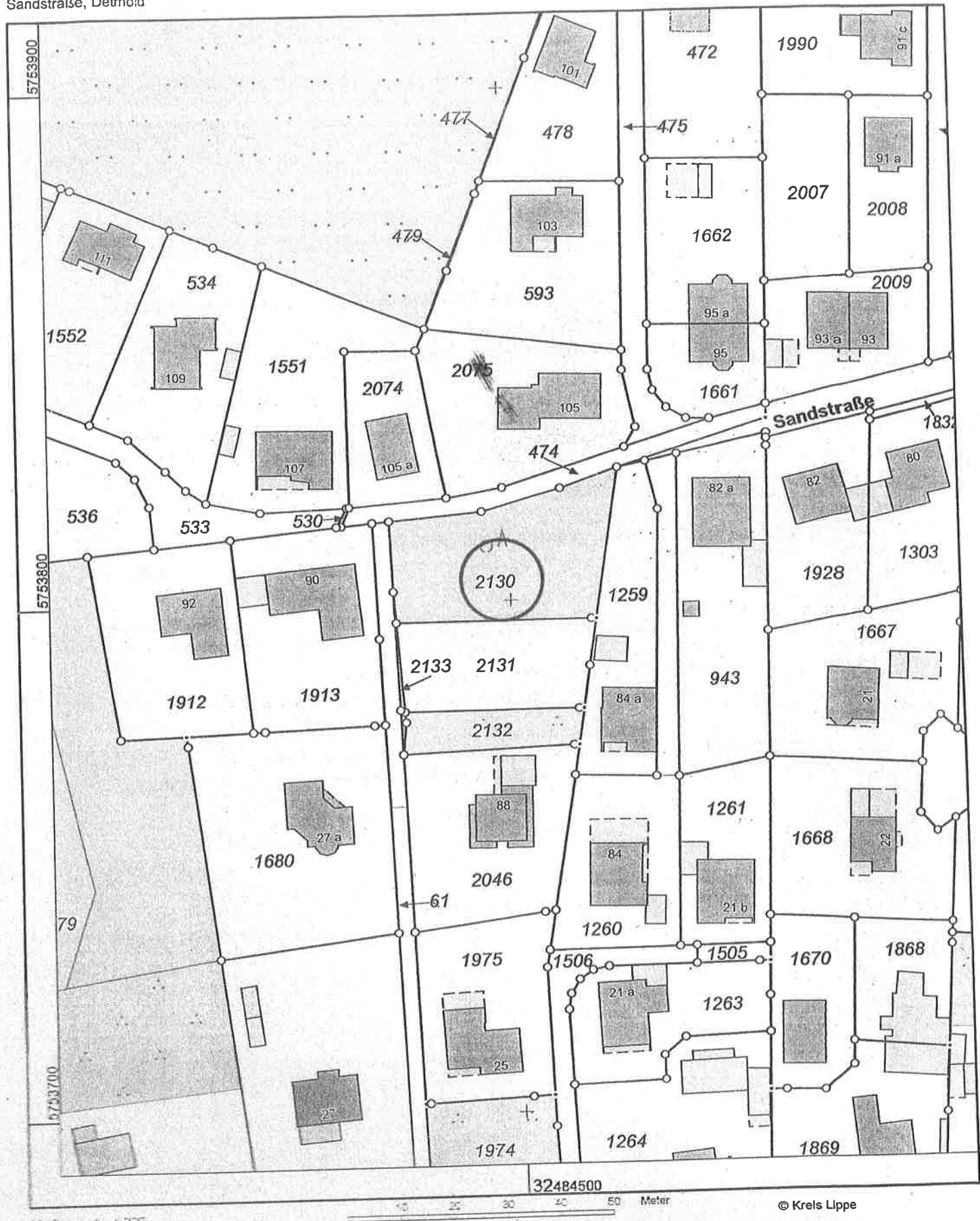


**Kreis Lippe
Katasteramt**

Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold

Flurstück: 2130 und andere
Flur: 3
Gemarkung: Pivitsheide V.L.
Sandstraße, Detmold

Erstellt: 24.04.2014
Zeichen: 14-UE-0623



Mit Bescheid vom 09.02.2015 ist der anliegende Bescheid über die Veranlagung zum Kanalanschlussbeitrag für das Grundstück in der Gemarkung Pivitsheide VL, Flur 3, Flurstück 1699 (Teil von 2128, jetzt: Teil von 2130), an der „Sandstraße“ gelegen, erteilt worden.

Zwischen den Parteien bestehen unterschiedliche Ansichten darüber, ob im Hinblick auf die im Bebauungsplan als Waldfläche ausgewiesene Fläche auf dem zu veranlagenden Grundstück der Veranlagung entgegensteht.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien folgenden

Vergleich

- 1.) ☐ erkennt die Rechtmäßigkeit des Beitragsbescheides vom 09.02.2015 über 6.181,40 € an.
- 2.) Die Stadt Detmold setzt –ohne Anerkennung einer Rechtspflicht– die Vollziehung des Beitragsbescheides vom 09.02.2015 in Höhe von 6.181,40 € aus bis
 - a) das jetzige Flurstück 2130 oder Teile davon veräußert werden
oder
 - b) die auf dem ehemaligen Flurstück 1699 mit Forstpflanzen bestockte Fläche nicht mehr als Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BwaldG) gilt und die auf dem ehemaligen Flurstück 1699 vorhandenen Bäume auf Antrag nach den Bestimmungen der Detmolder Baumschutzsatzung gefällt werden dürfen
oder
 - c) ein tatsächlicher Anschluss des oben näher bezeichneten Grundstücks an den öffentlichen Kanal erfolgt
oder
 - d) durch Änderung des Bebauungsplanes eine bauliche Nutzung des Grundstücks festgesetzt wird.
- 3.) Die Stadt Detmold verzichtet, Aussetzungszinsen zu erheben.
- 4.) ☐ verpflichtet sich, Änderungen, insbesondere die Sachverhalte, die zur Beendigung der Aussetzung führen, unverzüglich mitzuteilen.

Detmold, den 12.2.15

Detmold, den 10.02.15

Für die Stadt Detmold:



Thomas Lammering
Technischer Beigeordneter