



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Amt / Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer
Stadtentwicklung - 6.10/10	19.01.2015	Fb 6/013/2015

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	04.02.2015						

Betreff:

Bebauungsplan 23-07A "Östlich Orbker Straße", 5. Änderung
Ortsteil: Jerxen-Orbke
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des
Bebauungsplanes 23-07A „Östlich Orbker Straße“, 5. Änderung
Ortsteil: Jerxen-Orbke
Änderungsgebiet: zwischen Am Roßbruch, Am oberen Feld, Werre und Orbker Straße
- II. gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB die Planungsabsichten frühzeitig auf Dauer eines Monats öffentlich darzulegen.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe 4* zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungsraum aus.

*= Quereinsteigerplan

Sachdarstellung / Begründung:

Ein in der Straße „Dahlbreite“ ansässiges Detmolder Unternehmen hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 23-07A „Östlich Orbker Straße“ gestellt. Ziel des Unternehmens ist es, seinen Firmensitz zu erweitern und das vorhandene Lagergebäude sowie das Verwaltungsgebäude in der Höhe aufzustocken.

Der Bebauungsplan 23-07A „Östlich Orbker Straße“ setzt im gesamten Plangebiet für die gewerblichen Flächen eine II-Geschossigkeit und eine Maximalhöhe der Hauptgebäude von 6,25 m über Oberkante Fußboden fest.

Im vergangenen Jahr wurden im Gewerbegebiet West bereits die Bebauungspläne 01-53 „Gelskamp“ im Rahmen der 14. Änderung für das Unternehmen „Weidmüller“ und der Bebauungsplan 01-52 „Braunenbruch“ im Rahmen der 8. Änderung für die Unternehmen „Ecclesia Versicherungsdienst“ und „Wortmann Schuh-Holding“ hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen geändert. So wurden den Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten an ihren Standorten geboten, ohne weitere Flächen zu versiegeln. Auch in den Jahren zuvor wurden Änderungen in den Bebauungsplänen 01-52, 01-53 und 23-05 durchgeführt, um Unternehmen im Gewerbegebiet West Entwicklungsmöglichkeiten in die Höhe zu geben.

Neben dem o. g. Antrag ist vor einigen Wochen ein weiterer Antrag mit der gleichen Zielrichtung für ein Grundstück an der Klingenbergstraße wieder im B-Plan 01-53 „Gelskamp“ gestellt worden (siehe Drs.-Nr. Fb 6/014/2015). Ebenso ging bereits im Rahmen der Beteiligung zum B-Plan 01-53 „Gelskamp“, 14. Änderung, eine Anregung auf Änderung der Gebäudehöhen ein, welche von der Verwaltung u. a. mit dem Hinweis auf Verkleinerung des Plangebietes und einer investitionsbezogenen Fortführung des Verfahrens abgewogen wurde.

Aufgrund der Vielzahl der Anträge bzw. Anregungen innerhalb kurzer Zeit im Gewerbegebiet West mit dem Ziel Unternehmen an bestehenden Standorten in ihrer Entwicklung zu unterstützen, sind die Bebauungspläne im Gewerbegebiet West generell hinsichtlich der bisherigen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen zu prüfen.

Parallel zu den Bauleitplanverfahren hat der Fachbereich Stadtentwicklung vom Ausschuss für Stadtentwicklung den Auftrag erhalten, die aus dem Jahr 2000 stammende Baulandstrategie der Stadt zu überarbeiten. Mit Priorität sollen, wie bisher auch, Brachflächen reaktiviert werden. Bei Erweiterungsabsichten vorhandener Betriebe sind, wenn städtebaulich vertretbar, die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne an heutige gewerbliche Erfordernisse anzupassen.

Aufgrund der möglichen Auswirkungen der Planänderung auf angrenzende Bereiche und dem sinnvollen Grundsatz, Erweiterungsabsichten der Betriebe „in die Höhe“ planerisch zu unterstützen, soll der Aufstellungsbeschluss für den gesamten Bebauungsplan 23-07A „Östlich Orbker Straße“ gefasst werden. Da eine Erhöhung der Gebäudekörper Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr haben kann und auch Auswirkungen des veränderten Schattenwurfes zu prüfen sind, sind entsprechende Klimaschutz- und Schattenwurfuntersuchungen in das Verfahren einzubringen.

Wegen der gewerblichen Investitionserfordernisse soll der Plan als Quereinsteigerplan bearbeitet werden. Da die Änderung des Bebauungsplanes auf Antrag eines Unternehmens erfolgt, muss sich der Antragsteller, über die im Antrag erfolgte allgemeine Zusage hinaus, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Planungskosten bereit erklären. Die Kostenübernahme kann aufgrund der geplanten Änderung im gesamten Bebauungsplan anteilig erfolgen.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen:	Ja ☒	Nein ☐		lfd. Jahr	Folgejahre
Ergebnisplan/-rechnung	☐	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Ertrag	3.000,- € *	
			Aufwand	9.700,- € **	
Finanzplan/-rechnung	☐				
Im Budget enthalten	☒				
			Einzahlung	3.000,- € *	
			Auszahlung	9.700,- € **	

*= Geschätzte anteilige Planungs- und Gutachterkosten des Antragstellers (werden nach tatsächlichem Aufwand berechnet)

**= Geschätzter Gesamtaufwand für das Bebauungsplanverfahren inkl. (nicht refinanzierbarer) Verwaltungstätigkeiten (Kosten für erforderliche Gutachten sind noch nicht enthalten)

Der Bürgermeister
i. A.

Zimmermann

Anlage

Übersichtsplan 1 : 5 000

Flurkartenauszug

Kopie des Antrages



Der Bürgermeister

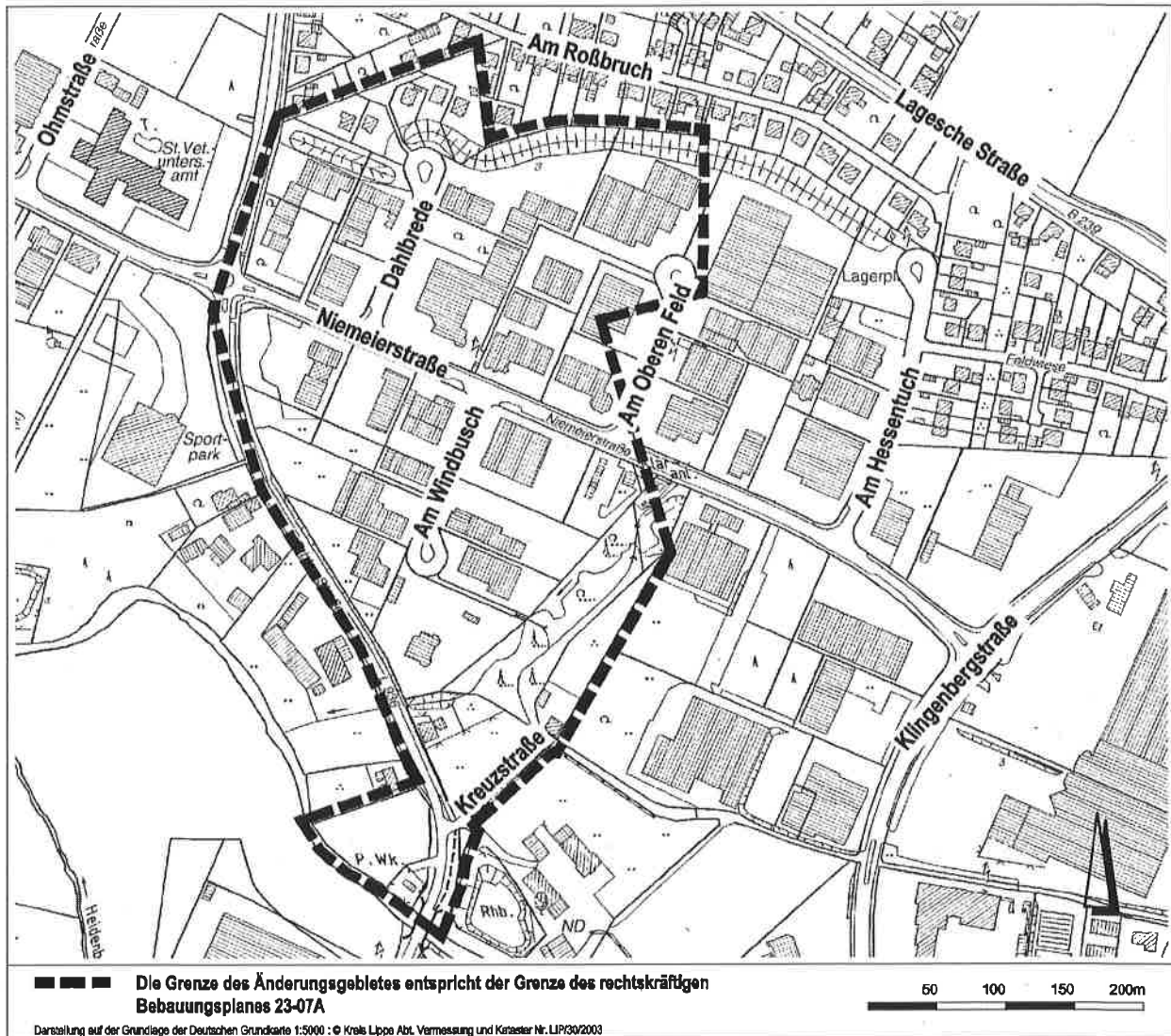
DETMOLD

Kulturstadt
im Teutoburger Wald

Bebauungsplan **23-07A** "Östlich Orbker Straße", 5. Änderung

Ortsteil: Jerxen-Orbke

Änderungsgebiet: Zwischen Am Roßbruch, Am oberen Feld, Werre und Orbker Straße



Bebauungsplan 23-07A "Östlich Orbker Straße", 5. Änderung M 1 : 2 500



TAOASIS GmbH • Dahlbrede 3 • 32758 Detmold

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Herrn Bernd Zimmermann
Rosental 21
32760 Detmold

TAOASIS GmbH
Natur Duft Manufaktur

Dahlbrede 3
32758 Detmold
Telefon +49 5231 - 45 989 0
Telefax +49 5231 - 45 989 22
info@taoasis.de
www.taoasis.com

Detmold, 08.12.2014

ANTRAG

Sehr geehrter Herr Zimmermann,

hiermit möchten wir den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 2307 stellen.

Die TAOASIS Natur Duft Manufaktur ist ein erfolgreiches, mittelständisches Familien-Unternehmen, das marktführend in den Bereichen Aromatherapie, Wellness und Naturkosmetik ist. Unser Produktportfolio umfasst über 800 Artikel und ist in Apotheken sowie im Biofachhandel zu finden. Seit August 2011 ist Detmold unser Firmenstandort und das TAOASIS Team umfasst 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Aufgrund einer sehr positiven Geschäftsentwicklung am Standort Detmold sind unsere Lagerkapazitäten fast schon wieder erschöpft. Leider bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten auf der Basis des existierenden Bebauungsplanes. Deshalb würde es uns sehr helfen, das vorhandene Lagergebäude auf 12 m und das Verwaltungsgebäude um 2,50 m aufzustocken.

Wir schließen eine Verschattung bzw. eine Immissionsbelastung der angrenzenden Wohngrundstücke aufgrund des bestehenden und bepflanzten Lärmschutzwalles sowie des Abstandes weitgehend aus.

Die Kosten des Bauleitplanänderungsverfahrens sind wir bereit zu tragen.

Über eine positive Entscheidung würden wir uns sehr freuen.

Mit freundlichen und duftenden Grüßen

TAOASIS GmbH
Natur Duft Manufaktur



i.A. Sandra Schindler
Assistenz der Geschäftsleitung