



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer					
Stadtentwicklung - 6.10/5	11.10.2017	Fb 6/381/2017					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	08.11.2017						

Betreff:

Bebauungsplan 26-02 "Wendtstraße"
Ortsteil: Bentrup
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 26-02 „Wendtstraße“
Ortsteil: Bentrup
Plangebiet: zwischen Wendtstraße und Am Plass
- II. gem. § 3 (1) i.V. mit 4 (1) BauGB die Planungsabsichten frühzeitig für einen Monat öffentlich darzulegen.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe II zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungssaal aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Verwaltung liegt mit Schreiben vom 31.07.2017 ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes vor (s. Anlage).

Der Antrag bezieht sich auf das Grundstück der ehemaligen Schankanlagenfabrik Hackemack (Gemarkung Bentrup, Flur 1, Flur 8, Flurstücke 79, 80, 82, 85, 86 und 174) in Bentrup westlich der Abzweigung „Wendtstraße/Am Plass“.

Die Antragstellerin beabsichtigt die Fabrikgebäude komplett abzureißen und dem Grundstück eine neue Nutzung zuzuführen. Angedacht sind hier kleinteilige Wohnnutzungen mit Satteldach mit ein bis zwei Vollgeschossen, die sich in das bestehende städtebauliche Gesamtgefüge der näheren Umgebung einfügen. Die Grundstücke „in zweiter Reihe“ sollen durch einen privaten Erschließungsstich erschlossen werden (siehe Antrag). Die Grundstücke sollen freihändig, ohne Bauträgerbindung entwickelt werden. Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des FNP. Dieser stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Seit Aufgabe der Fabrik wurden die Gebäude, bzw. das Gelände durch kleinteilige gewerbliche Nutzungen und durch einen Mobil-Funkturn genutzt. Die jeweiligen Mietverträge laufen zum 31.12.2017 aus.

Das südlich angrenzende Grundstück Gemarkung Bentrup, Flur 1, Flurstück 117 wird aus planerischen Gründen teilweise auch in den Geltungsbereich miteingeschlossen. Es gehört jedoch nicht der Antragstellerin. Auf diesem Grundstück befindet sich ein Maler- und Montagebetrieb, der Immissionen auslöst. Inwiefern sich diese auf die geplante Wohnnutzung auswirken, muss im weiteren Verfahren durch ein Gutachten geprüft werden. Planerische Zielvorstellung ist es jedoch, dass langfristig auch an dieser Stelle eine Wohnnutzung realisiert wird, um zukünftig städtebauliche Konflikte zu vermeiden. Diese Fläche ist nicht in den beiliegenden Konzeptzeichnungen integriert, da es hier noch keine konkreten Ideen gibt, bzw. die Verfügbarkeit der Fläche nicht gewährleistet ist.

Die umliegenden Straßen Am Plass, Wendtstraße und Am Limberg sind aus Gründen der Erschließung teilweise auch in den Geltungsbereich integriert.

Im Wege der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll erstmalig verbindliches Planungsrecht geschaffen werden. Bisher lag das Grundstück im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, weil zum einen die Größe der geplanten städtebaulichen Entwicklung planerisch gezielter durch einen Bebauungsplan, als durch eine Genehmigungsgrundlage nach § 34 BauGB gesteuert werden kann. Zum anderen gibt es im Rahmen dieser städtebaulichen Entwicklung Fragen bezüglich des Lärmschutzes und die Erfordernis eines Bodengutachtens, bedingt durch die damalige gewerbliche Nutzung einer Schankanlagenfabrik. Diese Fragestellungen und mögliche Konsequenzen für die geplante Wohnnutzung können nur in einem Bebauungsplanverfahren abschließend geklärt werden.

Die Antragstellerin hat sich zur Übernahme der Kosten für das Bebauungsplanänderungsverfahren incl. aller erforderlichen Gutachten bereit erklärt.

Die Verwaltung befürwortet den vorliegenden Antrag, da die Fläche einer sinnvollen Nachnutzung/Umnutzung zugeführt werden kann und dadurch eine städtebauliche Aufwertung des gesamten Quartiers erzielt wird. Gleichzeitig löst die Umnutzung ein zurzeit bestehendes Problem, dass die angrenzenden Wohnnutzungen durch die Immissionen der noch bestehenden Gewerbenutzungen gestört werden. Diesbezüglich sind in der Vergangenheit Beschwerden bei der Verwaltung eingegangen.

Des Weiteren wird nach dieser städtebaulichen Maßnahme deutlich weniger Fläche versiegelt sein, als auf der jetzigen Gewerbebrache.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung also, den Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren zu fassen, um eine sinnvolle und nachhaltige Nachnutzung dieses gewerblichen Altstandortes zu gewährleisten.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen:	Ja	Nein		lfd. Jahr	Folgejahre
	☒	☐			
<i>Ergebnisplan/-rechnung</i>	☒	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Ertrag		
			Aufwand	5.300,- € *	
<i>Finanzplan/-rechnung</i>	☒	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Einzahlung		
			Auszahlung	5.300,- € *	

* = Kosten für Verwaltungstätigkeiten (nicht refinanzierbar)

Der Bürgermeister
i. A.

Zimmermann

Anlage

Übersichtsplan

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Luftbild

Schreiben der Antragstellerin mit Anlagen



Der Bürgermeister

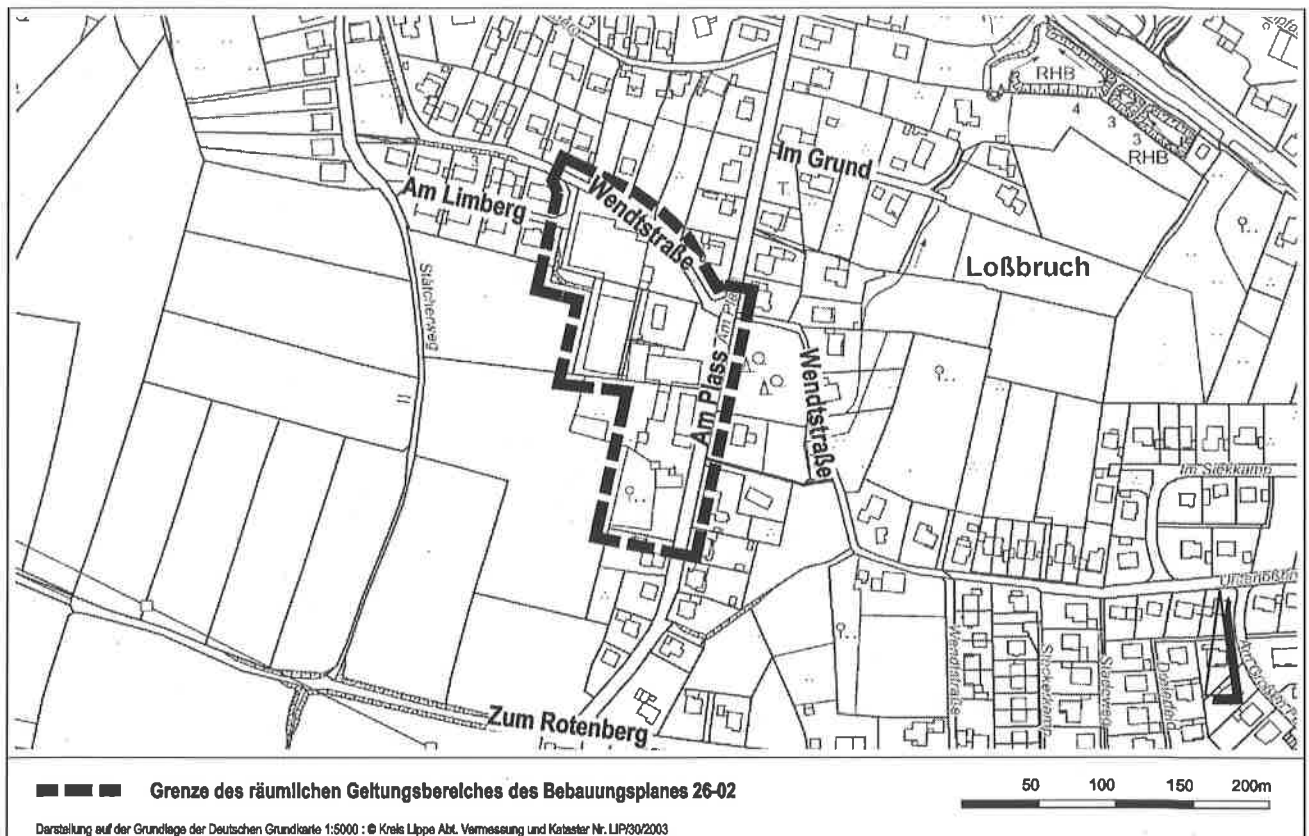
DETMOLD

Kulturstadt
im Teutoburger Wald

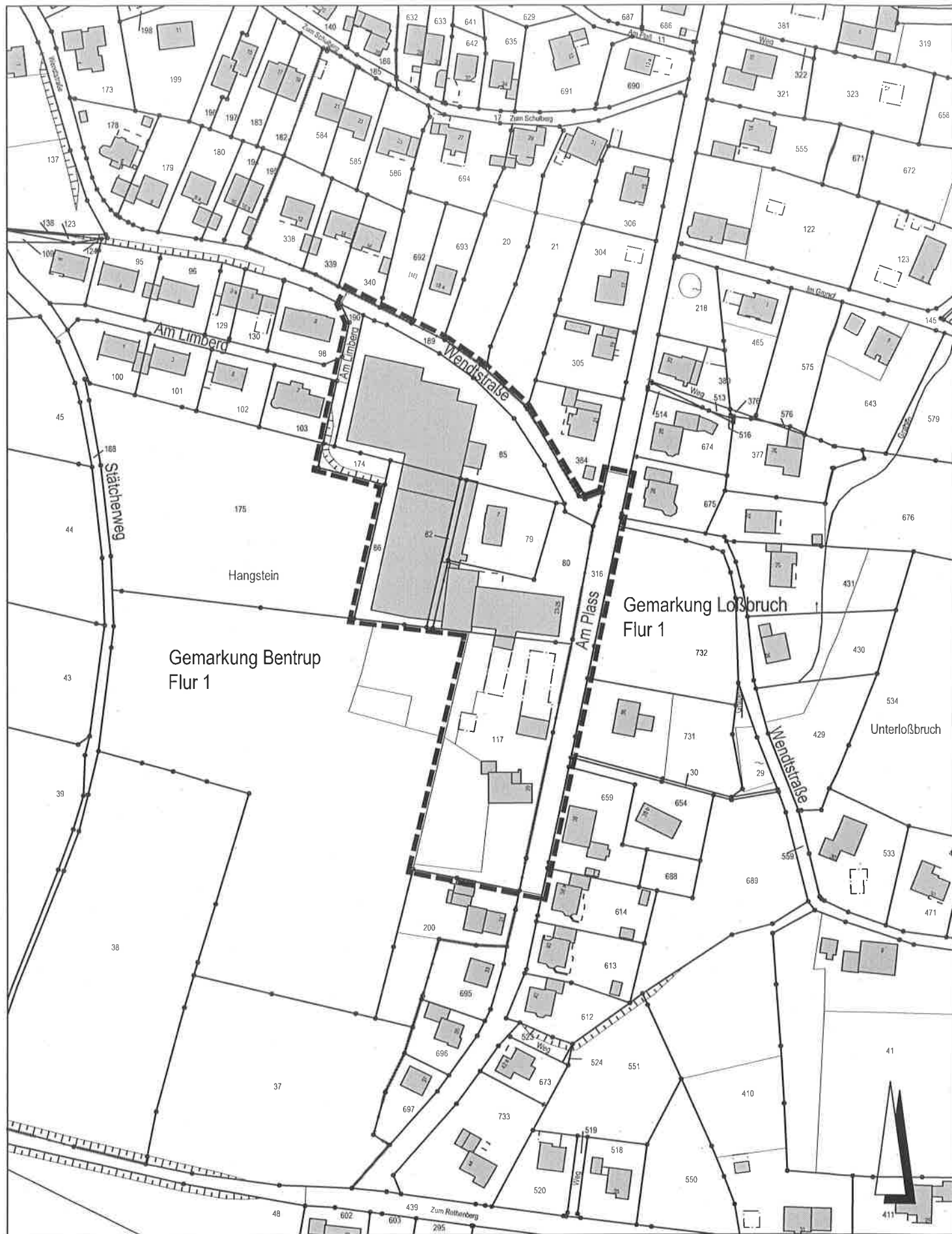
Bebauungsplan 26-02 "Wendtstraße", Aufstellung

Ortsteil: Bentrup

Plangebiet: Zwischen Wendtstraße und Am Plass



Bebauungsplan 26-02 "Wendtstraße" M 1 : 2 000





Stadt Detmold Stadtentwicklung
z. H. Herrn Bernd Zimmermann
Städtischer Baudirektor
Rosental 21
32756 Detmold

Eingang

2-08.2017

2017-07-31

Entwicklung der Liegenschaft Wendtstraße/Am Plass, Detmold-Lossbruch

Sehr geehrter Herr Zimmermann,

wir sind Inhaber der Liegenschaft Am Plass 23-25 in Detmold-Lossbruch und beabsichtigen die Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Wir stellen daher den formellen Antrag auf Entwicklung der Flächen.

Der Abriss der vorhandenen Bausubstanz ist geplant. Das Grundstück soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Es ist beabsichtigt, die Grundstück freihändig, ohne Bauträgerbindung zu entwickeln, zu erschließen und anschließend zu verkaufen. Der Abriss soll nach jetzigem Planungsstand im Jahr 2018 - nach Änderung des Bebauungsplans - erfolgen.

Aufgrund der orientierenden Gespräche mit Ihnen haben wir das Stadtplanungsbüro Tischmann Schrooten mit der Entwicklung der Flächen beauftragt. Die entwickelten Rahmenkonzepte liegen Ihnen bereits vor.

Der noch verbleibende Funkmast der DFMG Deutsche Funkturm GmbH ist zum 31.12.2017 gekündigt und wird rückgebaut. Nach Auskunft der DFMG wird die Netzqualität durch den Rückbau nicht eingeschränkt.

Orientierende Bodenuntersuchungen sind bereits in Auftrag gegeben. Ein Lärmgutachten wird auf Wunsch ebenfalls in Auftrag gegeben.

Eine positive Beschlussfassung würden wir begrüßen.

Mit freundlichen Grüßen

0 610
41817



Maßstab 1: 1.000



Stadt Detmold:

Rahmenkonzept

Wohnfolgenutzung Am Plass/Wendtstraße

- Variante

Planungsbüro Tischmann Schrooten

Stand: 09.05.2014



Maßstab 1: 1.000



Stadt Detmold:

Rahmenkonzept

Wohnfolgenutzung Am Plass/Wendtstraße

Planungsbüro Tischmann Schrooten

Stand: 09.05.2014