



Der Bürgermeister



**Beschlussvorlage**  
öffentlich

|                                          |                                  |                      |     |     |     |     |             |
|------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-----|-----|-----|-----|-------------|
| Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen) | Datum                            | Drucksachen-Nummer   |     |     |     |     |             |
| <b>Stadtentwicklung</b> - 6.0.10         | <b>09.08.2021</b>                | <b>Fb 6/257/2021</b> |     |     |     |     |             |
| Beratungsfolge                           | voraussichtlicher Sitzungstermin | TOP                  | Ein | Für | Geg | Ent | Bemerkungen |
| <b>Ausschuss für Stadtentwicklung</b>    | <b>01.09.2021</b>                |                      |     |     |     |     |             |

**Betreff:**

Flächennutzungsplanänderung Nr. 27 „Ehemaliges Straßenneubauamt“  
Ortsteil: Spork-Eichholz  
Aufstellungsbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der  
Flächennutzungsplanänderung Nr. 27 „Ehemaliges Straßenneubauamt“  
Ortsteil: Spork-Eichholz  
Änderungsgebiet: Ehem. Straßenneubauamt zwischen L 758 Hornsche Straße und Drostenkamp
- II. gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB die Planungsabsichten frühzeitig auf Dauer eines Monats öffentlich darzulegen.

**Sachdarstellung / Begründung:**

Mit Schreiben (per Email) vom 12.06.2021 beantragt die WBS GmbH aus Bad Driburg eine Änderung des Bebauungsplanes 12-11 „Drostenkamp/Birkenweg“ für den Bereich des ehemaligen Straßenneubauamtes (Gemarkung Spork Eichholz, Flur 5, Flurstücke 117, 118, 1196). Der Antragsteller hat das Grundstück erworben.

Hintergrund des Antrages ist eine beabsichtigte Brachflächenentwicklung auf dem Standort des ehemaligen Straßenneubauamtes innerhalb des B-Plangebietes 12-11 „Drostenkamp/Birkenweg“. Der Bebauungsplan ist seit dem 26.11.1965 rechtskräftig und setzt für die in Rede stehende Fläche „öffentliche Gebäude“ fest. Auch die heute bestehende Waldfläche südöstlich des Gebietes wurde seinerzeit für öffentliche Gebäude eingeplant.

Der Standort befindet sich zwischen der Detmolder Kernstadt und dem Ortsteil Spork-Eichholz. Westlich und südlich verläuft die L 758, während im Norden eine Tennisanlage sowie kleinteilige Wohnhäuser vorhanden sind. Im Osten verläuft die Bahnlinie Herford-Paderborn.

Die Immobilie steht seit einigen Jahren leer und ist ohne Funktion. Sie stellt einen großen städtebaulichen Mischstand dar.

Der Projektentwickler plant einen Abriss der baufälligen Bestandsimmobilie, um Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau zu realisieren. Geplant sind derzeit sechs Häuser mit insgesamt 66 Wohneinheiten. Die Häuser sollen dreigeschossig mit Staffelgeschoss errichtet werden. Die Stellplätze sollen sowohl in Tiefgaragen, aber auch oberirdisch angeordnet werden.

Die Waldfläche südöstlich des Plangebietes wird zum allergrößten Teil erhalten. Ein Streifen von ca. 25 m soll nach Wünschen des Antragstellers entfernt und an anderer Stelle ausgeglichen werden. Der Antragsteller ist hierzu in Gesprächen mit der zuständigen Behörde „Wald und Holz“ in Kontakt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das in Rede stehende Grundstück „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ dar. Der Antragsteller hat nur die Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Um diesen jedoch ändern zu können, muss im Parallelverfahren auch die Darstellung des Flächennutzungsplanes angepasst werden. Diese müsste für den nordwestlichen Teil in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Der südöstliche Bereich soll gemäß der Planung als Waldfläche dargestellt werden. Der notwendige Beschluss zur Bebauungsplanänderung soll ebenfalls in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 01.09.2021 (siehe Drs.-Nr. Fb 6/256/2021) gefasst werden.

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

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, einen Aufstellungsbeschluss zu fassen, um in das bauleitplanerische Verfahren starten und eine Entwicklung der derzeit brachliegenden Fläche ermöglichen zu können.

#### Auswirkungen für den städtischen Haushalt:

| Finanzielle Auswirkungen:     | Ja       | Nein |            | lfd. Jahr | Folgejahre |
|-------------------------------|----------|------|------------|-----------|------------|
| <b>Ergebnisplan/-rechnung</b> | <b>x</b> |      |            |           |            |
| Im Budget enthalten           | x        |      |            |           |            |
|                               |          |      | Ertrag     |           |            |
|                               |          |      | Aufwand    | 3.000 € * |            |
| <b>Finanzplan/-rechnung</b>   | <b>x</b> |      |            |           |            |
| Im Budget enthalten           | x        |      |            |           |            |
|                               |          |      | Einzahlung |           |            |
|                               |          |      | Auszahlung | 3.000 € * |            |

\*= Kosten für Verwaltungstätigkeiten (nicht refinanzierbar)

Der Bürgermeister  
i. A.

Kölczner

#### **Anlage**

Übersichtsplan 1 : 5 000

Luftbild

Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

Schreiben des Antragstellers