



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer					
Stadtentwicklung - 6.0.10-6	31.08.2023	Fb 6/241/2023					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	19.09.2023						

Betreff:

Bebauungsplan 18-03 "Theodor-Heuss-Str./Neue Wiese", 9. (beschleunigte) Änderung
Ortsteil: Hiddesen
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des
 - Bebauungsplanes 18-03 „Theodor-Heuss-Straße/Neue Wiese“, 9. (beschleunigte) Änderung
 - Ortsteil: Hiddesen
 - Änderungsgebiet: Südlich Obere Straße, Bereich zwischen Obere Straße Nr. 7 und Nr. 1
- II. das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden
- III. gem. § 3 (1) i. V. mit § 4 (1) BauGB die Planungsabsichten frühzeitig auf Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe IV zugeordnet.
Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungssaal aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.
Der Stadt Detmold liegt mit Schreiben vom 23.08.2023 ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 18-03 „Theodor-Heuss-Straße/Neue Wiese“ vor. Der Antragsteller vertritt die Eigentümerinnengemeinschaft des Grundstücks Obere Straße 3 - 5, Flurstück 60, Flur 3, Gemarkung Hiddesen. Das Grundstück ist in dem o. g. Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 als Baugrundstück festgesetzt (siehe Anlage). Eine Bebauung konnte bis heute jedoch nicht erfolgen, da die geplante öffentliche Erschließungsstraße mangels Verkaufsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer bislang nicht realisiert werden konnte. Die Erschließungsstraße überplant private Grundstücksteilflächen sowohl des Antraggrundstücks als auch der westlichen und südlichen Nachbargrundstücke. Trotz mehrfacher Bemühungen der Verwaltung (Schriftverkehr, Gespräche, Ortstermin) und des Antragstellers waren diese Eigentümer nicht bereit, die für die planmäßige Erschließung benötigten Flächen an die Stadt Detmold zu verkaufen. Die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung (1974) bereits vorhandenen Wohnhäuser Obere Straße 7, 7a, 7b und das nach Rechtskraft des Bebauungsplans errichtete Haus Nr. 7c sind über einen privaten Schotterweg erschlossen, der weder von seiner Breite noch von Ausbauzustand den heutigen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Erschließungsstraße genügt. Die südlich des Ost-West-verlaufenden Grabens

(= namenloses Gewässer Nr. 80) gelegenen Nachbargrundstücke Flurstück 719 und 697 (nördlicher Teil) sind, ebenso wie der größere Teil des Antragsgrundstücks Flurstück 60, unerschlossen.

Der Antragsteller beantragt daher den Bebauungsplan so zu ändern, dass die Erschließungsstraße nach Osten verschoben wird und damit vollständig (inclusive Wendeanlage) auf dem Antragsgrundstück hergestellt werden kann.

Er erklärt die Bereitschaft zur Übernahme der Kosten für die Erarbeitung der Bebauungsplanänderung (externes Stadtplanungsbüro, erforderliche Fachgutachten, etc.) und ist bereit, die Kosten für die Planung und den Bau der Erschließungsanlagen (Straße, Kanal, Gewässerüberquerung) vorzufinanzieren.

Angesichts des auch im Detmolder Wohnungsmarktgutachten (2021) attestierten großen Bedarfs an Wohnbauflächen in Detmold begrüßt die Verwaltung diesen Antrag, da hierdurch bereits vorhandene Bauflächenpotenziale (= in Baubauungsplänen ausgewiesene, aber aufgrund von Hemmnissen bislang noch nicht bebaute Wohnbaugrundstücke) aktiviert werden können. In der Ausgestaltung des Bebauungsplanes ist auf eine Mischung verschiedener Wohnformen zu achten. Im Umfeld der Fläche (Quartier Obere Straße / Neue Wiese) sind Einzel- und Doppelhäuser, aber auch mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden. Ebenso ist auch über die Bebauungsdichte (Anzahl und Größe der Gebäude und Grundstücke) zu entscheiden. Das vom Antragsteller eingereichte Bebauungs-Vorkonzept (siehe Anlage) ist insofern lediglich als eine erste Diskussionsgrundlage zu werten. In der weiteren Bearbeitung sind auch Details der Straßenplanung und Grundstücksentwässerung zu klären sowie die Gewässerbelange (Gewässer Nr. 80) adäquat zu berücksichtigen.

Zu II.

Es handelt sich bei diesem Planungsfall um eine Maßnahme der Innentwicklung (= Aktivierung von planungsrechtlich bereits gesicherten Bauflächen im Siedlungsbestand mit Nachverdichtungsintention). Da auch die sonstigen formalrechtlichen Anforderungen an einen sogenannten „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erfüllt sind, soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Zu III.

In diesem Planverfahren soll trotz der Beschleunigungsmöglichkeiten des § 13a BauGB eine vollumfängliche „frühzeitige Beteiligung“ gemäß § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der Größenordnung des Projektes und seiner Bedeutung für den Wohnungsmarkt in Detmold ist eine umfassende Information der Öffentlichkeit wünschenswert. Zudem besteht für die Öffentlichkeit Gelegenheit, im anschließenden Verfahren der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB Stellungnahmen abzugeben.

Zur Sicherstellung der Finanzierungszusagen des Antragstellers werden entsprechende städtebauliche Verträge für die Übernahme der Planungskosten und für die Vorfinanzierung der Erschließungsmaßnahme abgeschlossen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung aus den dargelegten Gründen, dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens zu folgen und dazu den Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:					
Finanzielle Auswirkungen:	Ja	Nein		lfd. Jahr	Folgejahre
	x				
Ergebnisplan/-rechnung	x				
Im Budget enthalten	x				
			Ertrag		
			Aufwand	4.500,- € *	
Finanzplan/-rechnung	x				
Im Budget enthalten	x				
			Einzahlung		
			Auszahlung	4.500,- € *	

*= Kosten für Verwaltungstätigkeiten (nicht refinanzierbar)

Check zur Nachhaltigkeit STADT DETMOLD	fö r d e r n d	h e m m e n d	n e u t r a l	Kurzbegründung (zwingend bei "fördernd")
Nachhaltiger Konsum & Gesundes Leben			X	
Nachhaltige Mobilität			X	
Wohnen & Nachhaltige Quartiere	X			Durch das Vorhaben kann eine planungsrechtliche bereits gesicherte Wohnungsbaufäche aktiviert werden und es ist eine Maßnahme der Innenentwicklung
Ressourcenschutz & Klimafolgenanpassung			X	Wegen der Versiegelung von Grundflächen wird der Ressourcenschutz gehemmt. Andererseits können erstmalig bauleitplanerische Handlungsoptionen für Maßnahmen der Klimafolgenanpassung in das B-Planänderungsverfahren integriert werden.
Globale Verantwortung & Eine Welt			X	
Soziale Gerechtigkeit & Lebenslanges Lernen			X	

Der Bürgermeister
i. A.

Kölczner

Anlage

Übersichtsplan 1 : 5 000

Flurkartenauszug

Luftbild

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 18-03

Antrag mit Anlagen