



Der Bürgermeister



**Beschlussvorlage**  
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer					
<b>Stadtentwicklung</b> - 6.0.00	<b>29.01.2024</b>	<b>Fb 6/021/2024</b>					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung</b>	<b>14.02.2024</b>						

**Betreff:**

Bebauungsplan 01-89 „Kreativ Campus“  
Ortsteil: Detmold-Süd  
Aufstellungsbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt:

- I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des  
Bebauungsplanes 01-89 „Kreativ Campus“  
Ortsteil: Detmold-Süd  
Plangebiet: Südlich der Bielefelder Straße, östlich der Justizvollzugsanstalt Detmold, nördlich der Martin-Luther-Straße, westlich der Studentenwohnheime an der Gutenbergstraße
- 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.
- IV. gem. § 13a (2) BauGB den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe II zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungssaal aus.

**Sachdarstellung / Begründung:**

Süd-westlich der Kreuzung Bielefelder Straße/Gutenbergstraße befindet sich der ehemalige Hochschulcampus, dessen Nutzung aufgegeben und auf das ehemalige militärische Grundstück ca. 150 m nordöstlich (nördlich der Bielefelder Straße) verlagert wurde. Die auf dem Grundstück befindlichen ehemaligen Lehrgebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen. Entlang der Gutenbergstraße wurden drei Studentenwohnheime errichtet. Hierfür wurde ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt, welches am 11.03.2011 Rechtskraft erlangt hat (B-Plan 01-06B „Hiddeser Berg Ost, 2. Änderung). Die Gebäude wurden im Anschluss errichtet.

Einhergehend mit dem Wachstum der Hochschule und dem Streben das Studienangebot modern aufzustellen, ist 2016 die Entscheidung gefallen, den Campus in Detmold zu vergrößern. Hierfür wurde der oben beschriebene ehemalige Standort der Fachhochschule sowie die westlich angrenzenden Grundstücke (Baustoffhandel Berkemann sowie ehemaliger Standort Europcar-Autovermietung) ausgewählt. Während der Baustoffhandel noch in Nutzung ist, liegt der restliche Teil des Grundstückes derzeit brach. Die Stadt Detmold hat die Flächen des Baustoffhandels mittlerweile erworben.

Der erste Entwicklungsschritt wurde entlang der Bielefelder Straße realisiert. Durch den Bebauungsplan 01-06 „Hiddeser Berg Ost“, 3. (beschleunigte) Änderung wurde 2018 Planungsrecht für zwei Baukörper geschaffen, in denen nun der Fachbereich Medienproduktion sowie das Kreativinstitut OWL untergebracht ist. Die Gebäude sind mittlerweile errichtet und in Nutzung.

In dem nun anstehenden Entwicklungsschritt soll Planungsrecht für das „Zentrum für nachhaltiges und digitales Bauen“ sowie für ergänzende hochschulaffine Nutzungen geschaffen werden. Im Zuge dessen ist im letzten Jahr gemeinsam mit den zuständigen Akteuren (TH OWL, Kreis Lippe, Stadt Detmold) der Raumbedarf ermittelt sowie erste konzeptionelle Studien entwickelt worden.

Um den Kultur- und Kreativschaffenden eine nachhaltige Perspektive für ihre Unternehmensentwicklung zu geben, wird ein Creativity-to-Business-Gebäude errichtet. Die Finanzierung erfolgt durch einen Investor. Dieses neue Gebäude stellt Flächen denjenigen Unternehmen der Kultur- und Kreativbranche zur Verfügung, die den Status des Start-up gerade verlassen haben und somit zu einem verfestigten Unternehmen wachsen. Auch bereits etablierte Unternehmen aus dem Bau- und Mediensektor sollen Einzug finden.

Das ca. 21.200 m<sup>2</sup> große Plangebiet grenzt nördlich unmittelbar an die Bielefelder Straße und liegt in fußläufiger Nähe zur Innenstadt. Das direkte Umfeld ist im Norden, jenseits der Bielefelder Straße durch Wohnbebauung geprägt. Im Osten befinden sich die o. g. Studentenwohnheime sowie zwei mehrgeschossige Hochschulgebäude. Der Süden ist durch Wohnbebauung und das Stadtgymnasium, der Westen durch die JVA Detmold und gewerbliche Nutzungen geprägt.

Die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne setzen den in Rede stehenden Planbereich derzeit als Gewerbegebiet (B-Plan 01-06A „Hiddeser Berg Ost“) sowie Mischgebiet (B-Plan 01-06B „Hiddeser Berg Ost“) fest.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen zur Bearbeitung gem. § 13a BauGB. Aufgrund des sensiblen städtebaulichen Umfeldes sowie der gesamtstädtischen Relevanz dieses Projektes soll trotz des beschleunigten Verfahrens eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden. Der oben bereits angesprochene Rahmenplan soll hierfür als Grundlage dienen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens muss der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens berichtigt werden. Ein separates Änderungsverfahren ist nicht erforderlich. Der westliche Planbereich ist im Flächennutzungsplan derzeit noch als eine gemischte Baufläche und als allgemeine Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung soll in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ geändert werden. Diese Darstellung wird bereits im östlichen Teil des Standortes (auch auf dem bereits realisierten Teil entlang der Bielefelder Straße) genutzt.

Um diese fast gänzlich brachliegende, innenstadtnahe Fläche zu reaktivieren und für die Standortentwicklung entlang der Kette Bildung-Wissenschaft-Wirtschaft-Gesellschaft für die Kultur- und Kreativwirtschaft nutzbar zu machen, empfiehlt die Verwaltung, den vorliegenden Aufstellungsbeschluss zu fassen und das formelle Bauleitplanverfahren zu starten.

<b>Auswirkungen für den städtischen Haushalt:</b>					
<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>		<b>lfd. Jahr</b>	<b>Folgejahre</b>
	<b>X</b>				
<b>Ergebnisplan/-rechnung</b>	<b>X</b>				
Im Budget enthalten	X				
			Ertrag		
			Aufwand	40.000 € *	
<b>Finanzplan/-rechnung</b>	<b>X</b>				
Im Budget enthalten	X				
			Einzahlung		
			Auszahlung	40.000 € *	

\*= Kosten für die Leistungen des Planungsbüros sowie Verwaltungstätigkeiten (nicht refinanzierbar)

<b>Check zur Nachhaltigkeit STADT DETMOLD</b>	fö r d e r n d	h e 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			Auf dem Campus soll das „Zentrum für nachhaltiges Bauen“ errichtet werden, welches nachhaltige Lösungen für die Zukunft entwickeln soll.
Ressourcenschutz & Klimafolgenanpassung			X	Es werden bestehende Gebäude, soweit möglich, für die Hochschulnutzung erhalten. Jedoch werden auch neue Gebäude errichtet und Flächen versiegelt. Der Campus soll aber mit modernen Techniken zu Starkregenereignissen errichtet werden.
Globale Verantwortung & Eine Welt			X	
Soziale Gerechtigkeit & Lebenslanges Lernen	X			Es entsteht ein Ort, der unterschiedliche Lernformate anbieten wird.

Der Bürgermeister  
i. A.

Kölczner

#### **Anlage**

Übersichtsplan 1:5000

Flurkartenauszug

Luftbild

Auszug Flächennutzungsplan

Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan