



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen) Stadtentwicklung - 6.0.10-11	Datum 16.11.2022	Drucksachen-Nummer Fb 6/398/2022					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	07.12.2022						

Betreff:

Bebauungsplan 01-33 „Klusstraße,, 6. (beschleunigte) Änderung
Ortsteil: Detmold Nord
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des

Bebauungsplanes 01-33 „Klusstraße“, 6. (beschleunigte) Änderung
Ortsteil: Detmold Nord
Änderungsgebiet: Nördlich der Klusstraße zwischen Theopoldstraße und Auf dem Klus

II. das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB anzuwenden.

III. gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB die Planungsabsichten frühzeitig auf Dauer eines Monats öffentlich darzulegen.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe IV zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungsraum aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Nördlich der Klusstraße und östlich der Theopoldstraße befindet sich aktuell auf einer Fläche von ca. 0,5 ha ein gartenbaulicher Betrieb. Das Betriebsgrundstück ist derzeit im Bebauungsplan 01-33 „Klusstraße“ als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer umfangreichen überbaubaren Fläche (ca. 70 m x 50 m) festgesetzt.

Das Gewerbe ist zwischenzeitlich abgemeldet worden. Der Verwaltung liegen Informationen darüber vor, dass das Grundstück derzeit zum Kauf angeboten wird.

Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung und aufgrund der im Wohnungsmarktgutachten attestierten Wohnbaubedarfe, schlägt die Verwaltung vor, die Fläche des aktuellen Gartenbaubetriebes bis zur Klusstraße zu überplanen und zukünftig als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festzusetzen. Die überbaubaren Flächen sowie die Erschließung der Fläche sollen entsprechend an diese neue Nutzungsart angepasst werden.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das Gebiet des ehemaligen Betriebes ist die Ermöglichung der gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, insbesondere von Wohnbauvorhaben in einer offenen und maximal zweigeschossigen Bauweise. Weitere Festsetzungen werden sich im Planverfahren ergeben.

Im Verfahren soll zusätzlich die weitere Notwendigkeit der bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche im östlichen Änderungsgebiet auf Flurstück 783 geklärt werden. Die Verkehrsfläche wurde nie hergestellt, dennoch befindet sich hier öffentliche Kanalisation. Grundsätzlich wäre die Verkehrsfläche dazu geeignet, weitere bereits überbaubare Flächen im Geltungsbereich der 5. Änderung zu erschließen, die aber teilweise auch in zweiter Reihe von der Straße Auf dem Klus erschlossen werden könnten. Aktuell ist die Parzelle an die umliegenden Anlieger verpachtet und wird als Ergänzung der Hausgärten genutzt.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:					
Finanzielle Auswirkungen:	Ja	Nein		lfd. Jahr	Folgejahre
	x				
Ergebnisplan/-rechnung	x				
Im Budget enthalten	x				
			Ertrag		
			Aufwand	10.000,- € *	
Finanzplan/-rechnung	x				
Im Budget enthalten	x				
			Einzahlung		
			Auszahlung	10.000,- € *	

* = geschätzter Gesamtaufwand für das Bebauungsplanverfahren inkl. Verwaltungstätigkeiten

Check zur Nachhaltigkeit STADT DETMOLD	fördernd	hemmend	neutral	Kurzbegründung (zwingend bei "fördernd")
Nachhaltiger Konsum & Gesundes Leben			x	
Nachhaltige Mobilität	x			Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu Infrastruktur, Nahversorgung und Naherholung wodurch PKW-Fahrten minimiert werden können. Anbindung des Plangebiets an das vorhandene ÖPNV-Netz der Stadt Detmold (Haltestelle Klusstraße in ca. 250 m Entfernung).
Wohnen & Nachhaltige Quartiere	x			Kleinteilige Bebauung in offener Bauweise mit Deckung des Bedarfs an Wohnraum, insbesondere für Familien
Ressourcenschutz & Klimafolgenanpassung	x			Nutzung vorhandener Ressourcen durch die Lage im bestehenden Siedlungszusammenhang (anthropogen vorgeprägte Fläche, bestehende Erschließung, Anbindung ÖPNV etc.), Maßnahme der Innenentwicklung
Globale Verantwortung & Eine Welt			x	
Soziale Gerechtigkeit & Lebenslanges Lernen			x	

Der Bürgermeister
i. A.

Kölczner

Anlage

Übersichtsplan

Flurkartenauszug

Luftbild

Auszug FNP

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan