



Der Bürgermeister



**Beschlussvorlage**  
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer					
<b>Stadtentwicklung</b> - 6.0.10/10	<b>09.05.2022</b>	<b>Fb 6/171/2022</b>					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung</b>	<b>08.06.2022</b>						

**Betreff:**

Bebauungsplan 11-03 „In der Twete“, 3. (beschleunigte) Änderung  
Ortsteil: Diestelbruch  
Aufstellungsbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des  
Bebauungsplanes 11-03 „In der Twete“, 3. (beschleunigte) Änderung  
Ortsteil: Diestelbruch  
Änderungsgebiet: Südlich der Bad Meinberger Straße, westlich In der Twete, nördlich Neue Reihe, östlich der Leistruper-Wald-Straße
- II. das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB anzuwenden
- III. gem. § 3 (1) i. V. mit § 4 (1) BauGB die Planungsabsichten frühzeitig auf Dauer eines Monats öffentlich darzulegen und dazu eine Bürgerversammlung durchzuführen
- IV. gem. § 13a BauGB den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe 4 zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungsraum aus.

**Sachdarstellung / Begründung:**

Mit Schreiben vom 11.02.2022 stellt ein Projektentwickler einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans 11-03 „In der Twete“. Der Antrag umfasst die Grundstücke Gemarkung Leistrup-Meiersfeld, Flur 3, Flurstücke 65, 746, 1041, 1057, 1116, 1124, 1125, 1126, 1428, 1501, 1681.

Der Antrag beabsichtigt die Realisierung einer Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern. Diese sollen über eine neue Verbindung zwischen In der Twete und Leistruper-Wald-Straße erschlossen werden. Da sich nicht alle Eigentümer der betrachteten Flächen unmittelbar an einer Planung beteiligen wollen, ist eine Entwicklung in einem westlichen und einem östlichen Bauabschnitt geplant. Die vorgeschlagene Erschließung berücksichtigt dieses Vorgehen. Durch die Einrichtung von

Mülltonnensammelplätzen im westlichen Bereich des beantragten Änderungsgebietes entlang der Leistruper Waldstraße sind darüber hinaus keine Wendeanlagen für die Müllabfuhr in der neuen Planstraße notwendig.

Der Flächennutzungsplan stellt einen Großteil der Fläche als Wohnbaufläche dar. Ausnahme ist ein Streifen im westlichen Bereich, welcher als Sondergebiet – Haus des Gastes Diestelbruch dargestellt ist. Der südliche Teilbereich des Sondergebiets soll laut Antrag mit Wohnbebauung überplant werden. Damit ist es notwendig, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB anzupassen. Die Darstellung „Sondergebiet – Haus des Gastes Diestelbruch“ ist in die Darstellung „Wohnbaufläche“ zu ändern. Eine entsprechende Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) wurde mit Datum vom 25.04.2022 bei der Bezirksregierung Detmold gestellt.

Es existiert ein Bebauungsplan mit Rechtskraft seit dem 03.08.1966. Der Bebauungsplan setzt für den beantragten Bereich „Allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener Bauweise“ fest. Die Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern auf 4,50 m beschränkt, wodurch ausschließlich eingeschossige Bebauungsstrukturen ermöglicht werden. Als Erschließung ist ein Stichweg festgesetzt, welcher an die Straße In der Twete anschließt. Im süd-westlichen Bereich des Antragsgebietes setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche fest. Diese wurde mittig durch den Bau des Hauses der Diestelbrucher überplant und in zwei Teilbereiche unterteilt. Zur Bad Meinberger Straße hin haben sich im Bereich der Grünfläche verschiedene Gehölz- und Grünstrukturen entwickelt. Südlich des Haus der Diestelbrucher ist die öffentliche Grünfläche eine Rasenfläche.

Die direkte Umgebung des betrachteten Gebiets ist durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach geprägt. Zudem befindet sich nord-westlich das Haus der Diestelbrucher, welches durch den Verein für Heimat, Kultur und Zukunft e. V. genutzt wird. Westlich der Leistruper-Wald-Straße schließt die Grundschule von Diestelbruch an die betrachteten Flächen an. Die Grundstücke selbst sind geprägt durch private Gärten oder ungenutzte Rasenflächen.

Die Stadt Detmold befürwortet eine Bebauung der besagten Grundstücke, da sich die Flächen an zentraler Stelle im Ortsteil befinden und auch nach geltendem Recht bereits bebaut werden können. Eine eingeschossige Bebauung, wie sie der bestehende Bebauungsplan festsetzt, ist aufgrund von Nachhaltigkeitsaspekten jedoch nicht mehr zeitgemäß. Das vorgeschlagene Erschließungskonzept ermöglicht eine schrittweise Bebauung und verteilt das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf die angrenzenden Straßen. Auch die Überplanung des südlichen Teilbereichs der Grünfläche wird als angemessen angesehen, da dieser sich von der realen Nutzung her nicht von den weiteren Flächen unterscheidet. Zudem ist die Grünfläche bereits durch das Haus der Diestelbrucher unterteilt.

Das eingereichte Entwurfskonzept wurde in Abstimmung mit der Verwaltung weiterentwickelt. Die nun vorliegenden Entwurfsvarianten unterscheiden sich aufgrund der Bebauungstypologien. In der zweiten Variante wird die Möglichkeit einer Integration von Mehrfamilienhäusern in das Planungskonzept dargestellt. Die Entwurfsvarianten werden als Diskussionsgrundlage für das weitere Planverfahren angesehen. Sie dienen auch als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Diese wird trotz des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB durchgeführt. Hiermit trägt die Verwaltung dem Umstand Rechnung, dass sich das Vorhaben in einem bestehenden Quartier sowie angrenzend an wichtige Einrichtungen des Ortsteils (Grundschule, Haus der Diestelbrucher) befindet. Die Anwohner sollen die Möglichkeit haben, frühzeitig Äußerungen zum Verfahren abzugeben.

Die Antragsteller haben ein externes Planungsbüro mit der Planung beauftragt und sich bereit erklärt die Kosten zu übernehmen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, einen Aufstellungsbeschluss zu fassen, um in das bauleitplanerische Verfahren starten zu können.

<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	6.000,- € *	
<b>Finanzplan/-rechnung</b>	<b>x</b>				
Im Budget enthalten	x				
			Einzahlung		
			Auszahlung	6.000,- € *	

\* = Kosten für Verwaltungstätigkeiten (nicht refinanzierbar)

<b>Check zur Nachhaltigkeit STADT DETMOLD</b>	fördernd	hemmend	neutral	Kurzbegründung (zwingend bei "fördernd")
Nachhaltiger Konsum & Gesundes Leben			x	
Nachhaltige Mobilität	x			- Anbindung des Plangebiets an das vorhandene ÖPNV-Netz der Stadt Detmold durch zentrale Lage im Ortsteil
Wohnen & Nachhaltige Quartiere	x			- Kleinteilige Bebauung in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und potenziell Geschosswohnungsbau - Deckung des Bedarfs an Wohnraum, insbesondere für Familien
Ressourcenschutz & Klimafolgenanpassung	x	x		- Inanspruchnahme neuer Ressourcen durch bauliche Entwicklung von Garten- und Rasenflächen - Nutzung vorhandener Ressourcen durch die Lage im bestehenden Siedlungszusammenhang (bestehende Erschließung, Anbindung ÖPNV etc.)
Globale Verantwortung & Eine Welt			x	
Soziale Gerechtigkeit & Lebenslanges Lernen			x	

Der Bürgermeister  
i. A.

Kölczner

#### **Anlage**

Übersichtsplan 1 : 5.000

Flurkartenauszug 1:1.000

Luftbild 1:1.000

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1:1.000

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1:1.000

Antrag auf Aufstellungsbeschluss samt Anlagen