

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 01-6 a „Hiddeser Berg /Ost“ 3. Änderung

Ortsteil: Detmold

Änderungsgebiet: zwischen Bielefelder Straße, Gutenbergstraße, Hans-Hinrich-Straße und östlich Felix-Fechenbach-Straße

1. Ziel und Zweck der Planänderung

- Verhinderung unkontrollierter Ansiedlung von Verbrauchermärkten im Stadtgebiet
- Festsetzung ergänzender Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften

2. Bestand

Im nördlichen Teil des Plangebiets, an der Bielefelder Straße, weist der rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiete und ein kleines Mischgebiet aus. Hier haben sich verschiedene Firmen angesiedelt: Tankstelle, Baustoffhandel, Automobilhandel/Werkstatt.

An der Martin-Luther-Straße im zentralen Bereich des Plangebiets ist ein Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet ist vollständig mit kleineren Geschäften zur Versorgung des Wohngebiets mit Waren und Dienstleistungen bebaut.

Angrenzend an die Gewerbe- und Mischgebiete befinden sich Wohnbebauung, die Justizvollzugsanstalt, die Fachhochschule Lippe und das Stadtgymnasium.

Rechtsgrundlage für die Bestimmung zulässiger Nutzungsarten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01-6 a ist bislang die Baunutzungsverordnung in der Fassung aus dem Jahre 1968. Danach sind sowohl im Gewerbe- als auch im Mischgebiet Verbrauchermärkte, auch mit einer Geschoßfläche von mehr als 1.200 qm, zulässig.

3. Festsetzungen

3.1 Verbrauchermärkte

Die textliche Änderung, daß die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 19.12.1986 gelten, bewirkt den Ausschluss von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben (von in der Regel mehr als 1.200 qm Geschoßfläche) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe wirken sich v. a. aus folgenden Gründen negativ auf die städtebauliche Ordnung im Plangebiet und auf das gesamtstädtische Gefüge aus:

- der Ziel und Quellverkehr führt zur Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes und stört die Wohnruhe der angrenzenden Wohngebiete,
- die Versorgung der Bevölkerung durch Wohnungsnah gelegene Einkaufsmöglichkeiten ist aufgrund des großen Einzugsbereichs von Einkaufszentren gefährdet,
- das Stadtzentrum als zentraler Standort von Einzelhandel und Dienstleistungen wird durch ein übergroßes Angebot im Stadtgebiet verstreuter Einkaufszentren in seiner Funktion gestört.
- das Stadtbild wird durch die Größe der Betriebe in Verbindung mit den Anlagen für den ruhenden Verkehr stark beeinträchtigt.

Zur Vermeidung der vorgen. nachteiligen Auswirkungen hat der Ordnungsgeber durch die Neufassung der Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977, geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 in § 11 die Zulässigkeit von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben (von in der Regel mehr als 1.200 qm Geschoßfläche) auf Kerngebiete und sonstige Sondergebiete beschränkt und diese in Dorfgebieten, Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten ausgeschlossen. Dies gilt jedoch nicht rückwirkend. Die Bebauungspläne müssen daher durch Planänderung auf den Stand der Baunutzungsverordnung von 1986 gebracht werden.

Durch die Textänderungen des Bebauungsplans Nr. 01-6 a wird somit –zusammen mit der textlichen Änderung weiterer Bebauungspläne– die unkontrollierte Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet Detmolds verhindert. Ein ausreichendes Angebot an Flächen für solche Betriebe ist durch die Ausweisung bzw. Darstellung von Kerngebieten und Sondergebieten im Rahmen der Bauleitplanung sowie durch bereits erfolgte Betriebsansiedlungen gewährleistet.

Da inzwischen zu beobachten ist, daß die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO dadurch unterlaufen werden, daß anstelle großer Verbrauchermärkte verschiedenere kleinere zusammenhängende Geschäftseinheiten gebaut werden, sollen auch solche Versuche der heimlichen Installation von Verbrauchermärkten und Einkaufszentren unterbunden werden. (Ziffer 1.2). Diese räumlichen Konzentrationen von Einzelhandelsflächen unterhalb der Verbrauchermarktgrenze haben im Ergebnis die gleichen Auswirkungen wie Verbrauchermärkte und Einkaufszentren.

Eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsgeschäften ist dann erreicht, wenn in einem Umkreis von 50 m mehr als ein Einzelhandelsgeschäft liegt und die Gesamtgeschossfläche dieser Geschäfte mehr als 1.200 qm beträgt.

3.2 Imbißbuden, Kioske, mobile Einkaufseinrichtungen

Ziffer 2 der textlichen Festsetzung soll verhindern, daß im unmittelbaren Anliegerbereich verkehrsbedeutender Straßen – hier: Bielefelder Straße und Hans-Hinrichs-Straße – durch die Ansiedlung von Imbißbuden, Trinkhallen und Kioske u.ä. Verkehrsbehinderungen entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wesentlich beeinträchtigen. Erfahrungsgemäß entstehen für die Behinderungen durch die genannten Nutzungen auch in den Gewerbe- und Industriegebieten und trotz des ausreichenden Nachweises von Stellplätzen, vor allem wegen des Stoßweisen Andrangs der Kundschaft und ungünstig angeordneter Stellplätze.

3.3 Gebäudehöhen

Durch Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen werden die Geschößhöhen entsprechend der bisherigen Regelung der bis zum 31.12.1984 gültigen Bauordnung begrenzt und somit ungewollte Gebäudehöhen durch überhohe Geschosse verhindert.

3.4 und

3.5 Pflanzbindung und Grundstücksgestaltung

Die Änderung der textlichen Festsetzungen Ziffer 4 und 5 bezieht sich nur auf die straßenseitige Grundstücksgestaltung zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche. Die bisherigen Festsetzungen über die Pflanzbindung und der Grundstücksgestaltung auf allen anderen Flächen bleiben unberührt. Unberührt bleiben auch die bisherigen Festsetzungen zu Einfriedigungen, Sichtdreiecken und über den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen.

Die Festsetzungen für die Gewerbe- und Industriegebiete lassen den Betrieben sehr großen Spielraum zur baulichen und funktionalen Organisation entsprechend den sehr unterschiedlichen betrieblichen Erfordernissen. Die daraus resultierenden Schwächen im Erscheinungsbild sollen durch die Begrünungsvorschriften für die Straßenrandbereiche abgemildert werden. Außerdem haben diese Grünstreifen kleinklimatische Effekte wie z.B. Staubfilterung und Verdunstungsflächen.

In dem Grünstreifen sind lediglich notwendige Grundstückszufahrten zulässig (Ziff. 5). Alle sonstigen Nutzungen, die der Grünfestsetzung widersprechen, wie Arbeits- und Lagerflächen, Stellplätze oder Nebenanlagen können nicht zugelassen werden.

3.6 Werbeanlagen

Die Festsetzungen über Werbeanlagen sollen für die Industrie-, Gewerbe-, und Mischgebiete jeweils einheitliche Maßstäbe setzen, wodurch Verunstaltungen vermieden und eine Überfrachtung des Ortsbildes mit optischen Reizen verhindert werden soll. Insbesondere soll erreicht werden, daß Werbeanlagen nicht stören und den Maßstab zur architektonischen Stadtgestalt einhalten, andererseits einen wettbewerbsneutrale Präsentation betrieblicher Werbung gewährleistet bleibt, z.B. auch bei den Ausnahmeregelungen.

4. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen voraussichtlich keine Kosten. Die 7-Jahres-Frist, innerhalb derer Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können, ist abgelaufen. In bestehenden Nutzungen wird nicht eingegriffen. Entschädigungsansprüche aufgrund von § 39 BauGB (Vertrauensschaden) für getroffene Vorbereitungen zur Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

(Dettling)
Techn. Beigeordneter