

Begründung zum Bebauungsplan 01-13/2 „Rödlinghausen/Eichholzer Weg“

4. Änderung

Ortsteil: Detmold Nord

Änderungsgebiet: zwischen Meiersfelder Str., Rembrandtweg, Talaue Gruppenberg, Im Siek und Am Wasserturm

1. Ziel und Zweck der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich ist nötig, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Detmold und speziell im Plangebiet zu begrenzen. Erforderlich wird die Einschränkung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten, weil der Stadt Detmold nur geringe Gewerbe- und Industrieflächenpotentiale zur Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbe- und Industriebetrieben zur Verfügung stehen. Das knappe Angebot geeigneter Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben muß primär für Arbeitsplätze im produzierenden und handwerklichen Bereich vorgehalten werden.

Es stehen im gesamten Stadtgebiet Flächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Größenordnungen und Sortimente zur Verfügung. So besteht in WA- und MI-Gebieten die Möglichkeit, ortsnahe Einzelhandelsversorgung bis zu 700 m² zu forcieren. Für großflächigen Einzelhandel stehen darüberhinaus MK-Gebiete und Gebiete für "SO-großflächiger Einzelhandel" zur Verfügung.

2. Festsetzungen

a.)

Die textliche Änderung, daß die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 gelten, bewirkt den Ausschluß von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben (von in der Regel mehr als 1.200 m² Geschoßfläche) im Geltungsbereich des Plangebietes.

Die unkontrollierte Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen vergleichbaren großflächigen Handelsbetrieben wirkt sich vor allem 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,
- 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,
- im Stadtgebiet knappe Gewerbe- und Industriegebiete stehen nicht mehr für produzierendes Gewerbe und Handwerk und die dazugehörigen Arbeitsplätze zur Verfügung und werden somit zusätzlich verknappt.

Zur Vermeidung der vorgenannten nachteiligen Auswirkungen hat der Gesetzgeber durch die Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977, geändert durch das Gesetz vom 30.12.1986 in § 11 die Zulässigkeit von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben (von in der Regel mehr als 1.200 m² Geschoßfläche) auf Kerngebiete und sonstige Sondergebiete beschränkt und diese in Dorfgebieten, Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten ausgeschlossen. Dies gilt jedoch nicht rückwirkend. Die Bebauungspläne werden daher durch Planänderung auf den neuesten Stand der Baunutzungsverordnung von 1990 gebracht.

Durch die Textänderung des Bebauungsplans wird somit - zusammen mit der textlichen Änderung weiterer Bebauungspläne - die unkontrollierte Ansiedlung von Einzelhandel, Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet Detmolds verhindert. Ein ausreichendes Angebot an Flächen für solche Betriebe ist durch die Ausweisung bzw. Darstellung von Kerngebieten (z.B. Kernstadt) und Sondergebieten (z.B. Wittekindstr., Klingenbergstr.) im Rahmen der Bauleitplanung sowie durch bereits erfolgte Betriebsansiedlungen gewährleistet.

b.)

Da inzwischen zu beobachten ist, daß die Regelungen des § 11 (3) BauNVO durch die Ansiedlung verschiedener kleiner Einzelhandelsgeschäfte in unmittelbarer Nähe unterlaufen wird, was jedoch die gleichen Folgen für Stadtbild, Stadtstruktur und Infrastruktur hat, wie die o.a. Folgen durch die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels, findet eine weitere Einschränkung zulässigen Einzelhandels im Plangebiet statt.

Die Einschränkung des Einzelhandels auf Lebensmitteleinzelhandel bis zu 700 m² Verkaufsfläche zielt auf die ortsnahe Versorgung der Arbeits- und Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln ab. Das Angebot mit darüber hinaus gehenden Gütern des täglichen Bedarfs aus dem „non-food-Bereich“ darf im Lebensmitteleinzelhandel nur untergeordnet vertreten sein. Dieser ortsnahe Bedarf ist, wie auch nach BauNVO zulässig, in den benachbarten Wohn- und Mischgebieten, z.B. in Form von Nachbarschaftsläden, abzudecken, um das geringe Gewerbeflächenpotential für Handwerks- und Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Die 700 m² Verkaufsfläche werden aus der Zulässigkeit und Rechtsprechung von Einzelhandelsbetrieben in Wohngebieten übernommen. Genau wie in Wohngebieten ist diese Begrenzung der Garant für die ausschließliche Versorgungsfunktion des unmittelbaren Umfeldes. Diese eingeschränkte Versorgung mit Lebensmitteln dient der ortsansässigen Arbeits- und Wohnbevölkerung im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld des Plangebietes.

Um dem Bestand gerecht zu werden und im Wissen um die immer stärkere Verknüpfung zwischen Handwerk/Gewerbe und funktional zugehörigem Einzelhandel, wird die Möglichkeit eingeräumt, in der Geschoßfläche untergeordneten Einzelhandel baulich mit dem Handwerks- bzw. Gewerbebetrieb zu verknüpfen.

Da mit der Änderung des B-Plans nicht das Ziel verfolgt wird, bestehenden Einzelhandel zu verdrängen, werden dem Bestand angemessene Erweiterungen etc. unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 11 (3) BauNVO zugestanden.

Darüber hinausgehender Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel ist, im Hinblick auf die Erhaltung der knappen Gewerbe- und Industrie Flächen für Gewerbe und Handwerksbetriebe, nicht zulässig.

Die Festsetzung, daß Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig ist, wird durch Rechtsprechung auf Gebiete beschränkt, die großenteils dem Wohnen dienen. Diesem Urteil wird die Eingrenzung des Fremdwerbeverbotes auf WR-, WA- und MI- Gebiete gerecht.

3. Kosten

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

Hinweis:

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind Altablagerungen bekannt. Mögliche Auswirkungen auf das Plangebiet werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Erkenntnisse aus dem Planverfahren zu Altablagerungen sind an die zuständigen Stellen weitergeleitet worden, damit dort - falls erforderlich - entsprechende Gefährdungsabschätzungen und möglicherweise auch Sanierungen vorgenommen werden können.

Auswirkungen auf die Zielsetzung „Begrenzung von Einzelhandel und großflächigem Einzelhandel auf gewerblich nutzbaren bzw. genutzten Flächen“ bestehen durch den Hinweis auf Altablagerungen nicht, weil durch die getroffenen Festsetzungen ausschließlich bestehende Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten werden nicht festgesetzt, so daß Belange des Umweltschutzes und der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur eingeschränkt betroffen sind. Dennoch werden die Vorgaben des RdErl. d. MSV, d. MBW und d. MURL vom 15.5.1992 „Beücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen...bei der Bauleitplanung...“ selbstverständlich beachtet und berücksichtigt werden.