



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer					
Stadtentwicklung - 6.10/5	06.10.2015	Fb 6/319/2015					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	04.11.2015						

Betreff:

Bebauungsplan 01-16 "Grünstraße/Neitzelweg", 7. Änderung
Ortsteil: Detmold Nord
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des
Bebauungsplanes 01-16 „Grünstraße/Neitzelweg“, 7. Änderung
Ortsteil: Detmold Nord
Änderungsgebiet: zwischen Sylbeckestraße, Siegfriedstraße, Irmgardstraße und Sylbecke
- II. gem. § 3 (1) i. V. mit § 4 (1) BauGB die Planungsabsichten frühzeitig für einen Monat öffentlich darzulegen und dazu eine Bürgerversammlung durchzuführen.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe II zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungssaal aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01-16 „Grünstraße/Neitzelweg“ befindet sich im Norden der Detmolder Kernstadt. Der Bebauungsplan ist 1961 rechtskräftig geworden und dementsprechend fast 55 Jahre alt. Das vorrangige städtebauliche Ziel war seinerzeit die Sicherung und Entwicklung gewerblicher und industrieller Bauflächen. Seitdem sind fünf Änderungen des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden. Hier wurden sowohl kleinere Teilbereiche des Planes planungsrechtlich geändert, als auch Änderungen für das gesamte Plangebiet vorgenommen. Die planungsrechtlichen Anpassungen erfolgten bspw. aufgrund von veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen (Immissionsschutz, etc.) oder aktuellen Erfordernissen (bspw. Ansiedlung eines Möbeleinzelhändlers). Die Verwaltung hat die Entwicklungen im Plangebiet somit aufmerksam betrachtet und den Handlungsbedarf stetig hinterfragt.

Derzeitig sind im südlichen Teil des Bebauungsplanes zwischen der Siegfried- und Sylbeckestraße ein „Gewerbe-“ (GE) und ein „Industriegebiet“ (GI) festgesetzt. Im Osten an der Siegfriedstraße befindet sich das „Sondergebiet Möbelmarkt“ („SO Möbelmarkt“). Westlich im Plangebiet liegt direkt an das Industriegebiet angrenzend ein kleinteiliges „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), welches durch freistehende

Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise geprägt ist. Im Nord-Westen des Plangebiets liegt ein „Mischgebiet“ (MI) und ein „Reines Wohngebiet“ (WR). Diese sind durch zwei- bis dreigeschossige Mehrparteienhäuser geprägt. Hier befinden sich nur Wohnungen. Beide Gebiete grenzen unmittelbar an das Gewerbegebiet an. Im Norden des Plangebiets befinden sich außerdem private und öffentliche Grünflächen. Die öffentliche Grünfläche teilweise wird als Regenrückhaltebecken genutzt. Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt die ehemalige Britensiedlung. Zurzeit noch leerstehend, befindet sich dieses Quartier in einer städtebaulichen Umstrukturierung und wird in absehbarer Zukunft, voraussichtlich dem öffentlichen Wohnungsmarkt zugeführt.

Der Bebauungsplan trifft für das Plangebiet also unterschiedlichste Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung. Diese liegen teilweise planerisch ungeordnet und in kritischer Nähe zueinander. So liegt beispielsweise ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in unmittelbarer Nähe zu einem „Industriegebiet“ (GI). Hier gilt es sicher zu stellen, dass Immissionskonflikte dauerhaft ausgeschlossen sind.

Wie bereits oben beschrieben weist das Mischgebiet (MI) auch nicht die typische Charakteristik eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO auf, sondern hat sich ausschließlich in Richtung Wohnnutzung entwickelt. Ein Mischgebiet dient jedoch dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Beide Nutzungen müssen zu gleichem Anteil gegeben sein, damit es wirklich dem Gebietscharakter entspricht. Im Rahmen einschlägiger Urteile ist es notwendig, die Festsetzung eines Mischgebiets zu ändern, falls die Balance zwischen dem Wohnen und der gewerblichen Nutzung „kippt“.

Neben diesen beiden planerischen Konflikten ist mit der Aufgabe des Möbelstandorts im Bereich „SO Möbelmarkt“ ein Leerstand an der Siegfriedstraße entstanden. Die Siegfriedstraße stellt eine wichtige Achse im städtischen Verkehrsnetz dar. Der städtebauliche Missstand ist also von erhöhter Bedeutung, da der Leerstand in dieser Lage verstärkt wahrgenommen wird.

Der Eigentümer des Grundstückes hat in der Vergangenheit mehrfach versucht, Nachnutzer im Bereich Möbeleinzelnhandel zu akquirieren. Für ein Vollsortiment an Möbeln bietet der Standort jedoch inzwischen zu wenig Platz. Auch Einzelhändler anderer Möbelsegmente, wie z. B. Küchenstudios, etc., zeigen kein Interesse oder passen nicht zu den gegebenen Standortbedingungen. Die planungsrechtliche Festsetzung Sondergebiet „SO Möbelmarkt“ lässt gewerbliche Nutzungen momentan nicht zu. Somit blieben die Bemühungen des Eigentümers, das Grundstück zu verwerten, erfolglos und der städtebauliche Missstand bestehen.

Der Grundstückseigentümer stellt mit Schreiben vom 31.07.2015 den Antrag, das o. b. Grundstück planungsrechtlich vom Sondergebiet in ein Gewerbegebiet zu ändern. Die Verwaltung beabsichtigt jedoch, auch aufgrund der bereits oben geschilderten Problemlage, den Bebauungsplan nicht nur in Bezug auf das „Sondergebiet Möbel“ zu ändern, sondern nimmt den Antrag als Anlass den Bebauungsplan auch in seiner Gesamtheit den heutigen Standortrahmenbedingungen anzupassen und um somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Zukunft zu garantieren. Die Entwicklung des Gebietes ist nur mit den privaten Eigentümern und den ansässigen Unternehmen zu realisieren. Daher hält es die Verwaltung aus planerischer Sicht für gegeben, einen Aufstellungsbeschluss für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes 01-16 zu fassen und nicht nur das Grundstück des Antragsstellers zu überplanen, sondern somit auch eine Steuerungsmöglichkeit für die Zukunft offen zu halten.

Der vorliegende Antrag wird als unkritisch angesehen und soll daher durch eine Teilbereichsänderung vom „Sondergebiet Möbel“ in „Gewerbegebiet“ vorab und zeitnah umgesetzt werden. Die Änderung der Festsetzung würde die Verwertung des Grundstücks für den Eigentümer erleichtern und die Chancen erhöhen, den Leerstand und somit den städtebaulichen Missstand zu beheben. Das Sondergebiet liegt im Bereich eines Gewerbe-, bzw. Industriegebietes. Nach Umwidmung in ein Gewerbegebiet würde es sich sowohl funktional, als auch städtebaulich in diese Struktur einfügen.

Eine Gesamtüberplanung soll in Abstimmung mit den Entwicklungsabsichten der ansässigen Unternehmen und den Bewohnern des Plangebietes erfolgen. Deshalb wird die frühzeitige Beteiligung gem § 3 (1) BauGB für die Gesamtfläche durchgeführt.

Für die Änderung des Bebauungsplanes muss auch der Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan-änderung Nr. 17 „Möbelmarkt Siegfriedstraße“) im Zuge eines Parallelverfahrens angepasst werden (siehe Vorlage Drs.-Nr. Fb 6/321/2015).

Da der Antragssteller davon ausgegangen ist, dass ausschließlich sein Möbeleinzelhandelstandort überplant wird, hat er sich zur Übernahme der Kosten bereit erklärt. Im vorliegenden Fall der Gesamtüberplanung sind diese Kosten jedoch nur anteilig zu übernehmen.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt :

Finanzielle Auswirkungen:	Ja	Nein		lfd. Jahr	Folgejahre
	☒	☐			
<i>Ergebnisplan/-rechnung</i>	☐	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Ertrag	4.300,- € *	
			Aufwand	55.000,- € **	
<i>Finanzplan/-rechnung</i>	☐	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Einzahlung	4.300,- € *	
			Auszahlung	55.000,- € **	

* = geschätzte Planungskosten (werden nach tatsächlichem Aufwand vom Antragssteller getragen)

** = geschätzter Gesamtaufwand für das Bebauungsplanverfahren inkl. (nicht refinanzierbarer) Verwaltungstätigkeiten

Der Bürgermeister
i. A.

Zimmermann

Anlage

Übersichtsplan 1:5000

Flurkartenauszug

Bebauungsplan

Schreiben des Antragstellers