

Amt / Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer
Stadtentwicklung - 6.10/3	01.04.2009	Fb 6/117/2009

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	29.04.2009						

Betreff:

Bebauungsplan 01-19/I "Ernst-Hilker-Straße", 7. Änderung
Ortsteil: Detmold Nord
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des
Bebauungsplanes 01-19/I „Ernst-Hilker-Straße“, 7. Änderung
Ortsteil: Detmold-Nord
Änderungsgebiet: Zwischen Ernst-Hilker-Straße, Siegfriedstraße, Sylbecke Talaue
und Lemgoer 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
- IV. gem. § 13a BauGB den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung
anzupassen.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungsraum
aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.: Der o. a. Bebauungsplan ist seit dem 03.08.1969 rechtskräftig. Dieser setzt für den
Bereich der 7. Änderung u. a. ein Industriegebiet (GI) fest. Die für den B-Plan
maßgebliche Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 lässt großflächige
Verbrauchermärkte uneingeschränkt zu.

Innerhalb der GI-Fläche ist ein großflächiger Verbrauchermarkt angesiedelt, für den ein
Umbau und eine (Teil-)Nutzungsänderung in Bezug auf die Sortimente beantragt wird.

Nach dem Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 besteht eine Anpassungspflicht
für Bebauungspläne. „Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die noch aufgrund von
älterem vor der BauNVO 1977 geltendem Recht aufgestellt wurden, sind Vorhaben i. S.

v. § 11 Abs. 3 BauNVO ggf. uneingeschränkt zulässig. Sind solche Vorhaben im Hinblick auf ihre Auswirkungen dort landesplanerisch oder städtebaulich nicht vertretbar, so kann eine weitere Fehlentwicklung nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die geltende Baunutzungsverordnung verhindert werden. Dies gilt insbesondere für Industrie- und Gewerbegebiete. In diesen Fällen ergibt sich somit ein Planerfordernis und damit eine Planungspflicht der Gemeinde i. S. von § 1 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauGB. Auf die Pflicht zur Beachtung der Ziele der Raumordnung, hier insbesondere aus § 24a LEPro, wird hingewiesen (Nr. 3.1).¹

Für den Bereich der 7. Änderung wurde eine Überleitung zur aktuellen BauNVO in der Vergangenheit aufgrund nicht auszuschließender Schadensersatzansprüche nicht vorgenommen. Nun mehr besteht für die Gemeinden, wie oben beschrieben, eine Anpassungspflicht für die Bauleitplanung insbesondere im Hinblick auf den § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro).

„Bereits bestehende Einzelhandelsstandorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen wirken sich vor allem dann nachteilig auf das Zentrengefüge aus, wenn dort zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Um die Entwicklung dieser Standorte im Einklang mit den Zielen der Raumordnung zu steuern, kann eine Überplanung gemäß § 24a Abs. 5 LEPro erforderlich sein, die den bereits vorhandenen Bestand an Sortimenten festschreibt und einen Zuwachs an Verkaufsflächen ausschließt.“²

Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes soll der bereits vorhandene Bestand an Sortimenten festgeschrieben, ein Zuwachs an Verkaufsfläche ausgeschlossen und so einer weiteren Fehlentwicklung städtebaulich entgegengewirkt werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss wird gleichzeitig für den Fall der Notwendigkeit die Grundlage zum Erlass einer Veränderungssperre vorbereitet. Der Bestandsschutz des Betriebes wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

¹ Quelle: Einzelhandelserlass NRW 2008, Seite 40

² Quelle: Einzelhandelserlass NRW 2008, Seite 27

Zu II.: Das Instrument des beschleunigten Verfahrens kann gemäß Einzelhandelserlass NRW angewandt werden, da das Vorhaben u. a. im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da mit der Bestandsfestschreibung des vorhandenen Verbrauchermarktes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zu III.: Die Planungsabsichten sollen frühzeitig auf Dauer eines Monats öffentlich dargelegt werden. Auf eine Bürgerversammlung kann verzichtet werden, da sich durch die Änderung des Bebauungsplanes mit der Bestandsfestschreibung (Sortimente) des vorhandenen Verbrauchermarktes für die Bürger keine unmittelbaren Auswirkungen ergeben.

Zu IV.: Der Flächennutzungsplan weist für das Änderungsgebiet ein Sondergebiet (SO 1a) Lebensmittel aus. „Gemäß § 24a Abs. 1 LEPro dürfen Kern- und Sondergebiete für großflächige Einzelvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Diese wiederum müssen in einem im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich liegen. Die im FNP dargestellte SO-Fläche ist im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) ausgewiesen. Die FNP-Darstellung ist daher anzupassen und soll gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen.“

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:

Ergebniswirksam	Ja ☒	Nein ☐	Laufendes Jahr	Folgejahre
Ergebnisplan/Ergebnisrechnung				
Ertrag				
Aufwand			ca. 18.000,- € *	
davon Personalaufwand			ca. 17.200,- €	
Im Budget enthalten:	Ja ☒	Nein ☐		

* = Gesamtkosten des Bebauungsplanverfahrens

Finanzwirksam	Ja ☒	Nein ☐	Laufendes Jahr	Folgejahre
Finanzplan/Finanzrechnung				
Einzahlung				
Auszahlung			ca. 18.000,- €	
Im Budget enthalten:	Ja ☒	Nein ☐		

Der Bürgermeister
i. A.

(Zimmermann)

Anlage

Übersichtsplan 1 : 5 000

Flurkartenauszug

Luftbild

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



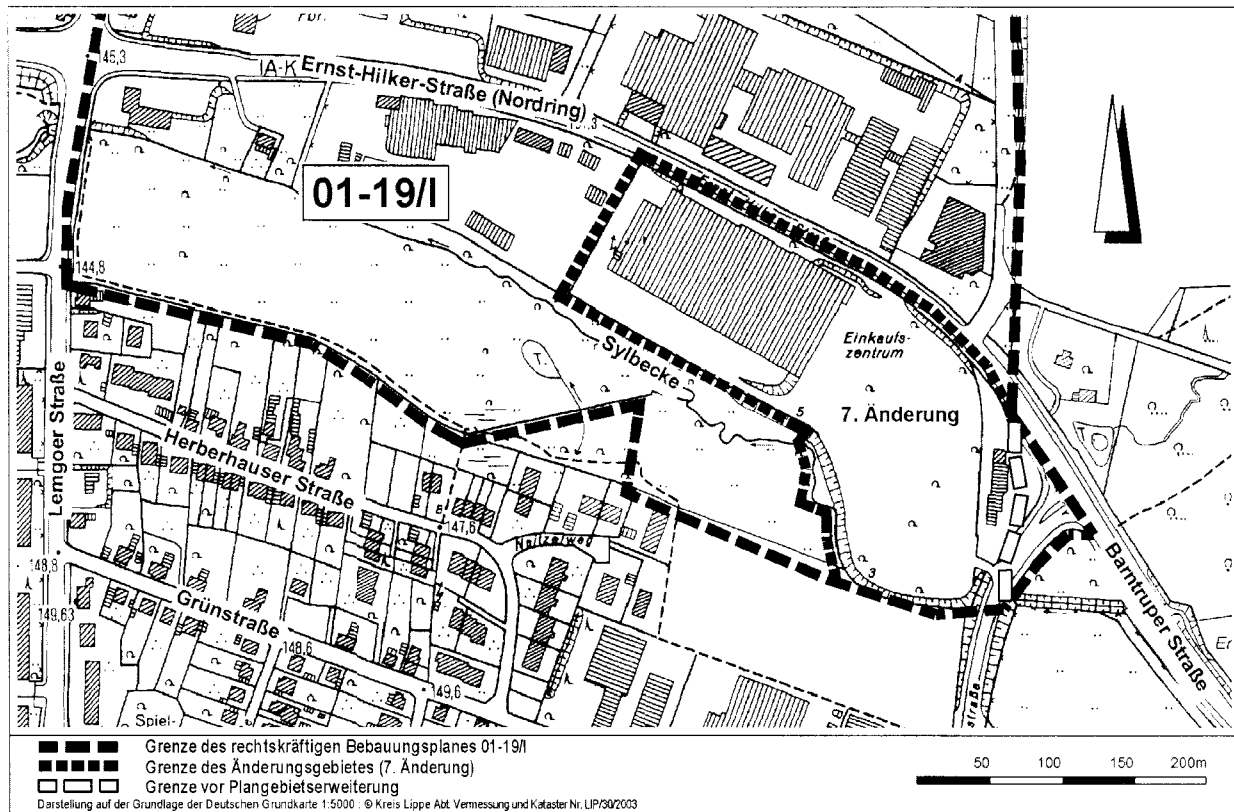
Der Bürgermeister

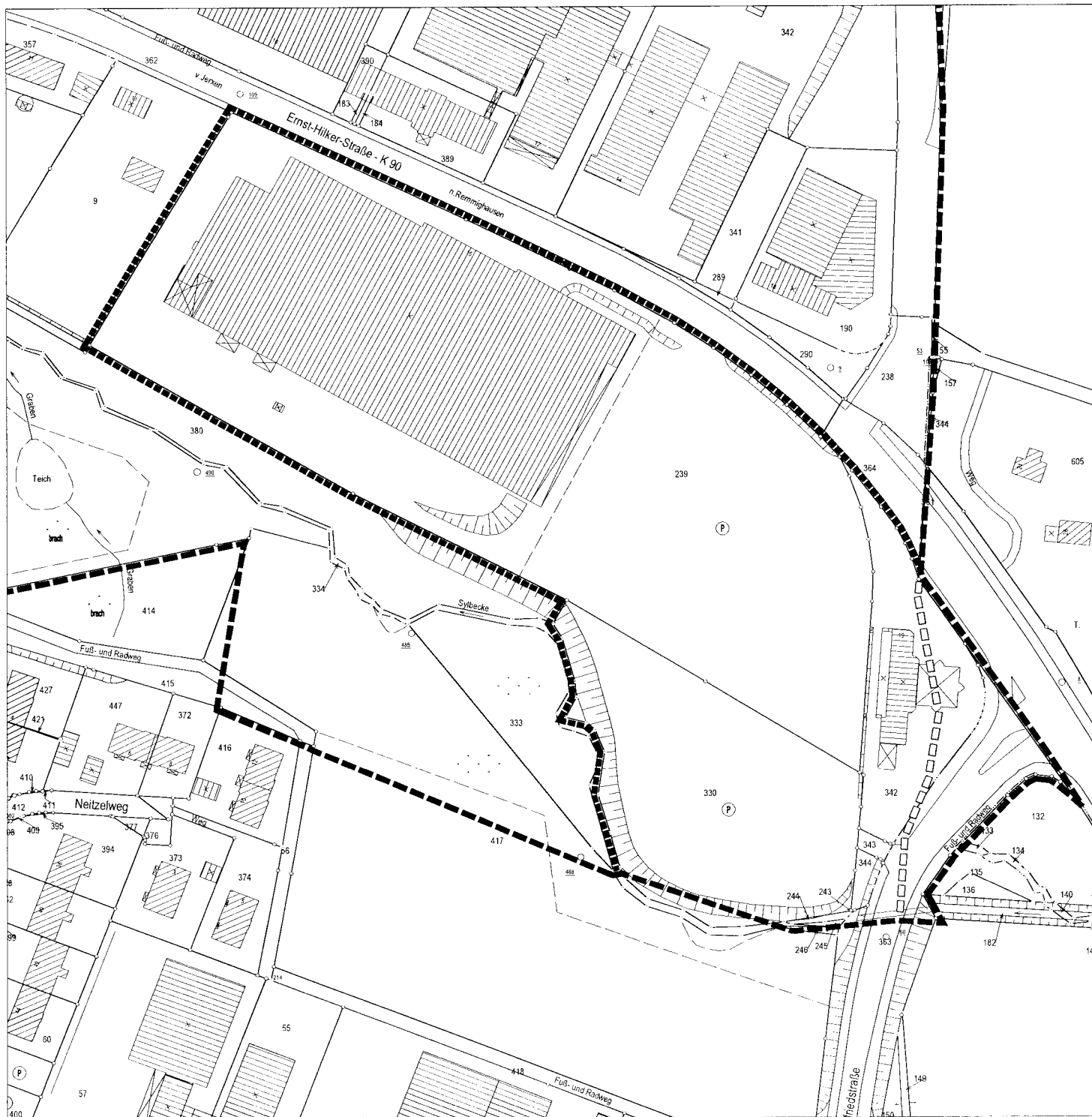
DETMOLD
Kulturstadt
im Teutoburger Wald

Bebauungsplan **01-19/I** "Ernst-Hilker-Straße", 7. Änderung

Ortsteil: Detmold-Nord

Änderungsgebiet: Zwischen Ernst-Hilker-Straße, Siegfriedstraße, Sylbecke Talaue und Lemgoer Straße



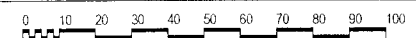
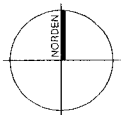


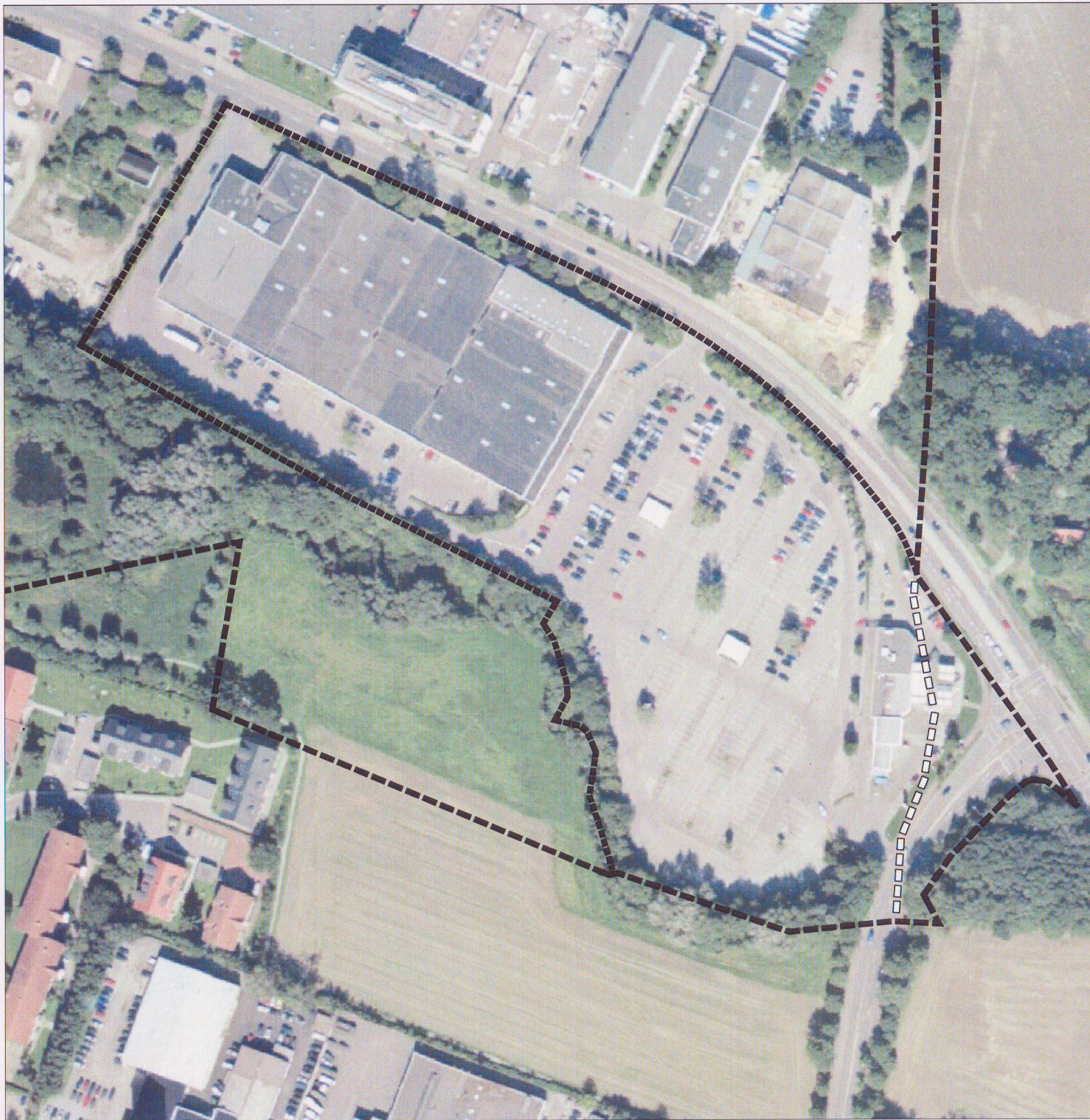
Bebauungsplan 01-19/I

"Ernst-Hilker-Straße", 7. Änderung

Ortsteil:	Detmold-Nord
Änderungsgebiet:	Zwischen Ernst-Hilker-Straße, Siegfriedstraße, Sylbecke Talau und Lemgoer Tor

STADT DETMOLD
 FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG
 STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
 FERDINAND - BRUNE - HAUS
 ROSENAL 21 32754 DETMOLD



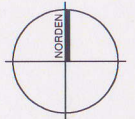


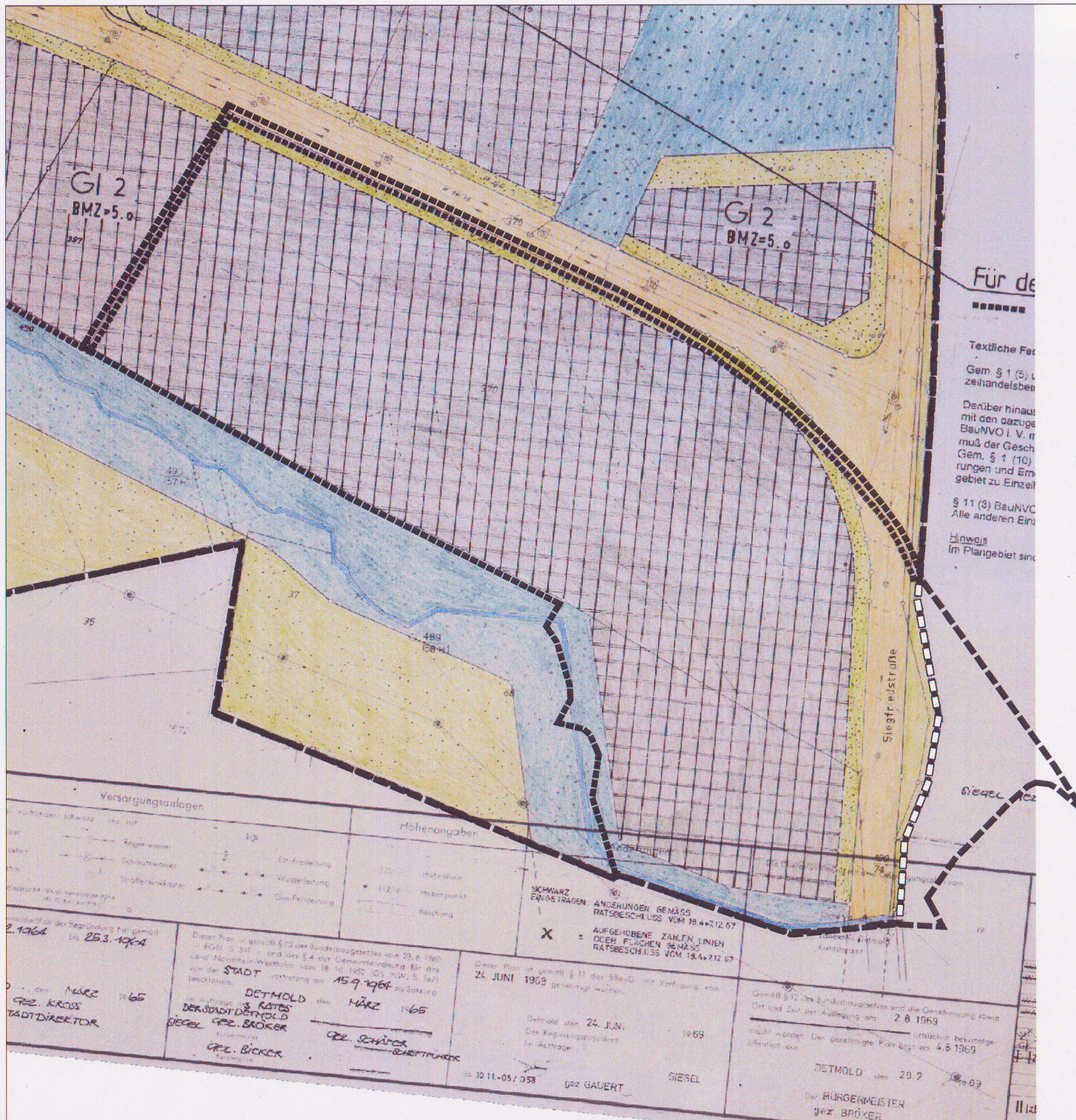
Luftbild

Bebauungsplan 01-19/I "Ernst-Hilker-Straße", 7. Änderung

Ortsteil:	Detmold-Nord
Änderungsgebiet:	Zwischen Ernst-Hilker-Straße, Siegfriedstraße, Sylbecke Talaue und Lemgoer Tor

STADT DETMOLD
FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG
STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
FERDINAND - BRUNE - HAUS
ROSENAL 21 32754 DETMOLD



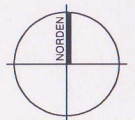


Rechtskräftiger Bebauungsplan 01-19/I

Bebauungsplan 01-19/I "Ernst-Hilker-Straße", 7. Änderung

Ortsteil:	Detmold-Nord
Änderungsgebiet:	Zwischen Ernst-Hilker-Straße, Siegfriedstraße, Sylbecke Talau und Lemgoer Tor

STADT DETMOLO
FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG
STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
FERDINAND - BRUNE - HAUS
ROSENAL 21 32754 DETMOLO



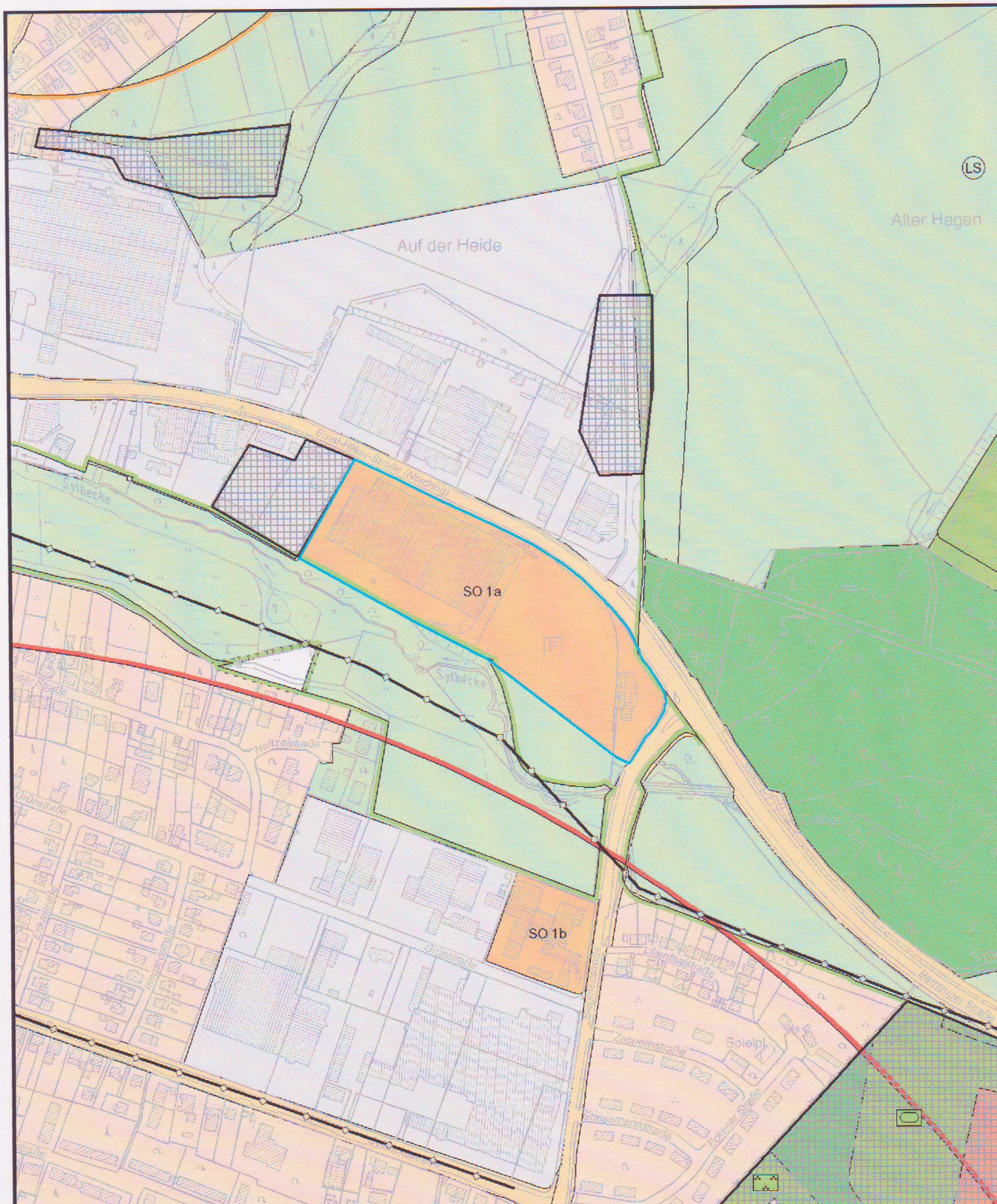
Thema: Flächennutzungsplan

Maßstab: 1:5000

Ebenen: FNP (allg. Nutzung), DGK5, FNP (nachrichtliche Flächen), FNP Symbole (allg. Nutzung),
FNP Symbole (nachrichtl. Flächen)

Lage: keine Angabe

3492774.4 / 5758127.2



3491892.0 / 5757064.4

Flächennutzungsplan Detmold

Erläuterung der Planzeichen

	Wohnbauflächen		Einrichtungen für Kinder (Kindergarten)		P/F	Park- und Festplatz		Zeltplatz
	Gemischte Bauflächen		Einrichtungen für Jugendliche (Jugendheim)		P	Hoch-/ Tiefgarage		Freibad
	Gewerbliche Bauflächen		Jugendfreizeitheim			Verkehrsfläche - Bahnverkehr		Friedhof
	Sonderbauflächen		Alteinrichtungen			Versorgungsfläche - Elektrizität		Ehrenfriedhof
	Sondergebiet Lebensmittel		Krankenhaus			Umspannwerk		Gewässer
	Sondergebiet Möbel		Fläche für kulturelle Zwecke			Umformerstation		Teich
	Sondergebiet Einkaufszentrum		Theater			Vorrangfläche für Windkraft		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Sondergebiet Verbrauchermarkt übergemeindliche Bedeutung		Museum			Übernahmestation		gesetzliches Überschwemmungsgebiet
	Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Möbel und Wohnungsausstattung		Bildung / Forschung			Gaswerk		natürliches Überschwemmungsgebiet
	Sondergebiet Nahversorgermarkt		allgemeinbildende Schule			Blockheizkraftwerk		Hochwasserrückhaltebecken
	Sondergebiet Möbel-/Elektromarkt		berufsbildende Schule			Wasserwerk		natürliche HW-Rückhaltebecken
	Sondergebiet Altenkurheim		Hochschule			Wasserbehälter		Wasserschutzgebiete Zone I, II, III, IIIA, IIIA1, IIIA2, IIIB
	Sondergebiet Kurgastzentrum Hiddesen		Hallenbad			Versorgungsfläche - Pumpwerk		Fläche für die Landwirtschaft
	Sondergebiet Haus des Gastes Diestelbruch		Fläche für kirchliche Zwecke			Versorgungsleitung oberirdisch		Waldfläche
	Sondergebiet Gemeindepsychiatrisches Zentrum		Kirche			Versorgungsleitung unterirdisch		Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebirge
	Sondergebiet Lebenshilfe Behinderte		öffentliche Verwaltung			Sendeanlage		Naturschutzgebiet
	Sondergebiet Blindenheim		Landesbehörde			Deponie		Landschaftsschutzgebiet
	Sondergebiet Westfälisches Freilichtmuseum		Kreisbehörde			Tierkörperbeseitigungsanlage		flächenhaftes Naturdenkmal
	Sondergebiet Bedarfsparkplatz		Gemeindebehörde			Entsorgung - Abwasser		Bodendenkmal
	Sondergebiet Verwaltung		Gericht			Entsorgung - Kläranlage		Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Sondergebiet Kirchliche Bildungseinrichtung		Justizvollzug			Entsorgung - Pumpwerk		Fläche für Abgrabungen
	Sondergebiet Brauerei		Polizei			Grünfläche		mit umweltgefährdende Stoffen belastete Fläche
	Sondergebiet Adlerwarte		Feuerwehr			Parkanlage		Hauptzentrum
	Flächen für den Gemeinbedarf		Verkehrsflächen			Dauerkleingarten		Wohnbereichszentren
	Anlagen/Einrichtungen für soziale Zwecke		geplante Verkehrsflächen			Grabeland		Abgrenzung Erholungsgebiet Diestelbruch Abgrenzung Erholungsgebiet Berlebeck Abgrenzung Kurgastzentrum Hiddesen
			Text			Sportplatz / Sportanlage		Plangebiet
			Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr - Landeplatz			Tennisplatz / Tennisanlage		
			öffentl. Parkfläche			Golfplatz / Golfanlage		