



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer					
Stadtentwicklung - 6.10/2	06.11.2018	Fb 6/412/2018					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	21.11.2018						

Betreff:

Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“, 17. Änderung
Ortsteil: Detmold Nord, Jerxen-Orbke
Aufstellungsbeschluss
Arbeitsauftrag zum weiteren Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 01-53 „Gelskamp“, 17. Änderung
Ortsteil: Detmold Nord, Jerxen-Orbke
Plangebiet: zwischen Eisenbahn, Orbker Straße, Kreuzstraße, Hinter den Pinneichen, Am Jahnplatz und Wittekindstraße
- II. gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB die Planungsabsichten frühzeitig auf Dauer eines Monats öffentlich darzulegen.

Das Verfahren wird der Prioritätsstufe II zugeordnet.

Der Flurkatauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungsraum aus.

- III. Darüber hinaus beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung, dass die Verwaltung Beschlüsse zu allen weiteren Gewerbe- und Industriegebieten in Detmold vorbereitet mit dem Ziel, Gewerbe- und Industrieflächen bis auf Weiteres primär für Betriebe mit Arbeitsplätzen im produzierenden, handwerklichen und dienstleistenden Bereich zu sichern.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“ ist seit 1974 rechtskräftig und wurde in den letzten Jahren mehrfach durch Änderungen an aktuelle Erfordernisse angepasst. Das Plangebiet umfasst mit seinen ca. 76,9 ha einen wesentlichen Teil des „Gewerbegebietes West“.

Wie schon in diversen Vorlagen erwähnt, steht die Stadt Detmold vor der Situation, dass die bauleitplanerisch ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen nahezu verbraucht sind. Eine Situation, die für das gesamte Stadtgebiet gilt, in besonderem Maße jedoch für die Gewerbegebiete westlich der Innenstadt. Eine kurzfristige Entspannung ist sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite nicht absehbar, zumal die Ausdehnung der westlichen Gewerbegebiete momentan an ihre Grenzen stößt.

In den letzten Jahren ist daraufhin bereits eine planerische Steuerung erfolgt, indem durch Bebauungsplanänderungen in Teilbereichen des Gewerbegebietes West Firmenerweiterungen in die Höhe ermöglicht und die Nutzungsmöglichkeiten für Einzelhandel stark eingeschränkt wurden.

Aktuell ist ein weiterer Trend zu registrieren, der sich durchaus spürbar auf das Gewerbe- und Industrieflächenpotenzial auswirkt. So sind gemäß Baunutzungsverordnung in einem Gewerbegebiet auch Nutzungen „ausnahmsweise zulässig“, die nicht direkt mit gewerblichen Nutzungen in Verbindung stehen, aber durchaus mit Störpotenzial verbunden sein können. Es sind dies die sogenannten „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“. Auch diese Nutzungen drängen momentan verstärkt in die Gewerbegebiete und stehen im Spannungsfeld mit den immer geringer werdenden Gewerbe- und Industrieflächenreserven.

Erst im Ausschuss für Stadtentwicklung im September 2018 lag ein Antrag zur Errichtung einer privaten Schule an der Klingenbergsstraße vor, der aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigt werden musste.

Bei der Verwaltung gehen zudem vermehrt Anfragen für Gewerbegrundstücke zur Ansiedlung kirchlicher Nutzungen ein. So ist es, nach der eben erwähnten privaten Schule, nun eine beantragte kirchliche Nutzung an der Straße „Am Gelskamp“, die es insbesondere erforderlich macht, den vorliegenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 01-53, 17. Änderung vorweg kurzfristig zu fassen, um diese ebenfalls nur „Ausnahmsweise zulässige Nutzung“, nicht kurzfristig genehmigen zu müssen.

Die angespannte Flächenverfügbarkeit, bezogen auf Industrie- und Gewerbeflächen, erfordert daher weitere bauleitplanerische Schritte, um das knappe Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen primär für Betriebe mit Arbeitsplätzen im produzierenden, handwerklichen und dienstleistenden Bereich vorzuhalten.

Die Verwaltung schlägt dazu folgendes Vorgehen vor:

1. Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-53 „Gelskamp“ soll bis auf Weiteres bauleitplanerisch ein Großteil aller „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“ ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für die „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“. Aber auch die Vergnügungsstätten und Einzelhandel sollen gemäß neuester Rechtsprechung und aktueller Erkenntnislage in die Überarbeitung eingeschlossen werden.
2. Die Verwaltung prüft alle weiteren Gewerbe- und Industriegebietsbebauungspläne in Detmold bezüglich ihrer Festsetzungen zu den Themen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“, Vergnügungsstätten und Einzelhandel und bereitet zeitnah Aufstellungsbeschlüsse vor, um auch dort die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8, Abs. 3, Nr. 2 und 3 BauGB sowie Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten stadtverträglich steuern zu können. Die Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wäre damit nicht im gesamten Stadtgebiet ausgeschlossen sondern nur in den Gewerbe- und Industriegebieten. Die Regelzulässigkeit nach Baunutzungsverordnung in den anderen Gebietskategorien (z. B. allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, urbanes Gebiet, Kerngebiet) wäre nach wie vor gegeben. Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten werden darüber hinaus noch mit eigenständigen Entwicklungskonzepten im Stadtgebiet geregelt.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen:	Ja ☒	Nein ☐		lfd. Jahr	Folgejahre
<i>Ergebnisplan/-rechnung</i>	☒	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Ertrag		
			Aufwand	23.500,- € *	
<i>Finanzplan/-rechnung</i>	☒	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Einzahlung		
			Auszahlung	23.500,- € *	

* = geschätzter Gesamtaufwand für das Bebauungsplanverfahren inkl. Verwaltungstätigkeiten

Der Bürgermeister
i. V.

Lammering

Anlage

Übersichtsplan 1 : 5000

Flurkartenauszug

Luftbild

Rechtskräftiger Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“ (verkl. o. Maßstab)