

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01-65 „Fuhrpark“**

## **Ortsteil: Detmold**

**Plangebiet: Zwischen Bahnlinie, Wittekindstr., Elisabethstr. und Temdestr.**

### **1. Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Die Aufstellung 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 im Plangebiet, weil der Stadt Detmold nur geringe Gewerbe- und Industrieflächenpotenziale 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 oder handwerklichen Bereich vorgehalten werden.

Es stehen im gesamten Stadtgebiet Flächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Größenordnungen und Sortimente zur Verfügung. So besteht im WA- und MI-Gebieten die Möglichkeit, ortsnahe Einzelhandelsversorgung bis zu 700m<sup>2</sup> zu forcieren. Für großflächigen Einzelhandel stehen darüberhinaus MK-Gebiete und Gebiete für „SO-großflächiger Einzelhandel“ zur Verfügung.

### **2. Festsetzungen**

#### **a.)**

Die Planaufstellung bewirkt, daß die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 gelten. Das hat den Anschluß von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben (von in der Regel mehr als 1.200m<sup>2</sup> Geschoßfläche) im Geltungsbereich des Plangebietes zur Folge.

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 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 m<sup>2</sup> Geschoßfläche) auf Kerngebiet und sonstige Sondergebiete beschränkt und diese in Dorfgebieten, Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten ausgeschlossen.

Durch die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird somit- zusammen mit der textlichen Änderung weiterer Bebauungspläne – die unkontrollierte Ansiedlung von Einzelhandel, Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet Detmolds verhindern. 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 Regelung des § 11 (3) BauNVO durch die Ansiedlung verschiedener kleiner Einzelhandelsgeschäfte in unmittelbarer Nähe unterlaufen wird, was jedoch die gleichen Folgen durch die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels, findet eine weitere Einschränkung zulässigen Einzelhandels im Plangebiet statt.

Die Einschränkung des Einzelhandels auf Lebensmitteleinzelhandel bis zu 700m<sup>2</sup> 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 mit den 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 Gewerbeflächenpotenzial für Handwerks- und Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Die 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden aus der Zulässigkeit und der Rechtsprechung von Einzelhandelsbetrieben in Wohngebieten übernommen. Genau wie in Wohngebieten ist die 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- und Gewerbebetrieb zu verknüpfen.

Da mit der Aufstellung 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 Industrieflächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe, nicht zulässig.

### **Hinweis:**

Im Plangebiet befinden sich gewerblich genutzte Bereiche in kontaminationsverdächtigen Nutzungen. Mögliche Auswirkungen im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Erkenntnisse aus dem Planverfahren zu kontaminationsverdächtigen Nutzungen 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 kontaminationsverdächtige Betriebe 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 RrErl. d.MSV, d.MBW und d. MURL vom 15.05.1992 „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen... bei der Bauleitplanung...“ selbstverständlich beachtet und berücksichtigt werden.