



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Amt / Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer
Stadtentwicklung - 6.10/3	20.04.2012	Fb 6/134/2012

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	09.05.2012						

Betreff:

Bebauungsplan 01-75 "Nordtor-West/Lebensmittelmarkt", 1. (beschleunigte) Änderung
Ortsteil: Detmold Nord
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des

Bebauungsplanes 01-75 „Nordtor-West/Lebensmittelmarkt“, 1. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Detmold Nord

Änderungsgebiet: westlich der Richthofenstraße, südlich der Barntruper Straße und des Regenrückhaltebeckens, östlich des Sportplatzes, nördlich des ehemaligen Exerzierplatzes

- II. das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) i. V. mit § 4 (1) BauGB anzuwenden.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe I zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungsraum aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.: Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes (und weiterer) soll das am 24.02.2011 durch den Rat der Stadt Detmold beschlossene Zentrenkonzept umgesetzt werden.

Der o. a. Bebauungsplan ist seit dem 12.04.2005 rechtskräftig. Dieser setzt für den Bereich der 1. Änderung ein Mischgebiet sowie ein Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum (SO) fest. Zulässig im Sondergebiet sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, Drogerie- und Getränkemärkte sofern die Verkaufsflächen aller o. a. Einrichtungen insgesamt eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.550 m² im sonstigen Sondergebiet nicht überschreiten. Diese Festsetzung widerspricht der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zum Bauplanungsrecht und soll im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes modifiziert werden. Das Gericht hat in seinem Urteil entschieden, dass „die durch Bebauungsplan erfolgte Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist“ (Urteil v. 3.04.2008 – 4 CN 3.07).

Darüber hinaus gibt es innerhalb des Änderungsgebietes zwei unbebaute und ein bebautes Grundstück(e), die aufgrund der eng begrenzten Festsetzungen nur sehr schwer einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Der Bebauungsplan war seinerzeit auf das Investorenkonzept ausgerichtet worden, welches neben dem Lidl-Markt einen Getränkemarkt, einen Drogeriemarkt mit einer Wohnnutzung sowie einen Schnellgastronomiebetrieb vorsah. Diese optionierten Nutzungen sind nicht mehr nachfragegerecht. Des Weiteren liegt dieser Bereich gemäß dem Konzept innerhalb des Agglomerationsbereiches für den Einzelhandel. Dort ist nach Empfehlung des Gutachters die Einzelhandelsentwicklung auf Betriebe mit nicht zentren-/ nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. der „Detmolder Liste“ zu beschränken. Die zentren-/ nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollen auf den freien Restflächen auf ein zentrenverträgliches Maß beschränkt werden, da der Agglomerationsbereich nur eine Ergänzungsfunktion zur Innenstadt und zu den Nahversorgungszentren ausüben soll.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird gleichzeitig die Grundlage für Zurückstellungen von Baugesuchen und zum Erlass einer Veränderungssperre vorbereitet. Hintergrund sind vermehrt an die Verwaltung gerichtete mündliche Anfragen zur Ansiedlung von Fachmärkten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des o. a. Änderungsgebietes.

Zu II.: Das Instrument des beschleunigten Verfahrens kann angewandt werden, da durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben modifiziert wird. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da mit der Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen:	Ja	Nein		lfd. Jahr	Folgejahre
	☒	☐			
<i>Ergebnisplan/-rechnung</i>	☒	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Ertrag	ca. 5.000,- € *	
			Aufwand	ca. 4.800,- €	
<i>Finanzplan/-rechnung</i>	☒	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Einzahlung		
			Auszahlung	ca. 5.000,- €	

* = Gesamtkosten des Bebauungsplanverfahrens

Der Bürgermeister
i. A.

(Zimmermann)

Anlage

Übersichtsplan 1 : 5 000
Flurkartenauszug



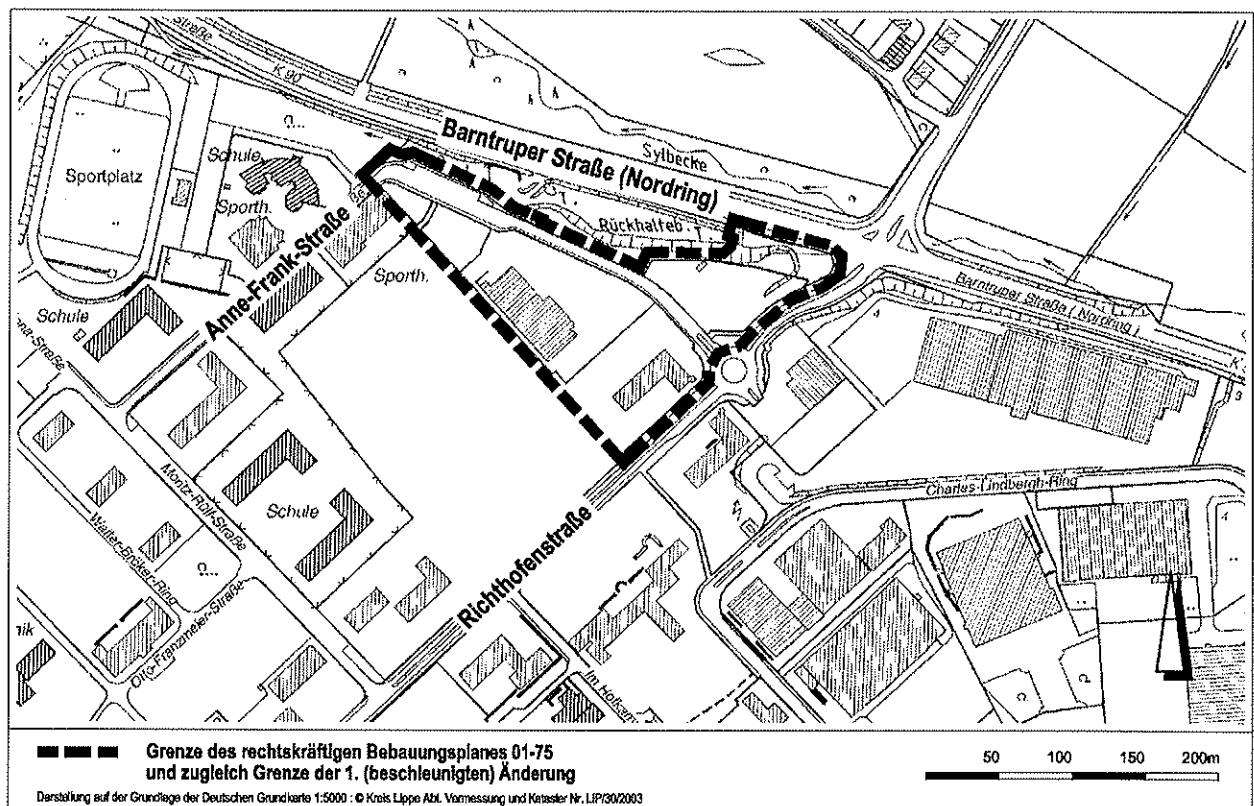
Der Bürgermeister

DETMOLD
Kulturstadt
im Teutoburger Wald

Bebauungsplan **01-75** "Nordtor-West/Lebensmittelmarkt", 1. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Detmold Nord

Änderungsgebiet: Westlich der Richthofenstraße, südlich der Barntruper Straße und des Regenrückhaltebeckens, östlich des Sportplatzes, nördlich des ehemaligen Exerzierplatzes



Bebauungsplan 01-75 "Nordtor-West/Lebensmittelmarkt"

1. (beschleunigte) Änderung M 1 : 1 000

0 20 40 60 80 100 m

