

|                                                |                   |                       |
|------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Amt / Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen) | Datum             | Drucksachen-Nummer    |
| <b>Stadtentwicklung 6.10/6</b>                 | <b>29.01.2003</b> | <b>(FB 6) 41/2003</b> |

| Beratungsfolge                            | voraussichtlicher<br>Sitzungstermin | TOP | Ein | Für | Geg | Ent | Bemerkungen |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-------------|
| <b>Ausschuss für<br/>Stadtentwicklung</b> | <b>19.02.2003</b>                   |     |     |     |     |     |             |

**Betreff:**

Bebauungsplan 17-20 „Alter Mühlenweg“, Neuaufstellung  
Ortsteil: Heiligenkirchen  
Aufstellungsbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes  
17-20 „Alter Mühlenweg“, Neuaufstellung  
Ortsteil: Heiligenkirchen  
Plangebiet: zwischen Paderborner Straße, Hohler Weg und Sportplatz
- II. gem. § 3 (1) BauGB i. V. m. § 4 (1) BauGB die Planungsabsichten frühzeitig auf  
Dauer eines Monats öffentlich darzulegen und dazu eine Bürgerversammlung  
durchzuführen.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungs-  
raum aus.

**Sachdarstellung/Begründung:**

Der Bebauungsplan 17-20 „Alter Mühlenweg“ ist seit dem 11.12.1997 rechtskräftig. Er ist ein so genannter „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 (3) BauGB, der ausschließlich textliche Festsetzungen zur Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen enthält (lediglich Ausnahmeregelung für Lebensmittel – Nahversorger bis 700m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Ziel dabei war, in den Ortsteilen vorhandene dezentrale Gewerbeflächen primär für Arbeitsplätze im produzierenden und handwerklichen Bereich vorzuhalten sowie bestehende Nahversorgungsstrukturen in den Ortsteilen zu sichern und zu stärken.

Im Sinne einer gesamtstädtischen Konzeption sind daher zeitgleich auch für andere Standorte im Stadtgebiet mit vergleichbarer Problemlage solche einfachen Bebauungspläne aufgestellt bzw. bestehende „Gewerbe-Bebauungspläne“ geändert worden.

Neben dieser Zielsetzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines „einfachen Bebauungsplanes“ nach § 34 und § 35 BauGB.

Gründe für die Neuaufstellung:

## 1. Fehlende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Bei der zwischenzeitlich erfolgten gerichtlichen Überprüfung eines anderen gleichgelagerten einfachen Bebauungsplanes wurde dessen Nichtigkeit festgestellt. In diesem B-Plan (und damit in allen gleichgelagerten B-Plänen auch) fehlt eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (z. B. „Gewerbegebiet“), von der dann die o. g. Ausnahmeregelung erteilt werden kann („keine Ausnahme ohne zugehörige Regel“).

Um den Bebauungsplan 17-20 zukünftig rechtssicher anwenden zu können, ist diese Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nachzubessern. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes „Sicherung eines dezentralen Gewerbestandes“ bleibt dabei bestehen.

## 2. Ausnahmeregelung für Lebensmittel-Nahversorgung / Abgrenzung zur Großflächigkeit

Die textliche Festsetzung, die die ausnahmsweise Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandel - Nahversorgung regelt, soll bezüglich der bisher aus der Rechtsprechung als Abgrenzung zur Großflächigkeit vorgegebenen Verkaufsflächenobergrenze von max. 700 m<sup>2</sup> flexibilisiert und nach oben angepasst werden. Damit wird der markt-ökonomischen Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel mit einem betriebswirtschaftlichen „Zwang zur Größe“ und der Erkenntnis, dass das Verhältnis von Verkaufsfläche zu Geschossfläche im Lebensmittelbereich stetem Wandel unterworfen ist, Rechnung getragen. In der weiteren Erarbeitung des B-Planes wird dazu in Abstimmung mit der Bezirksregierung eine konkrete Festsetzung entwickelt, die zusätzlich auch die ortsspezifischen Gegebenheiten in Heiligenkirchen (z. B. Einzugsbereich) berücksichtigt.

Mit der fortentwickelten Ausnahmeregelung wird die planungsrechtliche Flexibilität erhöht, sodass am Standort Alter Mühlenweg ein zeitgemäßer Lebensmittelnahversorgungsmarkt für den Fall eines konkreten Ansiedlungsinteresses unter den genannten Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden könnte.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 17-20 „Alter Mühlenweg“ ist damit auch als planungsrechtliche Konsequenz aus der „Standortuntersuchung Lebensmittel – Nahversorgung in Heiligenkirchen“ (vgl. DS Nr. (FB 6) 42/2003) zu verstehen.

Eine gezielte planerische Entwicklung als Einzelhandelsstandort (z. B. durch kleinteilige Sondergebietsfestsetzung) soll hier jedoch nicht erfolgen, um den Einzelhandel nicht aus dem Ortskern an den Ortsrand hinaus zu ziehen (widerspricht auch dem Einzelhandelskonzept).

Der Bürgermeister

i. A.

### Anlagen

- Übersichtsplan
- Flurkartenauszug

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine finanzielle Auswirkungen ☐

|                          |                                     |                |            |
|--------------------------|-------------------------------------|----------------|------------|
| Finanzielle Auswirkungen | <input checked="" type="checkbox"/> | laufendes Jahr | Folgejahre |
| Ertrag                   |                                     |                |            |
| Aufwand                  |                                     |                | 21.000 € * |
| davon Personalaufwand    |                                     |                | 21.000 € * |

Im Budget enthalten: Ja ☒ Nein ☐

\* Gesamtaufwand für B-Planbearbeitung. Bearbeitungspriorität derzeit noch ungewiss. Falls kein Quereinsteiger voraussichtlich Priorität 4.



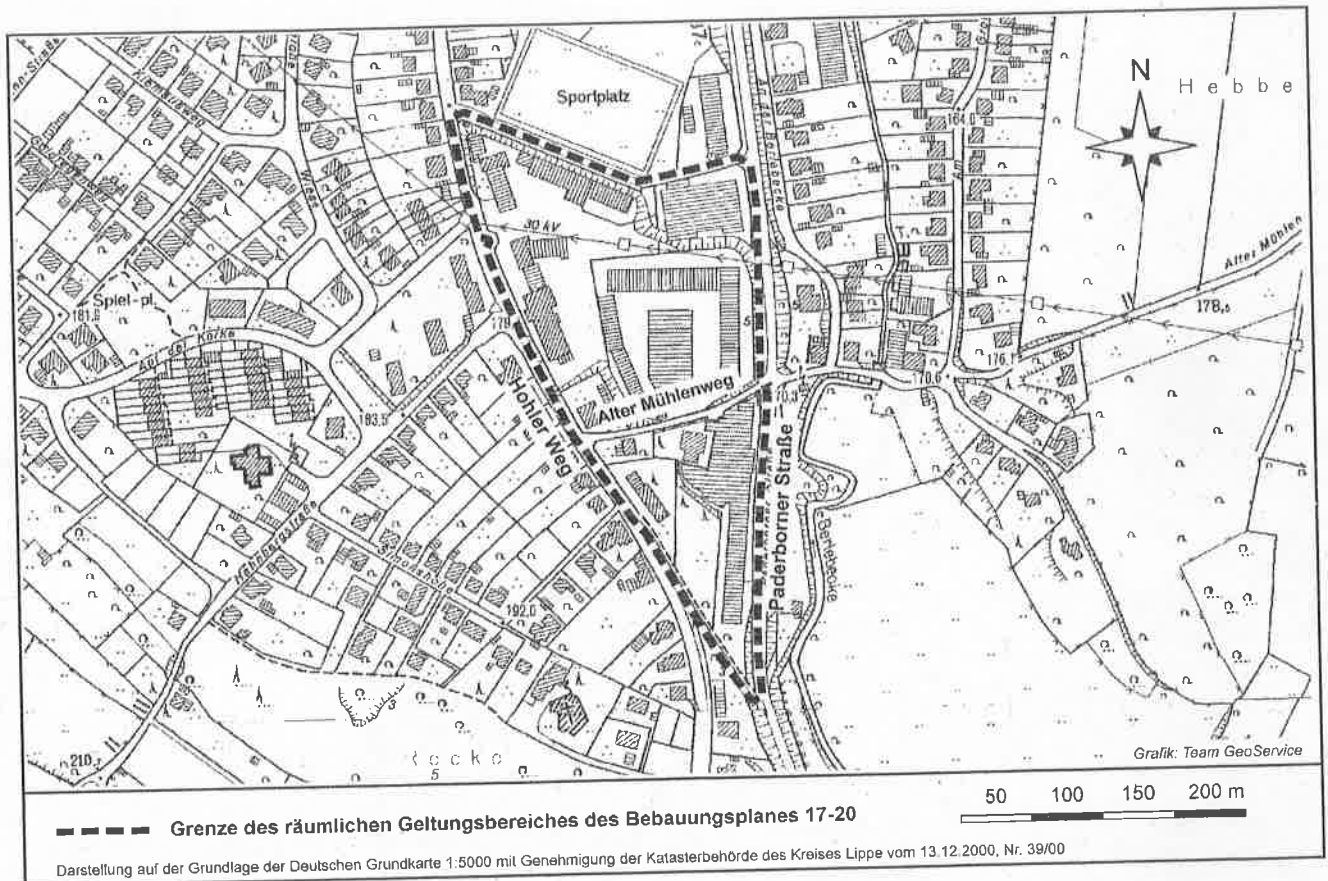
Der Bürgermeister

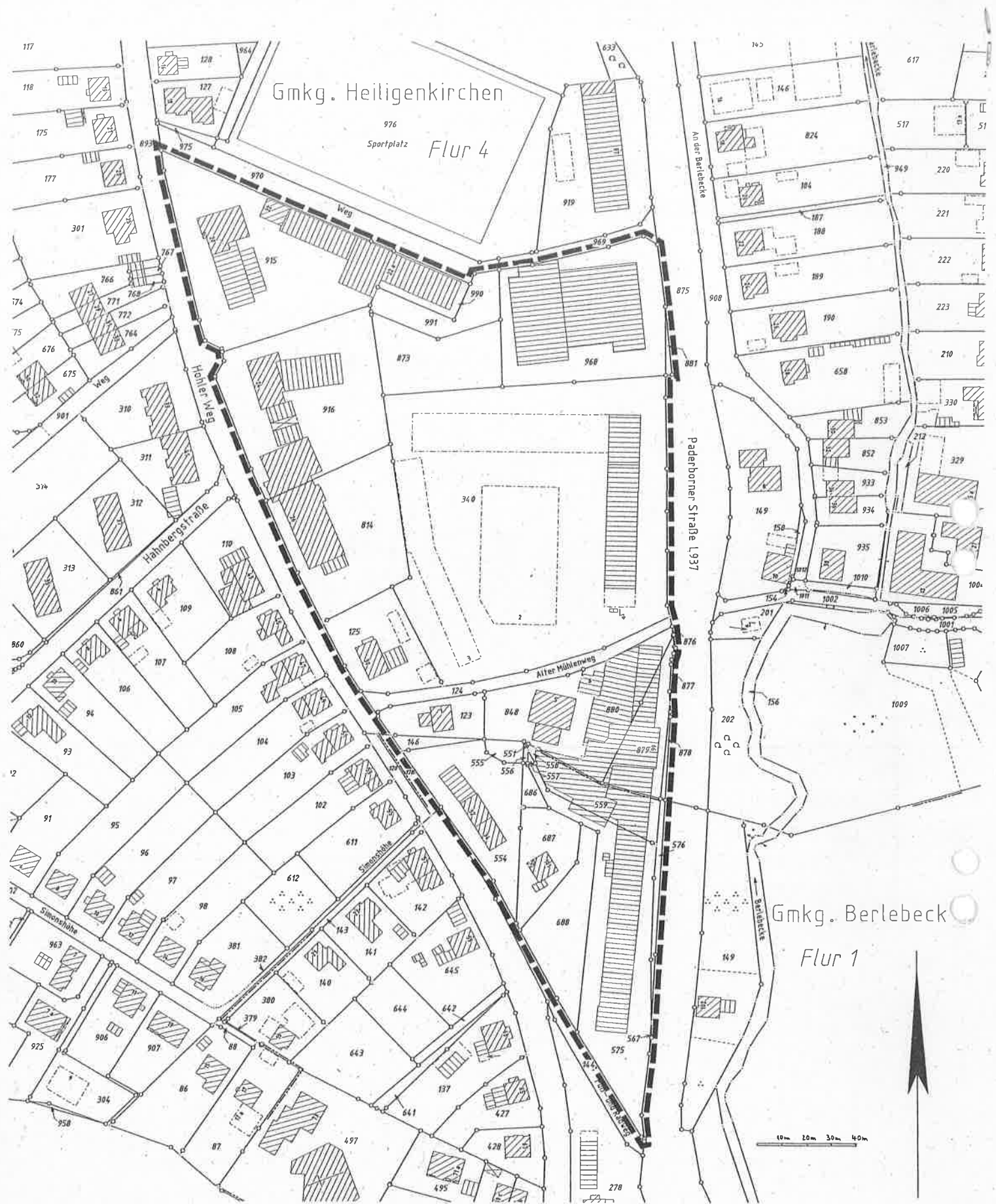
LIPPE  
**DETMOLD**  
eine wunderschöne Stadt...

Bebauungsplan **17-20** "Alter Mühlenweg", Neuaufstellung

Ortsteil: Heiligenkirchen

Plangebiet: zwischen Paderborner Str., Hohler Weg und Sportplatz





Bebauungsplan **17-20** "Alter Mühlenweg", Neuauftellung

Ortsteil: Heiligenkirchen

Plangebiet: zwischen Paderborner Str., Hohler Weg und Sportplatz