



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer					
Stadtentwicklung - 6.10/4	12.11.2015	Fb 6/413/2015					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	02.12.2015						

Betreff:

Bebauungsplan 23-05 "Kreuzbreite", 9. Änderung
Ortsteil: Jerxen-Orbke
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

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

Bebauungsplanes 23-05 „Kreuzbreite“, 9. Änderung
Ortsteil: Jerxen-Orbke
Plangebiet: zwischen Kreuzstraße, am Roßbruch, Belfort und Potsdamer Straße

II. gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB die Planungsabsichten frühzeitig auf Dauer eines Monats öffentlich darzulegen.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe IV zugeordnet.

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungsraum aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.:

Der Bebauungsplan „Kreuzbreite“ ist seit dem 11.06.1977 rechtskräftig. Er weist Sondergebietsflächen (Verbrauchermarkt, Baumarkt, Gartencenter, Kfz-Bedarf) sowie Gewerbeflächen aus. Insgesamt sind für das Plangebiet bisher acht Änderungsverfahren durchgeführt worden.

Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes soll das am 24.02.2011 durch den Rat der Stadt Detmold beschlossene „Städtebauliche Entwicklungskonzept für den Einzelhandel“ (Zentrenkonzept) umgesetzt werden. Ziel hierbei ist es, die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im zentralen Versorgungsbereich und in den Ortsteilzentren zu konzentrieren.

So heißt es im Zentrenkonzept der Stadt Detmold:

„Die Vielzahl der großflächigen Einzelhandelsbetriebe zeigt, dass insbesondere im Gebiet Klingenbergstraße ein hoher Ansiedlungs- bzw. Umnutzungsdruck besteht. Die Nutzungsstruktur des Gebietes zeigt einen heterogenen Besatz gewerblicher Betriebe unterschiedlicher Nutzungsarten auf. Obgleich gegenwärtig produzierende und verarbeitende Betriebe den Gebietscharakter dominieren, sollten mit Rücksicht auf

die Innenstadt keine zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- /nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten angesiedelt und erweitert werden. Für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind die zentren-/ nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf ein innenstadtverträgliches Maß zu begrenzen.“

Diese Ziele werden mit dem vorliegenden Änderungsbeschluss wie folgt umgesetzt:

1. Der in den Sondergebieten vorhandene Einzelhandel soll rechtssicher gesteuert werden, besonders in dem Bereich, der als „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ festgesetzt ist. Diese Festsetzung entspricht in ihrem Konkretisierungsgrad weder der aktuellen Festsetzungspraxis, noch bildet sie den dort vorhandenen Einzelhandel realitätsnah ab. Da durch das Freiwerden des dortigen Baumarktes Umnutzungsdruck im großflächigen Einzelhandelssegment entstanden ist, gilt es, diesen Bereich so zu überplanen, dass negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsversorgung der Detmolder Innenstadt und den Ortsteilzentren vermieden werden.
2. Das Einzelhandelskonzept weist für einen kleinen Teil des an die Klingenbergstraße angrenzenden Gewerbegebietes einen sogenannten „Agglomerationsbereich“ aus. Dieser Bereich ist schon heute durch eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben geprägt, ist aber im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Hier wird es auch zukünftig möglich sein, die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nicht zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzulassen, sie sind jedoch auf ein stadtverträgliches Maß zu begrenzen. Weiterer Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist auszuschließen oder in seinem Bestand zu begrenzen. Dabei sind auch zentren-/nahversorgungsrelevante Randsortimente auf ein Innenstadt verträgliches Maß zu begrenzen.
3. Über den im Einzelhandelskonzept dargestellten Agglomerationsbereich hinaus sollen die im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebietsflächen durch weitestgehende Beschränkung des Einzelhandels und der allgemein zulässigen Vergnügungsstätten primär für das produzierende und weiter verarbeitende Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Bebauungsplanes 23-05 „Kreuzbreite“ mit der Drucksachen-Nummer Fb 6/333/2014 wurde in der Sitzung am 03.12.2014 vertagt. Zurzeit erhält die Verwaltung wieder vermehrt unterschiedliche Nutzungsanfragen für den ehemaligen Baumarktstandort. Diese Anfragen beinhalten auch zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente. Der alte Bebauungsplan lässt derzeit noch zentrenrelevanten Einzelhandel zu. Aufgrund des aktuellen Planungserfordernisses sind darum rechtzeitig die planungsrechtlichen Instrumente zur Verhinderung von zusätzlichem zentrenrelevantem Einzelhandel einzusetzen. Daher empfiehlt die Verwaltung die Einleitung der 9. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 23-05 „Kreuzbreite“.

Zu II.:

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 planungsrechtlichen Steuerung dieses dezentralen Standortes als ein sogenannter Agglomerationsbereich und mit der Festschreibung der Bestandssortimente für die Bürger keine unmittelbaren Auswirkungen ergeben.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt :

Finanzielle Auswirkungen:	Ja ☒	Nein ☐		lfd. Jahr	Folgejahre
Ergebnisplan/-rechnung	☐	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Ertrag		
			Aufwand	25.000,- € *	
Finanzplan/-rechnung	☐	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Einzahlung		
			Auszahlung	25.000,- € *	

*= Geschätzter Gesamtaufwand für das Bebauungsplanverfahren inkl. Verwaltungstätigkeiten.

Die finanziellen Auswirkungen beziehen sich nicht auf das laufende Jahr, sondern auf das gesamte Verfahren

Der Bürgermeister
i. A.

Zimmermann

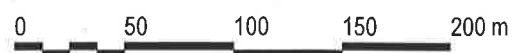
Anlage

Übersichtsplan 1 : 5 000

Flurkartenauszug

Planauszug aus dem EHK (Agglomerationsbereich)

Bebauungsplan 23-05 "Kreuzbreite", 9. Änderung M 1 : 3 500



Legende:

- Einzelhandel, Ladenhandwerk
- leerstehendes bzw. fehlgenutztes Ladengeschäft / Gebäude
- Spielhalle
- Gastronomie / Hotellerie
- sonstige private Dienstleistungen (u.a. Freie Berufe, Geld- und Kreditinstitute)
- öffentliche Einrichtungen (u.a. Kirche, Verwaltung, Schule, Altenheim)
- Produzierendes Gewerbe
- dezentraler Agglomerationsbereich

Kartengrundlage: Stadt Detmold
GMA-Darstellung,
Stand: Okt. / Nov. 2009

Skala: 0 50 100 200 m

