



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer					
Stadtentwicklung - 6.10/5	08.10.2015	Fb 6/321/2015					
Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	04.11.2015						

Betreff:

Flächennutzungsplanänderung Nr. 17 "Möbelmarkt Siegfriedstraße"
Ortsteil: Detmold Nord
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

- I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 17 „Möbelmarkt Siegfriedstraße“
Ortsteil: Detmold Nord
Änderungsgebiet: nordwestlich an die Kreuzung Siegfriedstraße/Grünstraße angrenzend sowie östlich des Wendebereichs Neitzelweg
- II. gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB die Planungsabsichten frühzeitig auf Dauer eines Monats öffentlich darzulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01-16 „Grünstraße/Neitzelweg“ befindet sich im Norden der Detmolder Kernstadt. Der Bebauungsplan ist 1961 rechtskräftig geworden und dementsprechend fast 55 Jahre alt. Das vorrangige städtebauliche Ziel war seinerzeit die Sicherung und Entwicklung gewerblicher und industrieller Bauflächen. Seitdem sind fünf Änderungen des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden. Hier wurden sowohl kleinere Teilbereiche des Planes planungsrechtlich geändert, als auch Änderungen für das gesamte Plangebiet vorgenommen. Die planungsrechtlichen Anpassungen erfolgten bspw. aufgrund von veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen (Immissionsschutz, etc.) oder aktuellen Erfordernissen. Dazu zählte auch das mit dieser Vorlage in Rede stehende „Sondergebiet Möbel“, welches 1997 durch Änderung des Bebauungsplanes aus der Festsetzung „Industriegebiet“ entwickelt wurde. Auch der Flächennutzungsplan wurde seinerzeit dementsprechend angepasst und von „gewerblicher Baufläche“ in ein „Sondergebiet Möbel“ geändert.

Mit der Aufgabe des Möbelstandortes im Bereich „Sondergebiet Möbel“ ist ein Leerstand an der Siegfriedstraße entstanden. Die Siegfriedstraße stellt eine wichtige Achse im städtischen Verkehrsnetz dar.

Der städtebauliche Missstand ist also von erhöhter Bedeutung, da der Leerstand in dieser Lage verstärkt wahrgenommen wird.

Der Eigentümer des Grundstückes hat in der Vergangenheit mehrfach versucht, Nachnutzer im Bereich Möbele Einzelhandel zu akquirieren. Für ein Vollsortiment an Möbeln bietet der Standort jedoch inzwischen zu wenig Platz. Auch Einzelhändler anderer Möbelsegmente, wie z. B. Küchenstudios, etc., zeigen kein Interesse oder passen nicht zu den gegebenen Standortbedingungen. Die planungsrechtliche Festsetzung Sondergebiet „SO Möbelmarkt“ lässt gewerbliche Nutzungen momentan nicht zu. Somit blieben die Bemühungen des Eigentümers, das Grundstück zu verwerten, erfolglos und der städtebauliche Missstand bestehen.

Der Grundstückseigentümer stellt mit Schreiben vom 31.07.2015 den Antrag, das o. b. Grundstück planungsrechtlich vom Sondergebiet in ein Gewerbegebiet zu ändern. Die Änderung der Festsetzung würde die Verwertung des Grundstückes für den Eigentümer erleichtern und die Chancen erhöhen, den Leerstand und somit den städtebaulichen Missstand zu beheben. Um die Festsetzung im Bebauungsplan zu ändern, ist es zudem notwendig, dass auch die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst wird. Die Darstellung „Sondergebiet Möbel“ müsste in diesem Fall in „gewerbliche Baufläche“ geändert werden. Der vorliegende Antrag wird als unkritisch angesehen und soll daher zeitnah umgesetzt werden. Das Sondergebiet liegt im Bereich eines Gewerbe-, bzw. Industriegebietes. Nach Umwidmung in ein Gewerbegebiet würde es sich sowohl funktional, als auch städtebaulich in diese Struktur einfügen.

Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Grünstraße/Neitzelweg“ soll jedoch das gesamte Plangebiet städtebaulich neu geordnet werden (siehe Vorlage Drs.-Nr. Fb 6/321/2015). Hierfür müsste auch eine weitere Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst werden.

Im Norden des Plangebietes befinden sich drei Grundstücke mit Wohnhäusern. Die Wohnhäuser wurden in den Jahren 1995 bis 1998 errichtet. Die Grundstücke werden im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt die beiden südlichen der drei Grundstücke als „Mischgebiet“, das nördliche Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Auch diese drei Grundstücke müssten im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich ihrer Darstellung geändert und an die realen Tatsachen angepasst werden. Gemäß der momentanen Nutzung soll der Flächennutzungsplan nach der Änderung „Wohnbaufläche“ darstellen.

Die Verwaltung empfiehlt unter Bezug auf die parallele Vorlage Drs.-Nr. Fb 6/319/2015 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen, um eine Reaktivierung des Sondergebietes hin zu einem zukunftsfähigen Gewerbebestandort einzuleiten und die Grundlage für eine städtebauliche Neuordnung des Bebauungsplangebietes zu legen.

Der Flächennutzungsplan kann im Zuge eines Parallelverfahrens gem. § 8 (3) BauGB angepasst werden. Der Antragsteller formuliert in seinem Antrag, dass er bereit ist, die Kosten der Bebauungsplanänderung zu übernehmen. Da hierfür auch der Flächennutzungsplan geändert werden muss, sind zusätzlich auch die Kosten für die Flächennutzungsplanänderung zu übernehmen.

Im vorliegenden Fall der FNP-Änderung sind diese Kosten jedoch nur anteilig für den Möbelstandort zu übernehmen.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen:	Ja	Nein		lfd. Jahr	Folgejahre
	☒	☐			
<i>Ergebnisplan/-rechnung</i>	☐	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Ertrag	4.500,- € *	
			Aufwand	8.000,- € **	
<i>Finanzplan/-rechnung</i>	☐	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Einzahlung	4.500,- € *	
			Auszahlung	8.000,- € **	

* = geschätzte Planungskosten (werden nach tatsächlichem Aufwand vom Antragssteller getragen)

** = geschätzter Gesamtaufwand für das FNP-Änderungsverfahren inkl. (nicht refinanzierbarer) Verwaltungstätigkeiten

Der Bürgermeister
i. A.

Zimmermann

Anlage

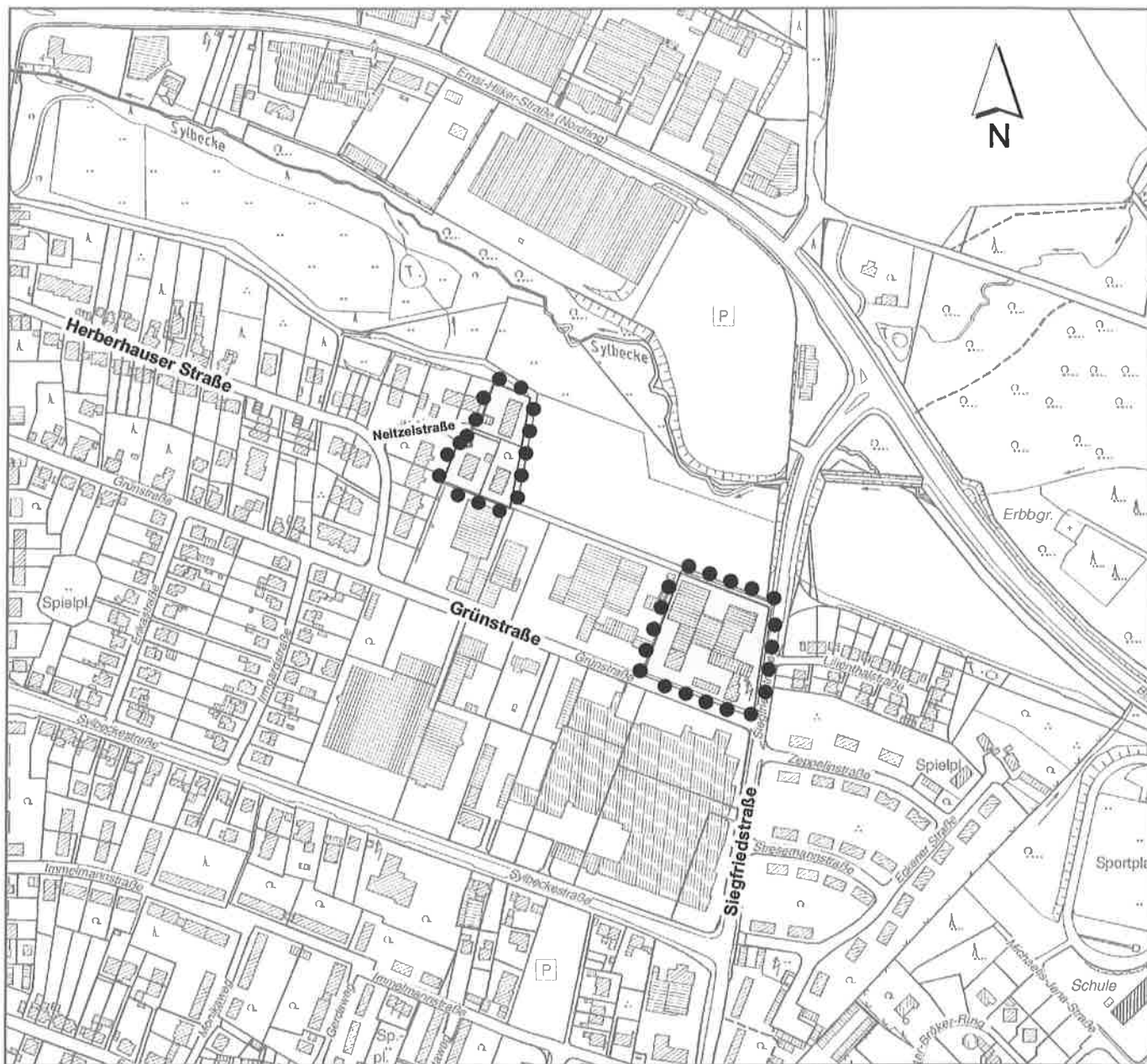
Übersichtsplan 1 : 5 000

Luftbild

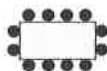
Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

Ausschnitt aus dem geänderten FNP

Schreiben des Antragstellers



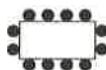
0 50 100 200
Meter



Abgrenzung der 17. FNP-Änderung



0 50 100 200
Meter



Abgrenzung der 17. FNP-Änderung



Sondergebiet Möbel



gewerbliche Bauflächen



Wohnbauflächen



Straßenverkehrsflächen



Landwirtschaft

Nachrichtliche Kennzeichnungen



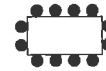
Landschaftsschutzgebiet



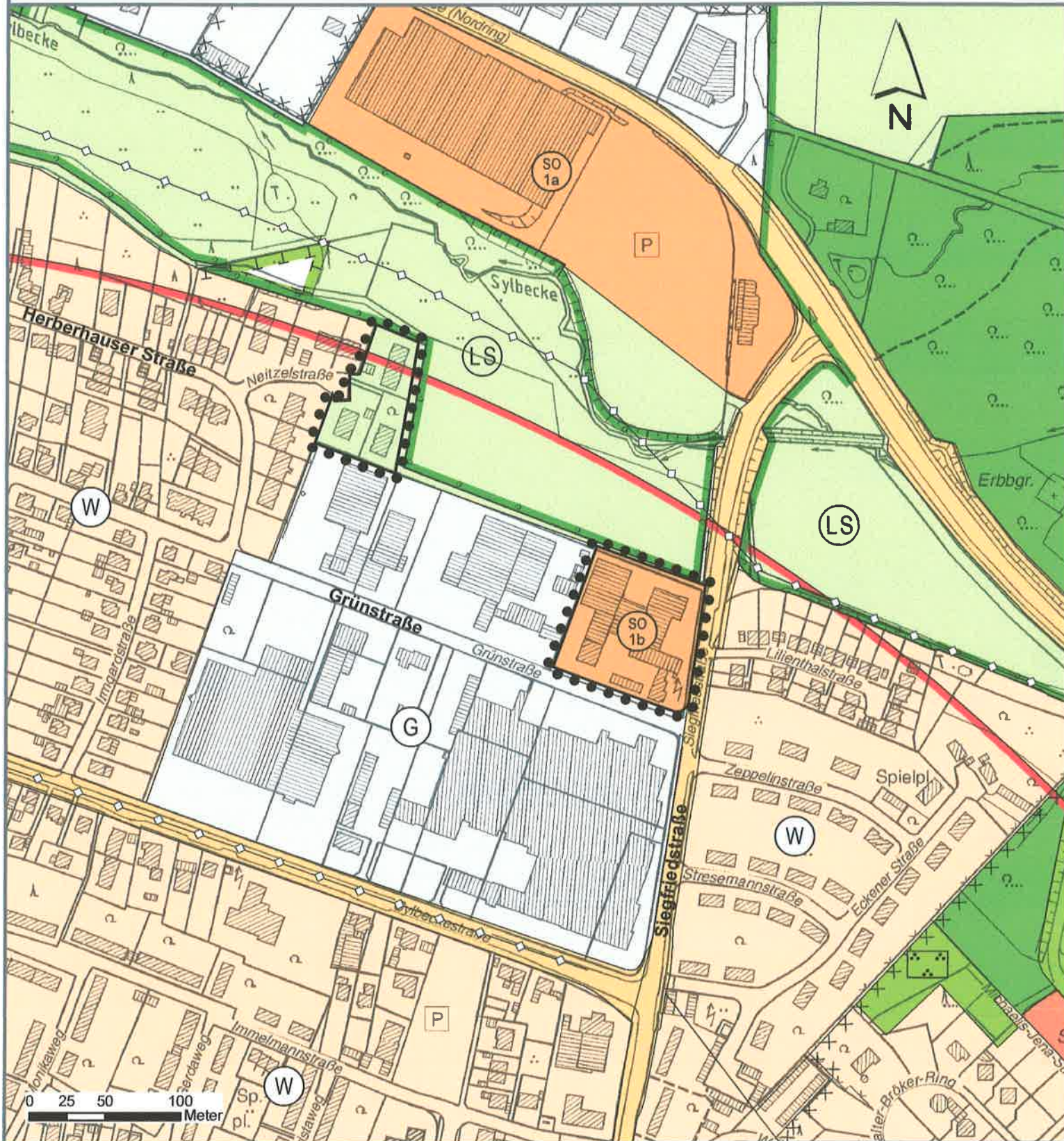
Naturpark Teutoburger
Wald / Eggegebirge



Hauptzentrum



Abgrenzung der FNP-Änderung



 gewerbliche Bauflächen

 Wohnbauflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Landwirtschaft

Nachrichtliche Kennzeichnungen

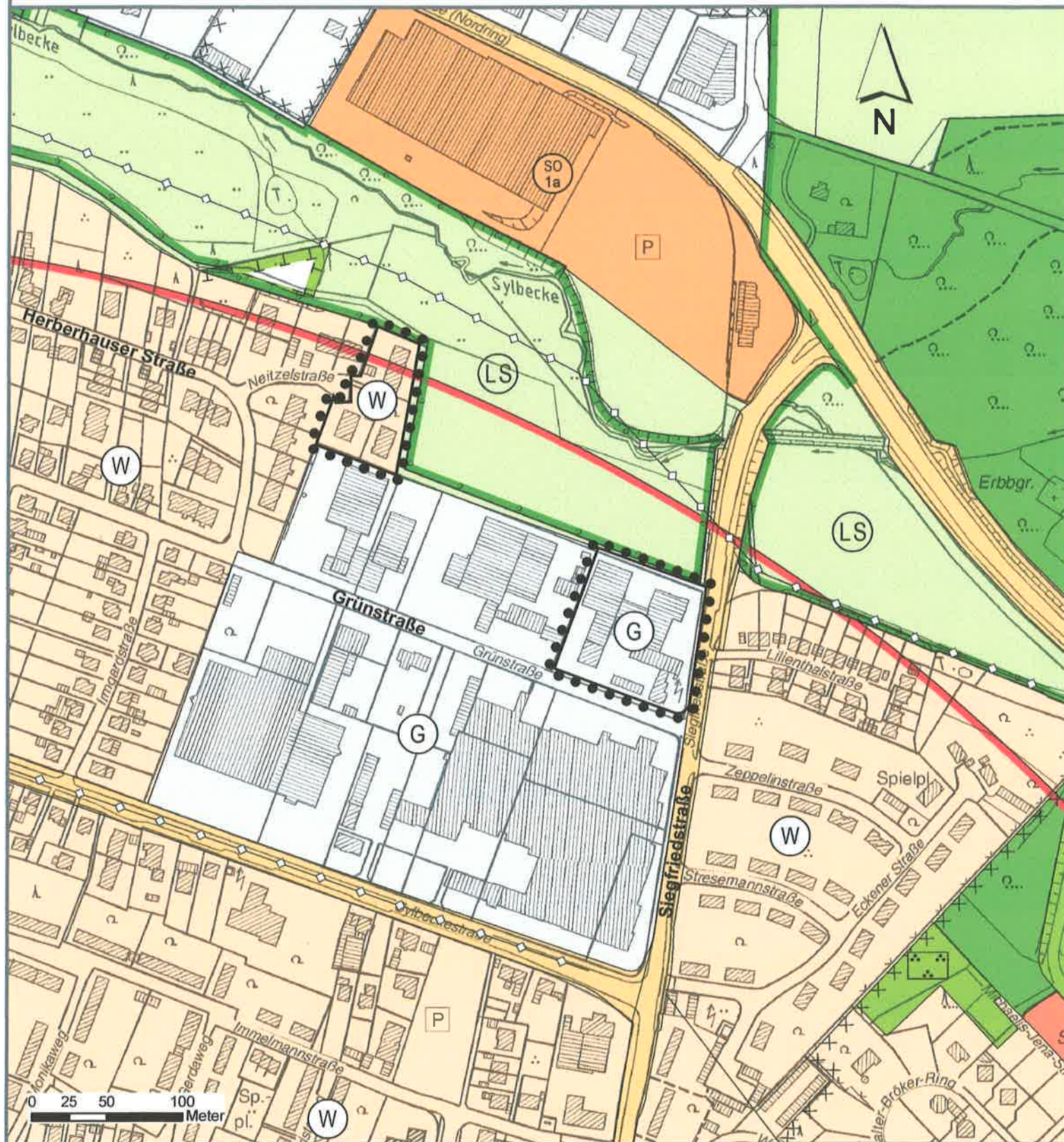
 Landschaftsschutzgebiet

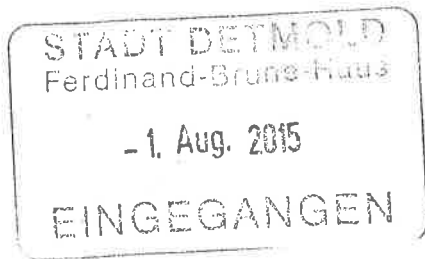
 Naturpark Teutoburger
Wald / Eggegebirge

 Hauptzentrum



Abgrenzung der FNP-Änderung





Stadt Detmold
Stadtentwicklung
z.Hd.Herrn Zimmermann
Postfach
32754 Detmold

6.10 z.w.V. 03.08.15

Detmold, 31.07.2015

Betr. Bebauungsplan Siegfriedstr. 96
Gemarkung: Detmold Flur:1 Flurstück 432

Sehr geehrter Herr Zimmermann,

wir beziehen uns auf das geführte Gespräch vom 21.7.2015 in Ihrem Haus.

Da wir trotz intensiver Bemühungen für den o.a. Standort keinen Nutzer als Möbeleinzelhändler finden, stellen wir den Antrag den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass sie als Gewerbefläche ausgewiesen wird, und die Einschränkung auf Sondernutzung Möbeleinzelhandel entfällt.

Für ein Vollsortiment Möbel ist die Fläche zwischenzeitlich zu klein. Dies haben wir in unserem Gespräch bereits erörtert.

Da das Objekt nunmehr ungenutzt ist, befürchten wir außer dem finanziellen Verlust auch Schäden durch Vandalismus. Die augenblickliche besondere Problematik im Bereich unserer Immobilie, macht eine möglichst kurzfristige Änderung der Nutzung nötig.

Die Kosten für die Bebauungsplanänderung werden von uns übernommen.

Zu Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß