

Begründung
zur Flächennutzungsplanänderung
Nr. 17 „Möbelmarkt Siegfriedstraße“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Änderungsgebiet	4
2	Raumordnung und Landespflege	4
3	Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Lage im Raum / Situationsbeschreibung	5
5	Art der baulichen Nutzung	6
6	Belange des Klimaschutzes	7
8	Verkehr	7
9	Ver- und Entsorgung	7
10	Immissionen	7
11	Altablagerungen und Bodenschutz	7
11.1	Altlasten	7
11.2	Kampfmittelbelastungen	7
12	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
13	Zusammenfassung	8
14	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	8

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 17 "Möbelmarkt Siegfriedstraße"

Ortsteil: Detmold Nord

Änderungsgebiet: Nord-westlich an die Kreuzung Siegfriedstraße / Grünstraße angrenzend sowie östlich des Wendebereichs Neitzelweg

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit. Die in der Begründung verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1 Änderungsgebiet

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 17 "Möbelmarkt Siegfriedstraße" besteht aus der Teilfläche "Nord-westlich an die Kreuzung Siegfriedstraße / Grünstraße angrenzend" und der Teilfläche "östlich des Wendebereiches Neitzelweg" im Ortsteil Detmold Nord.

Es wird begrenzt

im Norden durch das Regenrückhaltebecken, bzw. den Fuß- und Radweg zwischen Siegfriedstraße und Neitzelweg,

im Süden durch die Grünstraße, bzw. das Grundstück Grünstraße 32,

im Osten durch die Siegfriedstraße, bzw. den Fuß- und Radweg zwischen Siegfriedstraße und Neitzelweg

und im Westen durch das Grundstück Grünstraße 36, bzw. den Wendebereich des Neitzelweges.

Die Gesamtgröße des Änderungsgebietes beträgt ca. 1,09 ha.

2 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold –Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – weist das Änderungsgebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ist eine Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Bezirksplanungsbehörde gestellt worden.

Mit Schreiben vom 06.01.2016 teilt die Bezirksregierung Detmold mit, dass keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen.

3 Ziele und Zwecke der Planung

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 „Sondergebiet Möbel“ an der Kreuzung Siegfriedstraße / Grünstraße, 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 Möbeleinzelhandel 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.

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. Die heutige Nutzung entspricht somit nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

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 FNP-Änderung Nr. 17 erfolgt im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 01-16 „Grünstraße / Neitzelweg“, 7. Änderung, Teilbereich A. Der Teilbereich B wird in naher Zukunft bearbeitet.

4 Lage im Raum / Situationsbeschreibung

Teilfläche "Nord-westlich an die Kreuzung Siegfriedstraße / Grünstraße angrenzend":

Die Teilfläche des Änderungsgebietes befindet sich nördlich der Detmolder Innenstadt im Norden des Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche, ein Regenrückhaltebecken sowie den Gewässerlauf des Baches Sylbecke geprägt.

Im Westen befinden sich gewerbliche Betriebe und ein Betraum einer Glaubensgemeinschaft. Im Süden ist die Teilfläche durch die Grünstraße beschnitten. Jenseits der Grünstraße befindet sich ein großflächiger Handelshof.

Im Osten entlang der Teilfläche verläuft die Siegfriedstraße. Jenseits dieser Straße liegt die ehemalige Britensiedlung. Zurzeit noch leerstehend, befindet sich dieses Quartier in einer städtebau-

lichen Umstrukturierung und wird in absehbarer Zukunft voraussichtlich dem öffentlichen Wohnungsmarkt zugeführt.

Auf der Teilfläche selbst steht ein leerstehendes Gebäude, welches früher als Möbelmarkt genutzt wurde. Das Grundstück kann über die Siegfriedstraße oder die Grünstraße erschlossen werden.

Teilfläche "östlich des Wendebereiches Neitzelweg":

Die Teilfläche befindet sich ca. 150 m nord-westlich von der Teilfläche I gelegen. Im Westen befinden sich überwiegend freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und vereinzelt zweigeschossige Mehrparteienhäuser. Die Einfamilienhäuser sind zum großen Anteil Siedlungshäuser aus den 30er Jahren, während die Reihenhäuser und Mehrparteienhäuser in den 60er und 70er Jahren erbaut wurden. Die Häuser haben überwiegend großzügige Grundstücke.

Im Süden ist der Teilbereich durch das Grundstück Grünstraße 32 beschnitten. Dies wird durch einen KFZ-Händler/Werkstatt genutzt.

Im Osten und Norden an das Plangebiet angrenzend verläuft ein Geh- und Radweg. Jenseits davon befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das Fließgewässer Sylbecke.

Auf der Teilfläche stehen drei Mehrparteiengebäude samt Nebenanlagen. Die Gebäude sind Mitte der 90er Jahre erstellt worden. Sie werden durch den Neitzelweg und eine zu den Gebäuden dazugehörige private Zuwegung erschlossen.

Im gesamten Änderungsgebiet bestehen keine wesentlichen Geländesprünge. Es befindet sich kein Bau- oder Bodendenkmal im Änderungsgebiet. Gewässer werden von der Planung nicht berührt. Es besteht keine Hochwassergefahr. Im gesamten Änderungsgebiet sind keine Verdachtsflächen bekannt.

5 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet im Teilbereich "Nord-westlich an die Kreuzung Siegfriedstraße / Grünstraße angrenzend" als Sondergebiet Möbel und im Teilbereich "östlich des Wendebereiches Neitzelweg" als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Überlagernd sind „Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebirge“ und Hauptzentrum für beide Teilbereiche dargestellt.

Angrenzend an Teilbereich "Nord-westlich an die Kreuzung Siegfriedstraße / Grünstraße angrenzend" wird im Westen und Süden gewerbliche Baufläche, im Osten Wohnbaufläche und im Norden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Teilbereich "östlich des Wendebereiches Neitzelweg" grenzt im Norden und Osten an Flächen für die Landwirtschaft, im Süden an gewerbliche Baufläche und im Westen an Wohnbaufläche.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird das Sondergebiet Möbel in gewerbliche Baufläche und die Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert. Während dadurch für die Teilfläche "Nord-westlich an die Kreuzung Siegfriedstraße / Grünstraße angrenzend" eine neue Nutzung ermöglicht werden soll, entspricht die Darstellung der Teilfläche "östlich des Wendebereiches Neitzelweg" dann der tatsächlichen Nutzung.

6 Belange des Klimaschutzes

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen keine schädlichen Einflüsse auf die Umwelt. In keinem der beiden Teilbereiche wird eine wesentliche Veränderung der Nutzung erzielt. Während im Teilbereich "östlich des Wendebereiches Neitzelweg" der Flächennutzungsplan an die reellen Tatsachen angepasst wird, lockert die Änderung der Festsetzung Sondergebiet Möbel in gewerbliche Baufläche lediglich die Zulässigkeitsbestimmungen für mögliche Nutzer.

8 Verkehr

Eine Ergänzung des Straßennetzes wird nicht erfolgen. Die Erschließung erfolgt über die Grünstraße oder die Siegfriedstraße, bzw. über den Neitzelweg und eine zu den Grundstücken dazugehörige private Zuwegung.

9 Ver- und Entsorgung

Die Gebäude sind mit Versorgungsleitungen erschlossen. Entsorgungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser sind vorhanden.

10 Immissionen

Wird im weiteren Verfahren noch erarbeitet!

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Altlasten

Im Änderungsgebiet oder unmittelbar angrenzend sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

11.2 Kampfmittelbelastungen

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold (Stand 01.11.2006) ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Änderungsgebietes verzeichnet.

Im Rahmen des parallelen Bauleitplanverfahrens 01-16 „Grünstraße / Neitzelweg“, 7. Änderung wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen.

Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

12 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsgebiet selbst und auch in den unmittelbar angrenzenden Bereichen sind keine Objekte aus der Bau- und Bodendenkmalliste bekannt.

13 Zusammenfassung

Die Reaktivierung der gewerblichen Brachfläche an der Kreuzung Siegfriedstraße / Grünstraße bedingt die Änderung des Flächennutzungsplanes von Sondergebiet Möbel zu gewerbliche Baufläche. Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung wird eine im räumlichen Zusammenhang zum Sondergebiet Möbel liegende weitere Darstellung des Flächennutzungsplanes (landwirtschaftliche Fläche) in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

14 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Wird noch im weiteren Verfahren erarbeitet!

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, Juli 2016