

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01-16, 5. Änderung

1. Planungserfordernis

Anlaß für die hier vorliegende Planung ist die Nachfrage nach Flächen zur Realisierung einer Teilverlagerung großflächigen Möbeleinzelhandels. Der betroffene Betrieb ist zur Zeit auf zwei Standorten angesiedelt. Aus wirtschaftlichen Zwängen heraus besteht die Notwendigkeit der Betriebszusammenlegung am Standort im Plangebiet.

Die Änderung des B-Plans in diesem Bereich ist nötig, um die angestrebte Nutzung (SO-großflächiger Einzelhandel) städtebaulich verträglich in das Umfeld zu integrieren.

Folgende Ziele werden mit der Änderung verfolgt:

1. Nachträgliche, planungsrechtliche Absicherung einer tatsächlich vorhandenen Nutzung durch großflächigen Einzelhandel auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung;
2. planungsrechtliche Begrenzung für Erweiterungen des Bestandes und klare Abgrenzung zum Gewerbe- und Industriegebiet;
3. Schutz der ortsnahen Einzelhandelsversorgung und der Einzelhandelsstrukturen im Innenstadtbereich.

2. Das Plangebiet

Die umzuwidmenden Flächen liegen westlich der Siegfriedstraße im Ortsteil Detmold. Das Plangebiet wird begrenzt

im Osten durch die Siegfriedstraße
im Norden durch die Sylbecke
im Westen durch die Grünstraße Nr. 38
im Süden durch die Grünstraße.

Folgende Flurstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Gemarkung: Detmold, Flur 1

Flurstücke: 52, 248

Flächengröße: ca. 0,7 ha.

Die verbindliche Begrenzung des Bebauungsplanes wird durch Planzeichen festgesetzt.

3. Rahmenbedingungen der Planung

Momentan wird das Plangebiet durch großflächigen Möbeleinzelhandel gewerblich genutzt.

Bei dem vorhandenen Möbeleinzelhandelsbetrieb handelt es sich um ein räumlich zweigeteiltes Unternehmen, das aus wirtschaftlicher Sicht gezwungen ist, aus der Innenstadt heraus in das Plangebiet hinein zu verlagern und somit zwei Standorte zusammenzulegen.

Die Flächen im Änderungsgebiet sind komplett in privater Hand.

Zwangspunkt für die Planungen im Änderungsgebiet ist die zu vermeidende Gefährdung des innerstädtischen Einzelhandels bzw. der ortsnahen Versorgung der Bevölkerung in den Ortsteilen sowie der Vermeidung aller weiteren möglichen negativen Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO.

4. Übergeordnete bzw. vorbereitende Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das Plangebiet „gewerbliche Baufläche“ dar. Von daher sind die Darstellungen im Flächennutzungsplan, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen, im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (FNP-Änderung 139). Aufgrund dieser FNP-Änderung wird der zukünftige Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen. Die vorgesehene Planung steht im Einklang mit dem Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Lippe, der für dieses Gebiet Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe vorsieht. Die Änderung des Bebauungsplans steht landesplanerischen Zielsetzungen nicht entgegen, zumal durch das Gutachten der BBE-Unternehmensberatung und durch Stellungnahmen der beteiligten Fachplanungen der Stadt Detmold sichergestellt werden kann, daß negative Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind. Daher hat die Bezirksregierung Detmold das Landesplanerische Einverständnis gem. § 20 LaPlaG zur parallelen FNP-Änderung 139 als Grundlage für diese B-Plan-Änderung bereits erteilt.

5. Städtebauliche Festsetzungen

5.1 Belange angrenzender Nutzungen

Wegen des überwiegend gewerblich genutzten Umfeldes und der schon vorhandenen Einzelhandelsnutzung im Plangebiet sind Belange angrenzender Nutzungen nur unwesentlich berührt. Negative Auswirkungen auf die östlich vom Plangebiet gelegene Wohnnutzung sind durch die B-Plan-Änderung und die damit verbundene mögliche Nutzung nicht verbunden, weil

1. keine Neuansiedlung, sondern nur eine Betriebserweiterung vorgenommen wird
2. keine Emissionen vom Vorhaben selbst ausgehen, die über das bisherige Maß hinausgehen.
(siehe auch 7.)

Die hier vorliegende Umwidmung von GI zu SO „Möbeleinzelnhandel“ entspricht einer Verminderung der möglichen Belastungen für die angrenzende Wohnnutzung und für die Wohnnutzung im Plangebiet selbst.

Die GI-Nutzung im Umfeld des Plangebietes wird durch die Umwidmung nicht in ihren Möglichkeiten eingeschränkt, da im Änderungsgebiet selbst Schutzvorkehrungen getroffen werden, die der angrenzenden GI-Nutzung gerecht werden.

5.2 Städtebauliche und gestalterische Belange

Da es sich bei dem Änderungsgebiet um eine Fläche handelt, das an einer visuell prägenden Hauptstraße nach Detmold liegt (Siegfriedstraße) und die darüber hinaus in direkter Sichtbeziehung zum Sylbecketal steht, ist es städtebaulich notwendig, gestalterische Festsetzungen zu treffen. Um den Straßenraum durch übergroße Gebäude in unmittelbarer Straßennähe nicht unnötig einzuengen, wird die maximale Gebäudehöhe (OK) auf 12 m begrenzt. Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung im Sinne des § 18 BauNVO wird jeweils die gewachsene Geländeoberfläche festgesetzt.

Die Umwandlung der bestehenden Baulinie in eine Baugrenze wird der momentan vorhandenen Situation gerecht. Der gesamte Gebäudebestand im Änderungsgebiet und ein Großteil der Gebäude außerhalb des Plangebietes orientieren sich nicht an der „Baulinie“. Die eigentliche Funktion der Baulinie ist somit nicht existent und damit hinfällig.

Durch die Umwidmung der vorhandenen „Industriefläche“ in „Fläche für großflächigen Möbeleinzelnhandel“ wird die Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke zu Gunsten des Ausbaus einer vorhandenen Nutzung erweitert. Durch die mögliche Einzelhandels-Erweiterung werden die wirtschaftlichen Voraussetzungen für den zukünftigen Nutzer erheblich verbessert. Diese Wertsteigerung rechtfertigt es, die städtebauliche und die

naturräumliche Situation an einer der Einfallstraße in die Innenstadt Detmolds und im direkten Einflußbereich des Sylbecketal unter Beteiligung des Nutzers aufzuwerten.

Durch die Festsetzungen zur Fassadengliederung (Gebäude sind mindestens alle 35 m deutlich vertikal zu gliedern) wird das Entstehen übergroßer, ungegliederter Baukörper verhindert, die durch ihr Volumen in der Lage sind, die Raumwirkung im öffentlichen Straßenraum und die angrenzende Wohnbebauung zu beeinträchtigen. Um den Kontrast der massiven Bebauung zur angrenzenden Sylbecke möglichst gering zu halten, sind die Gebäude und die festgesetzten nicht überbaubaren Flächen gemäß den Vorgaben zu begrünen und farblich neutral zu gestalten. Die Fassaden sind, zur Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu 50 % mit Pflanzen zu begrünen. Dabei können Rank-, Schling- und Kletterpflanzen mit oder ohne Rankhilfe eingesetzt werden, wodurch ein ausreichender Spielraum für die individuelle Grüngestaltung gegeben ist.

Die damit geschaffenen Grünflächen und begrünten Fassaden verbessern die mikroklimatischen Verhältnisse und beeinflussen außerdem die Einbindung der Baukörper in die Umgebung positiv.

Sowohl die Begrünung der Gebäude, als auch der Pflanzstreifen entlang den Fußweg sichern eine Einfügung der massiven Gebäudekörper in das Landschaftsbild. Die genau festgeschriebenen Baumarten und Baumstandort ergänzen den vorhandenen Baumbestand der Allee an der Siegfriedstraße.

Der entlang der Siegfriedstraße festgesetzte „zu erhaltende Baumbestand“ ist einerseits von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt, andererseits prägt er wesentlich die städtebauliche Situation an der Siegfriedstraße und Grünstraße. Um eine Schädigung des Baumbestandes von vorneherein auszuschließen, wird die Baugrenze verschoben. Bestehende Gebäude werden durch die Verschiebung der Baugrenze nicht betroffen.

Um ein unkontrolliertes Ausdehnen der erheblich gestaltwirksamen Werbeanlagen zu unterbinden, muß das Anbringen solcher Anlagen geordnet werden. Zum einen werden die Festsetzungen über die Gestaltung der Werbeanlagen der momentanen Situation (angrenzendes Industriegebiet) gerecht, zum anderen sind die Festsetzungen so gewählt, daß ein Eingriff in das Landschaftsbild an dieser dominanten Ecksituation des Vorhabens weitestgehend ausgeschlossen ist.

Über die Gestaltung der baulichen Anlagen hinaus, werden im Änderungsgebiet Festsetzungen zur Anlage der Freifläche getroffen. Um die mit „großflächigem Einzelhandel“ verbundenen notwendigen Kundenparkplätze zu durchgrünen, setzt der Bebauungsplan im Bereich der Stellplatzanlagen in regelmäßigen Abständen zwischen den Stellplätzen je 5 Stellplätze einen großkronigen Laubbaum fest. Sowohl die nicht überbaubaren Flächen als auch die Stellplätze sind nach Maßgabe des Bebauungsplans zu begrünen, zu bepflanzen und von Nebenanlagen freizuhalten. Einfriedigungen sind durch die Begrenzung der Höhe und durch Bepflanzungs-festsetzungen städtebaulich kaum noch wahrnehmbar.

5.3 Wirtschaftliche Belange

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Hierbei darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden. Die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen wird auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

Die hohe Ausnutzbarkeit in Bezug auf die Grundfläche trägt der bereits bestehenden hohen Versiegelung und der zukünftig angestrebten Einzelhandelsnutzung Rechnung. Der Ausschluß der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl sichert ein Mindestmaß an Durchgrünung, was gleichbedeutend mit einer optischen Abschirmung der Einzelhandelsnutzung zu den Umgebungsnutzungen, zur Sylbecke und zu den Erschließungsstraßen ist. Gleichzeitig sichert die hohe Ausnutzbarkeit den zukünftigen Bauherren eine optimale Flexibilität in Bezug auf ihre wirtschaftlichen Anforderungen.

Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl von 1,2 ermöglicht dem bestehenden Betrieb eine, auf das Umland bezogene, konkurrenzfähige Betriebserweiterung. Bezogen auf das ca. 0,7 ha große Plangebiet ergibt sich eine theoretische Geschoßfläche für großflächigen Einzelhandel der Möbelbranche von ca. 8.600 m². Dies entspricht nicht nur den geplanten Erweiterungsabsichten der Verkaufsfläche des vorhandenen Betriebes, sondern eröffnet dem Möbele Einzelhandel an diesem Standort ein eingeschränktes zukünftiges Entwicklungspotential in der Größenordnung des vorhandenen Möbele Einzelhandels in den Umlandgemeinden.

Die städtebauliche Unschädlichkeit dieses Erweiterungspotentials (auch in Bezug auf § 11 (3) BauNVO) wird u.a. durch ein Gutachten der BBE-Unternehmensberatung GmbH vom Mai 1995 sichergestellt.

Um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu vermeiden, wird zum einen ein innenstadtunschädliches und für die Möbelbranche typisches Sortiment festgesetzt, zum anderen wird eine Verkaufsflächenbeschränkung für innenstadtrelevante Warengruppen (Randsortimente) auf maximal 5 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes festgesetzt, wobei 200 m² Verkaufsfläche nicht überschritten werden dürfen. Durch die Kombination der Einschränkung zulässiger Branchen (Möbelmarkt) in Verbindung mit den aufgeführten Sortimenten wird die Innenstadtverträglichkeit

und Unschädlichkeit für die ortsnahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt. Die Festsetzung der innenstadtunschädlichen Sortimente orientiert sich

1. an der Kölner Liste,
2. an der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes und
3. an der Vermeidung möglicher, städtebaulich negativer Auswirkungen der festgesetzten Branchen und Sortimente auf den Innenstadtbereich Detmolds bzw. auf die Versorgung der Bevölkerung in den Ortsteilen.

6. Die Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Planaufstellung

Durch die Änderungen im Plangebiet ergeben sich keine Eingriffe, die über die momentane Versiegelung der Grundstücke hinausgehen. Andere Eingriffe, die über das heute schon mögliche Maß der Beeinträchtigungen hinausgehen (Klima etc.), sind nicht zu erwarten. Durch die Planänderung ist somit kein zusätzlicher Eingriff nach § 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen. Über die Nachbesserung von Gestaltungsfestsetzungen im Änderungsgebiet wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch mögliche massive Baukörper weitestgehend abgefangen.

7. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Nordring. Die innere Erschließung ist durch die das Plangebiet direkt tangierenden Straßen Siegfriedstraße und Grünstraße vorgegeben und ausreichend sichergestellt. Zu- und Abfahrten können sowohl von der Siegfriedstraße als auch von der Grünstraße angelegt werden. Eine verkehrliche Notwendigkeit für die genaue Festsetzung von Ein- und Ausfahrten besteht nicht. Indirekt wird der Anteil der Ein- und Ausfahrten an den nichtüberbaubaren Flächen über die Festsetzung „Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu mind. 80 %... einzusäen“ auf ein notwendiges Minimum begrenzt. Hierdurch wird der Grad der Versiegelung begrenzt und gleichzeitig der sichere Verkehrsfluß auf den Erschließungsstraßen gewährleistet. Dem Vorhaben wird so die Möglichkeit eingeräumt, den ruhenden Verkehr bedürfnisangepaßt ausreichend flexibel im Plangebiet zu organisieren.

Der ruhende Verkehr ist ausschließlich auf den privaten Grundstücken, und hier ausschließlich auf den überbaubaren Flächen abzuwickeln. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der VVBauO NW und wird im Baugenehmigungsverfahren gem. den „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ auf 1 Stellplatz je 50 m² Verkaufsnutzfläche festgeschrieben. Somit entstehen keine Behinderungen auf den Erschließungsstraßen und den angrenzenden Wohnstraßen durch die mögliche Nutzung im Änderungsgebiet.

Negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf den fließenden Verkehr der Erschließungsstraßen sind nicht zu erwarten.

Der Siegfriedstraße fällt schon heute hinsichtlich der Verkehrsabwicklung aufgrund ihrer Lage im Straßennetz eine übergeordnete, gesamtstädtische Aufgabe zu. So sind bezüglich der großen Verkehrsbedeutung der Straße in der Vergangenheit politische Grundsatzentscheidungen getroffen worden, die ihren Niederschlag u.a. im Flächennutzungsplan und im Rahmenplan Stadtkern Detmold gefunden haben. Ebenso gibt es aus der Vergangenheit keinen Verkehrsplan,

der auf die Einstufung der Siegfriedstraße als (Haupt-) Verkehrsstraße verzichtet hätte, wie zuletzt dem Ratsbeschuß zum Verkehrsentwicklungsplan (VEP) sowie Ausschußbeschlüssen zum „Vorbehaltsnetz“ bei der Einrichtung von Tempo-30-Zonen in Wohngebieten zu entnehmen ist.

Das Maß der verträglichen Kfz-Belastungen hat für die Siegfriedstraße zwei Komponenten: Eine individuelle (standortbezogene) und eine soziale (gesamstädtische), die sich überlagern.

Dem Anspruch der Anlieger auf eine angemessene Wohn- und Lebensqualität an der Straße würde eine maximale Stundenbelastung von 250 Kraftfahrzeugen bzw. eine Tagesbelastung von 2.500 Einheiten Rechnung tragen. Aus der Verkehrsfunktion addiert sich hierzu eine dem Einzelnen zugunsten der Allgemeinheit zuzumutende wesentlich höhere Belastung von 550 Kfz/h bzw. 5.500 Einheiten pro Tag, so daß sich insgesamt eine „stadtverträgliche“ Belastung von 800 Kfz/h bzw. 8.000 Einheiten/24 h ergibt (Quelle: VEP Detmold, vom Rat beschlossen am 06.05.1993).

Die Belastung der Siegfriedstraße liegt mit max. 8.200 Kfz/24 h und stündlichen Höchstwerten von knapp 800 Kfz an der Obergrenze des zuvor definierten Bereiches der Stadtverträglichkeit, der LKW-Anteil von 5 % - 6 % entspricht dem vergleichbarer Verkehrsstraße. Die zusätzliche Belastung aus der Erweiterung eines Möbelhauses beträgt lt. BBE-Gutachten - bei voller Ausnutzung des durch die Änderung ermöglichten Nutzungsgrads - an normalen Werktagen

9 Kfz/h und an langen Samstagen 15 Kfz/h während der Öffnungszeiten. Es handelt sich demnach um Mehrbelastungen von täglich 100 - 150 Fahrzeugen, was einem Betrag von weniger als 2 % der Gesamtbelastung der Siegfriedstraße entspricht.

Durch die Planänderung wird somit weder die Funktionsfähigkeit der Erschließungsstraße noch die Angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Energie, Trink-, Schmutz- und Oberflächenwasser ist im Plangebiet selbst bereits existent und ist auch nach der Änderung des Bebauungsplans als ausreichend zu bezeichnen.

9. Altlasten

Im Änderungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

10. Emissionen

Die Verkehrsbelastung von 1995 mit 492 Kfz/h wird durch die Vorhabenerweiterung im Änderungsgebiet um max. 15 Kfz je Öffnungsstunde erhöht.

Die Grenzwerte für Verkehrslärm liegen nach der 16. BImSchV bei tags 59 dB (A) und nachts bei 49 dB (A).

Die heute existenten Werte liegen bei tags 61,3 dB (A) und nachts bei 51,1 dB (A).

Bezogen auf die zukünftige Erhöhung der Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung durch die Erweiterung der Nutzung „Möbeleinzelnhandel“ kann festgestellt werden, daß sich die erläuterte Verkehrszunahme nicht auf den wahrnehmbaren Schallpegel auswirkt. Die Wahrnehmung einer Änderung der Lautstärke findet erst bei einer Änderung des Schallpegels um 3 dB (A) statt. Dies entspricht einer Verdoppelung bzw. Halbierung des Verkehrsaufkommens. Die hier zur Diskussion stehende Erhöhung des Verkehrsaufkommens um ca. 2 % ist so gering, daß sie keine Erhöhung der Lärmempfindung bewirkt (Steigerung der Lärmbelastung um 0,1 dB (A)).

Durch die Erweiterung der vorhandenen Möbeleinzelnhandelnutzung sind, bezogen auf das Umfeld, somit keine bzw. zu vernachlässigende umfeldunverträglichen Emissionen zu erwarten.

Im Plangebiet selbst sollen passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, um den Belastungen durch das industriell geprägte Umfeld gerecht zu werden. So müssen die Umfassungsbauteile der schallbelasteten Seiten so dimensioniert werden, daß folgende Innenschallpegel gemäß VDI 2719 nicht überschritten werden:

Schlafräume	30 dB (A)
Wohnräume	35 dB (A)
Büro- und Kommunikationsräume	40 dB (A).

Andere Emissionen wie Staub, Gerüche und Erschütterungen werden durch die mögliche Nutzung nicht ausgelöst.

11. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz. Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich.

12. Kosten

Über die bestehende Planung hinausgehende öffentlich wirksame Kosten fallen durch die 5. Änderung nicht an.

Durch die Änderung eines Teils des B-Planes von „Industriegebiet“ in „Sondergebiet“ wird die Wohnbebauung im Umfeld des Änderungsgebietes nicht im Wert gemindert. Entschädigungsansprüche entstehen nicht.