

Begründung
zum
01-52 „Braunenbruch“
6. vereinfachte ÄNDERUNG

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|------------|
| 1 | Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans | 3 |
| 2 | Verfahren | 3 |
| 3 | Raumordnung und Landesplanung | 3 |
| 4 | Flächennutzungsplan | 3-4 |
| 5 | Anlass und Ziele des Bebauungsplans | 4 |
| 6 | Situationsbeschreibung | 4 |
| 7 | Belange des Städtebaus und der Wirtschaft | 5 |
| 7.1 | Festsetzung | 5-6 |
| 11 | Immissionsschutz | 6 |
| 12 | Altablagerungen und Bodenschutz | 6 |
| 12.1 | Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung | 6 |
| 12.2 | Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen | 6 |
| 12.3 | Erhalt schutzwürdiger Böden | 6 |
| 12.4 | Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen | 6 |
| 13 | Umweltbericht gemäß § 2a BauGB | 6 |
| 14 | Erschließungskosten | 6 |
| 15 | Flächenbilanz | 7 |
| 16 | Bodenordnung | 7 |

Begründung zum B-Plan 01-52“Braunenbruch”, 6. vereinfachte Änderung

Ortsteil: Detmold Süd
Plangebiet: Zwischen Wittekindstraße, Heidenoldendorfer Straße, Knochenbach, Sinalcostraße, Klingenbergstraße und Eisenbahn

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch die Bahnlinie,
im Osten durch die Heidenoldendorfer Straße und Wittekindstraße
im Süden und im Westen durch den Knochenbach

Der verbindliche Geltungsbereich der 6. Änderung entspricht dem des Bebauungsplans. Dieser besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches der 6. vereinfachten Änderung
- der textlichen Festsetzung mit Rechtsgrundlagen und
- der Begründung.

2 Verfahren

| | |
|---|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | vom 18.10.2006 |
| Entwurfsbeschluss | vom 15.08.2007 |
| Entwurfsoffenlegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) | vom 10.09.2007-09.10.2007 |
| Satzungsbeschluss Stadtentwicklungsausschuss/Rat | am 12.12.2007/18.12.2007 |

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 26,6 ha große Änderungsgebiet “überwiegend gewerbliche Baufläche” dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte “Art der baulichen Nutzung” entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet

im Norden an gewerbliche Baufläche,
im Süden an Fläche für Gemeinbedarf und Wohnbaufläche,
im Osten an gewerbliche Baufläche und Flächen für Gemeinbedarf,
und im Westen an Wohnbaufläche.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Stadt Detmold liegt ein Antrag auf „Umnutzung der Teilflächen eines Gewerbegrundstücks für Einzelhandelsflächen vor. Beantragt ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, der bereits in der Klingenbergstraße ansässig ist und seinen Standort auf eine Fläche innerhalb des Bebauungsplanes 01-52 „Braunenbruch“ verlagern möchte.

Die Reglementierung der Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe-/Industriegebieten wurde in den vergangenen Jahren mit Erfolg praktiziert. In Bezug auf Lebensmitteleinzelhandel ist jedoch eine Entwicklung eingetreten, die zum Zeitpunkt der Aufstellung/Änderung der B-Pläne so nicht absehbar war. So entscheiden sich in besonderem Maße Discounter dazu, sich verstärkt in Gewerbegebietsstrukturen und zusätzlich an Haupterschließungsstraßen anzusiedeln. Das Ziel, gesamtstädtisch – auch in Gewerbegebieten – ortsnah Arbeit- und Wohnbevölkerung im näheren Umfeld des Plangebietes zu versorgen, ist inzwischen mehr als erfüllt. Durch hohen Expansionsdruck der einzelnen Anbieter besteht die Gefahr, dass durch eine weitere Agglomeration von Lebensmitteleinzelhändlern in Gewerbe-/Industriegebieten die Ortsteilversorgung geschädigt, bzw. das städtebauliche Ziel des Aufbaus bzw. der Erhaltung von intakten Ortsteilversorgungen wesentlich erschwert wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist nötig, um die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in Detmold und speziell im Plangebiet zu begrenzen. Erforderlich wird die Einschränkung in Gewerbe- und Industriegebieten, weil der Stadt Detmold nur geringe Gewerbe- und Industrieflächenpotentiale zur Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbe- und Industriebetrieben zur Verfügung stehen. Das knappe Angebot geeigneter Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben muss primär für Arbeitsplätze im produzierenden und handwerklichen Bereich vorgehalten werden. Ein Anstieg der Nachfrage nach Gewerbeflächen ist aufgrund des wirtschaftlichen Aufschwunges z. Z. zu verzeichnen. Durch den Ausschluss des bislang ausnahmsweise zulässigen Lebensmitteleinzelhandels soll der Nachfrage nach Flächen für Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Rechnung getragen werden. Potentielles Interesse an Flächen innerhalb des Änderungsgebietes wurde bereits mehrfach bekundet.

Es stehen weiterhin im gesamten Stadtgebiet Flächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Größenordnungen und Sortimente zur Verfügung. So besteht in Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten (WA u. MI) die Möglichkeit, ortsnah die Einzelhandelsversorgung bis zu 800 m² zu forcieren. Für großflächigen Einzelhandel bestehen darüber hinaus Kern- und Sondergebiete zur Verfügung.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Westen des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Norden durch Gewerbenutzungen, im Süden, im Osten und im Westen durch Wohnbebauung, geprägt. Im Norden verläuft unmittelbar am Änderungsgebiet die Bahnstrecke Herford - Altenbeken.

Im Änderungsgebiet befinden sich Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude von Versicherungen, der Telekommunikation etc.. Verkehrlich wird das Änderungsgebiet im Süden von der Heidenoldendorfer Straße bzw. von Norden über die Klingenbergstraße erschlossen.

Altlasten: Im Änderungsgebiet ist keine Altablagerung bekannt.

7 Belange des Städtebaus

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzung des Bebauungsplanes gewährleistet werden. Hierzu gehören:

- die Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche
- die Belange der Erhaltung, Sicherung, Schaffung und Erweiterung von Arbeitsplätzen im produzierenden und handwerklichen Bereich

7.1 Festsetzungen

Durch den Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel in den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes sollen die unter Punkt 7 beschriebene Ziele erreicht werden.

Die planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben von der (vereinfachten) Änderung unberührt.

Bereits mit dem durch den Rat beschlossenen Einzelhandelkonzept der Stadt Detmold (ECON-CONSULT 1998) wurde u. a. ein „Handlungskonzept zur Sicherung der Nahversorgung in den Detmolder Stadtteilen“ entwickelt. Ziel dieses Konzepts ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche insbesondere im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Wohnbevölkerung. Hiernach ist der Ortskern von Heidenoldendorf (ca. 8.000 Einwohner) als „Wohnbereichszentrum“ definiert. Das vorhandene Konzept wird zurzeit verifiziert und soll zukünftig als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche für das gesamte Stadtgebiet treffen.

Die ausreichende Versorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs ist im Umfeld des Änderungsgebietes bereits gesichert, sodass städtebaulich kein weiterer Bedarf besteht. So befindet sich südöstlich des Änderungsgebietes an der Ecke Sprottauer Straße/Heidenoldendorfer Straße ein Discounter mit ca. 800 m² Verkaufsfläche (Entfernung ca. 500 m). Dieser versorgt sowohl das Änderungsgebiet als auch die Wohngebiete an der Sprottauer/Saganer Straße einschl. Bachstraße u. Bonhoefer Straße. Nordöstlich, an der Wittekindstraße (Entfernung ca. 700 m) liegt ein weiterer Fachmarkt für Genuss- und Nahrungsmittel mit einer Größe von ca. 700 m² Verkaufsfläche. Weiterhin befindet sich im benachbarten Plangebiet, Klingenbergstraße 31, ein großes SB-Warenhaus mit ca. 9.000 m² Verkaufsfläche (Entfernung ca. 1.000 m). Darüber hinaus befindet sich im Ortszentrum von Heidenoldendorf (Entfernung ca. 1.000 m) ein weiterer Discounter, der den Ortskern Heidenoldendorfs und das Wohngebiet westlich des Änderungsgebietes versorgt. Durch die Ansiedlung eines weiteren Discounters an der Klingenbergstraße würde somit das städtebauliche Ziel der Funktionsstärkung des Ortszentrum unterlaufen.

Eine weitere Agglomeration von Lebensmitteleinzelhandel an der Klingenbergstraße führt zudem zu weiteren negativen Auswirkungen. Diese würden sich nach der Verlagerung des Discounters vom bisherigen Standort (Klingenbergstraße 22) verstärken, da die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel am Altstandort auf Grund des Bestandschutzes der Nutzung zulässig ist.

Der Ziel- und Quellverkehr führt außerdem zu einer Beeinträchtigung des bestehenden Verkehrsnetzes.

Zugleich ist der durch den wirtschaftlichen Aufschwung zu verzeichnenden Bedarf an potentiellen Erweiterungsflächen einiger im Gewerbegebiet ansässigen Wirtschaftsunternehmen zu registrieren. Mit der Festsetzung, Lebensmitteleinzelhandel im Änderungsgebiet auszuschließen, wird dem Bedarf sowohl der Ansiedlung von neuen Betrieben als auch dem Erweiterungsbestreben bestehender Betriebe Rechnung getragen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 1997 war die unkontrollierte Ansiedlung von Einzelhandel im Änderungsgebiet zudem bereits eingeschränkt wor-

den, um die damals schon im Detmolder Stadtgebiet knappen Ressourcen an Gewerbe- und Industrieflächen zu schützen. Dieses gilt aktuell mehr denn je.

11 Immissionsschutz

Vom Änderungsgebiet selbst gehen -bezogen auf den Immissionsschutz- keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs aus. Durch die vereinfachte Änderung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz.

Die Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr sind so gering, dass aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen nicht getroffen werden müssen.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Änderungsgebiet selbst sind keine Altablagerungen bekannt. Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes befinden sich

- der Altstandort 302/4019 U 70,
- die Verdachtsfläche 719/4019 und
- die Altablagerung 87/4019.

Auswirkungen auf die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung (Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel) sind nicht zu erwarten. Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten werden nicht festgesetzt.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung ist durch die bestehenden Festsetzungen der GRZ begrenzt.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

Der Bodenaushub soll vorrangig, sofern technisch machbar, im Plangebiet verwertet werden.

13 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Da es sich um ein vereinfachtes Änderungsverfahren handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Anfertigung eines Umweltberichtes gem. §13 (3) BauGB nicht erforderlich.

14 Erschließungskosten

Es fallen keine Erschließungskosten für die Stadt Detmold an.

15 Flächenbilanz

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen ergibt sich keine Änderung der Flächenbilanz.

16 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich nur um eine Anpassung der textlichen Festsetzungen handelt.

Detmold im Oktober 2007

Stadt Detmold
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Team Städtebauliche Planungen