

Begründung zum Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“ 8. Änderung

1. Planungserfordernis

Anlaß für die hier vorliegende Planung ist die Nachfrage nach Flächen zur Realisierung großflächigen Einzelhandels.

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:

- Planungsrechtliche Absicherung einer tatsächlich vorhandenen Nutzung durch großflächigen Einzelhandel auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
- planungsrechtliche Begrenzung für Erweiterungen des Einzelhandelsbestandes und klare Abgrenzung zum Gewerbegebiet
- Schutz der ortsnahen Einzelhandelsversorgung und der Einzelhandelsstrukturen im Innenstadtbereich
- Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der angestrebten Einzelhandelsnutzung zur vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung.

Die Ausweisung und Eingrenzung der betroffenen Flächen als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ ist für eine städtebaulich geordnete Bestandserweiterung unabdingbar. Der Erweiterungsspielraum in Fläche und Sortiment bedeutet die zukunftsorientierte Standortsicherung für den bestehenden Betrieb und die Optimierung der Versorgungssituation der Bevölkerung Detmolds in Bezug auf die Sortimente „Möbel“ und „weiße Ware“.

Im Zuge des B-Plan-Änderungsverfahrens wurde signalisiert, daß die Einbeziehung des „Schlachthofgeländes“ in das „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ zur Standortsicherung des Einzelhandelsbestandes nicht benötigt wird. Aus diesem Grund wurde das Änderungsgebiet auf das jetzige Maß verkleinert.

2. Das Plangebiet

Die umzuwidmende Fläche liegt westlich der Wittekindstraße im Ortsteil Detmold, Flur 29. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Osten durch die Wittekindstraße
- im Norden durch die Gabelsberger Straße
- im Westen durch die Fläche der Kläranlage
- im Süden durch die Industriestraße.

Das Gebiet wird momentan von einem großflächigen Möbeleinzelhandelsbetrieb genutzt. Die Fläche beträgt ca. 1,8 ha. Die verbindliche Begrenzung des Änderungsgebietes wird durch Planzeichen festgesetzt.

3. Verfahrensablauf

Frühzeitige TÖB- Beteiligung:	13.09.1994 - 20.10.1994
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	19.09.1994 - 20.10.1994
Bürgeranhörung:	27.09.1994
Aufstellungs- und Entwurfsbeschluß:	20.12.1994
1. Entwurfsoffenlegung:	18.01.1995 - 20.02.1995

Im Rahmen der 1. Entwurfsoffenlegung wurden sowohl von den TÖB als auch von einem Teil der durch die Planung Betroffenen Anregungen geäußert, die die Änderung der Planungsinhalte und des Plangebietes zur Folge haben. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit einer erneuten Offenlegung.

4. Rahmenbedingungen der Planung

Momentan wird das Plangebiet durch Einzelhandel der Möbelbranche genutzt. Das Plangebiet und die angrenzende Mischnutzung sind den Lärmimmissionen der Wittekindstraße ausgesetzt.

Die Flächen im Änderungsgebiet sind, bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen, komplett in privater Hand.

Wesentlicher Zwangspunkt für die Planungen im Änderungsgebiet ist die zu vermeidende Gefährdung des innerstädtischen Einzelhandels bzw. der ortsnahe Versorgung der Bevölkerung in den Ortsteilen.

Darüber hinaus sind, da es sich um eine eingeschränkte Sondergebietsausweisung für großflächigen Einzelhandel handelt, alle übrigen Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO auszuschließen.

5. 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 115). 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 durch die parallele Änderung des FNP landesplanerischen Zielsetzungen nicht entgegen.

6. Städtebauliche Festsetzungen

6.1 Belange angrenzender Nutzungen

Wegen des überwiegend gewerblich genutzten Umfeldes und der schon vorhandenen Einzelhandelsnutzung im Änderungsgebiet sind Belange angrenzender Nutzungen nicht berührt.

Die aus Änderungsgebiet angrenzende Wohnbebauung im Mischgebiet wird von der Planung nicht berührt, da sich die Verkehrsfrequenz auf der Wittekindstraße durch die eingeschränkt festgesetzte Einzelhandelsnutzung gemessen an der heutigen Gesamtverkehrsbelastung (gem. Verkehrsentwicklungsplanung von 1986 ca. 8.200 KFZ) nur unwesentlich (gem. Schätzung ca. 50 Kundenfahrzeuge täglich) verändert.

Die Gewässer 210 und 63 werden durch die Umwidmung der Flächen nicht betroffen.

6.2 Städtebauliche und gestalterische Belange

Mit einer relativ kleinräumigen Ausweisung von SO-Flächen wird verhindert, daß der Einzelhandel weiter ins Gewerbe- und Industriegebiet ausufert und somit das geringe Gewerbeflächenpotential der Stadt Detmold weiter reduziert.

Da es sich bei dem Änderungsgebiet um eine Fläche handelt, die an einer visuell prägenden Haupteinfallstraße nach Detmold liegt (Wittekindstraße), ist es städtebaulich notwendig, gestalterische Festsetzungen zu treffen. Um den Straßenraum durch übergroße Gebäude in unmittelbarer Straßennähe - der Abstand beträgt teilweise nur 5 Meter - nicht unnötig einzuengen, wird die maximale Firsthöhe auf 10 m begrenzt. Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung im Sinne des § 18 BauNVO wird jeweils die gewachsene Geländeoberfläche, wie sie in § 6 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen bestimmt ist, festgesetzt.

Durch die Festsetzungen zur Fassadengliederung (die 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 zu beeinträchtigen. Um den

Kontrast der massiven Bebauung zur teilweise angrenzenden Wohnbebauung möglichst gering zu halten, sind die Gebäude und die festgesetzten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gemäß den Vorgaben zu begrünen. Die Fassaden sind, zur Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu 50 % mit Pflanzen zu begrünen. Dabei können Kletterpflanzen mit oder ohne Rankhilfe eingesetzt werden, wodurch ein ausreichender Spielraum für die individuelle Grüngestaltung gegeben ist.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet (straßenbegleitend 5 - 10 m Breite) besitzen weniger ökologische Funktion als vielmehr stadtgestalterische Aufgaben. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen dienen vor allem der Einbindung heutiger und zukünftiger massiver Gebäude in das vorhandene Umfeld.

Die festgesetzte Begrünung der Stellplätze ermöglicht eine Auflockerung der notwendigen versiegelten Stellplätze und somit eine, wenn auch minimale Anreicherung des Grundwassers durch Niederschlagswasser.

Die damit geschaffenen „grünen Grundstücksflächen“ und begrünten Fassaden verbessern die mikroklimatischen Verhältnisse und beeinflussen die Einbindung der Baukörper in die Umgebung positiv.

Um ein unkontrolliertes Ausdehnen der erheblich gestaltwirksamen Werbeanlagen zu unterbinden, muß das Anbringen solcher Anlagen geordnet werden. Im Rahmen der Gleichbehandlung bestehender Gewerbebetriebe im Gewerbe- und Industriegebiet und des Einzelhandels im Gebiet „SO-großflächiger Einzelhandel“ werden die Werbefestsetzungen der angrenzenden Gewerbeflächen in der Fassung der 7. Änderung des B-Plans 01-53 für das Gebiet des „SO-großflächiger Einzelhandel“ übernommen. Darüber hinausgehende Werbung ist städtebaulich nicht akzeptabel, da das SO-Gebiet unmittelbar an der stark befahrenen Wittekindstraße liegt und das Erscheinungsbild der Einfallstraße städtebaulich direkt beeinflusst.

Über die Gestaltung der baulichen Anlagen hinaus, werden im Änderungsgebiet Festsetzungen zur Anlage der Freifläche getroffen. Um die mit „großflächigem Einzelhandel“ verbundenen großflächigen Kundenparkplätze zu durchgrünen, setzt der Bebauungsplan im Bereich der Stellplatzanlagen in regelmäßigen Abständen zwischen den Stellplätzen je 10 Stellplätze einen großkronigen Laubbaum fest. Sowohl die privaten Grünflächen, als auch die nicht überbaubaren Flächen und die Stellplätze sind nach Maßgabe des Bebauungsplanes zu begrünen, zu bepflanzen und von Nebenanlagen freizuhalten. Einfriedigungen sind durch die Begrenzung der Höhe und durch Bepflanzungsfestsetzungen städtebaulich bewußt untergeordnet.

6.3 Wirtschaftliche Belange

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Hierbei darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden. Die Grundflächen 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 bzw. 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 0,5 ermöglicht bestehenden und ansiedelnden Betrieben eine, auf das Umland bezogene, konkurrenzfähige Betriebserweiterung bzw. -ansiedlung. Bezogen auf das 1,8 ha große Plangebiet ergibt sich eine theoretische Geschoßfläche für großflächigen Einzelhandel der Möbelbranche bis zu 9.000 m². Dies entspricht annähernd der Erweiterung der Verkaufsfläche in der Größenordnung des vorhandenen Möbeleinzelhandels in den Umlandgemeinden (z. B. Lemgo). Die eng eingegrenzte Fläche der B-Plan-Änderung und die faktisch schon vorhandene Einzelhandelsnutzung gewährleisten in Verbindung mit der parallelen Durchführung der B-Plan-Änderungen Nr. 01-53.07 (Verhinderung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten) die Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch unkontrollierte Einzelhandelsansiedlung.

Um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu vermeiden, wird eine Verkaufsflächenbeschränkung für innenstadtrelevante Warengruppen (Randsortimente) festgesetzt. Dies geschieht in Abhängigkeit von der Geschoßfläche der Betriebe.

Im Möbelsektor über 1.200 m² Geschoßfläche beträgt das Randsortiment maximal 5 % der realisierten Geschoßfläche, wobei 200 m² nicht überschritten werden dürfen.

Die Größenordnung des dem Möbeleinzelhandel zugehörigen Randsortiments ist in Abstimmung mit IHK und EHV erfolgt. Städtebauliche Spannungen gem. § 11 (3) BauNVO bezogen auf die infrastrukturelle Ausstattung, die verkehrlichen Auswirkungen, die Versorgung der Bevölkerung oder auf die Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder den Umlandgemeinden werden durch die Festsetzung des Sortiments und enge Begrenzung für das Randsortiment des Möbeleinzelhandels nicht ausgelöst.

Für den am Standort ansässigen Einzelhandelsbestand ist von der BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln im März 1993 eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Feststellung der Zulässigkeit eines geplanten Möbel-Abholmarktes in Detmold, Wittekindstraße“ erstellt worden. Diese stellt fest, daß ein erheblicher Bedarf an solchen Anbietern im Raum Detmold besteht und daß durch den Betrieb eines solchen Marktes keine negativen Auswirkungen für die Stadt Detmold und ihr Umland zu erwarten sind. Für die Versorgungssituation der Bevölkerung werden erhebliche positive Konsequenzen gesehen.

Den Branchen „Elektromarkt“ und „Möbeleinzelhandel“ bis 1.200 m² Geschoßfläche wird ein Randsortiment von bis zu 10 % der realisierten Geschoßfläche maximal jedoch 60 m² zugebilligt. Die Größenordnung des vor allem für die Branche Elektromarkt genau definierten Randsortiments ist, bezogen auf die Sortimentsstruktur der Detmolder Innenstadt, als verträglich anzusehen. Städtebauliche Spannungen in Form von Auswirkungen auf Verkehrsströme oder wesentliche Veränderungen der Versorgungsstruktur der Bevölkerung auch in den Ortsteilen sind hierdurch ausgeschlossen.

Die Branche „Elektromarkt“ mit dem Sortiment „elektrische Haushaltsgeräte“ gilt gem. Untersuchungen der Fa. Siemens in Detmold als stark rückläufig, obwohl Lippe gesamt und Bielefeld hier deutliche Zuwächse zu verzeichnen haben. Interne Marktanalysen belegen einen Umsatzabfluß von 2 - 3 Mio. DM jährlich aus Detmold in die Städte Bielefeld, Paderborn, Lage und Lemgo. Diesem Defizit in der Detmolder Versorgungsstruktur wird durch die festgesetzte Branche „Elektromarkt“ Rechnung getragen. Die Abstimmung mit IHK und EHV hat stattgefunden. Die fachlichen Stellungnahmen wurden in der Planung berücksichtigt.

Die Festsetzung der innenstadtunschädlichen Sortimente orientiert sich u. a.

- an der Kölner Liste
- an der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes
- an einem Gutachten der BBE-Unternehmensberatung GmbH Köln im März 1993 und
- an Stellungnahmen der IHK und des EHV i.V.m. verwaltungsseitigen Recherchen der Stadtverwaltung Detmold.

7. Die Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Planaufstellung

Durch die Änderungen im Plangebiet ergeben sich keine schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft, die über die momentane Versiegelung der Grundstücke und die bereits rechtskräftigen Festsetzungen des bestehenden B-Plans hinausgehen. Auch andere, über das bestehende Maß der Beeinträchtigungen hinausgehende Eingriffe wie z. B. Landschaftsbild, Klima etc. sind nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch gestalterische Festsetzungen z. B. Begrenzung der Gebäudehöhen, Begrenzung von Werbeanlagen, Eingrünung von Gebäudeteilen etc. vermieden.

Durch die Planänderung ist somit kein zusätzlicher Eingriff nach § 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen.

8. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lagesche Straße und die Wittekindstraße. Die innere Erschließung ist durch die das Plangebiet tangierende Industriestraße vorgegeben. Von der Wittekindstraße aus werden, unter Beibehaltung bestehender Ein- und Ausfahrten, keine weiteren direkten Zu- bzw. Abfahrten angelegt. Jede zusätzliche Erschließung des „SO-Gebietes“ wird von der Industriestraße aus realisiert.

Der ruhende Verkehr ist ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen, und hier ausschließlich auf den überbaubaren Flächen abzuwickeln.

Die festgesetzte Erschließung der Sondergebietsfläche und die Organisation des ruhenden Verkehrs stellen sicher, daß der Verkehrsfluß auf der Wittekindstraße nicht zusätzlich durch Abbiegevorgänge und ruhenden Verkehr behindert wird. Durch die mögliche geringfügige Bestandserweiterung großflächigen Einzelhandels und die Festsetzung eines abgegrenzten Sortiments für die Branchen „Möbel“ und „weiße Ware“ wird zusätzlicher Verkehr in anderen Stadtteilen weitestgehend ausgeschlossen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Energie, Trink-, Schmutz- und Oberflächenwasser ist im Plangebiet selbst bereits vorhanden und wird auch nach der Änderung des Bebauungsplans ausreichen.

10. Altlasten

Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten bekannt.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen („Warnfunktion“).

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind Altablagerungen und momentan gewerblich genutzte Bereiche mit kontaminationsverdächtigen Nutzungen bekannt. Diese werden in der 7. Änderung des B-Planes 01-53 gekennzeichnet. Mögliche Auswirkungen auf das Plangebiet werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Bedenken in Bezug auf die Altlastenbeurteilung im Gebiet der 8. Änderung werden vom Kreis Lippe mit Schreiben vom 07.03.95 widerrufen.

Auswirkungen auf die Zielsetzung „Begrenzung von Einzelhandel und großflächigem Einzelhandel auf gewerblich nutzbaren bzw. genutzten Flächen“ bestehen durch die Kennzeichnung im Umfeld nicht, weil durch die getroffenen Festsetzungen ausschließlich bestehende Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten werden nicht festgesetzt, so daß Belange des Umweltschutzes und der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur eingeschränkt betroffen sind. Dennoch werden die Vorgaben des RdErl. d. MSV, d. MBW und d. MURL vom 15.05.1992 „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen ... bei der Bauleitplanung ...“ beachtet und berücksichtigt werden.

11. Emissionen

Durch die Erweiterung der vorhandenen Möbeleinzelhandelsnutzung sind, bezogen auf das hauptsächlich gewerblich genutzte Umfeld, keine umfeldunverträglichen Emissionen zu erwarten.

12. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz. Da ein Ausbau der Industriestraße vorgesehen ist, der jedoch auch nach dem bereits rechtskräftigen B-Plan 01-53 festgesetzt wurde, ist zukünftig der Ankauf eines Teils der Privatfläche zum Zwecke des Straßenausbaus erforderlich.