

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12-16A „Gehrenkampstraße“

Ortsteil: Spork- Eichholz

Plangebiet: zwischen Meiersfelder Str., Rödlinghauser Str., südlich Gehrenkampstr. und östlich Gehrenkampstr.

1. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich ist nötig, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Detmold und speziell im Plangebiet zu begrenzen. Erforderlich wird die Einschränkung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet, weil der Stadt Detmold nur geringe Gewerbe- und Industrieflächenpotenziale 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 Bereichen vorgehalten werden.

Es stehen im gesamten Stadtgebiet Flächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Größenordnungen und Sortimente zur Verfügung. So besteht in WA- und MI-Gebieten die Möglichkeit, ortsnahe Einzelhandelsversorgung bis zu 700 m² zu forcieren. Für großflächigen Einzelhandel stehen darüber hinaus MK-Gebiete und Gebiete für „SO-großflächiger Einzelhandel“ zur Verfügung.

2. Festsetzungen

a)

Die Planaufstellung bewirkt, dass die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 gelten. Das hat den Ausschluss von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben (von in der Regel mehr als 1.200 m² Geschossfläche) im Geltungsbereich des Plangebietes zur Folge.

Die unkontrollierte Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen vergleichbaren großflächigen Handelsbetrieben wirkt sich vor allem aus folgenden Gründen negativ auf die städtebauliche Ordnung im Plangebiet und auf das gesamtstädtische Gefüge aus:

- der Ziel- und Quellverkehr führt zur Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes,
- die Versorgung der Bevölkerung durch wohnungsnah gelegene Einkaufsmöglichkeiten ist aufgrund des großen Einzugsbereichs von Einkaufszentren gefährdet,
- das Stadtzentrum als Zentraler Standort von Einzelhandel und Dienstleistungen wird durch ein übergroßes Angebot im Stadtgebiet verstreuter Einkaufszentren in seiner Funktion gestört,

- das Stadtbild wird durch die Größe der Betriebe in Verbindung mit den Anlagen für den ruhenden Verkehr stark beeinträchtigt,
- im Stadtgebiet knappe Gewerbe- und Industriegebiete stehen nicht mehr für produzierendes Gewerbe und Handwerk und dazugehörigen Arbeitsplätze zur Verfügung und werden somit zusätzlich verknappt.

Zur Vermeidung der vorgenannten nachteiligen Auswirkung hat der Gesetzgeber durch die Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977, geändert durch das Gesetz vom 30.12.1986 in § 11 die Zulässigkeit von Einkaufszentren und großflächigen Handwerksbetrieben (von in der Regel mehr als 1.200 m² Geschossfläche) auf Kerngebiete und sonstige Sondergebiete beschränkt und diese in Dorfgebieten, Mischgebieten und Industriegebieten ausgeschlossen.

Durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird somit – zusammen mit der textlichen Änderung weiterer Bebauungspläne – die unkontrollierte Ansiedlung von Einzelhandel, Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet Detmolds verhindert. Ein ausreichendes Angebot an Flächen für solche Betriebe ist durch die Ausweisung bzw. Darstellung von Kerngebieten (z.B. Kernstadt) und Sondergebieten (z.B. Wittekindstr., Klingenbergstr.) im Rahmen der Bauleitplanung sowie durch bereits erfolgte Betriebsansiedlungen gewährleistet.

b)

Da inzwischen zu beobachten ist, dass die Regelungen des § 11 (3) BauNVO durch die Ansiedlung verschiedener kleiner Einzelhandelsgeschäfte in unmittelbarer Nähe unterlaufen wird, was jedoch die gleichen Folgen für Stadtbild, Stadtstruktur und Infrastruktur hat, wie die o.a. Folgen durch die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels, findet eine weitere Einschränkung zulässigen Einzelhandels im Plangebiet statt.

Die Einschränkung des Einzelhandels auf Lebensmitteleinzelhandels bis zu 700 m² Verkaufsfläche zielt auf die ortsnahe Versorgung der Arbeits- und Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln ab. Das Angebot mit darüber hinaus gehenden Gütern des täglichen Bedarfs aus dem „non-food-Bereich“ darf im Lebensmitteleinzelhandel nur untergeordnet vertreten sein. Dieser ortsnahe Bedarf ist, wie auch nach BauNVO zulässig, in den benachbarten Wohn- und Mischgebieten, z.B. in Form von Nachbarschaftsläden, abzudecken, um das geringe Werbeflächenpotenzial für Handwerks- und Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Die 700 m² Verkaufsfläche werden aus der Zulässigkeit und Rechtssprechung von Einzelhandelsbetrieben in Wohngebieten übernommen. Genau wie in Wohngebieten ist diese Begrenzung der Garant für die ausschließliche Versorgungsfunktion des unmittelbaren Umfeldes. Diese eingeschränkte Versorgung mit Lebensmitteln dient der ortsansässigen Arbeits- und Wohnbevölkerung im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld des Plangebietes.

Um den Bestand gerecht zu werden und im Wissen um die immer stärkere Verknüpfung zwischen Handwerk/Gewerbe und funktional zugehörigem Einzelhandel, wird die Möglichkeit eingeräumt, in der Geschossfläche untergeordneten Einzelhandel baulich mit dem Handwerks- bzw. Gewerbebetrieb zu verknüpfen.

Da mit der Aufstellung des B-Planes nicht das Ziel verfolgt wird, bestehenden Einzelhandel zu verdrängen, werden dem Bestand angemessene Erweiterungen etc. unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 11 (3) BauNVO zugestanden.

Darüber hinaus gehender Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel ist, im Hinblick auf die Erhaltung der knappen Gewerbe- und Industrieflächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe, nicht zulässig.

Hinweis:

Im Plangebiet befinden sich gewerblich genutzte Bereiche mit kontaminationsverdächtigen Nutzungen. Mögliche Auswirkungen im Plangebiet und angrenzenden Bereichen werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Erkenntnisse aus dem Planverfahren zu Kontaminationsverdächtigen Nutzungen sind an die zuständigen Stellen weitergeleitet worden, damit dort –falls erforderlich– entsprechende Gefährdungsabschätzungen und möglicherweise auch Sanierungen vorgenommen werden können.

Auswirkungen auf die Zielsetzung „Begrenzung von Einzelhandel und großflächigem Einzelhandel auf gewerblich nutzbaren bzw. genutzten Flächen“ bestehen durch den Hinweis auf kontaminationsverdächtige Betriebe 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...“ selbstverständlich beachtet und berücksichtigt werden.