

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 23-05 "Kreuzbreite",

1. Änderung

Ortsteil: Jerxen-Orbke

Änderungsgebiet: zwischen Kreuzstraße, Roßbruch, Belfort
und Potsdamer Straße

1. Ziel und Zweck der Planänderung

- Verhinderung unkontrollierter Ansiedlung von Verbrauchermärkten im Stadtgebiet,
- Festsetzung ergänzender Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften.

2. Bestand

Im südwestlichen Teil des Plangebietes, an der Klingenbergstraße, weist der rechtskräftige Bebauungsplan ein Sondergebiet - Verbrauchermarkt übergemeindlicher Bedeutung - aus, während auf den übrigen bereits erschlossenen Flächen des Plangebietes als nach dem Störgrad gegliederte Gewerbegebiete festgesetzt sind. Hier haben sich neben dem auf dem Sondergebiet errichteten großflächigen Verbrauchermarkt weitere Groß- und Einzelhandels-Betriebe, Baustoff- und Handwerks-Betriebe, ein Auto-Handels- und Werkstattbetrieb sowie zwei Kunststofffabriken angesiedelt. Teilflächen stehen noch für Betriebsansiedlungen zur Verfügung.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich: Im Süden, Westen und Nordosten weitere Gewerbegebiete, im Norden und Osten Wohngebiete.

Rechtsgrundlage für die Bestimmung zulässiger Nutzungsarten im Bereich des Bebauungsplans Nr. 23-05 ist bislang die Baunutzungsverordnung in der Fassung aus dem Jahre 1968. Danach sind sowohl im Gewerbe- als auch im Mischgebiet Verbrauchermärkte, auch mit einer Geschoßfläche vom mehr als 1.200 qm, zulässig.

1. Festsetzungen

1.1 Verbrauchermärkte

Die textliche Änderung, daß die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 30.12.1986 gelten, bewirkt den Ausschluß von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben (von in der Regel mehr als 1.200 qm Geschoßfläche) im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe wirken sich v. a. 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 und stört die Wohnruhe der angrenzenden Wohngebiete,
- 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.

Zur Vermeidung der vorgen. nachteiligen Auswirkungen hat der Gesetzgeber durch die Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977, geändert durch Gesetz vom 30.12.1986 in § 11 die Zulässigkeit von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben (von in der Regel mehr als 1.200 qm Geschoßfläche) auf Kerngebiete und sonstige Sondergebiete beschränkt und diese in Dorfgebieten, Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten ausgeschlossen. Dies gilt jedoch nicht rückwirkend. Die Bebauungspläne müssen daher durch Planänderung auf den Stand der Baunutzungsverordnung von 1986 gebracht werden.

Durch die Textänderung des Bebauungsplans wird somit - zusammen mit der textlichen Änderung weiterer Bebauungspläne - die unkontrollierte Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet Detmolds verhindert. Ein ausreichendes Angebot an Flächen für solche Betriebe ist durch die Ausweisung bzw. Darstellung von Kerngebieten und Sondergebieten im Rahmen der Bauleitplanung sowie durch bereits erfolgte Betriebsansiedlungen gewährleistet.

Da inzwischen zu beobachten ist, daß die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO dadurch unterlaufen werden, daß anstelle großer Verbrauchermärkte verschiedene kleinere zusammenhängende Geschäftseinheiten gebaut werden, sollen auch solche Versuche der heimlichen Installation von Verbrauchermärkten und Einkaufszentren unterbunden werden (Ziffer 1.2). Diese räumlichen Konzentrationen von Einzelhandelsflächen unterhalb der Verbrauchermarktsgrenze haben im Ergebnis die gleichen Auswirkungen wie Verbrauchermärkte und Einkaufszentren.

Eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsgeschäften ist dann erreicht, wenn in einem Umkreis von 50 m mehr als ein Einzelhandelsgeschäft liegt und die Gesamtgeschoßfläche dieser Geschäfte mehr als 1.200 qm beträgt.

3.2 Imbißbuden, Kioske, mobile Verkaufseinrichtungen

Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen soll verhindern, daß im unmittelbaren Anliegerbereich verkehrsbedeutender Straßen - hier: der Klingenbergstraße und der Niemeier Straße - durch die Ansiedlung von Imbißbuden, Trinkhallen, Kiosken und ähnliche Verkehrsbehinderungen entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wesentlich beeinträchtigen. Erfahrungsgemäß entstehen die Behinderungen durch die genannten Nutzungen auch in den Gewerbe- und Industriegebieten und trotz des ausreichenden Nachweises von Stellplätzen, vor allem wegen des stoßweisen Andrangs der Kundschaft und ungünstig angeordneter Stellplätze.

3.3 Gebäudehöhen

Durch Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen werden die Geschoßhöhen entsprechend der bisherigen Regelung der bis zum 31.12.1984 gültigen Bauordnung begrenzt und somit ungewollte Gebäudehöhen durch überhohe Geschosse verhindert.

3.4 und

3.5 Pflanzbindungen und Grundstücksgestaltung

Die Festsetzungen für die Gewerbe- und Industriegebiete lassen den Betrieben sehr großen Spielraum zur baulichen und funktionalen Organisation entsprechend den sehr unterschiedlichen betrieblichen Erfordernissen. Die daraus resultierenden Schwächen im Erscheinungsbild sollen durch die Begrüpfungsvorschriften für die Straßenrandbereiche abgemildert werden. Außerdem haben diese Grünstreifen kleinklimatische Effekte wie z. B. Staubfilterung und Verdunstungsflächen.

3.6 Werbeanlagen

Die Festsetzungen über Werbeanlagen sollen für die Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiete jeweils einheitliche Maßstäbe setzen, wodurch Verunstaltungen vermieden und eine Überfrachtung des Ortsbildes mit optischen Reizen verhindert werden soll. Insbesondere soll erreicht werden, daß Werbeanlagen nicht stören und den Maßstab zur architektonischen Stadtgestalt einhalten, andererseits eine wettbewerbsneutrale Präsentation betrieblicher Werbung gewährleistet bleibt, z. B. auch bei den Ausnahmeregelungen.

4. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen voraussichtlich keine Kosten. Die 7-Jahres-Frist, innerhalb derer Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können, ist abgelaufen. In bestehende Nutzungen wird nicht eingegriffen. Entschädigungsansprüche aufgrund von § 39 j BBauG (Vertrauensschaden) für getroffene Vorbereitungen zur Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Stadtplanungsamt
Detmold, den 06.02.1987



(Dettling)
Techn. Beigeordneter