



Der Bürgermeister

**DETMOLD**  
Kulturstadt  
im Teutoburger Wald

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan 23-07a „östl. Orbker Straße“, 6. Änderung

Ortsteil: Jerxen-Orbke

Änderungsgebiet: östlich Orbker Straße

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 23-07a „östl. Orbker Straße“, 6. Änderung wurde am 24.06.2020 vom Ausschuss für Stadtentwicklung gefasst.

Im Flächennutzungsplan wird das Änderungsgebiet überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ bzw. im Südosten „Grünfläche/Park“ und im Norden „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bislang ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Vergnügungstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzungen in den festgesetzten Gewerbegebieten zu steuern. Die angespannte Flächenverfügbarkeit bezogen auf Gewerbe- und Industrieflächen erfordert derartige bauleitplanerische Schritte, um das knappe Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen primär für Betriebe mit Arbeitsplätzen im produzierenden, handwerklichen, kreativen und dienstleistenden Bereich vorzuhalten.

Der Bebauungsplan besteht aus einem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit integriertem Umweltbericht. Im Umweltbericht wurden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der urbanen Überformung des Änderungsgebietes durch die vorhandene Bebauung die zu betrachtenden Schutzgüter bereits vorbelastet sind. Die Umweltprüfung hat ergeben, dass für alle Schutzgüter keine weiteren (zusätzlichen) Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Es werden keine Biotope zerstört, die gem. § 19 (3) BNatSchG von Tier- und Pflanzenarten einer streng geschützten Art genutzt werden und keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. Zusätzliche Versiegelungen gegenüber den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen werden nicht festgesetzt. Es entsteht kein weiterer Eingriff in die Naturraumpotenziale. Die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 15 (2) BNatSchG sowie die Durchführung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entfallen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 durchgeführt. Zur frühzeitigen Beteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die eine Anpassung der Planung erforderten.

Der Entwurfsbeschluss wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung am 10.11.2021 gefasst.

Die Entwurfsoffenlegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde vom 09.12.2021 bis 10.01.2022 durchgeführt. Zu diesem Verfahrensschritt sind u. a. Stellungnahmen von der IHK und einem im Änderungsgebiet vorhandenen Eigentümer eines Gewerbegrundstücks eingegangen.

Die IHK hat darauf hingewiesen, dass die im Änderungsgebiet bestehenden Einzelhandelsbetriebe weiterhin zulässig sein sollen. Der Anregung, für Einzelhandel im Änderungsgebiet eine Bestandschutzklausel einzuräumen, wurde nicht gefolgt. Für das Änderungsgebiet liegt kein baurechtlich genehmigter (reiner) Einzelhandel vor. Bei den genehmigten Nutzungen handelt es sich, so wie im Bebauungsplan festgesetzt, überwiegend um Handwerks- und Gewerbebetriebe in Kombination mit Einzelhandel. Für diese Betriebe ist weiterhin ausnahmsweise Einzelhandel in direktem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig. Eine erweiterte Bestandschutzklausel

sel für reinen Einzelhandel ist somit nicht erforderlich. Darüber hinaus genießen alle baurechtlich genehmigten Nutzungen im Änderungsgebiet Bestandschutz.

Der im Änderungsgebiet vorhandene Grundstückseigentümer hat angeregt, dass weiterhin die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sein sollen bzw. die kirchliche Nutzung sich erweitern kann. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Gesetzgeber hat die vorgenannten Nutzungen ganz bewusst nicht als Regelnutzung für Gewerbegebiete definiert, sondern nur als zusätzlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da diese keine Gewerbebetriebe sind.

Diese Nutzungen drängen jedoch verstärkt in die Gewerbegebiete und stehen im Spannungsfeld mit den immer geringer werdenden Gewerbe- und Industrieflächenreserven. Aus diesem Grund hat der Ausschuss für Stadtentwicklung bereits in seiner Sitzung am 21.11.2018 mit dem Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Bebauungsplanes 01-53 „Gelskamp“ u. a. die Verwaltung beauftragt, Bebauungspläne mit Gewerbe- und Industriegebietsfestsetzungen zu den Themen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Einzelhandel“ zu überprüfen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 23-07a „östl. Orbker Straße“, 6. Änderung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung die Verwaltung explizit beauftragt, die vorgenannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den festgesetzten Gewerbegebieten auszuschließen. Flankierend hierzu hat der Rat der Stadt Detmold am 24.06.2021 eine Veränderungssperre erlassen, damit die vorgenannten städtebaulichen Ziele gesichert werden können.

Darüber hinaus besteht, wie bereits erwähnt, nach wie vor im Stadtgebiet ein knappes Angebot an gewerblichen Flächen. Dies bestätigt auch die Wirtschaftsförderung der Stadt Detmold. Zurzeit besteht eine große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in einer Größenordnung zwischen 2.000 – 3.000m<sup>2</sup>. Anlagen für kirchliche Zwecke sind nach wie vor auch in anderen Baugebieten (z. B. allgemeine Wohngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete oder Kerngebiete) im Stadtgebiet allgemein (Regelnutzung) zulässig. Die Gewerbegebiete im Stadtgebiet von Detmold sollen den produzierenden Handwerks- und Gewerbebetrieben vorbehalten sein.

In die baurechtlich genehmigten Nutzungen wird mit der Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen, da diese Bestandschutz genießen. Aus den vorgenannten Gründen kann dem Wunsch nach einer weiteren Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche Zwecke, und somit einer Erweiterung der Nutzung innerhalb des Bestandsgebäudes nicht entsprochen werden.

Am 31.03.2022 wurde der Bebauungsplan 23-07a „östl. Orbker Straße“, 6. Änderung vom Rat der Stadt Detmold als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung der Satzung im Kreisblatt des Kreises Lippe erfolgte am 25.04.2022. Somit ist der Plan seit dem 26.04.2022 rechtskräftig.

Stadt Detmold  
Fachbereich 6  
Stadtentwicklung  
Städtebauliche Planungen  
Detmold im April 2022