

TOP 7.1

# Markant-Markt Remmighausen

## TOP 7.1

# Markant-Markt Remmighausen

### **Städtebauliches Einzelhandelskonzept für den Einzelhandel**

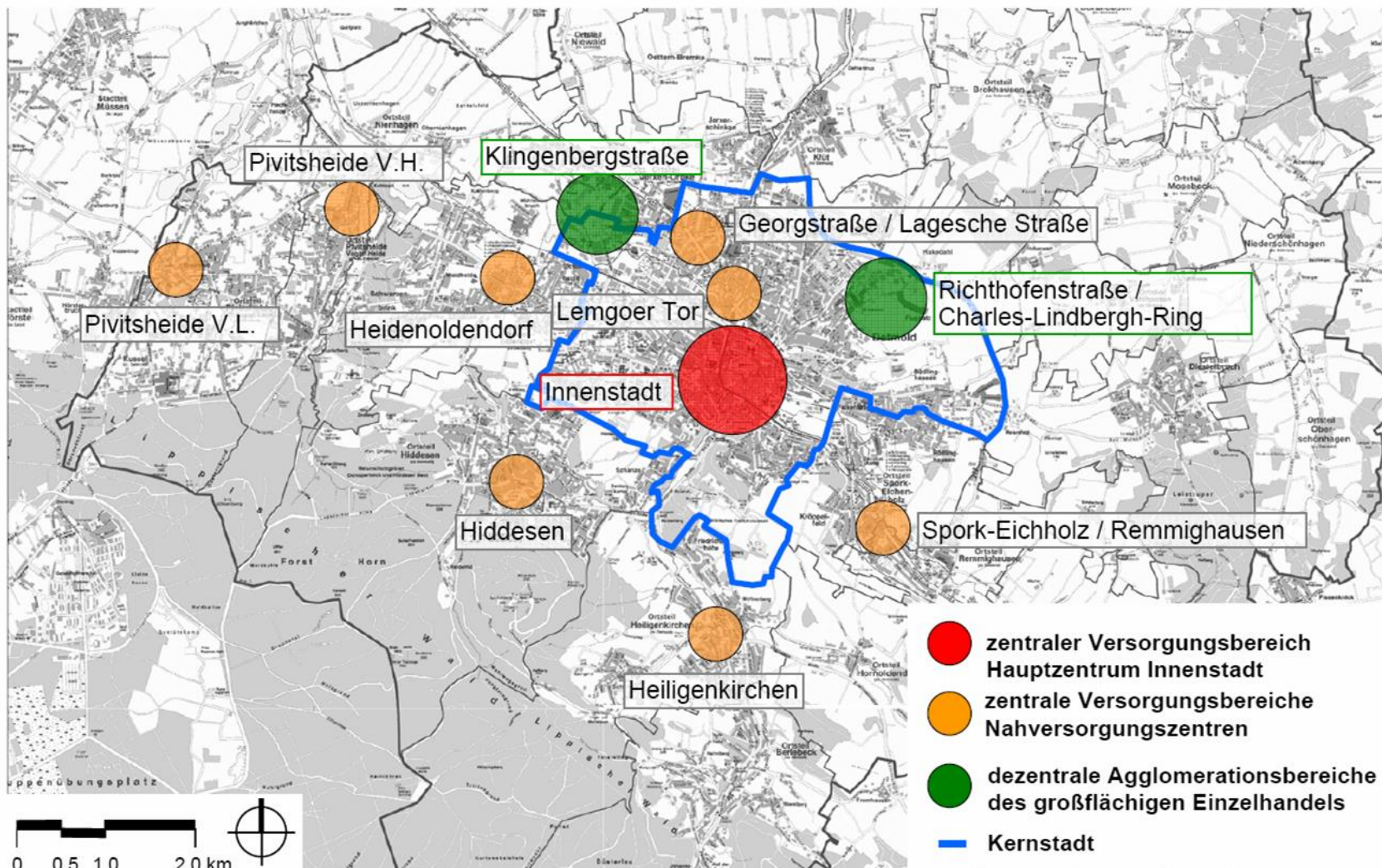
Grundlage: Gutachten der GMA, Köln 2009/2010 :

- Aktuelle Bestandsaufnahme der Einzelhandelstruktur der Stadt Detmold
- Darstellung der Bedarfe / der Nachfragesituation / der Verteilung der Betriebe

Ziele:

- Erhalt der Innenstadt als Hauptversorgungszentrum der Stadt Detmold
- Sicherung und Entwicklung der Grundversorgung in den Ortsteilzentren

Karte 5: Zentren- und Standortstruktur Detmold



- zentraler Versorgungsbereich  
Hauptzentrum Innenstadt
- zentrale Versorgungsbereiche  
Nahversorgungszentren
- dezentrale Agglomerationsbereiche  
des großflächigen Einzelhandels
- Kernstadt

Kartengrundlage: Stadt Detmold  
GMA-Darstellung 2010

## TOP 7.1

### Markant-Markt Remmighausen

#### **Städtebauliches Einzelhandelskonzept für den Einzelhandel**

##### Verfahren:

- Erhebungen / Bestandsaufnahmen
- Gutachterliche Empfehlung
- Intensive Abstimmung mit den Ortsbürgermeistern und Fraktionen
- Öffentlichkeitsbeteiligung während des Jahres 2010

Ergebnis: **Einstimmiger Ratsbeschluss am 24.02.2011**

## TOP 7.1

# Markant-Markt Remmighausen

## Städtebauliches Einzelhandelskonzept für den Einzelhandel

### Wesentliche Aussagen des Gutachtens:

- Festlegung der Detmolder Sortimentsliste (innenstadtrelevante Sortimente)
- Verkaufsflächenzusatzbedarf im Bereich Nahrungs- und Genussmittel besteht nicht mehr (Veränderungen führen zu Verdrängungswettbewerb)
- Ansiedlung neuer Märkte /Verkaufsflächenerweiterung > 800 m<sup>2</sup> VKF nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig (flächenscharfe Abgrenzung der Bereiche in der Innenstadt und den Ortsteilen)
- Neue Einzelhandelsbetriebe > 200 bis < 800 m<sup>2</sup> i.d.R. nur in den zentralen Versorgungsbereichen (sonst Verträglichkeit über Gutachten nachzuweisen)
- Betriebe < 200 m<sup>2</sup> VKF auch außerhalb der Versorgungsbereiche möglich

**Tabelle 22: Sortimentsliste für die Stadt Detmold**

Warengruppe	zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente	nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente <sup>1</sup>
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensmittel, Reformwaren</li> <li>▪ Getränke, Tabakwaren</li> <li>▪ Brot, Backwaren</li> <li>▪ Fleisch-, Wurstwaren</li> </ul>	
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Drogerie- / Reinigungsartikel</li> <li>▪ Kosmetikartikel</li> <li>▪ pharmazeutische Artikel</li> <li>▪ Sanitärwaren</li> </ul>	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (Schnitt-)Blumen / Zimmerpflanzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Freilandpflanzen, Pflanzgefäße</li> <li>▪ Sämereien, Düngemittel, landwirtschaftlicher Bedarf, Pflanzen</li> <li>▪ Tiere / zoologischer Bedarf</li> <li>▪ Tierfutter</li> </ul>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		
Bücher, Schreib- und Spielwaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Zeitschriften</li> <li>▪ Papier- und Schreibwaren (inkl. Schulbedarf)</li> <li>▪ Spielwaren</li> <li>▪ Bastelbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)</li> </ul>
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bekleidung (inkl. Wäsche / Miederwaren)</li> <li>▪ Schuhe, Orthopädie</li> <li>▪ Lederwaren</li> <li>▪ Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme</li> <li>▪ Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sportgroßgeräte</li> </ul>
<b>langfristiger Bedarf</b>		
Elektrowaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)</li> <li>▪ Elektrozubehör</li> <li>▪ Leuchten / Lampen, Beleuchtungskörper</li> <li>▪ Unterhaltungselektronik („braune Ware“)</li> <li>▪ Ton- / Bildträger</li> <li>▪ Computer</li> <li>▪ Telefone / Telefonzubehör</li> <li>▪ Fotoartikel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)</li> </ul>
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Glas, Porzellan, Keramik (GPK)</li> <li>▪ Geschenkartikel</li> <li>▪ Haushaltswaren</li> <li>▪ Kunst / Kunstgewerbe</li> <li>▪ Bilder / Bilderrahmen / Spiegel</li> <li>▪ Einrichtungszubehör</li> <li>▪ Heimtextilien</li> <li>▪ Bettwaren</li> <li>▪ Raumausstattungsartikel</li> <li>▪ Kurzwaren / Handarbeitsartikel</li> <li>▪ Wolle / Stoffe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möbel</li> <li>▪ Büromöbel</li> <li>▪ Küchen</li> <li>▪ Matratzen</li> </ul>
Sonstiger Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Optikartikel</li> <li>▪ Hörgeräte</li> <li>▪ Uhren, Schmuck</li> <li>▪ Fahrräder, Fahrradzubehör</li> <li>▪ Musikalien</li> <li>▪ Babyartikel (u. a. Kinderwagen, Babyausstattung)</li> <li>▪ Waffen und Jagdbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bau- und Heimwerkerbedarf</li> <li>▪ Gartenbedarf, -möbel, -geräte</li> <li>▪ Baustoffe</li> <li>▪ Holz-, Korb- und Flechtwaren</li> <li>▪ Holz-, Bauelemente, Fenster und Türen</li> <li>▪ Werkzeuge, Maschinen</li> <li>▪ Sanitärartikel</li> <li>▪ Farben, Tapeten</li> <li>▪ Teppiche, Bodenbeläge</li> <li>▪ Kamine</li> <li>▪ Markisen</li> <li>▪ Kfz- / Motorradzubehör, Reifen</li> <li>▪ Campingartikel, Zelte, Campingwagen</li> </ul>
<p><sup>1</sup> Aufzählung nicht abschließend Quelle: GMA-Darstellung 2010 (nahversorgungsrelevante Sortimente kursiv)</p>		

Quelle: GMA  
Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel (Zentrenkonzept) Stadt Detmold, Seite 159

## TOP 7.1

# Markant-Markt Remmighausen

## **Städtebauliches Einzelhandelskonzept für den Einzelhandel**

### Rahmenbedingungen für den Lebensmittel - Einzelhandel

- Wirtschaftliche Tragfähigkeit von Lebensmittelbetrieben bei Mindestverkaufsfläche 1.200 m<sup>2</sup>
- Betriebswirtschaftlich notwendiger Umsatz ca. 4,3 Mio. €
- Kaufkraftpotential der Kunden von ca. 10,7 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel

Dies entspricht in Detmold ca. 5.800 Ew. im Nahbereich des Anbieters

## TOP 7.1

### Markant-Markt Remmighausen

#### **Städtebauliches Einzelhandelskonzept für den Einzelhandel**

Situation für die Ortsteile Spork-Eichholz / Remmighausen / Schönemark:

Forderung gem. Gutachten: ca. 5.800 Ew. im Nahbereich

- Vorhandene Einwohner: ca. 5.160 Ew.

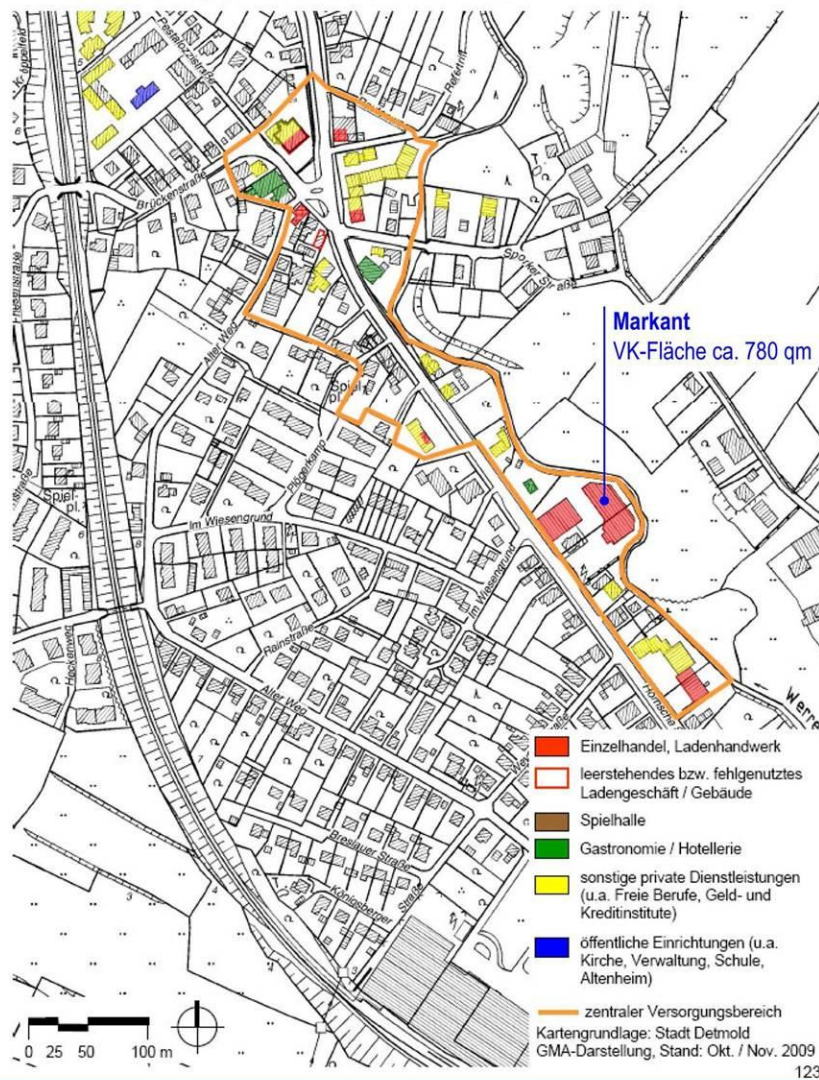
Forderung gem. Gutachten: ca. 10,7 Mio. € für Nahrungs- und Genußmittel

- Vorhanden: ca. 9,5 Mio. € Lebensmittel-Kaufkraft

Folge: **Zusätzlicher Markt > 800 m<sup>2</sup> VKF gefährdet die Wirtschaftlichkeit des vorhandenen Markant-Marktes im OT-Zentrum**



Karte 10: Nutzungsstruktur und Abgrenzungsvorschlag  
Nahversorgungszentrum Spork-Eichholz / Remmighausen



**Entwicklungsperspektiven gem. GMA-Gutachten, Stand Okt./Nov. 2010**

- Erweiterung des Lebensmittelsupermarktes auf ca. 1.200 qm VK
- Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes zur Stärkung des Zentrums

TOP 7.2

# REWE-Markt Falkenkrug-Gelände

## TOP 7.2

# REWE-Markt Falkenkrug-Gelände

### Rewe-Markt auf dem Falkenkrug-Gelände ?

- Schreiben eines privaten Projektentwicklers liegt vor
- Supermarkt und Getränkemarkt mit 1.500 m<sup>2</sup> VKF und knapp 100 Stellplätze auf Falkenkrug-Gelände
- Planerische und fachliche Rahmenbedingungen bekannt  
- Ablehnung durch Verwaltung
- Daraufhin Presseberichterstattung LZ mit Stellungnahmen Ortsbürgermeister / Verwaltung

Stimmungslage: „Typisch Detmold!“  
„Warum genehmigt die Stadt nicht den wichtigen Lebensmittelmarkt?“  
(Leserbriefe, Internetbeiträge)

## TOP 7.2

# REWE-Markt Falkenkrug-Gelände

### Rewe-Markt auf dem Falkenkrug-Gelände ?

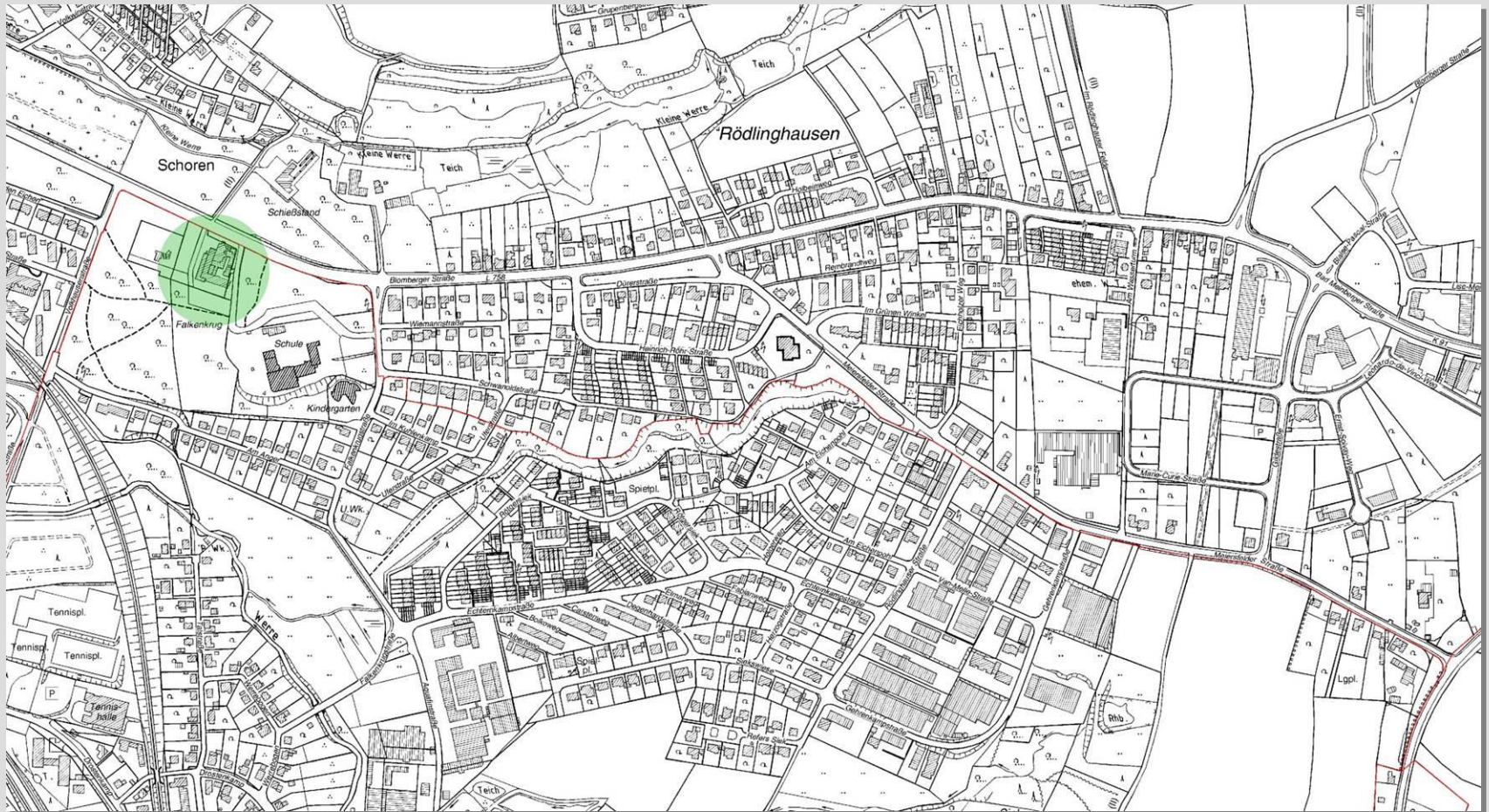
Welche planerischen Rahmenbedingungen bestehen auf dem Grundstück

- ehemalige Brauereigaststätte von Wald umgeben  
(planungsrechtlich Außenbereich, Abstandsflächen zum Wald)
- kein Nahversorgungszentrum ausgewiesen  
(da keine nennenswerten Einzelhandelsnutzungen im Umfeld)  
- Standort widerspricht den Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens
- Standort ist nicht wohnortnah, nächstgelegene Wohnbebauung ca. 150 – 200 m,  
periphere Lage



# TOP 7.2

## REWE-Markt Falkenkrug-Gelände





# TOP 7.2

## REWE-Markt Falkenkrug-Gelände



## TOP 7.2

# REWE-Markt Falkenkrug-Gelände

## Rewe-Markt auf dem Falkenkrug-Gelände ?

### Fachliche Bedenken:

- Falkenkrug-Gelände siedlungsstrukturell isolierter Standort in einem Waldgebiet
- Neuer großflächiger Markt wäre überwiegend auf motorisierten Kundenverkehr ausgerichtet
- Negative Auswirkungen auf die gewachsene Einzelhandelsversorgung im Bereich Spork-Eichholz/Remmighausen (s.o.) und Diestelbruch (GMA-Gutachten)

## TOP 7.2

# REWE-Markt Falkenkrug-Gelände

## Rewe-Markt auf dem Falkenkrug-Gelände ?

### Rechtliche Bedenken:

- Laut Einzelhandelsgutachten kein großflächiger Einzelhandelmarkt im Bereich Falkenkrug-Gelände zulässig  
(Verstoß gegen Ratsbeschluss vom 24.02.2011,  
Folge: Unwirksamkeit des Einzelhandelsgutachtens bei zukünftigen Gerichtsverfahren))
- Diverse Anfragen in der Vergangenheit erfolgt und mit Fachbehörden vorabgestimmt (insbesondere Untere Landschaftsbehörde und Untere Forstbehörde):  
Aufgrund notwendiger Waldabstände ist großflächiger Markt dort nicht genehmigungsfähig !



# TOP 7.2

## REWE-Markt Falkenkrug-Gelände



# TOP 7.2

## REWE-Markt Falkenkrug-Gelände



## TOP 7.2

# REWE-Markt Falkenkrug-Gelände

### Nahversorgung in Rödlinghausen:

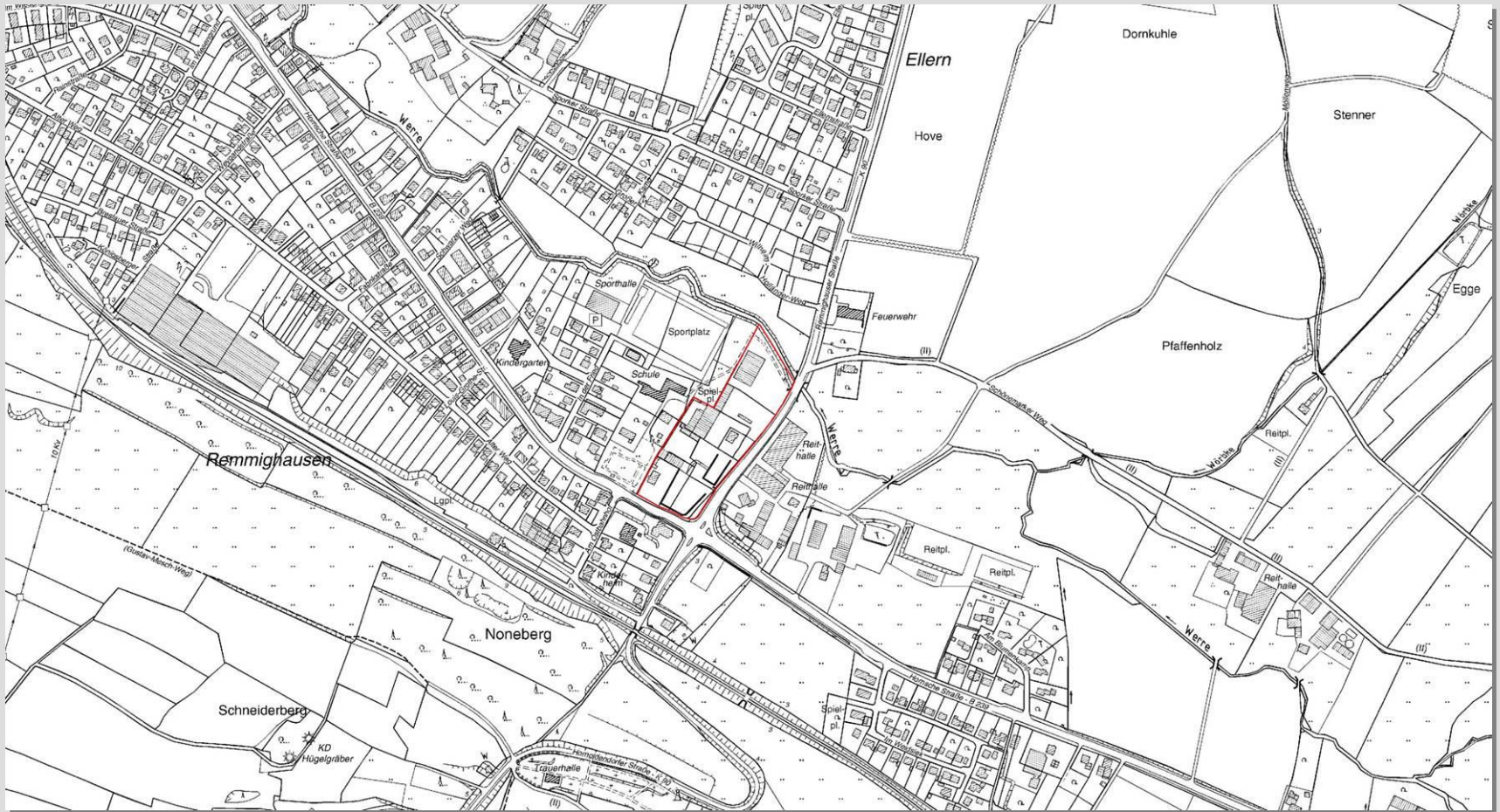
1. Grundsätzlicher Nahversorgungsbedarf wird im Bereich Rödlinghausen auch von der Verwaltung gesehen
2. Einzugsbereich Rödlinghausen 2.721 EW  
– danach wohnortnaher Markt mit ca. 350 bis 500 m<sup>2</sup> VKF ausreichend (gutachterliche Einschätzung erforderlich)
3. Vorschlag: Wohnortnaher Markt mit VKF von 350 bis max. 500 m<sup>2</sup> bei vorliegendem Verträglichkeitsgutachten würde von Stadt Detmold unterstützt, Suche nach geeigneten Alternativstandorten (z. B. Gewerbebrachen)

TOP 8

Bebauungsplan 13-04 „Remmighauser Straße“

# TOP 8

## Bebauungsplan 13-04 „Remmighauser Straße“





# TOP 8

## Bebauungsplan 13-04 „Remmighauser Straße“



# TOP 8

## Bebauungsplan 13-04 „Remmighauser Straße“





## TOP 8

### Bebauungsplan 13-04 „Remmighauser Straße“

#### Ziele des Bebauungsplanes:

1. Bestandssicherung einer vorhandenen gewerblichen Fläche primär für produzierende und handwerkliche Betriebe (Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze in dezentralen Gewerbegebieten in den Ortsteilen)
2. Regelungsbeitrag zur Sicherung der Nahversorgung und des vorhandenen Ortsteilzentrums Eichholz/Remmighausen (EZH-Konzept Stadt Detmold 1999)
3. Vorgabe eines Gestaltungsrahmens für diesen städtebaulich sensiblen Bereich (Torwirkung, Entreecharakter)



# TOP 8

## Bebauungsplan 13-04 „Remmighauser Straße“

### Textliche Festsetzungen (Auszug)

Im **Mischgebiet** sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- allgemein zulässige Spielautomatenstätten
- ausnahmsweise zulässige Spielautomatenstätten

Gegliedertes **Gewerbegebiet** mit Einschränkungen GE(E)

Das gegliederte Gewerbegebiet GE(E) dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Beispielhaft zulässig:

- großer GE-Betrieb auf gesamtem Grundstück mit repräsentativem Verwaltungs- oder Ausstellungsgebäude (3-geschossig) im Eckbereich zur Hornschen Straße
- Autohaus mit „Ausstellungsturm“ im Eckbereich Hornsche Str.
- McDonalds Restaurant mit McDrive

# TOP 8

## Bebauungsplan 13-04 „Remmighauser Straße“

### Einzelhandel

- a) Einzelhandel ist **nur im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig**. Die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung muss der Geschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet (< 50 %) sein.

#### Beispielhaft zulässig:

- Fleischverarbeitungsbetrieb oder Backwarenhersteller mit Direktverkaufsstelle
- Sanitärbetrieb mit Verkaufsfläche für Sanitäreinrichtungen (vgl. Fa. Küllmer, Reimann, Dowden)

- b) **Ausnahme** **zulässig** sind **Einzelhandelsbetriebe bis max. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche**, die **nicht** den in der „Detmolder Liste“ aufgeführten Wirtschaftszweigen zuzurechnen sind (**zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen**). Die „Detmolder Liste“ wird verbindlicher Bestandteil dieser Festsetzung.

#### Beispielhaft zulässig:

- Raiffeisenmarkt (LHG) mit Tankstelle, wenn Warensortiment mit der o.g. Detmolder Liste vereinbar ist

# TOP 8

## Bebauungsplan 13-04 „Remmighauser Straße“

### Einzelhandel

- c) Gemäß § 1 (10) BauNVO sind angemessene Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen, die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Kreisblatt zu anderen als in b) genannten Einzelhandelszwecken genutzt wurden, ausnahmsweise zulässig.

#### Beispielhaft zulässig:

- Erweiterung ALDI wenn Verkaufsfläche < 800 m<sup>2</sup> bleibt

- d) § 11 (3) BauNVO bleibt von diesen Festsetzungen unberührt, **großflächiger Einzelhandel** ist somit **unzulässig**.

- e) Folgende Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind **nicht zulässig**:

- **Vergnügungsstätten**