3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0129 „Alter Teichkamp“ Ortsteil Bad Salzuflen

---

Begründung

zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
in der Fassung vom 25.01.2017

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	**EINFÜHRUNG**	**3**
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.3	Planverfahren	5
2	**PLANUNGSBINDUNGEN**	**5**
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	5
2.3	Zentren- und Nahversorgungskonzept	5
3	**PLANUNGSKONZEPT**	**6**
4	**PLANINHALT**	**6**
5	**KENNZEICHNUNG IM BEBAUUNGSPLAN**	**6**
6	**GESAMTABWÄGUNG**	**8**
7	**KOSTEN UND FINANZIERUNG**	**8**

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Bad Salzuflen hat am 13.07.2011, nach Vorberatung im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 05.07.2011, die überarbeitete Bad Salzuflener Sortimentsliste[1] beschlossen. Sukzessiv sollen nun die rechtskräftigen Bebauungspläne mit entsprechenden Einzelhandelsfestsetzungen durch Änderungsverfahren an die aktualisierte Sortimentsliste angepasst werden.

Planungsanlass für die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0129 „Alter Teichkamp“ sind zwei Anträge auf Vorbescheid zur Genehmigung von konkreten Einzelhandelsprojekten im Plangebiet. Gegenstand beider Vorhaben ist der Handel mit Sortimenten, die in der Bad Salzufler Liste als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant definiert sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0129 liegt ca. 1,1 km vom nächsten zentralen Versorgungsbereich entfernt. Das Plangebiet ist entsprechend dem Zentren- und Nahversorgungskonzept[2] eindeutig als sogenannter „Tabu-Bereich“ für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Kapitel 6.8 (Seite 91) des Konzeptes anzusehen. Die beantragten Vorhaben stehen im Widerspruch zum Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen sowie zur Aktualisierung der Sortimentsliste für die Stadt Bad Salzuflen.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 0129 „Alter Teichkamp“ sowie die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0129 „Alter Teichkamp“ haben lange vor den Beschlüssen über das Zentren- und Nahversorgungskonzept sowie der „Bad Salzuflener Liste“ Rechtskraft erlangt. Der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ist daher nicht Regelungsgegenstand dieser Bebauungspläne.

Aus dem § 1 Abs. 3 BauGB geht hervor, dass die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Planungsziel der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0129 „Alter Teichkamp“ ist es, die „Bad Salzufler Liste“ in den Bebauungsplan aufzunehmen, um auch zukünftig eine rechtssichere Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet zu erhalten. Dies dient der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Bad Salzuflen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren werden die Handlungsempfehlungen des vom Rat der Stadt beschlossenen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bad Salzuflen sowie die ebenfalls beschlossene Aktualisierung der Sortimentsliste für die Stadt Bad Salzuflen („Bad Salzufler Liste“) in die verbindliche Bauleitplanung integriert.

Des Weiteren werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB die Belange des Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, in die Bauleitplanung integriert. Durch die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche wird die verbrauchernahe Versorgung gestärkt. Außerdem trägt die vorliegende 3. vereinfachte Änderung, durch die Bündelung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen, zur Verkehrsreduzierung bei.

[1] Aktualisierung der Sortimentsliste für die Stadt Bad Salzuflen - „Bad Salzuflener Liste“, Stadt + Handel GbR, Juni 2011, Ratsbeschluss vom 05.07.2011, DS 149/2011

[2] Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen, GfK Prisma, Oktober 2007, Ratsbeschluss vom 30.01.2008, DS 206/2007

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0129 „Alter Teichkamp“. Im Rahmen der vorliegenden 3. vereinfachten Änderung erfolgt keine Aktualisierung der zeichnerischen Festsetzungen. Es werden lediglich zwischenzeitlich bekanntgewordene Bodenbelastungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen der Herforder Straße im Norden und der Bahntrasse der Deutschen Bahn im Süden. Im Westen verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der Gemarkungsgrenze zur Stadt Herford. Im Osten schließt das Plangebiet unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0115 „Fischerskamp“ an.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut, vor allem die Flächen entlang der Herforder Straße. Im Westen sowie im Süden befinden sich noch ungenutzte Bauflächen.

Abb. 1: Übersichtsplan zum Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.3 Planverfahren

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, erfolgt diese im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Satzung wird als nicht selbstständige Änderung des Ursprungsbebauungsplanes ausgearbeitet. D.h. die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 0129 „Alter Teichkamp“ sowie der 1. vereinfachten und 2. Änderung dieses Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit bei, soweit Sie nicht von den textlichen Regelungen der vorliegenden 3. vereinfachten Änderung überlagert werden.

2 Planungsbindungen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 0129 „Alter Teichkamp“ setzt nutzungsbeschränkte Gewerbegebiete (GE-N) und Mischgebiete (MI) sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Des Weiteren sind Straßenverkehrsflächen mit straßenbegleitenden Bäumen festgesetzt. Festsetzungen, welche die städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsnutzungen auf die Versorgungszentren betreffen, sind nicht enthalten.

Im südlichen Plangebiet wurde für einen Teilbereich die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Planungsziel der 1. Änderung war die Festsetzung eines Mischgebietes auf einer Fläche, die vormals im Ursprungsbebauungsplan als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt war. Außerdem wurde der Zulässigkeitsrahmen der südöstlich angrenzenden Mischgebietsflächen geringfügig überarbeitet. Die Änderung wurde am 27.12.1999 rechtskräftig.

Für zwei weitere kleinteilige Bereiche im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wurde die 2. Änderung aufgestellt. Regelungsgegenstand ist u. a. die Änderung einer öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Plangebietes, welche ursprünglich der Aufnahme einer Löschwasserzisterne dienen sollte, in ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet. Im nördlichen Plangebietsteil wurde außerdem eine kleine Gewerbegebietsfläche in ein Mischgebiet geändert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0129 „Alter Teichkamp“ ist seit dem 25.08.2003 rechtskräftig.

2.3 Zentren- und Nahversorgungskonzept

Im Jahr 2007 hat das Gutachterbüro GfK Prisma für die Stadt Bad Salzuflen ein Zentren- und Nahversorgungskonzept erarbeitet, welches vom Rat beschlossen wurde.[3] Das Konzept beinhaltet Strukturanalysen und Handlungsempfehlung für die Bauleitplanung. Kernelement ist die Einteilung der Stadt in zentrale Versorgungsbereiche und Tabu-Bereiche. Die Stadt Bad Salzuflen verfügt demnach mit dem Hauptzentrum Innenstadt, dem Hauptzentrum Schötmar und dem Nebenzentrum Knetterheide über drei zentrale Versorgungsbereiche. Ergänzt werden die Zentren durch den Sonderstandort Fachmarktzentrum Hoffmannstraße.[4] Zu den Handlungsempfehlungen gehört der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der genannten zentralen Versorgungsbereiche. Eine Liste der betroffenen Sortimente ist ebenfalls Bestandteil des Konzeptes.

[3] DS 206/2007

[4] Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen, GfK Prisma, Oktober 2007

Das Plangebiet der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0129 „Alter Teichkamp“ liegt außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche.
Im Jahr 2011 wurde eine Aktualisierung der Sortimentsliste vorgenommen, welche ebenfalls vom Rat der Stadt Bad Salzuflen beschlossen wurde.[5] Diese Liste, nunmehr bekannt als „Bad Salzufler Liste“, wurde an die aktuelle Rechtsprechung angepasst und im Vergleich zur 2007’er Sortimentsliste deutlich präzisiert. Sie bildet die Grundlage für die rechtssichere Festsetzung von Sortimentsreglementierungen in der Stadt Bad Salzuflen.

3 Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept des Ursprungsbebauungsplanes und seiner zwei rechtskräftigen Änderungen ist von der vorliegenden 3. vereinfachten Änderung nicht betroffen. Planungsziel ist es, die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung so zu ergänzen, dass Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen ist.

4 Planinhalt

In einer textlichen Festsetzung wird geregelt, dass innerhalb der Misch- und Gewerbegebiete gemäß §§ 6 und 8 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, gemäß der Bad Salzufler Sortimentsliste, nicht zulässig sind. Die vom Rat im Juli 2011 beschlossene aktualisierte Sortimentsliste wird als Anlage 1 in die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgenommen.

Es ist Ziel der Stadt Bad Salzuflen, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Aus diesem Grund soll Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nach Möglichkeit ausgeschlossen werden. In diesem Sinn ergänzt die vorliegende 3. vereinfachte Änderung den Bebauungsplan um die o. g. detaillierte Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.

5 Kennzeichnung im Bebauungsplan

In § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist geregelt, dass in Bebauungsplänen die Flächen gekennzeichnet werden sollen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dies dient der Erreichung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Kennzeichnung ist von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 4 BauGB zu unterscheiden. Festsetzungen regeln normativ verbindlich, Kennzeichnungen haben nur eine Hinweis- und Warnfunktion. Kennzeichnungen kommt kein rechtsverbindlicher Festsetzungscharakter zu; sie unterliegen nicht dem Abwägungsgebot.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In § 1 Abs. 8 BauGB ist klargestellt, dass die Vorschriften dieses Gesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten. Daraus folgt, dass die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, auch im Rahmen von Änderungsverfahren zu erfolgen hat, selbst wenn die Festsetzungen nur geringfügig geändert werden.

Nach der Rechtskrafterlangung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 0129 „Alter Teichkamp“ am 10.08.1993 sind Erkenntnisse über Bodenbelastungen aufgetaucht bzw. wurden durch Untersuchungen durch die untere Bodenschutzbehörde und Stadt Bad Salzuflen ermittelt. Diese Be-

[5] DS 149/2011

lange wurden im Rahmen der vorliegenden Änderung auf Aktualität überprüft und im Verfahren berücksichtigt.

Im Folgenden sind die bauliche Entwicklung und die Nutzungen der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0129 „Alter Teichkamp“ aufgrund der Recherchen im Bauaktenregister, im Gewerberegister und in weiteren Unterlagen der Stadt Bad Salzuflen und des Kreises Lippe (untere Wasserbehörde, untere Bodenschutzbehörde), soweit sie für die Erfassung der Bodenbelastungsverdachtsflächen relevant sind, zusammengestellt.

Im Verdachtsflächen-Kataster der unteren Bodenschutzbehörde sind die folgenden Grundstücke aufgeführt:

3918.134X, Herforder Straße 175 (Kfz-Werkstatt),
3918.135X, Herforder Straße 193 (Autolackiererei),
3918.136X, Herforder Straße 201a (Autolackiererei),
3918.137X, Herforder Straße 223 (Tankstelle und Kfz-Werkstatt),
3918.278X, Schnatweg 5 (Möbelfabrik),
3918.279X, Schnatweg 7 (Kfz-Werkstatt) und
3918.280X, Schnatweg 11 (keine Angabe).

Im Weiteren wird der aktuelle Sachstand zu den einzelnen Grundstücken dargelegt:

Auf dem Grundstück **Herforder Straße 193** war lt. Gewerberegister von 1989 bis 1991 die Zweigniederlassung einer Spedition ansässig. Es handelte sich offensichtlich um einen Kleinbetrieb. Gewerbliche Gebäude sind nicht vorhanden. Die lt. Verdachtsflächenkataster auf dem Grundstück ansässige Autolackiererei H. Meier (Nr. 3918.135X) war immer an der heutigen Herforder Straße 201a ansässig. Dieses Grundstück trug bis zur Umbenennung Anfang der 1970er Jahre die Hausnummer 193.

Zur **Herforder Straße 143** liegen beim Kreis Lippe Unterlagen über die im Jahre 1982 genehmigte Selbstverbraucher-Tankstelle vor (Altlastenverzeichnis Kreis Lippe: Nr. 3918.002TS). Es wurde im Jahre 1994 eine Sanierung durch Austausch des belasteten Bodens im Bereich des Lagertanks durchgeführt. Im Anschluss wurde eine neue Oberflächenbefestigung des Abfüllplatzes hergestellt. Bei einer Begehung am 6. November 2012 wurde festgestellt, dass die Tankstelle nicht mehr genutzt wird. Nach Auskunft des Kreises Lippe ist sie jedoch noch nicht stillgelegt worden. Angeblich wird der Lagertank nicht mehr befüllt.
Im Bereich der 1973 genehmigten und 1994 stillgelegten Tankanlage mit einem Erdlagertank von 3000 Litern Fassungsvermögen ist im Jahre 2012 eine Kleinrammbohrung abgeteuft worden. In einer Tiefe von 2,6 m bis 3,5 m wurde eine erhebliche Belastung mit Mineralöl nachgewiesen. Die Gesamtteufe der Bohrung beträgt 5,0 m. Unterhalb von 3,5 m wurden keine belasteten Bodenmaterialien festgestellt. Laut mündlicher Mitteilung vom 16.04.2013 (AG Altlasten) wird die untere Bodenschutzbehörde vom Grundstückseigentümer weitere Ermittlungen zur horizontalen Eingrenzung des Schadens verlangen. Da die schädliche Bodenveränderung auf dem Grundstück selbst im Rahmen von Erdarbeiten zu bewältigen ist, kann für die planaufstellende Gemeinde darauf verzichtet werden, weitere Maßnahmen zur Sanierung sicherzustellen.

Das Grundstück **Herforder Straße 175** wurde im November 2012 durch Begehung und eine Kleirammbohrung neben dem Leichtstoffabscheider untersucht. Eine erhebliche Belastung wurde nicht festgestellt.

Am Lackiererei-Standort **Herforder Straße 201a** wurde im November 2012 mit drei unmittelbar außerhalb der Werkstatt vorgenommenen Kleinrammbohrungen, die temporär ausgebaut wurden, eine Untersuchung der Bodenluft durchgeführt. Die organoleptische Beurteilung und der Laborbefund der entnommenen Proben waren negativ. Eine erhebliche Bodenbelastung kann ausgeschlossen werden.

Auf der **Herforder Straße 219** wurde neben dem Leichtstoffabscheider eine Bodenuntersuchung mit negativem Befund durchgeführt. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ist die Untersuchung ausreichend, so dass eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Der Tankstellen-Altstandort **Herforder Straße 223** wurde ebenfalls im November 2012 untersucht. Es wurden in den Verdachtsbereichen insgesamt fünf Kleinrammbohrungen abgeteuft. Lediglich eine lokale Befrachtung mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in mäßiger Konzentration wurde ermittelt. Ein akuter Handlungsbedarf besteht nicht. Die Gefahrenbewältigung kann im Zusammenhang mit Baumaßnahmen auf dem Grundstück erfolgen. Sie kann also in nachfolgende Bearbeitungsschritte verlagert werden. Die Berücksichtigung der Belastung sollte durch Kennzeichnung im Bebauungsplan sichergestellt werden.

Die Untersuchung des Standortes **Schnatweg 5** soll im Zusammenhang mit einem zu erwartenden Bauvorhaben durchgeführt werden (Stand 2012). Es sind seit 2012 keine Baumaßnahmen beantragt bzw. durchgeführt worden.

Am Standort **Schnatweg 7** (Kfz-Werkstatt und Autoverwertung) sind bei einer Begehung mit der unteren Bodenschutzbehörde erhebliche Mängel festgestellt worden. Diese Angelegenheit wird von der unteren Bodenschutzbehörde verfolgt.

Eine erhebliche Belastung des Bodens am Altstandort **Schnatweg 11** kann aufgrund einer Untersuchung der Bodenluft ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der vorliegenden 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Alter Teichkamp“ besteht eine Kennzeichnungspflicht, nach dem oben dargelegten Kenntnisstand, lediglich für die Grundstücke **Herforder Straße 143** und **Herforder Straße 223**. Die anderen Verdachtsmomente wurden entweder durch Untersuchungen widerlegt oder werden durch die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe bewältigt.

Durch die Kennzeichnung der o. g. Flächen wird die Bewältigung der vorhandenen Bodenbelastungen auf die der Bauleitplanung nachfolgende Genehmigungsebene verlagert, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

6 Gesamtabwägung

Durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf Grundlage der am 13.07.2011 vom Rat beschlossenen Bad Salzufler Sortimentsliste konkretisiert. Andere Belange sind von der Änderung nicht betroffen; die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes behalten, abgesehen von den Festsetzungen der vorliegenden Änderung, weiterhin ihre Gültigkeit. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0129 „Alter Teichkamp“ ist erforderlich, da anderenfalls städtebaulich relevante negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Salzuflen zu erwarten sind.

7 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Bad Salzuflen, den 25.01.2017