

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB für die

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0247

„Schloßstraße/Am alten Teich“

Ortsteil Schötmar

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Fassung vom: 11. März 2009

aufgestellt von: Stadt Bad Salzuflen, Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

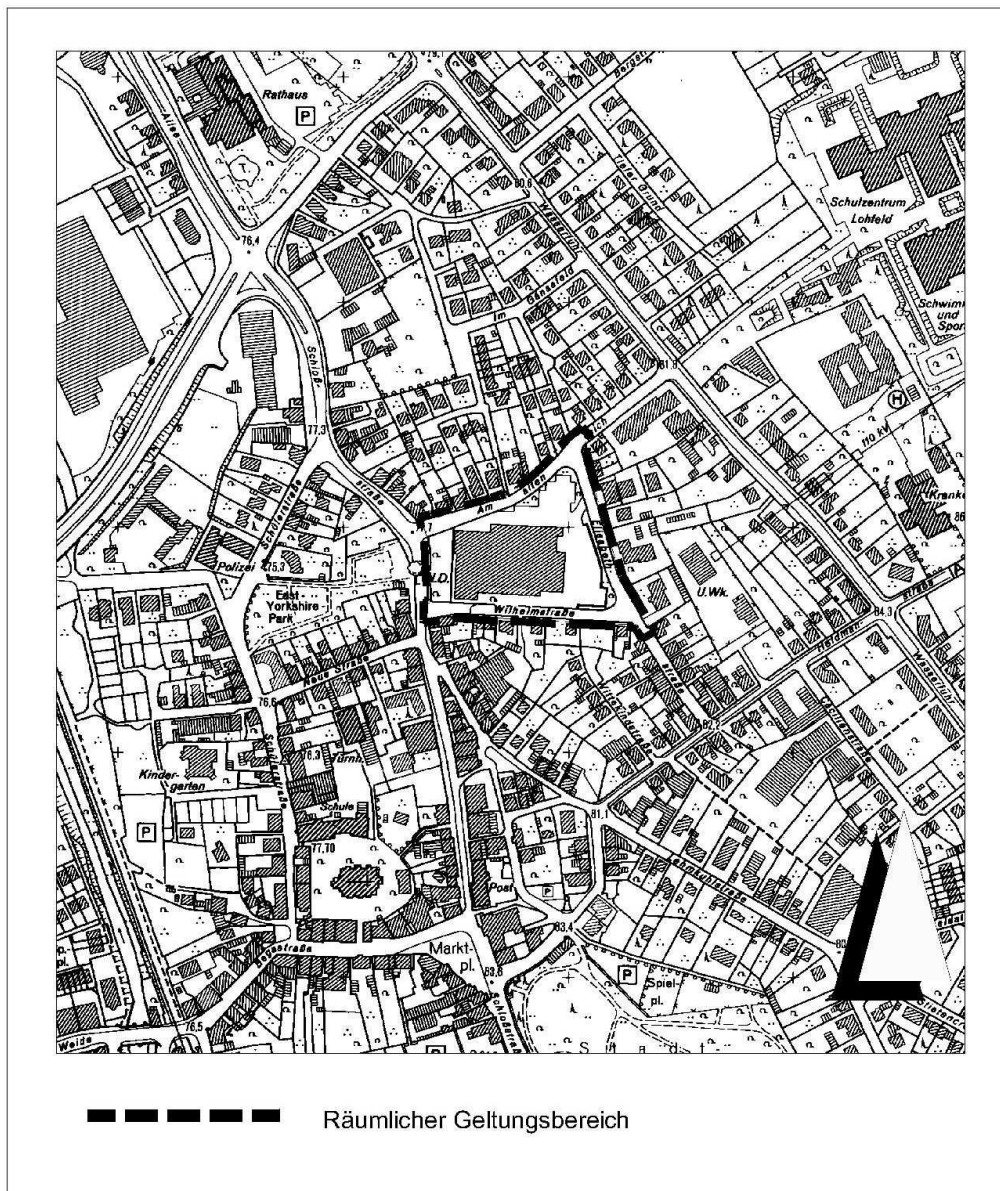
Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Verfahrensablauf	4
3	Anlass und Ziele der Planung	4
4	Übergeordnete Vorgaben	5
4.1	Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Flächennutzungsplanung	6
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
5.1	Lage im Stadtgebiet	6
5.2	Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung	6
5.3	Natürliche Grundlagen	6
6	Städtebauliche Konzeption	6
7	Planung der Baugebiete	7
7.1	Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO	7
7.2	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	7
7.3	Durchgrünung des Gebietes	8
8	Verkehrliche Erschließung	8
9	Technische Ver- und Entsorgung	8
10	Immissionsschutz	9
11	Bodenbelastungen und Altablagerungen	9
12	Gewässer	9
13	Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	9
14	Denkmalschutz	9
15	Realisierung der Planung / Kosten	10

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2 ha große Geltungsbereich des Änderungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0247 „Schloßstraße/Am alten Teich“. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Straße „Am alten Teich“, im Osten durch die Elisabethstraße, im Süden durch die Wilhelmstraße und im Westen durch die stark frequentierte Schloßstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 894, 895, 1021, 1061, 1253 und 1481 und in Teilen die Flurstücke 1254 und 1299 der Flur 22, Gemarkung Schötmar.



Kartengrundlage : Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000

vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr. 4/99

Für die genauen Grenzen ist die Planzeichnung im Maßstab 1:1000 verbindlich.

2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 0247 „Schloßstraße/Am Alten Teich“ ist seit dem 29.03.2005 rechtskräftig.

Anlass der Planung für die 1. Änderung ist ein Antrag auf Bebauungsplanänderung für die Flurstücke 894, 895, 1021, 1061, 1253, 1254, 1299 und 1481 und in Teilen die Flurstücke 1254 und 1299 der Flur 22, Gemarkung Schötmar durch den Eigentümer. In diesem Bereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan das vorhandene Gebäude ohne Erweiterungsmöglichkeiten als dreigeschossige Bebauung mit einem Flachdach fest.

Den Antrag auf Bebauungsplanänderung hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 29.04.2008 behandelt und einer Änderung des Planungsrechts zugestimmt.

Vom Verfahren her wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0247 „Schloßstraße/Am alten Teich“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt somit ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Gleichzeitig wird von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, dem Monitoring nach § 4c BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Da das gesamte Grundstück bereits bebaut und die notwendigen Stellplätze angelegt sind, werden keine neuen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erwartet.

Bei den Beteiligungsverfahren wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, da es sich um geringfügige Änderungen des vorhandenen Planungsrechtes handelt. Der Öffentlichkeit und den Behörden wird jedoch die Gelegenheit zur Stellungnahme während der förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gegeben, die direkt durchgeführt werden soll.

Am 02.09.2008 fasste der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss der öffentlichen Auslegung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0247 „Schloßstraße/Am alten Teich“, Ortsteil Schötmar.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung bzw. der parallel durchgeführten Behördenbeteiligung vom 20.10. bis 21.11.2008 sind sowohl von Seiten der Öffentlichkeit als auch von Seiten der Behörden Stellungnahmen eingegangen.

Aufgrund von geänderten Entwurfsunterlagen des Antragstellers ergaben sich sowohl textliche als auch zeichnerische Änderungen, die eine erneute öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0247 „Schloßstraße/Am alten Teich“ erforderten. Die erneute öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 18.02. bis 03.03.2009 statt.

3 Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Änderung ist die Anfrage des Eigentümers auf dem Flurstück 1481 der Flur 22, Gemarkung Schötmar, durch Anbauten eine bessere Zugänglichkeit des Hit-Marktes zu schaffen und im Inneren die vorhandenen Geschäfte neu zu arrangieren und mit einem Getränkemarkt zu ergänzen. Dabei soll die vorhandene Rolltreppe zum Parkdeck verlegt werden. Durch die

Maßnahmen ist eine Aufwertung des gesamten Gebäudes zu erwarten und gleichzeitig wird der Einzelhandelsstandort gesichert.

Für das Flurstück ist laut rechtskräftigem Bebauungsplan ein enges Baufeld, das keine Erweiterungsmöglichkeiten zulässt, festgesetzt.

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept (Oktober 2007) empfiehlt für den Änderungsbereich im begrenzten Umfang eine Ergänzung bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Größenordnung von 400 bis maximal 500 m² (z.B. für einen Getränkemarkt). Gleichzeitig raten die Gutachter davon ab, weitere innenstadtrelevante Sortimente an dem solitären Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (insbesondere von Schötmar) zuzulassen.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, eine Ergänzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Getränkemarkt) auf der Grundlage der Empfehlungen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts zu ermöglichen. An den Festsetzungen des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und den bisher zulässigen Sortimenten wird weiterhin festgehalten. Die bisher festgesetzte Gesamtverkaufsfläche von 4.500 m² wird auch zukünftig als Obergrenze festgesetzt, nur die überbaubare Grundstücksfläche wird modifiziert.

Die Empfehlungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der GfK Marktforschung Nürnberg (Oktober 2007) werden in der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Mit der Festsetzung der Bad Salzufler Liste im Bebauungsplan sollen negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in den Ortskernen Schötmar und Bad Salzuflen vermieden werden.

4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung gehen aus dem Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro NRW) hervor und werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold -Oberbereich Bielefeld- weiter konkretisiert. Als Ziel für den Sachbereich „Großflächiger Einzelhandel“ ist § 24a LEPro NRW bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0247 „Schloßstr./Am alten Teich“ direkt zu beachten.

Der vorhandene Standort für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Daher wird dieser Standort gem. § 24a Abs. 5 LEPro NRW unter Berücksichtigung auf den vorhandenen Bestand als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ausgewiesen. Die Gesamtverkaufsfläche aller zulässigen Einzelhandelsnutzungen wird auf maximal 4500m² begrenzt.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold -Oberbereich Bielefeld- weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus. Gleichzeitig ist für das Plangebiet der Erhalt und die Entwicklung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt.

Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0247 „Schloßstr./Am alten Teich“ gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Die Festsetzungen des Änderungsplans entsprechen der Darstellung im FNP. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt, wodurch eine Änderung des FNP nicht erforderlich ist.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Lage im Stadtgebiet

Der ca. 2 ha große Änderungsbereich ist dem Ortsteil Schötmar zugeordnet und etwa 350 m von dessen zentralen Versorgungsbereich entfernt. Das Bad Salzufler Stadtzentrum liegt nordwestlich des Hit-Marktes. Das Grundstück wird von der Straße „Am Alten Teich“, der Elisabethstraße, der Wilhelm- und der Schloßstraße gerahmt. Während es sich bei den zuletzt genannten Straßen eher um Wohnstraßen handelt, ist die Schloßstraße vielmehr von übergeordneter Bedeutung. Zudem verbindet sie den Hit-Markt mit dem Fachmarktzentrum Hoffmannstraße.

5.2 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist das Grundstück des Änderungsbereiches bereits mit einem zweigeschossigen Gebäude (Hit-Markt) bebaut. Die vorhandene Nutzfläche setzt sich derzeit aus einem Lebensmittelverbrauchermarkt (Hit-Markt), einem Tabak-Zeitungsladen, einem Computer-Fotoshop, einem kleinen Getränkefachmarkt, einem Fachmarkt für Bekleidung und Textilien (Kik), einem Backshop und einem Friseur zusammen. Davon sind nach Berechnung auf Grundlage des Einzelhandelserlasses NRW (vom 22. Oktober 2008) etwa 4200 m² Verkaufsfläche.

Die Nutzung der an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauung wird bestimmt durch Wohnen.

5.3 Natürliche Grundlagen

Im Änderungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer, jedoch befindet sich das Plangebiet im Bereich von Heilquellen, dem Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen mit der Schutzzone Q III b.

6 Städtebauliche Konzeption

Ziel ist es, die städtebauliche Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0247 „Schloßstraße/Am alten Teich“ auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans beizubehalten.

Die Kubatur des Hit-Marktes verändert sich lediglich auf der nördlichen Gebäudeseite, auf der zukünftig Anbauten die Gesamtfläche vergrößern, um so eine interne Neuorganisation der Geschäfte zu ermöglichen. Das Gebäude ist jedoch weiterhin als Solitär zu sehen.

Die Zufahrten zur Stellplatzanlage werden geringfügig verlagert, sodass in manchen Bereichen eine Neusortierung der Grünbereiche notwendig ist.

7 Planung der Baugebiete

7.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO

Entsprechend des Bestandes und aufbauend auf den Empfehlungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Bei den zulässigen Einzelhandelsnutzungen wird unterschieden nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten für den periodischen Bedarf sowie den zentrenrelevanten Sortimenten des aperiodischen Bedarfes gemäß der „Bad Salzufler Liste“.

An der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird auch in dem Änderungsplan festgehalten. Es ist jedoch eine Ergänzung mit einem Getränkefachmarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 400 bis 500 m² vorgesehen. Durch die Ergänzung wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 4.500 m² nicht überschritten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (wie z.B. GRZ von 0,8 und Gebäudehöhe mit max. 12 m) orientieren sich an dem Bestand und bleiben unverändert.

Die überbaubare Fläche wird geringfügig in Richtung Norden und Osten erweitert, um eine bauliche Aufwertung des vorhandenen Baukörpers zu ermöglichen. Durch die geplanten Anbauten soll eine bessere Zugänglichkeit des Hit-Marktes geschaffen werden. Zusätzlich sollen durch diese Erweiterung im Inneren die vorhandenen Geschäfte neu arrangiert und die vorhandene Rolltreppe zum Parkdeck verlegt werden.

Neben der zu erwartenden Aufwertung des gesamten Gebäudes dienen diese Maßnahmen der Standortsicherung des Hit-Marktes.

7.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Die gestalterischen Festsetzungen zu den Werbeanlagen werden im Gegensatz zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0247 „Schloßstraße/Am alten Teich“ stärker detailliert. Neben den Festsetzungen zu Größe, Lage und Ausrichtung der Werbeanlage (Flachwerbung) werden beispielsweise Aussagen zu Fahnenmasten, Kragtransparenten und Krag Schildern getroffen. Auf diese Weise werden die Festsetzungen zu den Werbeanlagen an die umliegender vergleichbarer Bauvorhaben angepasst.

7.3 Durchgrünung des Gebietes

Im Bereich des Flurstücks 1481 Flur 22, Gemarkung Schötmar befinden sich derzeit einige Bäume unterschiedlicher Größe und Art, die in unregelmäßigen Abständen die Stellplatzanlage des Hit-Marktes säumen. Im Flurstück 1021 Flur 22, Gemarkung Schötmar grenzt eine klare Baumreihe den Vorplatz von der Schloßstraße ab. Des Weiteren sind in dem Bereich einige Einzelbäume vorhanden.

Die Baumstandorte sollen mit Hilfe eines Erhaltungsgebotes gesichert und ggf. mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen, wie z. B. Linden, Buchen, Eichen und Ahorn ergänzt werden.

Im nördlichen Bereich, an der Straße „Am alten Teich“, stehen drei Bäume, die aufgrund der geplanten Anbauten des Hit-Marktes weichen müssen. Zusätzlich entfallen an der Straße „Am alten Teich“ drei Bäume, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als anzupflanzen festgesetzt sind, aber bisher nicht gepflanzt wurden. Mit Hilfe des Pflanzgebots von mehreren Bäumen entlang der Straße „Am alten Teich“, der Elisabethstraße und der Wilhelmstraße soll für diese Bäume Ersatz geschaffen werden. Als Bepflanzungen sollen standortgerechte einheimische Laubbäume angepflanzt werden.

Die vorhandene Stellplatzanlage im Änderungsbereich soll mit je einem standortgerechten einheimischen Baum pro sechs Stellplätze begrünt werden. Die Bäume sind über die gesamte Stellplatzanlage zu verteilen, um eine Auflockerung der Stellplatzanlage zu erreichen.

8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen Straßen „Am Alten Teich“, Elisabethstraße, Wilhelm- und Schloßstraße, die an das Straßennetz angeschlossen sind, gesichert.

Der ruhende Verkehr ist auf der Stellplatzanlage des Hit-Marktes organisiert. Der Großteil der Stellplätze befindet sich östlich des Hit-Markt-Gebäudes und auf dem Parkdeck. Die Zuwegung erfolgt derzeit über 4 Ein- bzw. Ausfahrten zu der Straße Am Alten Teich, der Elisabeth- und Wilhelmstraße hin.

Durch den geplanten Anbau bzw. die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche fällt im Norden ein Teil der vorhandenen Stellplatzanlage sowie eine Zufahrt weg. Über die vorhandenen drei weiteren Zufahrten, die teilweise geringfügig verlegt werden, ist die Erschließung der Stellplätze zukünftig ausreichend gesichert.

9 Technische Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert und erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger. Das gleiche gilt für die technische Entsorgung, wie der Abwasserentsorgung und der Müllabfuhr.

Regen- und Schmutzwasser des gesamten Plangebietes werden in die städtische Kanalisation eingeleitet.

10 Immissionsschutz

Da das gesamte Grundstück bereits bebaut und die notwendigen Stellplätze angelegt sind, werden durch die geplanten Anbauten im nördlichen Bereich des Gebäudes keine Negativauswirkungen auf die benachbarten Nutzungen außerhalb des Plangebietes erwartet.

11 Bodenbelastungen und Altablagerungen

Bodenbelastungsverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Es ist eine Verdachtsfläche, die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzt, bekannt. Es handelt sich um den Altstandort einer Chemisch-Reinigung (Altlasten-Kataster NW 3918-132-SG). Über den Zeitraum von 3 Jahren wurde hier die Bodenluft überwacht. Es liegt lediglich in der Nähe eines Kanal-Schachtes eine eng begrenzte mäßige Bodenverunreinigung vor. Es ist nicht zu erwarten, dass die hiervon ca. 30 m entfernte Bebauung im Plangebiet durch leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe aus dem Altstandort beeinträchtigt wird. Das den Bereich des Altstandortes durchströmende Grundwasser tangiert aufgrund der allgemeinen Grundwasserfließrichtung das Plangebiet lediglich am südwestlichen Rande. Eine Beeinträchtigung auf diesem Wege ist daher auszuschließen.

12 Gewässer

Das Plangebiet wird von keinem offenen Oberflächengewässer durchquert. Das Wasser des Brederbaches wird über einen Mischwasserkanal, der das Gebiet von Osten nach Westen durchquert, abgeleitet. Dieser Kanal wird durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Flurstücken 1481 und 1021 gesichert.

Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuffen vom 16.07.1974 Anwendung, wonach hier die Zone Q III b festgelegt wurde. Die Vorschriften der Verordnung sind bei einer Bebauung entsprechend zu berücksichtigen.

13 Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0247 „Schloßstraße/Am alten Teich“ werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Von einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann für diese Änderung somit abgesehen werden.

14 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde im Sinne bodendenkmalpflegerischer Belange sind nach bisherigem Kenntnisstand auch nicht vorhanden. Es können jedoch Bodendenkmäler oder Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit bei den Bauarbeiten entdeckt werden. In diesem Falle ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege der Fund unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

15 Realisierung der Planung / Kosten

Der Stadt Bad Salzuflen werden durch diese Maßnahme keine Kosten entstehen. Aussagen über den Zeitraum der Bebauung des Grundstückes mit Anbauten können hier nicht festgelegt werden. Darüber hinaus macht der Fachdienst Stadtplanung und Umwelt davon Gebrauch, die anfallenden Planungskosten sich von dem Antragsteller für die Änderung des Bebauungsplans erstatten zu lassen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Bad Salzuflen, den 11. März 2009