

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB für die

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0113

„Akazienstraße“

Ortsteil Bad Salzuflen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung vom: 8. Januar 2009

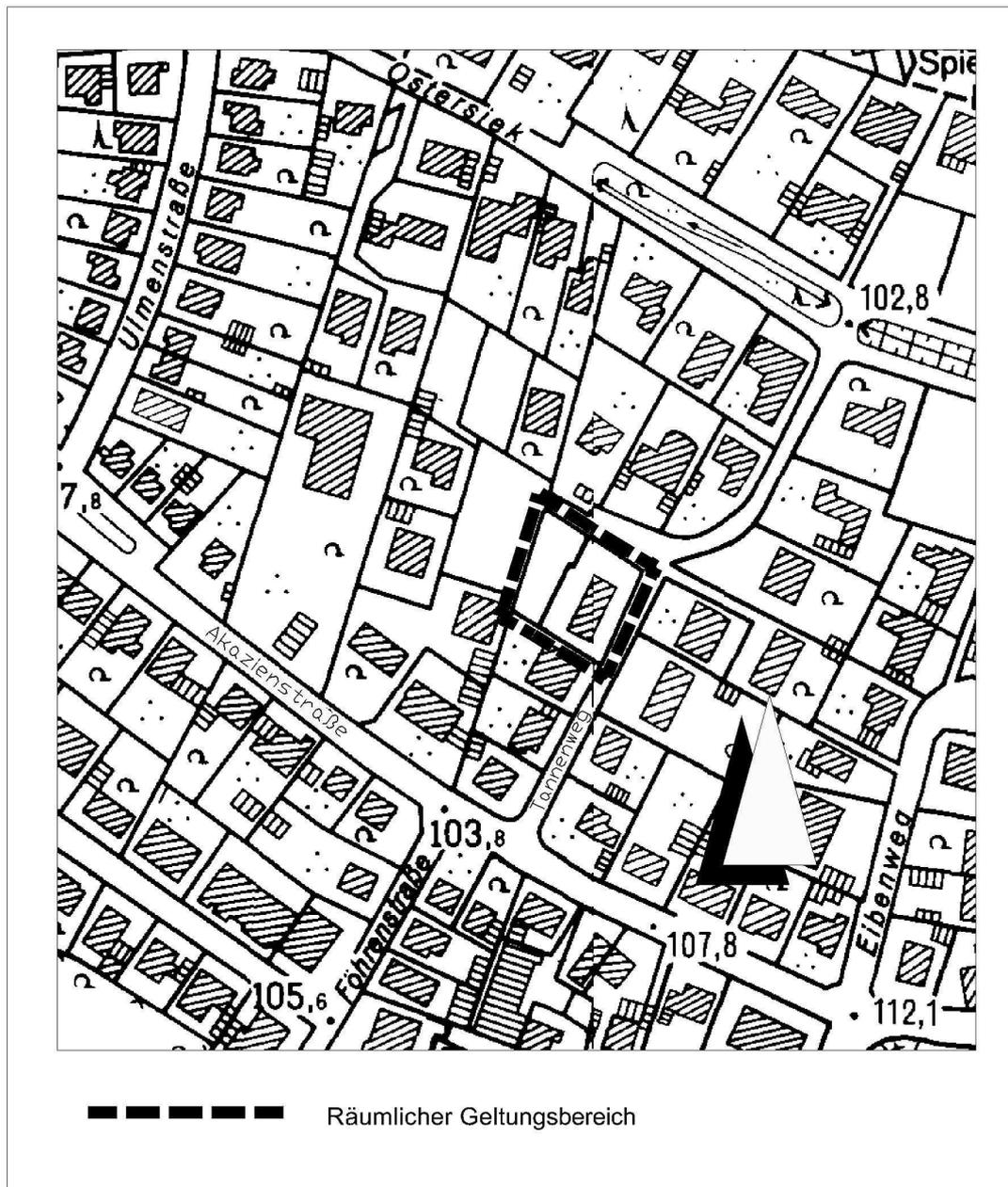
aufgestellt von: Stadt Bad Salzuflen, Fachdienst Stadtplanung, Rathaus 5. Etage
Rudolph-Brandes-Allee 19, 32105 Bad Salzuflen

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	5
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
5.1	Lage im Stadtgebiet	5
5.2	Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung	5
5.3	Natürliche Grundlagen	6
6	Städtebauliche Konzeption	6
7	Planung des Baugebietes	6
7.1	Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	6
7.2	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	6
8	Verkehrliche Erschließung	7
9	Technische Ver- und Entsorgung	7
10	Immissionsschutz	7
11	Bodenbelastungen und Altablagerungen	7
12	Gewässer / Überschwemmungsgebiete	8
13	Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	8
14	Denkmalschutz	8
15	Realisierung der Planung / Kosten	8

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1.300 m² große Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0113 „Akazienstraße“ wird im Westen durch eine öffentliche Grünfläche und im Norden und Osten durch den Tannenweg begrenzt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an bereits bebaute Grundstücke. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1314 und 1313, der Flur 23, Gemarkung Bad Salzuflen.



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 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen hat am 18.09.2007 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0113 „Akazienstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen gefasst.¹ Die öffentliche Auslegung wurde vom 01.10. bis zum 02.11.2007 durchgeführt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte entsprechend der damaligen Hauptsatzung durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel im Erdgeschoss des Rathauses.

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG) hat festgestellt, dass die nach der gültigen Bekanntmachungsverordnung mögliche öffentliche Bekanntmachung von Satzungen an der Anschlagtafel im Rathaus mit Hinweis auf das Internet nur für Städte bis zu einer Größe von 35.000 Einwohnern eine adäquate Veröffentlichungsform darstellt.

Daher ist für Bauleitplanverfahren, bei denen in Kommunen, die größer als 35.000 Einwohner sind, Verfahrensschritte oder Beschlüsse ausschließlich an der Bekanntmachungstafel des Rathauses bekannt gemacht worden sind, wegen des daraus resultierenden Verfahrensfehlers von einer Nichtanwendbarkeit der Bauleitplanung auszugehen. Hiervon ist auch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0113 „Akazienstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen betroffen.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen hat daher am 28.10.2008 die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0113 „Akazienstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen beschlossen.² Diese wurde in der Zeit vom 18.11. bis 19.12.2008 durchgeführt. Die Bekanntmachung im Kreisblatt – Amtsblatt des Kreises Lippe erfolgte am 10.11.2008.

3 Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Änderung ist die Anfrage des Grundstückseigentümers auf dem Flurstück 1314, Flur 23, Gemarkung Bad Salzuflen ein Wohngebäude zu errichten. Für dieses Flurstück ist laut rechtskräftigem Bebauungsplan eine private Gartennutzung mit Stellplätzen festgesetzt. Auf dem östlich gelegenen Nachbargrundstück hingegen ist eine zweigeschossige Bebauung möglich und auch umgesetzt. Mit der 3. Änderung soll nun für das o.g. Flurstück eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, die eine sich einfügende Bebauung zulässt.

Ziel ist es, die Nachverdichtung in dem bereits bebauten Bereich im Sinne der Innenentwicklung zu fördern und somit weiterer Versiegelungen außerhalb des besiedelten Stadtgebietes entgegen zu wirken. Zudem greift hier der Gleichbehandlungsgrundsatz, welcher dem Eigentümer des Flurstückes 1314, Flur 23, Gemarkung Bad Salzuflen ebenso eine Bebauung zugesteht wie den Nachbarflurstücken.

¹ siehe Vorlage 181/2007

² siehe Vorlage 237/2008

4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

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.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt und eine Änderung des FNP ist damit nicht erforderlich.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Lage im Stadtgebiet

Der ca. 1.300 m² große Geltungsbereich liegt nordöstlich vom historischen Stadtzentrum im Ortsteil Bad Salzuflen, zwischen der Akazienstraße und dem Ostersiek. Das Wohngebiet „Akazienstraße“ hat durch den nahegelegenen Stadforst den direkten Bezug zum Grün und zur Naherholung.

5.2 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als „Reines Wohngebiet“ befinden sich in dem Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen. Das Plangebiet ist heute weitgehend bebaut, jedoch sind auch noch wenige Baulücken vorhanden.

Das östliche Grundstück des Änderungsbereiches ist bereits mit einem zweigeschossigen Mehrfamiliengebäude bebaut. Zusätzlich sind auf dem Grundstück nach Norden hin die notwendigen Stellplätze untergebracht.

Das westliche Grundstück liegt derzeit brach und ist von Grünstrukturen geprägt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten sechs Stellplätze sind nicht hergestellt und liegen brach.

Westlich angrenzend an das Plangebiet der 3. Änderung befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Diese Grünfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung Spielplatz gesichert. Der Spielplatz ist allerdings nicht als Spielplatz angelegt, da bis zum heutigen Zeitpunkt kein Bedarf zur Umsetzung dieses Spielplatzes bestand.

5.3 Natürliche Grundlagen

Im Plangebiet 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.

Von der Höhenentwicklung her steigt das Plangebiet in Richtung des Stadforstes geringfügig um 1 m an.

6 Städtebauliche Konzeption

Ziel ist es, die städtebauliche Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans auch in der 3. Änderung beizubehalten. Die Charakteristik des Bebauungsplans zeichnet sich durch häufige Versprünge der Baugrenzen zur Straße hin bzw. von der Straße weg aus. Dieses Prinzip wird auch weiterhin angewendet und die vorhandene überbaubare Grundstücksfläche nach Westen zur öffentlichen Grünfläche hin entsprechend erweitert.

Entlang der Haupteinschließung ist das Wohngebiet durch eine Zweigeschossigkeit gekennzeichnet und in den Nebenstraße sowie im Hinterliegerbereich ist die Bebauung eingeschossig gehalten. Dieses Konzept wird ebenfalls beibehalten und weitergeführt.

7 Planung des Baugebietes

7.1 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO bleibt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0113 uneingeschränkt bestehen. Damit verbunden ist auch der Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben. Dies dient dazu, die sensible Wohnnutzung durch Lärm- oder Schallimmissionen nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird einheitlich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke möglichst gering zu halten. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes (vgl. 6. Städtebauliche Konzeption) ist für das östliche Baugrundstück eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Für das westliche Plangebiet wird eine Eingeschossigkeit entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung festgesetzt.

Die Bebauung ist in offener Bauweise, gemäß dem Charakter des vorhandenen Gebietes, zu errichten.

Stellplätze, Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn eine Anordnung gemäß den Festsetzungen auf dem Grundstück nicht möglich ist.

7.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Die gestalterischen Festsetzungen bleiben wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0113 im Bereich des Tannenweges uneingeschränkt bestehen. Der Bebauungsplan setzt eine Dachnei-

gung von 5 bis 30° mit einer möglichen Abweichung von $\pm 5^\circ$ fest, um eine flexible Dachgestaltung zu ermöglichen. Zur Wahrung eines einheitlichen Gestaltungsbilds sind Dachaufbauten und Drenpel nicht zulässig.

Um den Verkehrsablauf nicht zu beeinträchtigen, dürfen Einfriedungen zur Verkehrsfläche und seitlich bis zu der überbaubaren Grundstücksfläche nur aus Hecken oder Holzzäunen bis zu 0,70 m Höhe bestehen. Maschendraht ist nur innerhalb der Hecken und von der Verkehrsfläche aus nicht sichtbar zulässig.

8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über den Tannenweg gesichert, der an das Straßennetz angeschlossen ist.

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausnahmsweise können weitere notwendige Stellplätze und Garagen zugelassen werden, wenn hierfür die vorgenannten Flächen nicht ausreichen.

Zusätzlich sind in den öffentlichen Bereichen Parkmöglichkeiten vorhanden.

9 Technische Ver- und Entsorgung

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

Wird das Regenwasser direkt an die vorhandene Kanalisation angeschlossen, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Niederschlagswasser durch geeignete Systeme gedrosselt bzw. zeitversetzt zum Regenereignis an den Kanal abgegeben wird.

Sollte das Niederschlagswasser zukünftig auf dem Grundstück versickert werden, ist vom Antragsteller nicht nur der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erbringen, sondern auch ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreis Lippe einzureichen.

10 Immissionsschutz

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ und dem Ausschluss von Handwerksbetrieben sind bezogen auf den Immissionsschutz keine Negativauswirkungen auf die benachbarten Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten.

11 Bodenbelastungen und Altablagerungen

Hinsichtlich der Bodenbelastung liegen keine konkreten Verdachtsmomente für den Änderungsbereich vor. Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen sind nicht vorhanden. Bodenuntersuchungen im Gelände sind daher nicht erforderlich. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auftreten, wie Abfälle oder kontaminierte Böden, so ist die untere Bodenschutz und Abfallwirtschaftsbehörde (beim Kreis Lippe) einzuschalten.

12 Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet wird von keinem Oberflächengewässer durchquert. Es liegt folglich kein Überschwemmungsgebiet vor.

Für das Plangebiet findet die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen 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

Wie bereits oben dargestellt (vgl. 2. Verfahrensablauf) sind zu erwartende Eingriffe in die Natur und Landschaft als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Die Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. ein Ausgleich für Eingriffe ist daher nicht erforderlich.

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 Werkzeuge 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 können hier nicht festgelegt werden.

Bad Salzuflen, den 8. Januar 2009