

## **BEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
für die

### **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0159 B**

#### **„Am Markt“**

Ortsteil Bad Salzuflen

**Verfahrensstand:** Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

**Fassung vom:** 08. Januar 2009

---

**aufgestellt von:** Stadt Bad Salzuflen, Fachdienst Stadtplanung und Umwelt, Rathaus 6. OG  
Rudolph-Brandes-Allee 19, 32105 Bad Salzuflen  
Internet [www.bad-salzuflen.de](http://www.bad-salzuflen.de) / Bürgerservice / Stadtplanung  
**Anregungen an:** Stadt Bad Salzuflen, Fachdienst Stadtplanung und Umwelt,  
32102 Bad Salzuflen; E-Mail: [stadtplanung@bad-salzuflen.de](mailto:stadtplanung@bad-salzuflen.de)

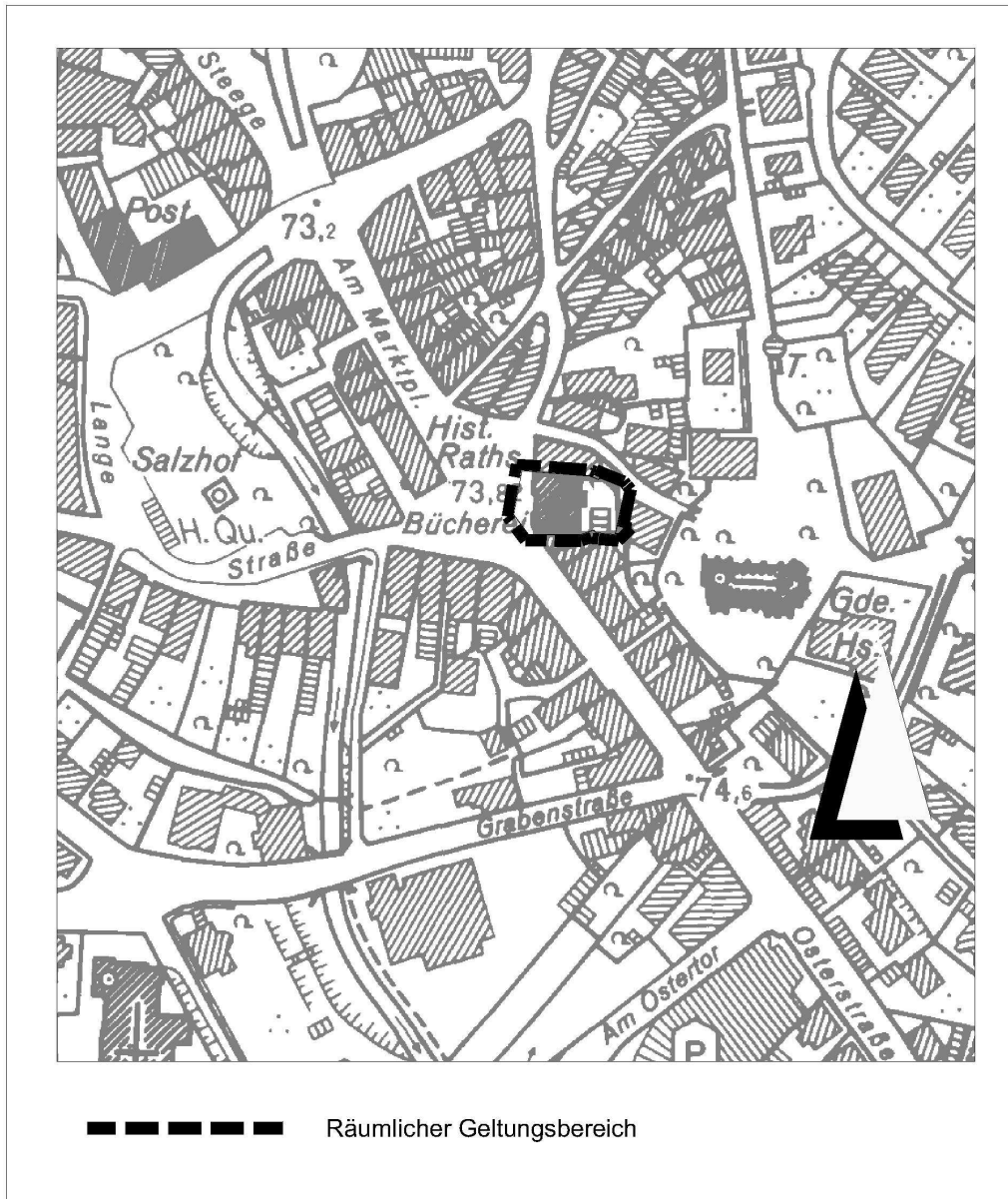
---

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>5</b>
4.1	Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Flächennutzungsplanung	5
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
5.1	Lage im Stadtgebiet	5
5.2	Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung	6
5.3	Natürliche Grundlagen	6
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Planung des Baugebietes</b>	<b>6</b>
7.1	Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	6
7.2	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	7
<b>8</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Technische Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>8</b>
<b>11</b>	<b>Bodenbelastungen und Altablagerungen</b>	<b>8</b>
<b>12</b>	<b>Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung</b>	<b>8</b>
<b>13</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>8</b>
<b>14</b>	<b>Erhaltungs- und Gestaltungssatzung</b>	<b>9</b>
<b>15</b>	<b>Realisierung der Planung / Kosten</b>	<b>9</b>

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 700 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0159 B „Am Markt“ wird im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche Am Markt, im Norden durch das Grundstück Am Markt 23, im Osten durch das Grundstück Brunnengasse 2, im Süden durch das Grundstück Osterstr. 27 begrenzt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an bereits bebaute Grundstücke. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstücke 1610, der Flur 21, 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 1:500 verbindlich.

## 2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 0159 B "Am Markt", rechtskräftig seit 11.08.1986, ist seit seiner Aufstellung einmal (im Bereich des Hotel Arminius) geändert worden. Anlass der Planung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die geplante Verlagerung der Bücherei, da das denkmalgeschützte Gebäude, Am Markt 25, heutigen Anforderungen für eine Bibliotheksnutzung nicht mehr genügt und ein Umbau als unwirtschaftlich zu bewerten ist.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die Planänderung der Innenentwicklung dient. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden mit einer zulässigen Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup> eingehalten. Gleichzeitig werden auch keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, durch die Planänderung vorbereitet.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt somit ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Gleichzeitig wird damit von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, dem Monitoring nach § 4c BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind darüber hinaus Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs 3 BauGB, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Da der Geltungsbereich sich in zentraler innenstädtischer Lage befindet und eine Gemeinbedarfsnutzung umgewandelt werden soll, wird das ausführliche Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden angewendet. Das heißt, es wird sowohl die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, als auch das förmliche Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0159 B „Am Markt“ ist am 12.03.2008 vom Rat der Stadt Bad Salzuflen zur Satzung beschlossen worden und anschließend entsprechend der damaligen Hauptsatzung durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel im Erdgeschoss des Rathauses öffentlich bekannt gemacht worden.

Bei der Stadt Bad Salzuflen hatte der Rat der Stadt Bad Salzuflen am 17.12.2005 die Änderung der Hauptsatzung für eine veränderte Art der öffentlichen Bekanntmachung beschlossen. Statt wie früher im Amtsblatt des Kreises Lippe erfolgte seit Anfang 2006 die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen durch Aushang an der Bekanntmachungstafel im Rathaus mit Hinweis im Internet.

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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0159 B „Am Markt“, Ortsteil Bad Salzuflen betroffen.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen hat daher am 28.10.2008 die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0159 B „Am Markt“, Ortsteil Bad Salzuflen beschlossen. 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 Planung ist die Verlagerung der städtischen Bücherei in die „Ostertor Galerie“ und die damit verbundene, mögliche Vermarktung des Grundstücks Am Markt 25.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für dieses Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche fest. Mit dem Ziel, eine Umnutzung der heutigen städtischen Bücherei zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes 0159 B „Am Markt“ notwendig. So kann das Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden, die nicht dem Gemeinbedarf dient. Dabei soll eine flexible Nutzung ermöglicht werden, so dass die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen wird.

## **4 Übergeordnete Vorgaben**

### **4.1 Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold -Oberbereich Bielefeld- weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 „Mischbaufläche“ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan und damit ist der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt anzusehen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

## **5 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **5.1 Lage im Stadtgebiet**

Das ca. 700 m<sup>2</sup> große Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes 0159 B „Am Markt“ befindet sich innerhalb des historischen Stadtzentrums von Bad Salzuflen in zentraler Lage. Die Umgebung ist gekennzeichnet durch eine typische Innenstadtnutzung mit Handel, Dienstleistungen und Geschäften in den Erdgeschossen und Wohnen in den oberen Geschossen. Das Grundstück Am Markt 25 liegt vis-à-vis des historischen Rathauses an der östlichen Platzkante des zentralen Platzes „Am Markt“.

## **5.2 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung**

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das Grundstück Am Markt 25 eine „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bücherei“ festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzung befindet sich in dem ehemaligen Gerichtsgebäude heute die städtische Bücherei.

Das Grundstück ist mit zwei Gebäuden, die beide unter Denkmalschutz stehen, bebaut. Das Vorderhaus, direkt an dem Platz gelegen, wurde um 1879/80 als Traufenhaus aus hellrotem Backstein erbaut. Das Gebäude wurde als Amtsgericht geplant und in dieser Funktion bis 1928 genutzt. Später diente es als Verwaltungsgebäude der Stadt und wurde 1979/80 für die Zwecke der Stadtbücherei umgebaut. Heute genügt das Gebäude nicht mehr den Ansprüchen an eine moderne und zeitgemäße Büchereinutzung, da es zum Beispiel nicht behindertengerecht ist und die Räumlichkeiten insgesamt unzureichend sind.

Das Hinterhaus wurde zeitgleich mit dem Vorderhaus errichtet und ursprünglich als Gefängnis genutzt. Es stand somit in einem engen funktionalen Zusammenhang mit dem Amtsgericht. In der Zeit von 1954 bis 1982 diente das Gebäude als Stadtarchiv.

In der Umgebung grenzt an das Grundstück im Norden das älteste Gebäude der Stadt. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch eine für die Innenstadt typische Geschäftsnutzung mit Wohnen in den Obergeschossen.

## **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 QSG III a C. Die Vorschriften der Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 sind zu berücksichtigen.

## **6 Städtebauliche Konzeption**

Ziel ist es, die städtebauliche Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch in der 2. Änderung beizubehalten. Die Umgebungsbebauung ist als „Mischgebiet“ festgesetzt. Für das Grundstück Am Markt 25 wird ebenfalls eine Mischgebietsnutzung vorgesehen, damit sich das Grundstück von seiner Nutzung her in die Umgebung einfügt.

Der Platz ist an der nördlichen und an der östlichen Platzkante mit Bäumen gesäumt. Diese Struktur soll auch weiterhin erhalten bleiben.

## **7 Planung des Baugebietes**

### **7.1 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

Für das Plangebiet wird entsprechend der Umgebungsbebauung ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplanes wird das Mischgebiet gegliedert. Ausgeschlossen sind sonstige gewerbliche Nutzungen sowie Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs, -salons und Sex-Shops. Damit soll der Charakter

der Innenstadtnutzung in diesem Bereich gewahrt werden. Des weiteren sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da diese Nutzung der Baustruktur widersprechen würde. Schließlich sind Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen ausgeschlossen, da diese Nutzungen ebenfalls die gewachsene Nutzungsstruktur Am Markt stören würde.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beziehen sich auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und werden entsprechend übernommen. Die beiden Baukörper werden über Baulinien festgesetzt, da sie unter Denkmalschutz stehen. In diesem Zusammenhang sind zur Wahrung der historischen Bedeutung des Altstadtkerns vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Für die Festsetzung der offenen Bauweise gilt hier, dass vorhandene Grenzabstände und Traufgassen zwingend einzuhalten sind.

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Festsetzung zu den Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO übernommen, die mit Ausnahme von überdachten Freisitzen und Gartenlauben bis 10 cbm nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Um die vorhandenen Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zu sichern, die die Platzkante bilden, werden diese Bäume als zu erhaltend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

## **7.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**

Die gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0159 B werden in Bezug auf die Regelungen zu den Werbeanlagen übernommen und dahingehend ergänzt, dass das Bekleben der Fensterscheiben mit Werbung nicht zulässig ist. Damit wird einer Verunstaltung durch übermäßige und ausufernde Werbeanlagen entgegengewirkt.

Die weiteren gestalterischen Festsetzungen z.B. in Bezug auf die Außenwandflächen, Dachflächen und Dachaufbauten werden nicht in den Plan übernommen, da sie durch die Satzung der Stadt Bad Salzuflen über die Gestaltung und Erhaltung des historischen Stadtkerns gesichert sind. Auf diese Gestaltungs- und Erhaltungssatzung und deren Regelungen wird in dem Bebauungsplan hingewiesen.

Da in dem Plangebiet neben zwei Baudenkmalen keine weiteren baulichen Anlagen vorhanden sind, richten sich weitergehende gestalterische Regelungen nach dem Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW), das hier vorrangig anzuwenden ist.

## **8 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Auf dem Platz befindet sich ein zentraler Bushaltepunkt und darüber hinaus ist der Bahnhof fußläufig zu erreichen, so dass das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen ist.

Auf dem Grundstück selbst sind nur einzelne Stellplätze möglich, so dass bei einer Nutzungsänderung des Grundstückes entweder eine Ablösung von Stellplätzen notwendig ist oder der Nachweis in unmittelbarer Umgebung erfolgen sollte.

## **9 Technische Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Leitungen gesichert. Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Sollte das Regenwasser zukünftig auf dem Grundstück entsorgt werden, hat der Antragsteller die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen.

## **10 Immissionsschutz**

Die vorgesehene Nutzung des Grundstückes Am Markt 25 als „Mischgebiet“ fügt sich in die Umgebungsbebauung ein, die ebenfalls als Mischgebiet einzustufen ist. Bezogen auf den Immissionsschutz ist daher davon auszugehen, dass keine Negativauswirkungen auf die benachbarten Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten sind.

## **11 Bodenbelastungen und Altablagerungen**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes und seiner Umgebung ist eine Erfassung der Bodenbelastungsverdachtsflächen durchgeführt worden. Im nahe gelegenen historischen Marktbrunnen wurde 2003 eine Grundwasserverunreinigung durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) festgestellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Grundwasserfließrichtung vom Marktbrunnen auf das Gebäude Am Markt 25 gerichtet. Daher wurde dieser Bereich bzw. der Änderungsbereich des Bebauungsplanes einer gesonderten Gefahrenabschätzung unterzogen. Diese Untersuchung hat ergeben, dass derzeit keine Gefährdung des Menschen durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe innerhalb des Geltungsbereiches festzustellen sind. Eine Erhöhung des Gefährdungspotenzials für das Grundstück Am Markt 25 kann bei einer Änderung der Grundwasserfließrichtung nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Nutzungen in dem Gebäude ist demnach nicht gegeben.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auftreten, wie Abfälle oder kontaminierte Böden, so ist die Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde (beim Kreis Lippe) einzuschalten.

## **12 Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Wie bereits oben dargestellt (vgl. 2. Verfahrensablauf) sind auf Grundlage des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen, da eine zusätzliche Bebauung mit der Planänderung nicht vorbereitet wird und der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient. Die Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. ein Ausgleich für Eingriffe ist daher nicht erforderlich.

## **13 Denkmalschutz**

In dem Plangebiet befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude, das ursprünglich als Amtsgericht genutzte Vorderhaus und das Hinterhaus, das als Gefängnis diente. Beide Gebäude sind in die Denkmalliste als Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 1 DSchG NRW eingetragen. Sie wurden im Zuge der Justizreform von 1879, die erstmalig eine Trennung von Verwaltung und Justiz eingeführt hatte, zeitgleich nach dem Entwurf des Baurates Hermann aus Detmold um



1879/80 errichtet. Es handelt sich um ein frühes Beispiel des Historismus in Bad Salzuflen. Die Gebäude einschließlich des Denkmalumfeldes sind im Bebauungsplan als Baudenkmale gekennzeichnet und unterliegen den Auflagen des Denkmalschutzgesetzes.

Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde im Sinne bodendenkmalpflegerischer Belange sind nach bisherigem Kenntnisstand 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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

## **14 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**

Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Gestaltung und Erhaltung des historischen Stadtkerns von Bad Salzuflen. Auf die Festsetzungen der Satzung wird in dem Bebauungsplan durch nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB hingewiesen.

## **15 Realisierung der Planung / Kosten**

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen durch diese Planung keine Kosten.

Bad Salzuflen, den 08. Januar 2009