

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0230 „Kirchplatz“ Ortsteil Schötmar

Begründung

in der Fassung vom 13.05.2019

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	AUSGANGSSITUATION	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	5
4	PLANUNGSBINDUNGEN	6
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplanung	6
4.3	Quellenschutzgebiet	7
5	PLANUNGSKONZEPT	7
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	7
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
6	PLANINHALT	8
7	AUSGLEICHSFLÄCHEN	8
8	ARTENSCHUTZ	8
9	QUELLENSCHUTZGEBIET	8
10	GESAMTABWÄGUNG	8
11	AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG	9
11.1	Auswirkungen	9
11.2	Kosten und Finanzierung	9

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für eine zukunftsfähige Entwicklung Schötmars wurden durch den im Dezember 2018 beschlossenen Masterplan Schötmar¹ tragfähige Ziele und Handlungsfelder definiert. Außerdem wurden konkrete Maßnahmen zur Behebung der Missstände sowie zur Stärkung der Potenziale herausgearbeitet, um eine Aufwertung des Ortsteils zu fördern. Der Ortsteil Schötmar soll durch die Umsetzung der Maßnahmen des Masterplanes Schötmar in den kommenden Jahren an Attraktivität und Aufenthaltsqualität gewinnen. Ein wichtiger Faktor für die Qualität eines zentralen Ortskerns stellt die angebotene und planungsrechtlich zulässige Dienstleistungs-, Handels- und Gastronomienutzung dar. Dies ist auch im Bereich der Begastraße, Schloßstraße sowie der Schülerstraße der Fall, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0230 „Kirchplatz“, Ortsteil Schötmar liegen. Darin sind Mischgebietsflächen (Schülerstraße nördlicher Teil sowie Neue Straße), Kerngebietsflächen (Schloßstraße, Begastraße sowie südliche Schülerstraße) sowie Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die besagten Straßenabschnitte im Bebauungsplan Nr. 0230 haben häufig mit Leerständen und damit verbundenen Imageverlusten zu kämpfen. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan Nr. 0230 der einzige Bebauungsplan in Ortskern Schötmar ist, der Vergnügungsstätten (z. B. Wettbüros, Spielhallen) zulässt. Alle anderen direkt angrenzenden Bebauungspläne im Zentrum von Schötmar (Nr. 0216/I, Nr. 0234/I, Nr. 0235 1. Änd.) schließen Vergnügungsstätten hingegen aus. Der Grund für diesen Unterschied hängt mit dem Alter der einzelnen Bebauungspläne zusammen. Der Bebauungsplan Nr. 0230 wurde im Jahr 1972 rechtsverbindlich als Vergnügungsstätten, im Vergleich zu heutigen Ausprägungen, noch keine große Rolle spielten. Die anderen genannten Bebauungspläne im Zentrum wurden ab dem Jahr 1990 und später rechtsverbindlich. Vergnügungsstätten können, wenn sie gehäuft auftreten, ebenfalls zu Imageverlusten führen. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten zeigt, dass die planerische Absicht besteht, den Kern von Schötmar von besagten Nutzungen freizuhalten, um dort eine qualitätsvolle Dienstleistungs-, Handels- und Gastronomiestruktur zu schaffen, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Wäre die heutige Entwicklung der Vergnügungsstätten damals bereits bekannt gewesen, wäre auch damals die Festsetzung zu Vergnügungsstätten wie in den umliegenden Bebauungsplänen getroffen worden. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass sich in unmittelbarer Nähe empfindliche Gemeinbedarfseinrichtungen wie die Grundschule am Kirchplatz, die Kilianskirche und die Begegnungsstätte befinden. Dieser Umstand soll mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0230 „Kirchplatz“, Ortsteil Schötmar angepasst werden. Zur Unterstützung der beabsichtigten Entwicklung des Ortsteils Schötmar durch den Masterplan Schötmar, sowie aufgrund der Nähe zu den Gemeinbedarfseinrichtungen, sollen Vergnügungsstätten in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0230 „Kirchplatz“, Ortsteil Schötmar ausgeschlossen werden. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben in der aktuell rechtsverbindlichen Fassung bestehen.

Trotz des Ausschlusses von Vergnügungsstätten in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0230 bleibt die Möglichkeit bestehen im Ortsteil Schötmar Vergnügungsstätten realisieren zu können. Vergnügungsstätten können weiterhin im Bereich des Hoffmangelandes nordwestlich des Bebauungsplanes Nr. 0230 „Kirchplatz“ realisiert werden. In der bestehenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße – südlicher Teil“, Ortsteil Schötmar sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig und fügen sich an dieser Stelle von ihrer Art und Nutzung städtebaulich ein.

¹ vgl. DS 298/2018

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schötmar. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0230 umfasst die gleichen Abgrenzungen wie der bestehende Bebauungsplan Nr. 0230 „Kirchplatz“, Ortsteil Schötmar, da die Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für das gesamte, bestehende Plangebiet gilt.

Die Abgrenzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0230 „Kirchplatz“, Ortsteil Schötmar wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Seite der Neuen Straße, dem Flurstück 140,
- im Osten durch die östliche Seite der Schloßstraße mit den Flurstücken 1420 teilweise, 637, 1121 teilweise, 642, 13 teilweise, 643, 644, 1419, 646, 1121 teilweise,
- im Süden durch die südliche Seite der Begastraße mit den Flurstücken 1220, 781, 1222, 757, 756, 1221, 752, 751, 750, 749,
- im Westen durch die westliche Seite der Schülerstraße und Begastraße mit den Flurstücken 1220 teilweise, 701, 700 und 170.

Die Abgrenzung des Plangebiets ist entsprechend der Abbildung 1 gekennzeichnet und weist eine Größe von ca. 4,2 ha auf.

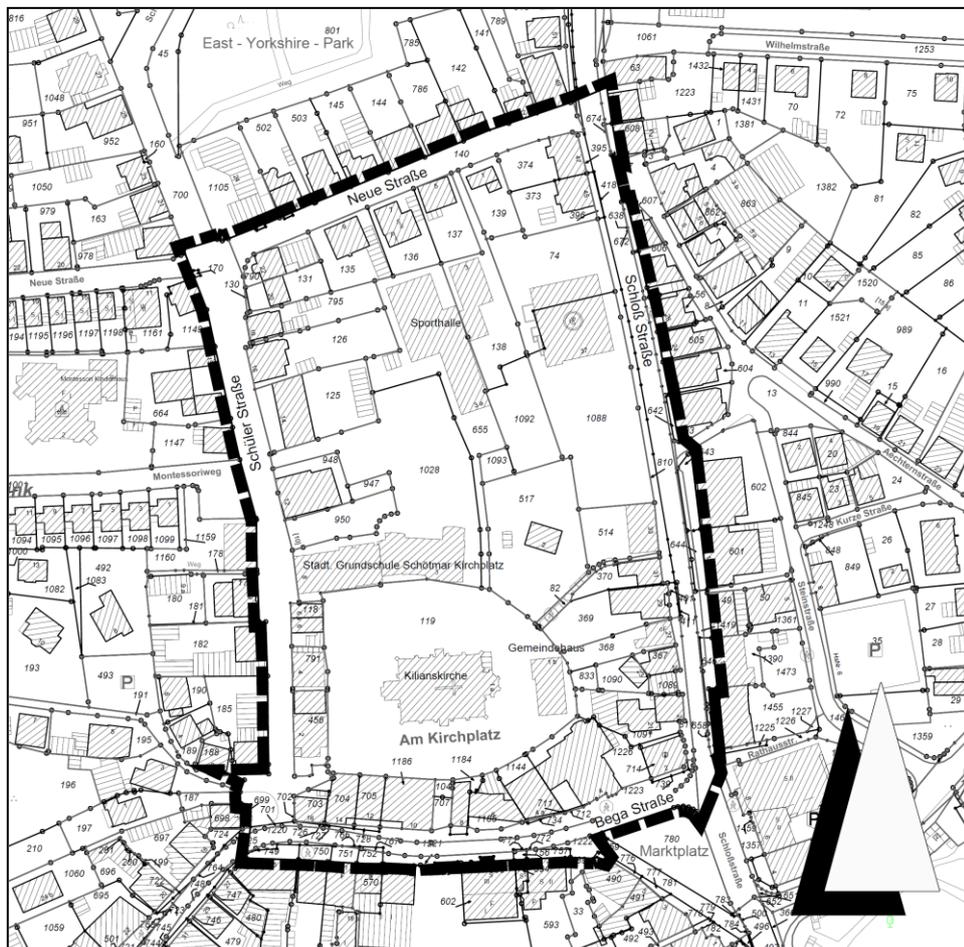


Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets zur 1. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0230

1.3 Planverfahren

Die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0230 „Kirchplatz“, Ortsteil Schötmar erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. Auf die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht kann verzichtet werden, da im Bebauungsplan ausschließlich eine Änderung der Art der Nutzung (Ausschluss von Vergnügungsstätten) erfolgt, die keine umweltrelevanten Auswirkungen mit sich bringt. Bis auf die genannte Änderung bleibt der Bebauungsplan Nr. 0230 „Kirchplatz“ in seiner aktuell rechtsverbindlichen Fassung bestehen.

Das Planverfahren kann als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 0230 „Kirchplatz“ die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch die weiteren relevanten Vorgaben zur Anwendung einer vereinfachten Änderung liegen vor. Durch die Änderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, weder vorbereitet noch begründet. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Abschließend besteht auch kein Verdacht, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend dem § 13 (1) Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet werden. Aufgrund des verhältnismäßig geringen Regelungsumfanges wird von dieser Möglichkeit im Planverfahren der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0230 „Kirchplatz“ Gebrauch gemacht.

2 Ausgangssituation

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist heterogen. Im Süden entlang der Begastraße sind hauptsächlich Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorzufinden. Im Norden hingegen ist das Wohnen die vorrangige Nutzung. Dazwischen befindet sich die Grundschule am Kirchplatz, eine Sparkasse mit großem Parkplatz sowie die Kilianskirche.

Das Zentrum Schötmars hat häufig mit Leerständen und damit verbundenen Imageverlusten zu kämpfen. Die momentane Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Plangebiet untergräbt die städtebauliche Entwicklungsabsicht eine qualitätsvolle Dienstleistungs-, Handels- und Gastronomiestruktur im Zentrum von Schötmar zu schaffen bzw. zu sichern, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich zudem gegenüber Vergnügungsstätten empfindliche Gemeinbedarfseinrichtungen wie die Grundschule und die Kilianskirche mit der Begegnungsstätte. Im Zentrum Schötmars sind vereinzelt bereits Vergnügungsstätten vorhanden, die Bestandschutz genießen.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet gilt der seit dem 16.08.1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 0230 „Kirchplatz“, Ortsteil Schötmar. Dieser setzt im nördlichen Teilabschnitt der Schülerstraße sowie an der Neue Straße Mischgebietsflächen fest. Entlang der Schloßstraße, der Begastraße sowie im südlichen Teilabschnitt der Schülerstraße wurden Kerngebiete festgesetzt. Im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich hingegen ausgewiesene Flächen für den Gemeinbedarf.

In den Mischgebieten sowie in den Kerngebieten des Bebauungsplanes Nr. 0230 „Kirchplatz“ sind zurzeit Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Die umliegenden Bebauungspläne im zentralen Ortskern (Nr. 0216/I, Nr. 0234/I, Nr. 0235 1. Änd.) schließen Vergnügungsstätten hingegen aus. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im zentralen Ortskern spiegelt das städtebauliche Ent-

wicklungsziel wider, innerhalb des Ortskerns von Schötmar eine qualitätsvolle Dienstleistungs-, Handels- und Gastronomiestruktur zu schaffen, die das Wohnen nicht wesentlich stört.

In der bestehenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße – südlicher Teil“ sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Der Bebauungsplan befindet sich nicht im zentralen Ortskern Schötmars, ist aber mit einer Entfernung von weniger als 500 m Luftlinie zum Bebauungsplan Nr. 0230 „Kirchplatz“ in fußläufiger Reichweite. Somit besteht weiterhin im Ortsteil Schötmar die Möglichkeit Vergnügungsstätten zu realisieren.

4 Planungsbindungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold legt die Fläche der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0230 „Kirchplatz“ in seinem Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Blatt 12) als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Dieser wird insgesamt von einer Freiraumdarstellung für Grundwasser und Gewässerschutz überlagert. Die geplante Änderung der Art der Nutzung in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0230 „Kirchplatz“ ist mit den Aussagen des Regionalplanes vereinbar.

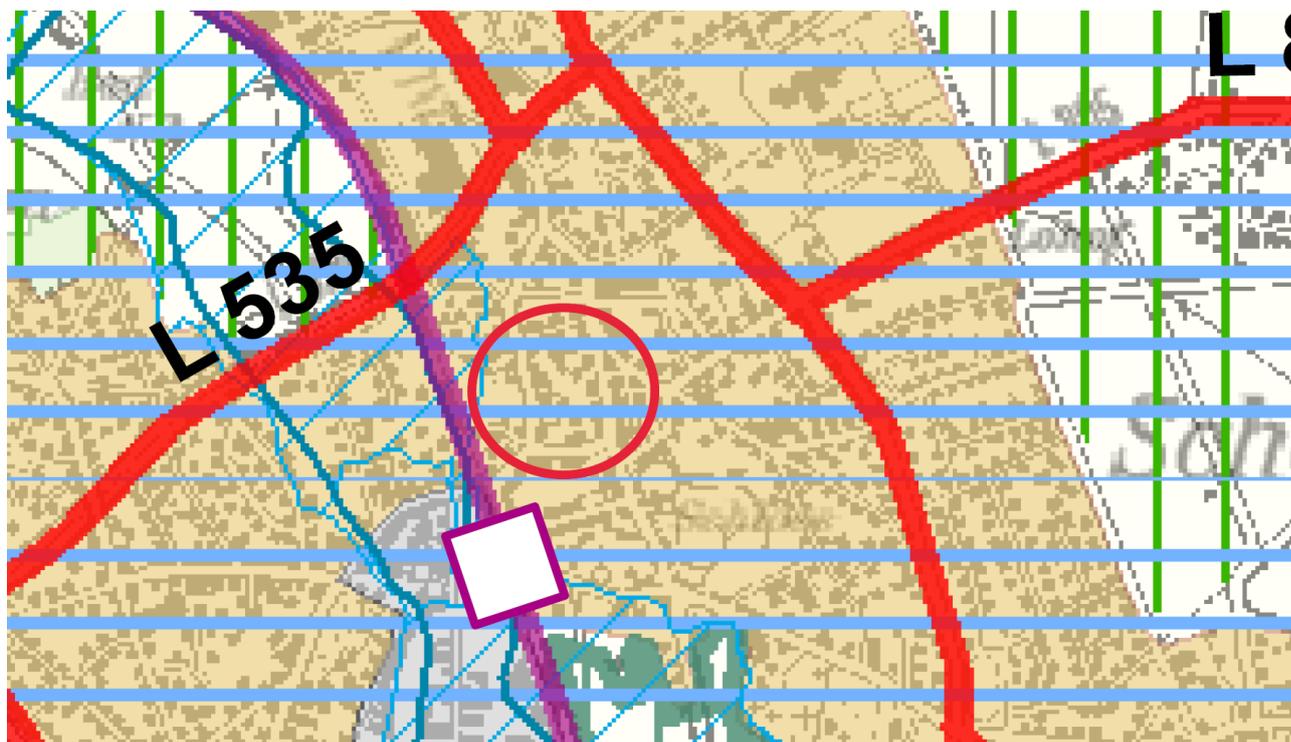


Abbildung 2: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 12

4.2 Flächennutzungsplanung

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen stellt für das Plangebiet überwiegend „gemischte Bauflächen“ dar. Außerdem werden Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule und Spielplatz abgebildet. Die geplante 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0230 „Kirchplatz“ kann aus dem bestehenden Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf es daher nicht.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzflen

4.3 Quellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Quellenschutzgebiet der Zone III b. Zum Schutz der Heilquellen werden diese in qualitative Schutzzonen unterteilt, um unterschiedliche Schutzmaßnahmen festsetzen zu können, die die hydrogeologischen Verhältnisse, die Auswirkungen von Gefahrenherden und die Entfernung zur Fassungsanlage berücksichtigen. Gefahrenherde wären hierbei Einrichtungen, Anlagen, Vorgänge, Nutzungen und sonstige Handlungen, die durch ihre Art oder durch austretende Stoffe zu einer Beeinträchtigung der Heilquelle führen können und somit ein Gefährdungspotential darstellen. Die Zone III soll grundsätzlich den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten, insbesondere vor dem Eintrag von nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder sonstigen, die Qualität des Trinkwassers bzw. der Heilquelle beeinträchtigenden Stoffen. Aufgrund der Besonderheit von Heilquellen werden bei diesen Schutzgebieten zusätzlich noch quantitative Schutzzonen festgesetzt. Diese Zonen gewährleisten, dass die Ergiebigkeit nicht gemindert oder der individuelle Charakter der Heilquelle verändert wird.

5 Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0230 „Kirchplatz“, Ortsteil Schötmar ist es, die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Schötmar, die durch den Masterplan Schötmar aufgezeigt wird, zu unterstützen. Die planerische Zielsetzung besteht darin, den Nutzungen Vor-

rang zu geben, die die Attraktivität und Aufenthaltsqualität Schötmars im Ortskern fördern. Ein wichtiger Faktor für die Qualität eines zentralen Ortskerns stellt die angebotene und planungsrechtlich zulässige Dienstleistungs-, Handels- und Gastronomienutzung dar. Vergnügungsstätten, so hat es auch die Beteiligung zum Masterplan Schötmar gezeigt, werden mit einem negativen Image sowie einer geringen Wertigkeit für die städtebauliche Umgebung verbunden. Aus dem Grund sollen die bisher allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, wie es bereits in den angrenzenden Bebauungsplänen der Fall ist, ausgeschlossen werden. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben in der aktuell rechtsverbindlichen Fassung bestehen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0230 „Kirchplatz“ kann aus dem bestehenden Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf es daher nicht.

6 Planinhalt

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben in der aktuell rechtsverbindlichen Fassung bestehen. Einzig die Art der Nutzung für die festgesetzten Misch- und Kerngebiete wird insofern geändert, dass Vergnügungsstätten nicht mehr allgemein zulässig sind. Auf diese Weise soll der Ortskern Schötmar gestärkt und einem negativen Image entgegengesteuert werden (siehe Kap. 5.1). Die Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb von Schötmar ist weiterhin gegeben. In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße – südlicher Teil“ sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

7 Ausgleichsflächen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Daher entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Ein Ausgleich erfolgt dementsprechend nicht. Im Bebauungsplan erfolgt ausschließlich eine Änderung der Art der Nutzung (Ausschluss von Vergnügungsstätten), die keine umweltrelevanten Auswirkungen mit sich bringt.

8 Artenschutz

Die geplante Änderung der Art der Nutzung durch den Wegfall von Vergnügungsstätten hat keine Auswirkungen auf geschützte Arten im Plangebiet und im direkten Umfeld. Zudem ist das Plangebiet bereits vollständig bebaut. Konkrete Planungen zum Abriss oder Neubau von Gebäuden werden durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich.

9 Quellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Quellenschutzgebiet der Zone III b (siehe Kap. 4.3). Die Planzeichnung wurde mit einer entsprechenden Kennzeichnung als nachrichtliche Übernahme versehen.

10 Gesamtabwägung

Der Belang den Ortskern Schötmar zu stärken und die städtebauliche Entwicklung gemäß des Masterplanes Schötmar zu fördern wird Vorrang gegeben gegenüber dem Belang Vergnügungsstätten im Zentrum Schötmars realisieren zu können.

Der Ortsteil Schötmar hat häufig mit Leerständen und damit verbundenen Imageverlusten zu kämpfen. Vergnügungsstätten können, wenn sie gehäuft auftreten, ebenfalls zu Imageverlusten führen. Der Bebauungsplan Nr. 0230 ist zudem der einzige Bebauungsplan in Ortskern Schötmar, der Vergnügungsstätten (z. B. Wettbüros, Spielhallen) zulässt. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten zeigt, dass die planerische Absicht besteht, den Kern von Schötmar von besagten Nutzungen freizuhalten. Diese Entwicklung soll in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 0230 „Kirchplatz“ Ortsteil Schötmar fortgesetzt werden, um in Schötmar langfristig eine qualitätsvolle Dienstleistungs-, Handels- und Gastronomiestruktur zu schaffen bzw. zu erhalten.

Dem Belang Vergnügungsstätten im Zentrum Schötmars realisieren zu können wird kein Vorrang gegeben, da es innerhalb von Schötmar, in der bestehenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße – südlicher Teil“, weiterhin Bereiche gibt, in denen Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind. Vergnügungsstätten fügen sich zudem an dieser Stelle von ihrer Art und Nutzung städtebaulich ein.

11 Auswirkungen und Realisierung der Planung

11.1 Auswirkungen

Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen. Bereits vorhandene Vergnügungsstätten haben Bestandsschutz.

11.2 Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Bad Salzuflen entstehen durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0230 „Kirchplatz“, Ortsteil Schötmar keine Kosten.

Bad Salzuflen, den 13.05.2019