



BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB für die

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0178 B/I

„Hoffmannstraße - nördlicher Teil“

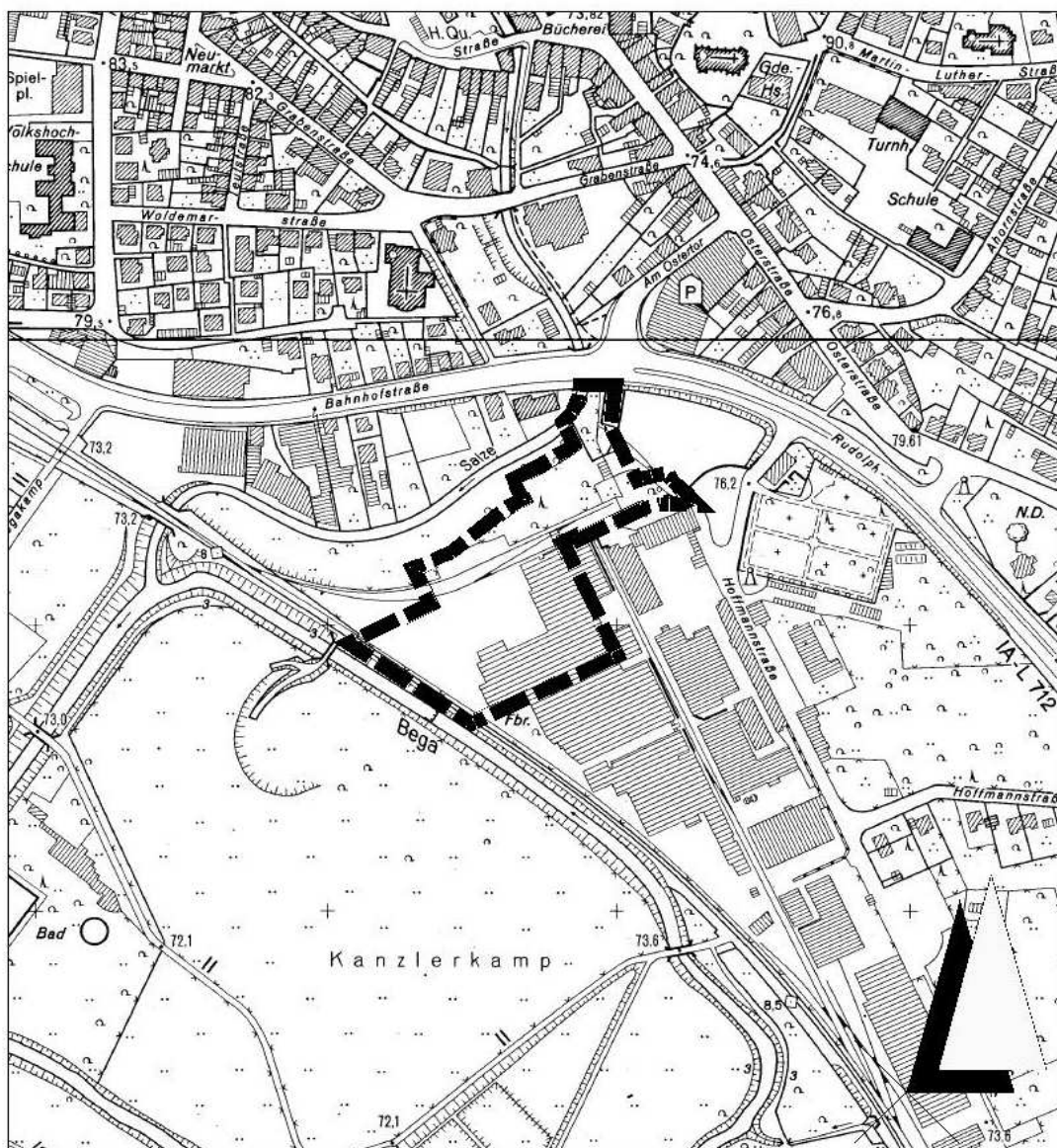
Ortsteil Bad Salzuflen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Fassung vom: 14. April 2009

aufgestellt von: Stadt Bad Salzuflen, Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

1 Geltungsbereich

Der ca. 1,6 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178B/I "Hoffmannstraße - nördlicher Teil" liegt zwischen der "Salze" im Norden und der Straße "Hoffmann's Wiesen im Süden, der Eisenbahn von Herford nach Altenbeken im Westen und den Grundstücken von Arbeitsamt (Hoffmannstraße 6) sowie Beratungcenter der Sparkasse Lemgo (Rudolph-Brandes-Allee 2) im Osten.



— — — — — Räumlicher Geltungsbereich

Kartengrundlage : Ausschnitt/Zusammensetzung/Vergrößerung/Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
ervielfältigt 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 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 0178B/I „Hoffmannstraße-nördlicher Teil“ ist seit dem 10.09.2002 rechtskräftig. Bei der Umsetzung der Planung haben örtliche Vorgaben und Zwänge zu geringen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes geführt. Aufgrund der Abweichungen hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen am 01.03.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 B/I beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 04.05.2005 bis 06.06.2005 durchgeführt worden. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen während dieser Zeit keine negativen Stellungnahmen ein. Die Anregungen eines betroffenen Grundstückseigentümers wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20.10.2005 bis 21.10.2005 durchgeführt. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen keine negativen Stellungnahmen ein. Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt. Die Einwendungen eines Eigentümers wurden weitgehend berücksichtigt.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung hat der Rat der Stadt Bad Salzuflen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178B/I „Hoffmannstraße-nördlicher Teil“ als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung der Satzung 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178B/I „Hoffmannstraße-nördlicher Teil“ betroffen.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen hat daher am 28.10.2008 eine erneute öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178B/I „Hoffmannstraße-nördlicher Teil“ beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 12.01.2009 bis 13.02.2009 durchgeführt. Die Bekanntmachung im Kreisblatt – Amtsblatt des Kreises Lippe erfolgte am 29.12.2008.

3 Anlass und Ziele der Planung

Das Wohngebiet im Nordwesten des Planbereiches wird durch zwei Straßen erschlossen; der nördliche Bereich durch die Straße "Zur Salze", der südliche Bereich durch die Straße "Hoffmann's Wiesen". Beide Straßen enden in je einem Wendehammer. Sie sind beide 5,50 m breit und als

Wohnstraßen konzipiert. Beide Wendepunkte sind mit einem Fuß- und Radweg verbunden, der weiterführend Anschluss findet an ein Wegenetz in Richtung Otto-Künne-Promenade und Innenstadt. Der Weg zwischen den Wendepunkten ist vermessen und angelegt in einer Breite von ca. 3,50 m (geplante Breite bisher lt. rechtskräftigen Bebauungsplan 5,00 m). Unter diesem Weg ist auch ein Kanal verlegt.

Zwischen den Straßen "Zur Salze" im Norden und "Hoffmann's Wiesen" im Süden sind drei "Zeilen" Baugrundstücke vermessen. Die Mittelzeile wird über private Stichwege erschlossen. Das Eckgrundstück der Mittelzeile im Westen soll über den Verbindungsweg der Wendepunkte erschlossen werden. Die Eigentümerin des Areals beantragt deshalb, den vorgenannten Verbindungsweg als Straßenfläche auszuweisen und damit die volle Befahrbarkeit zu ermöglichen.

Die Otto-Künne-Promenade nördlich des Baugebietes wird von der viel befahrenen Bahnhofstraße/Rudolph-Brandes-Allee über eine Rampe auf das Niveau der Salze herabgeführt, unterquert mit dem Fluss die vorgenannte Straße und erreicht südlich der Straße über eine langgezogene, U-förmig geführte Rampe das ebenerdige Niveau im Gebiet des B-Planes Nr. 0178B/I. Südlich dieser Rampe liegt ein Grundstück, auf dem die Stadtwerke eine Mittelspannungsschaltanlage betreiben. Die Erschließung wird über einen 2,50 m breiten öffentlichen Weg sichergestellt, der ausgehend von der Straße "Zur Salze" in seiner Weiterführung Anschluss an die vorbeschriebene U-förmige Rampe findet.

4 Übergeordnete Vorgaben

Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Lippe – konkretisiert. Der Änderungsbereich befindet sich in dem östlich der Bahn ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich.

Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den westlichen Teil der Änderung Wohnbaufläche“ und für den östlichen Teilbereich „Gemischte Baufläche“ dar.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Bestand / Nutzungsbindungen

Der Bebauungsplan Nr. 0178B/I "Hoffmannstraße – nördlicher Teil", Ortsteile Bad Salzuflen und Schötmar, der die hier in Rede stehenden Bereiche umfasst, ist seit dem 10.09.2002 rechtskräftig.

Er ist die Grundlage für eine inzwischen rege Bautätigkeit; insbesondere in den Bereichen, in denen er die Errichtung von Wohnhäusern festsetzt.

Bei der Umsetzung der Planung haben örtliche Vorgaben und Zwänge zu geringen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes geführt. Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178B/I sollen diese Zwänge Berücksichtigung finden und die vorhandenen Abweichungen von den Festsetzungen ausgeglichen und angepasst werden.

6 Planung der Baugebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung für die allgemeinen Wohngebiete bleiben wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0178B/I uneingeschränkt bestehen.

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

MI-1-Gebiet

Die Art der baulichen Nutzung für das MI-1-Gebiet bezüglich der ergänzenden Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0178B/I wird für den Bereich der 1. Änderung Nr. 0178B/I dahingehend geändert, dass Wohnnutzungen bereits ab dem Erdgeschoss zulässig sind.

7 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist durch die "Hoffmannstraße" direkt an die Landstraße L 712 (Bahnhofstraße / Rudolph-Brandes-Allee) und damit an das übergeordnete Straßensystem angeschlossen. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes verändert daran nichts. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 0178B/I "Hoffmannstraße – nördlicher Teil" behalten auch für den Bereich der 1. Änderung ihre Gültigkeit.

Innere Erschließung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178B/I wird die innere Erschließung dahingehend geändert, dass die Straßen „Zur Salze“ und „Hoffmann's Wiesen“ nunmehr über den im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Rad-/Fußweg, der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, verbunden werden. Hierdurch wird eine Umfahrt der Straßen Zur Salze, Hoffmann's Wiesen und Hoffmannstraße ermöglicht.

8 Technische Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178B/I verursacht keine Änderungen zu den bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsstrukturen.

9 Umweltbelange

Umweltprüfung / Umweltbericht

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178B/I entstehen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt. Darüber hinaus dient die Planung analog zu § 13a BauGB als Nachverdichtungsmaßnahme der Innenentwicklung von Bad Salzuflen.

Die für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178B/I zu ermittelnden und zu bewertenden Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), gehen aus der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 0178B/I hervor.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

10 Bodenbelastungen

Gefährdungsabschätzungen wurden bereits im Hauptverfahren zum Bebauungsplan Nr. 0178B/I durchgeführt und durch entsprechende Kennzeichnungen und Hinweise daraus resultierende Maßnahmen hinreichend gewürdigt. Sie behalten auch für den Bereich der 1. Änderung ihre Gültigkeit.

11 Denkmalschutz

Im Plangebiet (Änderungsbereiche) sind keine denkmalwürdigen bzw. erhaltenswerten Gebäude vorhanden.

12 Hinweise auf Fachplanungen

Kampfmittelräumdienst

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Bodenaushub

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Boden so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben.

Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gemäß Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter der Internet-Adresse: www.alois.de).

Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter der Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-665 eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplanes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW-/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 170599D1 "Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen" als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW-/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege – hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) – anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten. Vor Beginn der Erdarbeiten ist ggf. dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32745 Detmold, Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

Quellenschutzgebietsverordnung

Des Weiteren findet für den Planbereich die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974 s. 286-292) Anwendung, wonach hier die Zone IIIaD (QSG IIIaD) festgelegt wurde.

13 Realisierung der Planung / Kosten

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178B/I und die Realisierung der Planung entstehen der Stadt Bad Salzuflen keine Kosten.

Bad Salzuflen, den 14.04.2009