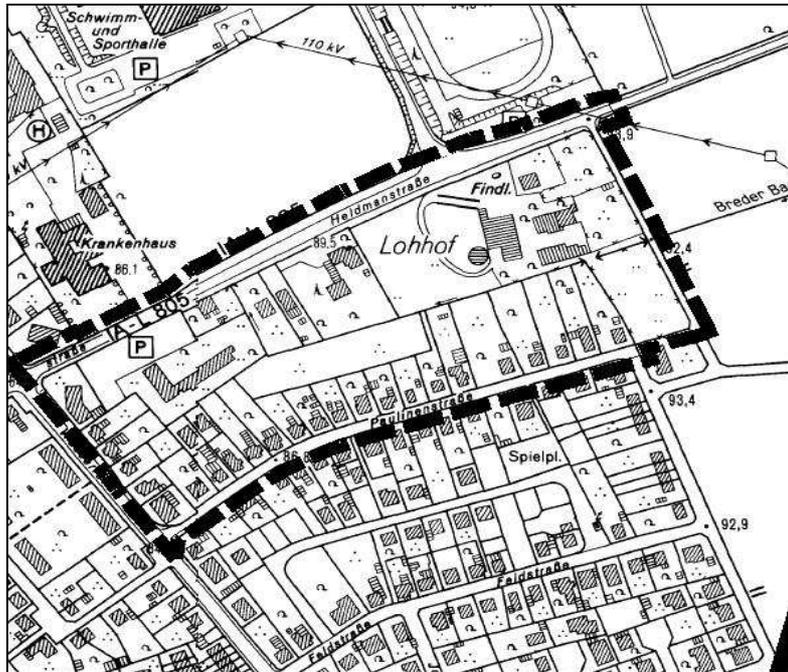


BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB für die

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0204 „Lehmkuhle/Paulinenstraße“ Ortsteil Schötmar



Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Fassung vom : 25.05.2009

aufgestellt von: Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

Teil I.: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

	Seite
1	Räumlicher Geltungsbereich 2
2	Verfahren 3
3	Anlass und Ziele der Planung 4
4	Übergeordnete Vorgaben 5
4.1	Raumordnung und Landesplanung 5
4.2	Flächennutzungsplanung 5
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse 5
5.1	Lage im Stadtgebiet 5
5.2	Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung 6
5.3	Natürliche Grundlagen 6
6	Baugebiete 7
7	Grünflächen 7
8	Flächen für die Landwirtschaft 7
9	Verkehrliche Erschließung 7
10	Technische Ver- und Entsorgung 8
10.1	Versorgung 8
10.2	Abwasserentsorgung 8
10.3	Beseitigung des Niederschlagswassers 8
10.4	Abfall und Bodenaushub 8
11	Altablagerungen und Bodenschutz 8
11.1	Flächen mit Bodenbelastungen 8
11.2	Begrenzung der Bodenversiegelung 9
11.3	Erhalt schutzwürdiger Böden 9
12	Gewässer / Überschwemmungsgebiete 9
13	Umweltbelange 9
14	Denkmalschutz 9
15	Realisierung der Planung / Kosten 9

Teil II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

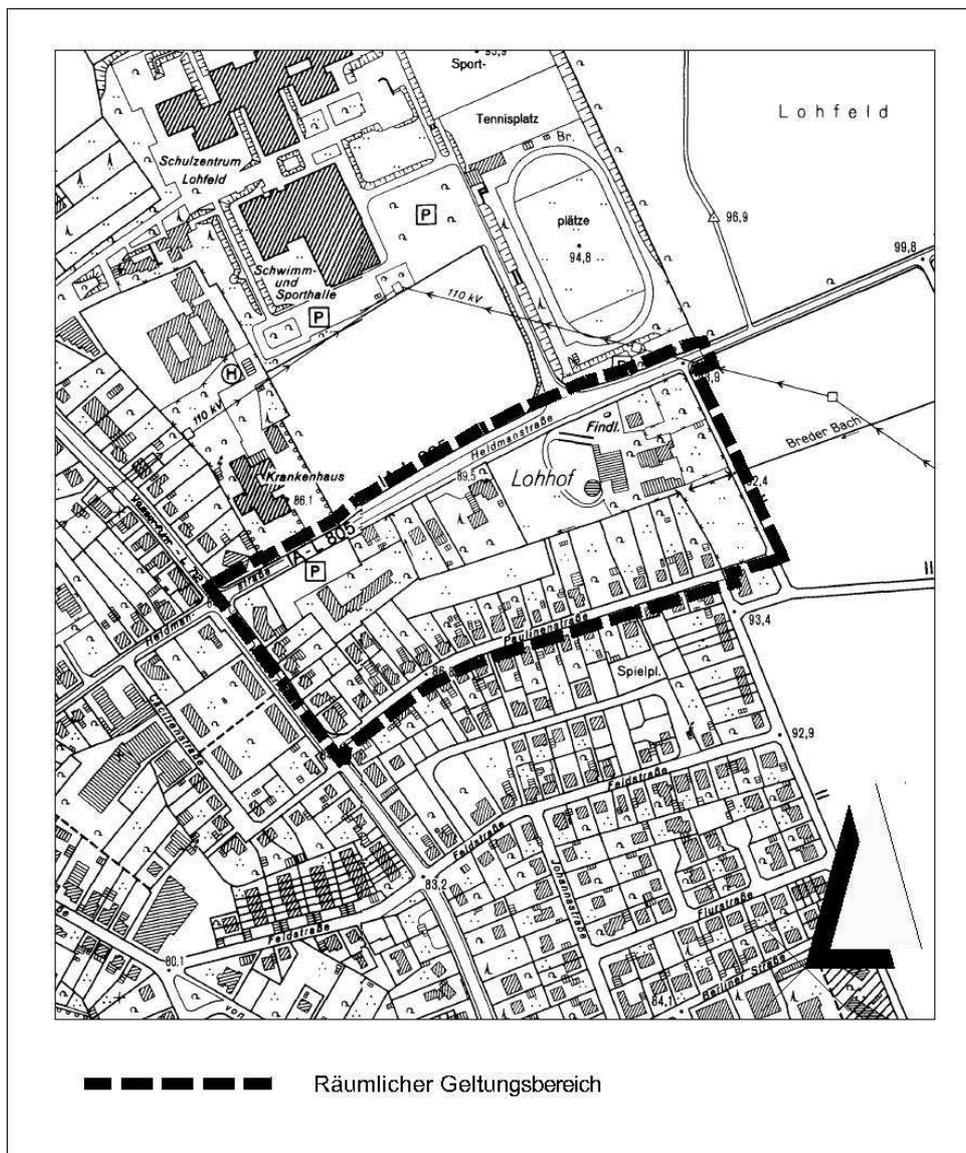
Teil I.: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich über die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 0204 „Lehmkuhle/Paulinenstraße“ wird begrenzt durch die Heldmanstraße im Norden, die Lohhofstraße im Osten, die Paulinenstraße im Süden sowie die Straße Wasserfuhr im Westen.

Der Geltungsbereich geht aus dem Übersichtsplan hervor.

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



Kartengrundlage : Zusammensetzung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
vielfältig mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr 4/99

2 Verfahren

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen hat am 28.11.2006 die Aufstellung des Entwurfes zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0204 „Lehmkuhle/Paulinenstraße“, Ortsteil Schötmar beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom 18.12.2006 bis 17.01.2007 stattgefunden. Eine öffentliche Auslegung wurde vom 03.04.2007 bis zum 04.05.2007 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 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0204 „Lehmkuhle/Paulinenstraße“, Ortsteil Schötmar betroffen.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen hat daher am 24.03.2009 die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0204 „Lehmkuhle/Paulinenstraße“, Ortsteil Schötmar beschlossen.¹ Diese wurde in der Zeit vom 22.04.2009 bis 22.05.2009 durchgeführt. Die Bekanntmachung im Kreisblatt – Amtsblatt des Kreises Lippe erfolgte am 14.04.2009.

Das Prüfungsergebnis der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen hat zu keinen Änderungen der Planung geführt, so dass die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0204 „Lehmkuhle/Paulinenstraße“, Ortsteil Schötmar als Satzung beschlossen werden kann.

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des ErbStRG vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018 ff.)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

¹ siehe Vorlage 37/2009

- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)

3 Anlass und Ziele der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0204 sieht für das Grundstück Wasserfuhr 53 im rückwärtigen Grundstücksbereich die Erschließung über eine öffentliche Straße, von der Heldmanstraße aus, vor. Diese Straße ist bisher nicht gebaut worden, so dass die Erschließung für eine rückwärtige Bebauung auf dem Grundstück nicht gesichert ist.

Von den Eigentümern an der Wasserfuhr wird nach wie vor eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstück angestrebt.

Eine Bebauung im Innenbereich, mit einer Erschließungsstraße, wie sie der rechtskräftige Bebauungsplan festsetzt, die zudem eine Verrohrung des Breder Baches zur Folge hätte, ist nicht mehr zu realisieren.

Der Erhalt des Breder Baches als offenes Fließgewässer bedingt den Wegfall der Erschließungsstraße und der bebaubaren Flächen im Innenbereich.

Über das eingeleitete Bebauungsplanverfahren mit der Nr. 0212 „Heldmanstraße/Paulinenstraße“ (s. Drucksache 279/2005) sollten u.a. Bauflächen in zweiter Reihe an der Wasserfuhr und Paulinenstraße planungsrechtlich ermöglicht werden. Auch die zukünftige Nutzung für das ehemalige Schwesternwohnheim sollte berücksichtigt werden.

Wie unter Punkt 2 „Verfahren“ aufgeführt, wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom Kreis Lippe - Untere Wasserbehörde – als Träger öffentlicher Belange erhebliche Bedenken gegen das eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 0212 „Heldmanstraße/Paulinenstraße“ aufgrund der ungeklärten Hochwassersituation des Breder Baches erhoben.

Der Breder Bach mündet derzeit im Bereich der Heldmanstraße in die öffentliche Mischwasserkanalisation der Stadt Bad Salzuflen. Aufgrund von Überschwemmungsschäden hat die Stadt Bad Salzuflen der Unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe im Jahre 1995 eine Planung zum Ausbau des Breder Baches zur Genehmigung vorgelegt. Diese Planung wurde mit Feststellungsbeschluss des Kreises vom 21.12.1999 genehmigt. Eine Umsetzung des Gewässerausbaues ist bisher nicht erfolgt. Die Ausbauplanung sieht vor, das Gewässer im Bereich des dargestellten Bebauungsplangebietes von der Mischwasserkanalisation zu trennen und in einem offenen Gewässerprofil im Bereich des angrenzenden Krankenhausgebäudes weiterzuführen.

Der Kreis Lippe - als Untere Wasserbehörde.- fordert ein hydraulisches Gutachten zur Feststellung der Überschwemmungsgebiete.

Der Breder Bach soll entgegen der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0204 als offenes Gewässer erhalten bleiben.

Da die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Erschließung von der Heldmanstraße bei Erhaltung des offenen Gewässers nicht mehr realisiert werden kann, sind auch die festgesetzten Bauflächen südlich des Breder Baches illusorisch.

Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 0204 zwischen Heldmanstraße und Paulinenstraße ist die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ für die bebauten Wohngebiete und nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ für die landwirtschaftlich genutzten Flächen gegeben.

4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold- Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - konkretisiert.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich mit Freiraumfunktion Grundwasser und Gewässerschutz dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen stellt das Gebiet als Wohnbaufläche und als Fläche für Gemeinbedarf dar.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse

5.1 Lage im Stadtgebiet

Der ca. 7,2 ha große Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0204 „Lehmkuhle/Paulinenstraße“ liegt ca. 600 m östlich des Ortskerns von Schötmar zwischen der Heldmanstraße, der Wasserfuhr und der Paulinenstraße.



Luftbild 2004

5.2 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut. An der Heldmanstraße befand sich gegenüber dem ehemaligen Krankenhaus, heute Klinikum Lemgo, bis Ende 2006 ein Schwesterwohnheim. Es schließen sich Wohnhäuser und Gebäude mit gewerblichen Nutzungen sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb, der an die Lohhofstraße angrenzt, an.

Die Paulinenstraße ist beidseitig ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut.

An der Straße Wasserfuhr befinden sich eine zweigeschossige Bebauung mit einer Gaststätte und Gebäude mit Wohnungen und gewerblichen Nutzungen.

Planungsrechtlich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0204 für die Straßen Wasserfuhr und Paulinenstraße ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Entlang der Heldmanstraße ist für das ehemalige Schwesternwohnheim Allgemeines Wohngebiet (WA), für die anschließenden Gebäude Mischgebiet (MI) und für die Hofstelle landwirtschaftlich genutzte Fläche festgesetzt.

In dem unbebauten Bereich zwischen Heldmanstraße und Paulinenstraße ist eine I- bis II-geschossige reine Wohnbebauung vorgesehen, die über eine öffentliche Straße von der Heldmanstraße erschlossen werden sollte.

5.3 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet wird von Osten von dem Breder Bach durchquert, einem Fließgewässer II. Ordnung.

6 Baugebiete

Wie unter Punkt 3 „Anlass und Ziele der Planung“ aufgeführt ist nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ für die bebauten Wohngebiete und nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ für die landwirtschaftlich genutzten Flächen gegeben.

An der Heldmanstraße befand sich gegenüber dem ehemaligen Krankenhaus, heute Klinikum Lemgo, bis Ende 2006 ein Schwesternwohnheim. Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1966 setzt diesen Bereich als Allgemeines Wohngebiet fest. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen (Stand 2002) stellt hierfür eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Das Klinikum Lippe hat für diese Grundstücke eine Parkplatzanlage beantragt, die inzwischen von der Unteren Bauaufsicht bei der Stadt Bad Salzuflen genehmigt wurde.

7 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Bereich des Breder Baches befinden sich mehrere größere private Grünflächen u.a. eine ca. 30 Jahre alte private Parkanlage mit relativ hohem ökologischem Wert und einem Baumbestand mit Eschen, Fichten, Roteichen, Ahorn, Kirsche, Zeder, Walnuss. Die vorhandenen Gärten sind strukturarm bis strukturreich einzustufen.

8 Flächen für die Landwirtschaft

An der Heldmanstraße befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb „Lohhof“, der u. a. auch als Reiterhof genutzt wird. Die Grenze zur Lohhofstraße - östliche Plangebietsgrenze zur freien Landschaft - wird durch eine alte Obstwiese und einem alten Baumbestand gebildet. Die südliche Grenze der Flächen für die Landwirtschaft wird durch den Breder Bach bestimmt. Südlich des Breder Baches schließt sich eine Wiese an.

Zukünftige Änderungen und Erweiterungen im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft sind auf der Grundlage des § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen.

9 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Wasserfuhr, Heldmanstraße und die Paulinenstraße.

Verkehrsmäßig ist das Gebiet an die Stadtbuslinie 963 mit dem Haltepunkt Paulinenstraße angeschlossen. Die Stadtbuslinie verbindet die Ortsteile Bad Salzuflen, Schötmar und Retzen. Sie führt weiter in Richtung Lemgo.

An der Wasserfuhr ist beidseitig neben den Bürgersteigen ein Radweg angelegt. Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Plangebiet sind ausreichend auf den Grundstücken vorhanden.

Einige Erweiterungen im Plangebiet sind möglich. Hierdurch wird sich das Verkehrsaufkommen nur unwesentlich erhöhen.

10 Technische Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den Fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt durch die öffentlichen Versorgungsträger.

10.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt bereits vollständig durch die vorhandenen Schmutz-/ Regenwasserkanalisation im Mischsystem.

10.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut.

Die Regenwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt bereits über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Bei neu zu bebauenden Flächen ist eine Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

10.4 Abfall und Bodenaushub

Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist an die regelmäßige städtische Mülleabfuhr angeschlossen.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Die untere Bodenschutzbehörde hat mittels elektronischem Datenaustausch einen Abgleich mit dem Verdachtsflächen-Kataster ausgeführt.

Es liegen keine konkreten Verdachtsmomente vor. Bodenuntersuchungen im Gelände sind nicht erforderlich. Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen sind nicht vorhanden.

11.2 Begrenzung der Bodenversiegelung

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das bedeutet Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0204 „Lehmkuhle/Paulinenstraße“ wird auf der z.Zt. geltenden Grundlage eine Bodenversiegelung zugelassen.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes, die nicht mehr zu realisierende Erschließungsstraße, die eine Verrohrung des Breder Baches zur Folge hätte, und die Reduzierung ausgewiesener Bauflächen im Innenbereich wird seitens der Stadt Bad Salzuflen dem Bodenschutzgedanken Rechnung getragen.

11.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Gemäß § 12 (8) BBodSchG sind besonders schutzwürdige Böden vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Innerhalb des Plangebietes sind keine besonders schutzwürdigen Böden vorhanden (s. Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen).

Der Boden ist anthropogen geprägt, so dass es sich hier nicht um einen Boden handelt, der besondere Bedeutung für Flora und Fauna darstellt.

12 Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet wird durchquert von dem Breder Bach, ein Gewässer II. Ordnung. Wie unter Punkt 2 „Verfahren“ und Punkt 3 „Anlass und Ziele der Planung“ aufgeführt soll der Breder Bach als Fließgewässer erhalten bleiben.

13 Umweltbelange

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches ist ab Juli 2004 die Umweltprüfung für Planungsvorhaben verbindlich geregelt. Es ist daher ein Umweltbericht für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0204 „Lehmkuhle/Paulinenstraße“ erstellt worden, der die Auswirkungen des Vorhabens detailliert darlegt und Teil der Begründung des Bebauungsplanes ist (siehe Teil II der Begründung „Umweltbericht“).

14 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

15 Realisierung der Planung / Kosten

Eine Entschädigungspflicht der Stadt Bad Salzuflen besteht nicht, weil das Planungsrecht mehr als 7 Jahre besteht und die planungsmäßige Erschließung nicht realisiert wurde. Durch die vorgesehene Realisierung der Planung, Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 0204 „Lehmkuhle/Paulinenstraße“, entstehen der Stadt keine Kosten.

Bad Salzuflen, den 25.05.2009