

**1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0178 C/V
„Seniorenwohnen Hoffmannpark“
Ortsteil Bad Salzuflen**

Begründung

in der Fassung vom 10. August 2009

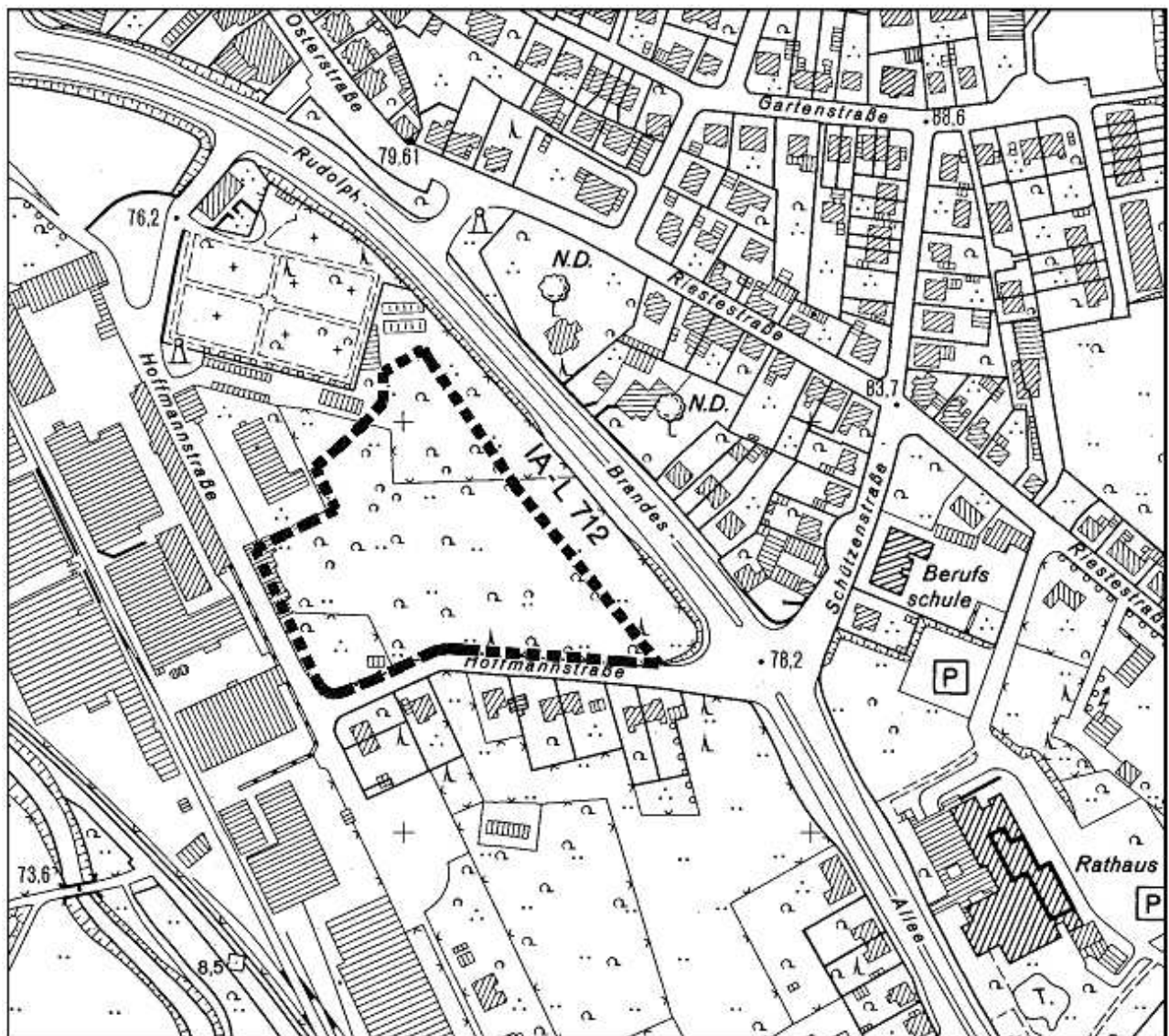
Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Verfahren	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 / Analyse	5
5.1	Lage im Stadtgebiet	5
5.2	Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung	5
5.3	Natürliche Grundlagen	6
6	Planung	6
7	Verkehrliche Erschließung	6
7.1	Öffentlicher Personennahverkehr	6
7.2	Ruhender Verkehr	7
8	Technische Ver- und Entsorgung	7
8.1	Versorgung	7
8.2	Abwasserentsorgung	7
8.3	Beseitigung des Niederschlagswassers	8
9	Immissionsschutz	8
10	Bodenbelastungen	9
11	Gewässer / Überschwemmungsgebiete	9
12	Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	9
13	Denkmalschutz	9
14	Realisierung der Planung / Kosten	9
15	Flächenbilanz	10

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,4 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0178C/V „Seniorenwohnen Hoffmannpark“ wird im Süden und Westen von der Hoffmannstraße, im Norden von dem Postgrundstück, dem Grundstück der Musikschule und dem Friedhof und im Osten von dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teil entlang der Rudolph-Brandes-Allee begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 643, 644, 646, 647 und 649 und Teile der Flurstücke 799, 800, 801, 802 und 803, der Flur 25, Gemarkung Bad Salzuflen.



Kartengrundlage : Ausschnitt/Zusammensetzung/Vergrößerung/Verkleinerung 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 Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0178C/V „Seniorenwohnen Hoffmannpark“ ist seit dem 19.07.2006 rechtskräftig.

Anlass der Planung für die 1. Änderung ist ein Antrag des Vorhabenträgers das Bauvorhaben „betreutes Wohnen“ mit einer Höhe von 13 m auszuführen. Für diesen Bereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine überbaubare Fläche mit einer maximalen Höhe von 10 m fest.

Den Antrag auf Bebauungsplanänderung hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 27.01.2009 behandelt und einer Änderung des Bebauungsplans zugestimmt.

Vom Verfahren her wird die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0178C/V „Seniorenwohnen Hoffmannpark“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt somit ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Gleichzeitig wird von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, dem Monitoring nach § 4c BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Da die überbaubaren Flächen gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0178C/V „Seniorenwohnen Hoffmannpark“ in dem Änderungsverfahren nicht modifiziert werden, sind keine weiteren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 08.06.2009 bis 07.07.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

3 Anlass und Ziele der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Areal des Hoffmangeländes Wohnen für Senioren zu realisieren. Seit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0178C/V „Seniorenwohnen Hoffmannpark“ ist das Pflegeheim mit ca. 135 Betten bereits realisiert worden.

Die Errichtung der Wohnanlage für betreutes Seniorenwohnen mit ca. 18 Wohnungen steht noch aus. Hierfür hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt. Das Gebäude soll entgegen der ursprünglichen Planungen durch ein Staffelgeschoss ergänzt und insgesamt mit einer Höhe von 13 m anstatt von 10 m ausgeführt werden.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, an den bisherigen Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes mit Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ und den gestalterischen Festsetzungen festzuhalten und gleichzeitig die maximale Gebäudehöhe des südlichen Baufeldes auf 13 m zu erweitern.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0178C/V „Seniorenwohnen Hoffmannpark“ soll weiterhin die Erhaltung der Grünfläche bzw. der Parkcharakter gesichert werden. Der künftige Träger des „Seniorenwohnens“ wird auch für die Pflege des Hoffmannparks verantwortlich sein.

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 „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ dar. Die Festsetzungen des Änderungsplanes entsprechen der Darstellung im FNP. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Der FNP wurde für den derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0178C/V „Seniorenwohnen Hoffmannpark“ parallel zum Verfahren geändert (120. Änderung). Vor der Änderung wurden die Flächen des Plangebietes entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 0178B/I „Hoffmannstraße, nördlicher Teil“ als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche entlang der Straßen und als Grünfläche im mittleren Bereich und entlang der Rudolph Brandes Allee dargestellt.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

5.1 Lage im Stadtgebiet

Der ca. 1,4 ha große Änderungsbereich ist dem Ortsteil Bad Salzuflen zugeordnet und etwa 700 m von der nordwestlich gelegenen Innenstadt entfernt.

Das Grundstück wird im Süden und Westen von der Hoffmannstraße, im Norden von dem Postgrundstück, dem Grundstück der Musikschule und dem Friedhof und im Osten von dem als öffentliche Grünfläche festgesetztem Teil entlang der Rudolph-Brandes-Allee begrenzt. Bei der Rudolph-Brandes-Allee handelt es sich um eine Landesstraße, die Bad Salzuflen mit Herford verbindet.

5.2 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung

Die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet ist in dem derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0178C/V „Seniorenwohnen Hoffmannpark“ als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf festgesetzt. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes ist das Pflegeheim mit ca. 135 Betten bereits realisiert worden. Die Errichtung der Wohnanlage für betreutes Seniorenwohnen mit ca. 18 Wohnungen steht noch aus.

Die übrigen Flächen sind als private Grünflächen mit Erhaltungsbindungen für einen eingemessenen Baumbestand festgesetzt, um den alten Baumbestand des Hoffmannparks zu bewahren.

Die Nutzung der an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauung wird bestimmt durch Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete und Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Einzelhandel-Gewerbe“ und „Fachmarktzentrum“. So befinden sich in der näheren Umgebung sowohl Einzelhandel als auch eine Postfiliale, Musikschule und ein Friedhof.

5.3 Natürliche Grundlagen

Im Änderungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer, jedoch befindet sich das Plangebiet im Bereich von Heilquellen, dem Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausener - Bad Salzuflen (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) mit der Schutzzone III a D.

6 Planung

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO mit Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB „Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf“) ist die Errichtung eines viergeschossigen Baukörpers für den Pflegebereich und eines dreigeschossigen Gebäudes (plus Staffelgeschoss) für betreutes Wohnen geplant. Alle Gebäude erhalten ein begrüntes Flachdach und sind in der Höhe auf max. 13,0 m begrenzt.

Die Gebäude sollen sich der vorherrschenden Baumkulisse, die überwiegend eine Höhe von etwa 21 m ausweist, deutlich unterordnen.

Für einige Bäume müssen während der Bauzeit Sicherungsmaßnahmen und danach ggf. besondere Pflegemaßnahmen für die beabsichtigte Erhaltung getroffen werden.

Da außer der vorgesehenen Kellergarage unter dem Wohnbereich (siehe Punkt 7 „Verkehrliche Erschließung“) keine Unterkellerung der Gebäude vorgesehen ist, wird auch kein negativer Einfluss durch Grundwasserveränderung für die Baubsubstanz erwartet.

7 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung der baulichen Anlagen für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge soll von der westlichen Hoffmannstraße erfolgen. Im Plangebiet wurde dafür ein teilversiegelt geführter Weg aufgenommen, in nordöstliche Richtung verlängert und an das bereits vorhandene Gebäude geführt.

Fußläufig ist das nördliche bestehende Gebäude über einen an die Stellplatzanlage angebotenen Weg aus westlicher Richtung erreichbar.

7.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Von der unmittelbar benachbarten Haltestelle „Rudolph-Brandes-Allee“ besteht über die Stadtbuslinie 942 und 943 eine attraktive Verbindung nach Norden in die Innenstadt Bad Salzuflens und nach Süden über Schötmar bis nach Holzhausen. Durch bequeme Umsteigemöglichkeiten

(„Rendezvous“-Haltestelle Am Markt und in Schötmar) ist ein Großteil des Stadtgebietes mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar.

7.2 Ruhender Verkehr

Am westlichen Teil der Hoffmannstraße ist eine Stellplatzanlage hergestellt. Die Lage der Kfz-Stellplätze ermöglicht eine Vermeidung von Verkehrsbelastungen der Wohnbebauung am südlichen Teil der Hoffmannstraße und einen schonenden Eingriff in den Bewuchs. Von der Stellplatzanlage verläuft ein Fußweg zu den baulichen Anlagen.

Der Stellplatznachweis erfolgt gem. BauO NRW (1 Stellplatz je 10 - 17 Betten). Erforderlich werden für 135 Betten demnach 20 Stellplätze.

Die Stellplatzanlage mit 31 Stellplätzen wurde bereits oberirdisch an der westlichen Hoffmannstraße angelegt. Eine Tiefgarage soll mit dem Bau des betreuten Wohnens erstellt werden und für die Bewohner 16 Stellplätze vorhalten.

8 Technische Ver- und Entsorgung

8.1 Versorgung

Versorgungsträger für die Trinkwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Bad Salzuflen. Eine ausreichende Versorgung kann durch die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes sichergestellt werden.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend ist von den Stadtwerken Bad Salzuflen ein Blockheizkraftwerk (Kraft-Wärme-Koppelung) realisiert worden, das umweltschonend neben der Stromerzeugung sowohl die auf dem Hoffmangelände geplanten oder vorhandenen Nutzungen (Arbeitsamt, Postfiliale, Wohnen etc.) als auch das Freibad in den Werreauen mit Wärme versorgen kann.

Als Beitrag zur Verringerung der Luftverunreinigung in der Innenstadt und insbesondere im Kurbereich verfolgt die Stadt Bad Salzuflen seit Jahren die Förderung der Kraft-Wärme-Koppelungs-Technologie, da es sich hierbei um eine umweltschonende (hohe Energieausnutzung, geringe Emissionen) Wärme- und Stromerzeugung handelt. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Gründe wird für das Bebauungsplangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für alle neu beantragten Nutzungen ein Anschluss- und Benutzungszwang an ein Blockheizkraftwerk (Fernwärme) festgesetzt.

8.2 Abwasserentsorgung

Abwasser sind, wie bereits im derzeitigen rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0178C/V „Seniorenwohnen Hoffmannpark“ festgesetzt, in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Eine private Abwasserentsorgung ist nicht zulässig.

8.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Möglichkeit der Versickerung ist im Verfahren des derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0178C/V „Seniorenwohnen Hoffmannpark“ durch das Erdbaulabor Schemm¹ untersucht worden hat folgendes ergeben:

„Insgesamt ist festzustellen, dass im Untersuchungsbereich eine Versickerung von Regenwasser möglich ist, wobei nicht in den Auffüllungen, sondern in den gewachsenen Sanden versickert werden sollte. Wir weisen darauf hin, dass bei dem hängigen Gelände zur Hoffmannstraße hin das tiefere Gelände bei konzentrierter Einleitung von großen Regenwassermengen stärker angeströmt wird.“

In der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0178C/V „Seniorenwohnen Hoffmannpark“ wird deshalb auf den Anschlusszwang an die Regenwasserkanalisation verzichtet. Das ermöglicht dem Bauherrn einen wasserrechtlichen Genehmigungsantrag für eine Versickerung zu stellen. Dabei kommt nur eine flächige Versickerung über flache Versickerungsmulden innerhalb der großzügigen privaten Grünflächen in Betracht. Sollten die Voraussetzungen für eine Versickerung auf Grund der Gefahr eines zu befürchtenden Grundwasseranstiegs in den benachbarten Baugebieten nicht gegeben sein, ist auch eine Ableitung in den vorhandenen (privaten) Regenwasserkanal mit einer ortsnahen Ableitung in die Bega möglich.

9 Immissionsschutz

Bei dem Plangebiet kommt wegen der vorhandenen Belastungen durch die Rudolph-Brandes-Allee und die gewerbliche Nachbarschaft dem Lärmschutz eine besondere Bedeutung zu.

Die Belastungen der Gebäude sind für den derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0178C/V „Seniorenwohnen Hoffmannpark“ mit folgendem Ergebnis untersucht worden:²

Da es sich um die Planung eines neuen Baugebietes handelt (Heranrücken einer Wohnnutzung an vorhandene Emittenten - insbesondere Rudolph-Brandes-Allee) stellt die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die richtige Beurteilungsgrundlage dar. Diese sieht für Allgemeine Wohngebiete Orientierungswerte in Höhe von 55 dB(A) tags und 45 (Verkehrslärm) bzw. 40 (Gewerbelärm) dB(A) nachts vor. Die Orientierungswerte können insbesondere in vorbelasteten Bereichen ggf. um einige dB(A) überschritten werden. Es dürfen nach der Rechtsprechung allerdings keine städtebaulichen Missstände auftreten.

Durch Schallemissionen von der Rudolph-Brandes-Allee sind an Teilen des geplanten Gebäudes Pegel von bis zu 64 dB(A) am Tag und 51 dB(A) in der Nacht möglich und aus der gewerblichen Nachbarschaft Pegel von 57 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 können durch einen passiven Schallschutz wie schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster kompensiert werden. In Wohnräumen dürfen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB (A) nach VDI 2719 nicht

¹ Baugrundtechnische Stellungnahme zur Versickerung, Erdbaulabor Schemm 10.10.2003/21.10.2003

überschritten werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen vom Antragsteller nachzuweisen. Im Bebauungsplan werden die Gebäudeteile, an denen Vorkehrungen zum Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen werden müssen, markiert.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens gelten ebenso für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0178C/V „Seniorenwohnen Hoffmannpark“.

10 Bodenbelastungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Hinweise auf planungsrelevante Bodenbelastungen im Planungsgebiet. Sollten innerhalb des Bebauungsplanverfahrens Bodenbelastungen und -verunreinigungen festgestellt oder vermutet werden, werden entsprechende nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzungen durchgeführt.

11 Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Etwa 100 m westlich des Plangebietes verläuft die Bega. Gesetzliche Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

12 Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die vereinfachte Änderung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0178C/V „Seniorenwohnen Hoffmannpark“ werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Von einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann für diese Änderung somit abgesehen werden.

13 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen vorhanden.

14 Realisierung der Planung / Kosten

Der Stadt Bad Salzflen werden durch diese Maßnahme keine Kosten entstehen. Aussagen über den Zeitraum der Bebauung des Grundstückes mit dem Gebäude des „betreuten Wohnens“ können hier nicht festgelegt werden. Darüber hinaus macht der Fachdienst Stadtplanung und Umwelt davon Gebrauch, die anfallenden Planungskosten sich von dem Antragsteller für die Änderung des Bebauungsplans erstatten zu lassen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

² Schalltechnische Untersuchungen, Ing.-Büro Hansmeier, Detmold, vom 04.07.2001 und 15.10.2003

15 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes: 14.085 qm

davon:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) 5.015 qm
- Grundfläche insgesamt, einschl. Stellplätze und Zufahrten
- private Grünfläche 9.070 qm

Bad Salzuflen, den 10. August 2009