

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0216/I „Rathaus Schötmar“ Ortsteil Schötmar

Begründung

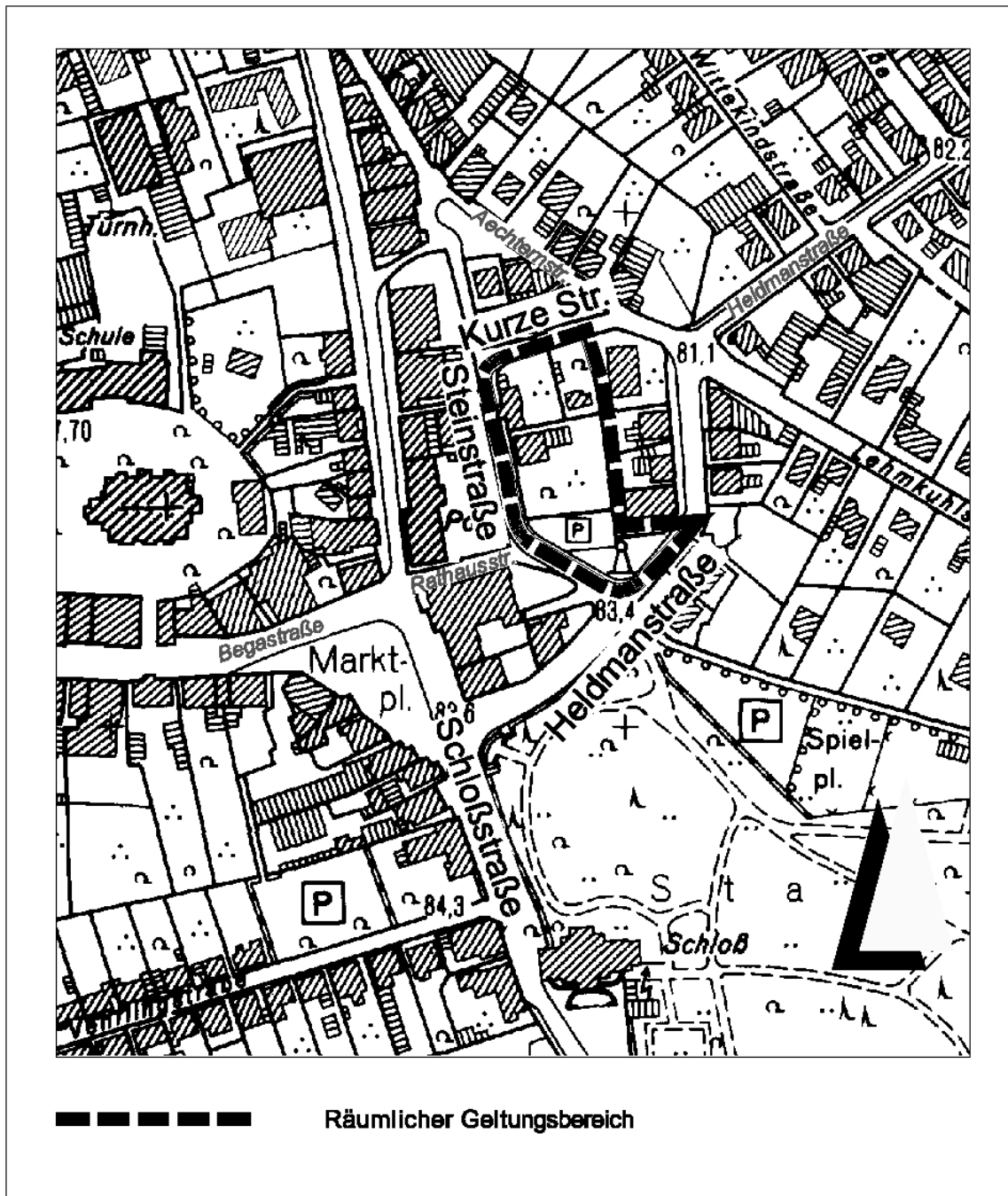
in der Fassung vom 6. Oktober 2009

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	5
5.1 Lage im Stadtgebiet	5
5.2 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung	5
5.3 Natürliche Grundlagen	5
6 Städtebauliche Konzeption	5
7 Planung des Baugebietes	6
7.1 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	6
7.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	7
8 Grünflächen	7
9 Verkehrliche Erschließung	8
10 Technische Ver- und Entsorgung	8
11 Immissionsschutz	8
12 Bodenschutz	9
13 Gewässer / Überschwemmungsgebiete	9
14 Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	9
15 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	9
16 Kosten / Realisierung der Planung	9
17 Flächenbilanz	10

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,3 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0216/I „Rathaus Schötmar“ wird im Westen von der Steinstraße, im Norden von der Kurzen Straße und im Südosten von der Heldmannstraße begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an private Grundstücke, welche bebaut sind und von der Heldmannstraße erschlossen werden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 26, 35, 848, 849, 1359 und teilweise die Flurstücke 1456 und 1463 der Flur 22, Gemarkung Schötmar.



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 Bebauungsplan Nr. 0216/I „Rathaus Schötmar“ ist seit dem 10.07.1990 rechtskräftig. Anlass der Planung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0216/I „Rathaus Schötmar“ ist ein Antrag auf Bebauungsplanänderung für das Flurstück 35 der Flur 22, Gemarkung Schötmar durch die Volksbank Bad Salzuflen eG. Den Antrag auf Bebauungsplanänderung hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 27.01.2009 behandelt und einer Änderung des Planungsrechts zugestimmt.

Seit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft. Danach kann für Maßnahmen der Innenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung durch Neuordnung des bereits bebauten Gebietes handelt, soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0216/I „Rathaus Schötmar“ angewendet werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² erfüllt. 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. Darüber hinaus gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) verzichtet. Die Öffentlichkeit konnte sich vom 08.06.2009 bis zum 22.06.2009 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und äußern. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0216/I „Rathaus Schötmar“ wurde in der Zeit vom 06.07.2009 bis zum 07.08.2009 durchgeführt.

3 Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Änderung ist der Antrag der Volksbank Bad Salzuflen eG auf dem Flurstück 35 der Flur 22, Gemarkung Schötmar eine Stellplatzanlage für ihre Kunden und Mitarbeiter zu errichten. Für dieses Flurstück ist laut rechtskräftigem Bebauungsplan eine zwingend dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Auf dem südlich gelegenen Grundstück hingegen ist ein öffentlicher Parkplatz möglich und auch umgesetzt. Mit der 1. Änderung soll nun für das o.g. Flurstück eine planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung einer Stellplatzanlage und gleichzeitig einer weiterhin möglichen Bebauung des Grundstücks geschaffen werden.

Für die Herstellung der Stellplatzanlage muss zunächst das Wohngebäude in der Steinstraße 6 abgerissen werden. Die städtebauliche Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird dabei durch die weiterhin mögliche Bebaubarkeit des Flurstückes 35 der Flur 22, Gemarkung Schötmar beibehalten.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen ist das ca. 0,3 ha umfassende Plangebiet als Mischgebiet und Verkehrsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Lage im Stadtgebiet

Der ca. 0,3 ha große Änderungsbereich liegt im Ortsteil Schötmar und ist etwa 100 m von dessen zentralen Versorgungsbereich entfernt. Das Bad Salzufler Stadtzentrum liegt nördlich des Geltungsbereiches.

Der Änderungsbereich befindet sich in direkter Nähe zum Schlosspark Schötmar.

Das Grundstück wird von der Steinstraße, der Kurzen Straße, von privaten Grundstücken und der Heldmannstraße gerahmt. Während es sich bei den zuerst genannten Straßen um ruhige Wohnstraßen handelt, ist die Heldmannstraße etwas stärker befahren.

5.2 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung

Die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0216/I „Rathaus Schötmar“ sind geprägt durch Wohngebäude, einen öffentlichen Parkplatz und private und öffentliche Grünflächen.

5.3 Natürliche Grundlagen

Im Änderungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer, jedoch befindet sich das Plangebiet im Bereich von Heilquellen, dem Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen mit der Schutzzone Q III b.

6 Städtebauliche Konzeption

Ziel ist es, die städtebauliche Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0216/I „Rathaus Schötmar“ auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes beizubehalten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist geprägt durch eine Mischgebietsnutzung, die sich zwischen Schloßstraße und Heldmannstraße aufspannt. In den östlichen Bereichen entlang der Lehmkuhlenstraße ist „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich mit der Festsetzung „Mischgebiet“ beibehalten.

Die im Änderungsbereich liegenden und an diesen angrenzenden Wohngebäude, entlang der Steinstraße und der Kurzen Straße, sind hauptsächlich durch eine Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit gekennzeichnet und im Hinterliegerbereich ist die Bebauung eingeschossig gehalten. Obwohl der rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich eine zwingende Dreigeschossigkeit vorsieht, soll das in der Örtlichkeit vorhandene Konzept im Änderungsplan beibehalten und weitergeführt werden. Für die Gebäude entlang der Kurzen Straße (gemeinsam mit der Steinstraße 8) ergibt sich daraus eine mögliche maximale dreigeschossige Bauweise. Die Bebauung entlang der Steinstraße soll aufgrund des Baufenster-Rücksprungs und des Bezugs zu der Bebauung entlang der Heldmannstraße (zweigeschossig) maximal zweigeschossig sein. Die maximale Wand- und Gebäudehöhe ermöglicht jedoch ein zusätzliches Staffelgeschoss.

Im Änderungsbereich befindet sich eine Natursteinmauer, die aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung erhalten werden soll. Diese soll gemeinsam mit einer anzupflanzenden Hecke die Stellplatzanlage bzw. die Bebauung des Flurstückes 35 der Flur 22, Gemarkung Schötmar einfrieden. Während bei der zu erhaltenden Natursteinmauer nur der bereits vorhandene Durchgang genutzt werden und keine weiteren Durchbrüche zulässig sind, ist bei der Hecke bei Bedarf durchaus ein Einschnitt (für z.B. einen Eingang) denkbar.

Sowohl der vorhandene öffentliche Parkplatz als auch die Grünfläche samt der vier erhaltenswerten Bäume werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0216/I „Rathaus Schötmar“ festgesetzt.

7 Planung des Baugebietes

7.1 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO bleibt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0216/I uneingeschränkt bestehen. Damit verbunden ist auch der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Dies dient dazu, die im Verhältnis zum Einzelhandel bzw. Gewerbe stärker vorhandene Wohnnutzung im Bereich der Änderungsplanung durch Lärm- oder Schallimmissionen nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird einheitlich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 fest, um jedoch den Versiegelungsgrad der Grundstücke einer möglichen gewerblichen Nutzung entsprechend anzusetzen, ist die Grundflächenzahl angepasst worden.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes (vgl. 6. Städtebauliche Konzeption) ist für das südliche Baugrundstück eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Für das nördli-

che Plangebiet wird eine Dreigeschossigkeit entsprechend der angrenzenden Bebauung (Aechternstraße 6) festgesetzt.

Entgegen der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan (geschlossene Bauweise) wird die Bebauung im Änderungsplan in offener Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem in der Örtlichkeit vorhandenen Charakter des Gebietes.

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, den seitlichen Abstandsflächen oder auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn eine Anordnung gemäß den Festsetzungen auf dem Grundstück nicht möglich ist.

7.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Die gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0216/I wurden überwiegend übernommen und teilweise ergänzt.

Der Bebauungsplan setzt ähnlich wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Dachaufbauten bis zu 1/3 der Dachfläche fest, um eine flexible Dachgestaltung zu ermöglichen.

Der Ausschluss von Antennenanlagen wurde in den gestalterischen Festsetzungen ergänzt, um eine negative Beeinträchtigung der Dachlandschaft zu vermeiden.

Um den Verkehrsablauf nicht zu beeinträchtigen, dürfen Einfriedungen zur Verkehrsfläche und seitlich bis zu der überbaubaren Grundstücksfläche nur aus Hecken bis zu 0,70 m Höhe bestehen. Maschendraht ist nur innerhalb der Hecken und von der Verkehrsfläche aus nicht sichtbar zulässig. Eine Ausnahme ist für das Flurstück 35, Flur 22 der Gemarkung Schötmar vorgesehen.

Die gestalterischen Festsetzungen zu den Werbeanlagen werden im Gegensatz zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0216/I „Rathaus Schötmar“ stärker detailliert. Neben den Festsetzungen zu Größe, Lage und Ausrichtung der Werbeanlage (Flachwerbung) werden beispielsweise Aussagen zu Kragtransparenten und Krag Schildern getroffen. Auf diese Weise werden die Festsetzungen zu den Werbeanlagen an die vergleichbarer Gebiete angepasst.

8 Grünflächen

Die im Änderungsbereich ausschließlich im Norden liegenden Wohngebäude werden durch private Grünflächen durchzogen und gestaltet. Ebenso die östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücke.

Die Erweiterung der Stellplatzfläche soll durch anzupflanzende Bäume in einem Grünstreifen klar von den benachbarten zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken abgegrenzt werden. Die anzupflanzenden Bäume ziehen sich in U-Form um das Flurstück 35 der Flur 22, Gemarkung Schötmar und rahmen so die Stellplatzanlage ein. Die festgesetzten Baumstandorte stehen somit einer später möglichen Bebauung des Grundstücks nicht entgegen. Als anzu-

pflanzenden Bäume sollen standortgerechte, heimische Laubbäume wie z.B. Linden, Buchen, Eichen oder Ahorn verwendet werden.

Weiterhin soll in Verlängerung der Natursteinmauer bis zum nördlichen Rand des Flurstückes 35 der Flur 22, Gemarkung Schötmar eine einreihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen angepflanzt werden. Als zu verwendende Pflanzarten kommen Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*) in Frage. Um eine geschlossene Hecke zu erhalten, soll der Pflanzabstand bei der Heckenpflanzung 0,25 m nicht überschreiten. Die Hecke ist darüber hinaus auch in der Höhe der vorhandenen Natursteinmauer anzupassen, weshalb eine maximal Höhe der Hecke von 1,40 m einzuhalten ist.

Im südlichen Bereich des Plangebietes stehen innerhalb der öffentlichen Grünfläche vier als zu erhalten festgesetzte Platanen, die die bestehende öffentliche Stellplatzanlage säumen. Abgängige Bäume und Pflanzen im gesamten Änderungsbereich sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

9 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Steinstraße, die Kurze Straße und die Heldmannstraße gesichert.

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den seitlichen Abstandsflächen oder auf den ausgewiesenen Flächen geregelt. Zusätzlich sind in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf dem bestehenden öffentlichen Parkplatz Parkmöglichkeiten vorhanden.

Im Änderungsplan wird die bestehende öffentliche Stellplatzanlage um das Flurstück 35 der Flur 22, Gemarkung Schötmar erweitert. Die Stellplatzanlage wird mit der Möglichkeit einer zukünftigen Bebauung festgesetzt. Für die gesamte Stellplatzanlage soll die bereits vorhandene Ein- und Ausfahrt zur Steinstraße genutzt werden.

10 Technische Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert und erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger. Das gleiche gilt für die technische Entsorgung, wie der Abwasserentsorgung und der Müllabfuhr.

Regen- und Schmutzwasser des gesamten Plangebietes werden in die städtische Kanalisation eingeleitet.

11 Immissionsschutz

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind derzeit größtenteils bebaut bzw. werden als öffentliche Stellplatzanlage genutzt. Bei der Erweiterung der Stellplatzanlage sind bezogen auf den Immissionsschutz keine Negativauswirkungen auf die benachbarten Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten.

12 Bodenschutz

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.

13 Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

14 Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Wie bereits unter Punkt 2 „Verfahren“ ausgeführt, dient die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0216/I „Rathaus Schötmar“ der Innentwicklung. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

15 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude vorhanden.

Die auf dem Flurstück 35 der Flur 22, Gemarkung Schötmar entlang der Steinstraße verlaufende Natursteinmauer soll aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung gemäß § 172 ff BauGB erhalten werden. Neben dem vorhandenen Durchgang sind, um die Mauer nicht weiter zu dezimieren, keine weiteren Durchbrüche zulässig.

16 Kosten / Realisierung der Planung

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen durch diese Maßnahme keine Kosten. Darüber hinaus macht der Fachdienst Stadtplanung und Umwelt davon Gebrauch, die anfallenden Planungskosten sich von dem Antragsteller für die Änderung des Bebauungsplanes erstatten zu lassen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Aussagen über den Zeitraum der Umsetzung der baulichen Maßnahme können hier nicht festgelegt werden.

17 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von:	3232 m ²	100%
davon sind:		
Mischgebiet:	1915 m ²	59 %
Private Grünfläche:	324 m ²	10 %
Öffentliche Grünfläche:	373 m ²	12 %
Öffentliche Verkehrsfläche:	620 m ²	19 %

Bad Salzuflen, den 6. Oktober 2009