Anlage 2
zur Vorlage 14/2022

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0188 „Heidestraße/Pohlmanstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen

---

Begründung

zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

in der Fassung vom 01.03.2022

Ansprechpartner(in): Frau Janika Krajewski, Tel.: 05222 – 952-245, E-Mail: j.krajewski@bad-salzuflen.de

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt, Rudolph-Brandes-Allee 14- 1. Etage, 32105 Bad Salzuflen
Internet: www.bad-salzuflen.de/aktuelle-bauleitplanung - E-Mail: stadtplanung@bad-salzuflen.de

Inhaltsverzeichnis

1 EINFÜHRUNG 3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets 3
1.3 Planverfahren 4

2 AUSGANGSSITUATION 5
2.1 Stadträumliche Einbindung, Bebauung und Nutzung 5
2.2 Erschließung 5
2.3 Eigentumsverhältnisse 5
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation 5

3 PLANUNGSBINDUNGEN 6
3.1 Landes- und Regionalplanung 6
3.2 Flächennutzungsplanung 7

4 PLANUNGSKONZEPT 7
4.1 Ziele und Zwecke der Planaufhebung 7
4.2 Verkehrliche Erschließung 7
4.2.1 Individualverkehr - Verkehrsflächen 7
4.2.2 Ruhender Verkehr 7
4.2.3 Fuß- und Radverkehrs 8
4.3 Technische Ver- und Entsorgung 8
4.3.1 Versorgung 8
4.3.2 Abwasserentsorgung 8
4.3.3 Beseitigung des Niederschlagswassers 8
4.4 Durchgrünung des Baugebietes 8
4.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen 9
4.5.1 Flächen mit Bodenbelastungen 9
4.5.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete 9
4.6 Bodenschutz 9

5 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE 9

6 GESAMTABWÄGUNG 9

7 KOSTEN UND FINANZIERUNG 9

8 AUßER KRAFT TRETENDER BEBAUUNGSPLAN 9

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 0188 „Heidestraße/Pohlmanstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen wurde am 26.03.2003 durch den Rat der Stadt Bad Salzuflen als Satzung beschlossen (vgl. DS 59/2003).

Aufgrund eines Antrags der Bürgerinitiative „Asenberg“ in 1996 hat der Planungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0187 „Am Lehnstich/Damaschkestraße“ beschlossen. Die entsprechende Bürgerbeteiligung und eine Bürgerversammlung fanden 1999 statt. Da sich die Mehrheit der Bürger gegen die geplante Bebauung auf den rückwertigen Grundstücken zwischen der Heide- und Pohlmanstraße aussprachen, wurde der Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 0187 um diesen Bereich verkleinert. Das Verfahren sollte separat als Bebauungsplan Nr. 0188 „Heidestraße/Pohlmanstraße“ fortgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2000 gefasst (vgl. DS 270/1999). Ziel des Planes war es, über eine Planstraße im rückwertigen Bereich der Grundstücke an der Heidestraße Baumöglichkeiten zu erschaffen, auch wenn zum damaligen Zeitpunkt mehrheitlich kein konkretes Bauinteresse bestand. Das Gebiet war bereits damals, bis auf die Baumöglichkeit in zweiter Reihe entlang der Planstraße, vollständig bebaut.

Bis heute wurde die genannte Planstraße nicht umgesetzt, da diese über mehrere private Grundstücke läuft. Eine Umsetzung ist heutzutage zudem unwahrscheinlich, da der geplante Straßenquerschnitt nicht mehr den heutigen Standards entspricht und eine Wendeanlage für Fahrzeuge fehlt. Für die rückwärtige Bebauung der Grundstücke Heidestraße 7 und 9 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) von der Heidestraße aus festgesetzt. Da beide Grundstückseigentümer mit der Umsetzung der rückwertigen Erschließung einverstanden sein müssen, wurde bis heute das GFL nicht umgesetzt.

Inzwischen wurde das Grundstück des Gebäudes Heidestraße 7 geteilt und der rückwertige Bereich verkauft. Hierzu liegt der Stadt eine Bauvoranfrage vor, mit dem Willen, dieses Grundstück nicht, wie vorgesehen von der Heidestraße, sondern über die Pohlmanstraße und Grundstück Pohlmanstraße 2 zu erschließen. Auf Grundlage des Bebauungsplanes musste diese Anfrage abgelehnt werden, da der Bebauungsplan explizit eine andere Erschließung für das Grundstück vorsieht. Da aber die Hauptintention der rückwertigen Grundstückserschließung über die Planstraße bis heute nicht umgesetzt wurde und eine Umsetzung zukünftig auch nicht absehbar ist, hat sich die Stadt Bad Salzuflen dazu entschieden, den gesamten Bebauungsplan aufzuheben. Dadurch soll die Nachverdichtung im gesamten Planbereich, unabhängig von der Erschließungssituation, vereinfacht werden. Mit der Planaufhebung wird das Gebiet als Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt, sodass sich neue Bauvorhaben an die vorhandene Umgebung anpassen und einfügen müssen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der ca. 3,8 ha große Geltungsbereich über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0188 „Heidestraße/Pohlmanstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen wird im Norden über die Ahornstraße, im Osten über die Pohlmanstraße und im Westen über die Heidestraße begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch die angrenzende Parkanlage an der Walhallastraße begrenzt. Es ist beabsichtigt, den gesamten Bebauungsplan Nr. 0188 aufzuheben.

Abbildung 1: Geltungsbereich der Planaufhebung

1.3 Planverfahren

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0188 „Heidestraße/Pohlmanstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 4 Baugesetzbuch durchgeführt. Seit der BauGB Novelle 2021, im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes, ist es möglich, Bebauungspläne nicht nur im beschleunigten Verfahren zu ändern oder zu ergänzen, sondern auch aufzuheben. Da im Bebauungsplan Nr. 0188 eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt ist, ist für die Aufhebung keine Vorprüfung gemäß § 13 a (1) 2 Nr. 2 BauGB nötig. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ausschlussgründe für die Anwendung im beschleunigten Verfahren liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Zudem sind mit der Aufhebung des Bebauungsplanes auch zukünftig keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, da mit Aufhebung zukünftige Verfahren sich nach § 34 BauGB einfügen müssen.
Das Planverfahren der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes wird ohne frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung, Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich der Planaufhebung liegt östlich vom Stadtzentrum von Bad Salzuflen, fußläufig zum Asenberg, an dem sich der Stadtwald befindet. Ebenfalls grenzt südlich an das Plangebiet die Parkanlage an der Walhallastraße mit einem großzügigen Spielplatz. Im nördlichen und westlichen Bereich ist das Gebiet mehrheitlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. An der Ecke Heidestraße zur Pohlmanstraße stehen zwei Mehrfamilienhäuser. Die Bebauung an der Pohlmanstraße ist durch größere Mehrfamilienhäuser geprägt, die zum Teil einer Wohnungsbaugenossenschaft angehören, zum anderen Teil eines größeren Wohnungsunternehmens zugehörig oder in Privateigentum aufgeteilt sind. Südlich, innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine Kita, die aktuell von der Arbeiterwohlfahrt e.V. (AWO) geführt wird und bis zu 80 Betreuungsplätze für Kinder von 0-6 Jahren in vier Gruppen anbietet. An die Kita grenzt ein großzügiger Außenbereich sowie zur Heidestraße hin gelegen noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird bereits durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche zur inneren Erschließung, abgehend von der Heidestraße, wurde nicht umgesetzt. Von der Pohlmanstraße ausgehend ist eine innere Erschließung mit Wendehammer für die Hausnummern 14a -22 vorhanden. Die zukünftige Erschließung von Baukörpern in zweiter Reihe ist privatrechtlich zu regeln. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes hat die Stadt Bad Salzuflen dann keine Einflussmöglichkeiten oder ein Vorkaufsrecht für die als Verkehrsfläche ausgewiesene Planstraße parallel zur Heidestraße.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb der Planaufhebung sind mehrheitlich im privaten Besitz. Die Grünfläche sowie das Grundstück des Kindergartens, ebenso wie die Gebäude Pohlmanstraße 14 a und b sowie dessen Zufahrt mit Wendehammer befinden sich im städtischen Eigentum. Jedoch sind die Grundstücke Pohlmannstraße 14 a und b sowie das Grundstück des Kindergartens in Erbpacht vermietet.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 0188 „Heidestraße/Pohlmanstraße“ ist seit dem 25.04.2003 rechtskräftig. Der Geltungsbereich bezieht im südwestlichen Bereich die Heidestraße sowie im nördlichen Bereich die Kreuzungssituation der Pohlmanstraße Ecke Ahornstraße mit ein. Die Pohlmanstraße selbst liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0187 „Am Lehmstich/Damaschkestraße“. Mittig von der Heidestraße, zwischen den Hausnummern 19 und 21 stellt

der Bebauungsplan eine T-förmige Planstraße dar, die dazu dienen soll, dass rückwertig in zweiter Reihe der Heidestraße gebaut werden kann.

Der Bebauungsplan setzt sowohl Allgemeine, als auch Reine Wohngebiete fest. Die Reinen Wohngebiete liegen innerhalb der Bebauungsstruktur an der Planstraße sowie im Bereich der Mehrfamilienhäuser an der Pohlmanstraße. Bis auf das Reine Wohngebiet in zweiter Reihe, darf in den Wohngebieten zweigeschossig, mit einer Wandhöhe von max. 7,50 m und einer Firsthöhe von max. 12,50 m gebaut werden. Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 und 0,4 (GRZ) festgesetzt. Die Dachneigung variiert je nach Lage des Gebietes zwischen 30° und 50°. Zudem befinden sich im Bereich der Mehrfamilienhäuser Flächen für Stellplätze.
Ebenfalls setzt der Bebauungsplan Baufenster mit unterschiedlicher Tiefe sowie vereinzelt Bäume zum Erhalt fest. Im südlichen Bereich ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung“ festgesetzt. Südwestlich dieser Gemeinbedarfsfläche befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“. Diese wird zum Teil als Außenbereich der Kita genutzt. Des Weiteren werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Nebenanlagen, Stellplätzen, Vorgärten sowie gestalterische Festsetzungen nach Bauordnungen getroffen.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

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. In dem Entwurf des sich derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplanes OWL 2020 wird der Bereich des Plangebietes lediglich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen, ohne die gesonderte Widmung als Bereich zur Entwicklung der o.g. Freiraumfunktion.

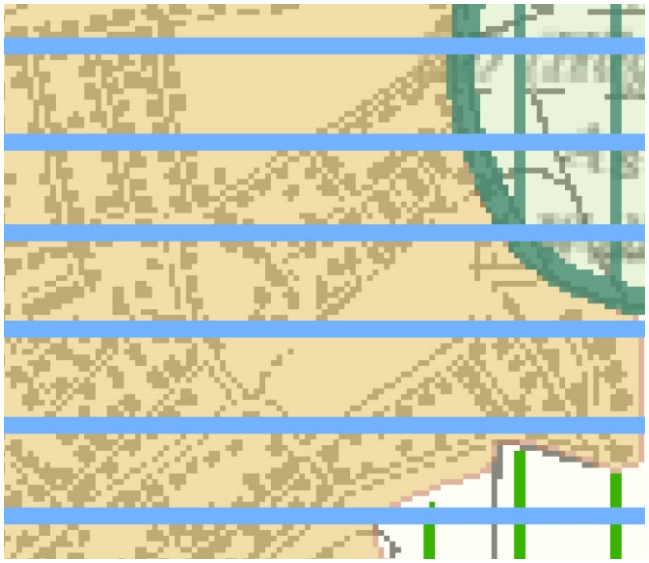

Abbildung 2: Auszug auf dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Blatt 12

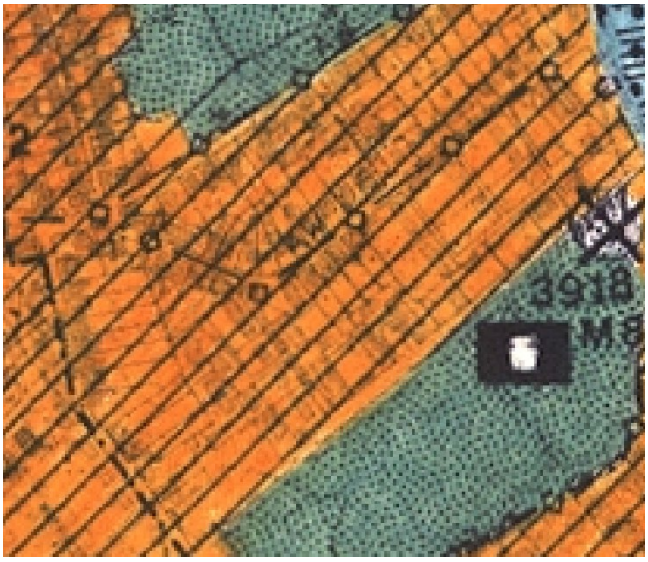

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan weist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung, da das Gebiet, mit einer Ausnahme der Kindertagesstätte und Gebäuden, für Wohnzwecke genutzt wird. Ein Teil im nordöstlichen Bereich des Plangebiets liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen von 1974 in der Zone IIIB. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung wird aktuell überarbeitet.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planaufhebung

Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes ist es, die Bebauung des rückwertigen Bereiches der Grundstücke, auch ohne Umsetzung der im rechtskräftigen Plan festgesetzten Planstraße zu ermöglichen. Grund dafür ist die schwierige Grundstückssituation, sodass diese Planstraße kaum umgesetzt werden könnte. Gleichzeitig mangelt es in Bad Salzuflen an Wohnbauflächen, sodass man durch die Aufhebung des Bebauungsplanes die Bebauung in zweiter Reihe erleichtert. Danach wird das Gebiet als Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch eingestuft, sodass sich neue Bauvorhaben an die vorhandene Umgebung anpassen und einfügen müssen. Die Erschließung des rückwertigen Bereichs erfolgt dann über die einzelnen Grundstücke, sodass die gesicherte Erschließung im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden muss. Aufgrund der Position der Gebäude kann es dazu kommen, dass für eine Bebauung in zweiter Reihe gegebenenfalls Baulasten auf Nachbargrundstücken eingetragen werden müssen oder eine Erschließung nur in Verbindung mit dem Nachbargrundstück möglich ist.
Durch die Aufhebung ergibt sich zudem die Möglichkeit, dass im rückwertigen Bereich nicht mehr nur eingeschossig, sondern entsprechend der angrenzenden Bebauung auch zweigeschossig gebaut werden kann. Aufgrund der Grundstücksgröße, beziehungsweise der Tiefe der Grundstücke, würde sich kein Nachteil ergeben, zumal die Baukörper in zweiter Reihe der Pohlmanstraße schon heute zweigeschossig zulässig sind.

4.2 Verkehrliche Erschließung

4.2.1 Individualverkehr - Verkehrsflächen

Der Bereich zwischen der Heidestraße und der Pohlmanstraße wird kommend von der Beetstraße über die Ahornstraße oder die Walhallastraße erschlossen. Über die Beetstraße gelangt man Richtung Wüsten, beziehungsweise Richtung Süden ins Zentrum von Bad Salzuflen und nach Schötmar.

Von der Ahornstraße gehen sowohl die Pohlman-, als auch Heidestraße ab. Das Gebiet ist ebenfalls mit der Buslinie 941 an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind mehrheitlich auf den privaten Grundstücken, bzw. vor den Mehrfamilienhäusern zu verorten und gemäß den textlichen Festsetzungen vorgesehen. Ebenfalls gibt es vereinzelt eingezeichnete Stellplätze an der Heidestraße, sowie Parkmöglichkeiten an der Pohlmanstraße. Zur Parkanlage an der Walhallastraße gibt es zudem einen größeren Parkstreifen, der sowohl von der Kita, als auch von den Bewohnern/ Besuchern der Mehrfamilien-

häuser genutzt wird. Mit Aufhebung des Bebauungsplanes können die Festsetzungen in Bezug auf die Garagen, Carports und Stellplätze nicht mehr gefordert werden.

4.2.3 Fuß- und Radverkehrs

Die im Geltungsbereich der Aufhebung liegende Heidestraße ist beidseitig mit einem Gehweg ausgebaut, ebenso wie die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Pohlmanstraße. Die Planstraße ist nicht umgesetzt, wäre aber ohne separaten Fußweg gebaut worden, da es sich lediglich um eine Sackgasse zur Erschließung von etwa sieben potentiellen Bauplätzen handelt. Ebenfalls sieht der Bebauungsplan ein Fuß- und Radweg von der Grünfläche im Süden ausgehend hin zum südlichen Arm der Sackgasse vor. Dieser wurde ebenfalls nicht umgesetzt. Das Durchwegungskonzept, was neben der Planstraße an der Heidestraße, einen Fußweg zwischen der Grünfläche und der Planstraße vorsieht, ist mit Aufhebung des Bebauungsplanes nicht mehr umsetzbar.

4.3 Technische Ver- und Entsorgung

4.3.1 Versorgung

Die zuständigen Versorgungswerke für die Trinkwasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Bad Salzuflen. Die Versorgung wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

4.3.2 Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser ist über die vorhandene Kanalisation abzuführen.

4.3.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 52 Landeswassergesetz (LWG) ist das Regenwasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Dies trifft auf alle nicht versiegelten Bereiche zu. Das gesamte, auf den Baugrundstücken auf versiegelten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den städtischen Kanal einzuleiten oder auf den privaten Grundstücken aufzufangen.

4.4 Durchgrünung des Baugebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich, bis auf die festgesetzte Grünfläche im Süden und der Außenbereich des Kindergartens ausschließlich private Grünflächen. Da die Häuser mehrheitlich Richtung Straßenverkehrsfläche orientiert sind, befinden sich die Grünflächen im rückwertigen, ruhigeren Bereich. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die Parkanlage an der Walhallastraße sowie nördlich innerhalb weniger Gehminuten der Stadtwald. Mit Aufhebung des Bebauungsplanes sind die festgesetzten Bäume nicht mehr als zu erhaltend gesichert. Auch die weiteren Festsetzungen zur Vorgartenbegrünung, beziehungsweise der - versiegelung (max. 30%), Einfriedung (lebende Hecke, max. 70cm Höhe) oder auch der Begrünung von überdachten Stellplatzanlagen (standortgerechte Rankgewächse), können dann bei Bauvorhaben nicht mehr gefordert werden.

4.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

4.5.1 Flächen mit Bodenbelastungen

In diesem Siedlungsbereich sind keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt.

4.5.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Nach der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen von 1974 liegt der Bereich des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet QSG Zone IIIB. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist derzeit nicht mehr gültig und befindet sich in der Überarbeitung. Die Firma BGU Dr. Brehm und Grünz GbR, Bielefeld, hat aktuell für die Stadt Bad Salzuflen ein Gutachten als 1. Schritt für eine Neufestsetzung der Heilquellenschutzgebiete in der Stadt Bad Salzuflen erstellt. Das Gutachten wurde im März 2021 an die Bezirksregierung Detmold weitergeleitet mit der Bitte auf Prüfung zur Vollständigkeit und zur weiteren Abstimmung. Auf Grundlage dieses Gutachtens wird die Bezirksregierung Detmold eine Neufestsetzung der Heilquellenschutzgebiete vornehmen. Das Plangebiet wird voraussichtlich wieder im Bereich eines Heilquellenschutzgebietes liegen. Laut Kreis Lippe würde der Planungsbereich gemäß dem vorliegenden Abgrenzungsvorschlag von den Zone 3 liegen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausweisung neuerer Quellenschutzgebiete gerade Bodeneingriffe stark thematisiert werden und im qualitativen Bereich zu weitergehenden Einschränkungen geführt haben.

4.6 Bodenschutz

Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen bebaut und dadurch versiegelt, womit eine geringe Wertigkeit der Bodenfunktion einhergeht.

5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene Boden- oder Baudenkmale sind im Bereich der Aufhebung nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

6 Gesamtabwägung

Da das Plangebiet heute schon fast vollständig bebaut ist und die Planung an den heutigen Bestand und die Bedarfe angepasst wird, sind die direkten Auswirkungen auf das Plangebiet sowie auf das nähere Umfeld sehr gering. Die Planung dürfte dahingegen dem Gebiet eher einen Mehrwert bieten, da man flexibler auf die Bedarfe reagieren kann und potentiellen Neubauten und einer möglichen Nachverdichtung zeitgemäße Voraussetzungen bietet.

7 Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Bad Salzuflen aufgehoben. Hierdurch entstehen Personalkosten.

8 Außer Kraft tretender Bebauungsplan

Mit Rechtskraft der vorliegenden Aufhebung tritt der Bebauungsplan Nr. 0188 „Heidestraße/Pohlmanstraße“ außer Kraft. Das Plangebiet ist dann im Sinne des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Bad Salzuflen, den 01.03.2022