

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1202 „Langenberg“ Ortsteil Wüsten

Begründung

zur Satzung gemäß § 10 BauGB
in der Fassung vom 25. September 2009

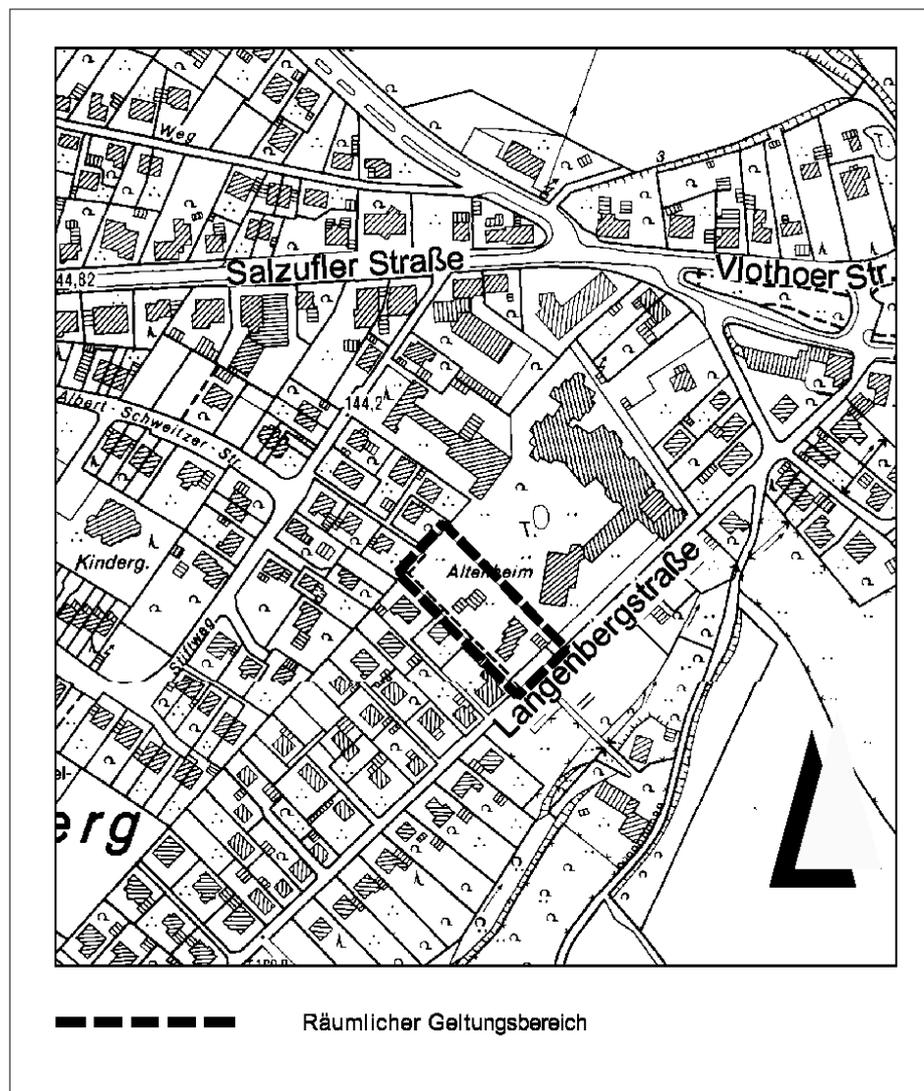
Inhaltsverzeichnis

	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	6
6	Städtebauliche Konzeption	6
7	Planung des Baugebietes	6
7.1	Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	6
8	Grünflächen	7
9	Verkehrliche Erschließung	7
10	Technische Ver- und Entsorgung	7
11	Immissionsschutz	8
12	Bodenschutz	8
13	Gewässer / Überschwemmungsgebiete	8
14	Artenschutz	8
15	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	9
16	Kosten / Realisierung der Planung	9
17	Flächenbilanz	9

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,34 ha große Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1202 „Langenberg“ wird im Südosten von der Langenbergstraße und im Nordosten vom Stift Wüsten begrenzt. Im Nordwesten und Südwesten grenzt der Geltungsbereich an private Grundstücke, welche bebaut sind und von der Langenbergstraße und dem Stiftweg erschlossen werden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1586, 1587 und teilweise das Flurstück 1516 der Flur 6, Gemarkung Wüsten.

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



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

2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1202 „Langenberg“ ist seit dem 10.10.1975 rechtskräftig.

Anlass der Planung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1202 „Langenberg“ ist ein Antrag auf Bebauungsplanänderung für das Flurstück 1586 und teilw. 1587 der Flur 6, Gemarkung Wüsten durch das Evangelische Stift zu Wüsten. Den Antrag auf Bebauungsplanänderung hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 26.02.2009 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 Nachverdichtung handelt, soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1202 „Langenberg“ angewendet werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² erfüllt (siehe Punkt 17 „Flächenbilanz“). 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 20.07.2009 bis zum 03.08.2009 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich äußern.

Die öffentliche Auslegung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1202 „Langenberg“, Ortsteil Wüsten wurde in der Zeit vom 18.08.2009 bis 18.09.2009 durchgeführt.

3 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1202 „Langenberg“, Ortsteil Wüsten ist seit dem 10.10.1975 rechtskräftig und wurde zwischenzeitlich dreimal geändert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1202 „Langenberg“ setzt zwischen der Langenbergstraße und dem Stiftweg eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Ein Spielplatz ist an dieser Stelle bisher nicht realisiert worden.

Mit Schreiben vom 24.09.2008 beantragt der Vorhabenträger, Evangelisches Stift zu Wüsten, auf die Festsetzung einer Spielplatzfläche zu verzichten und eine Bebauung für betreutes Wohnen zuzulassen. Geplant sind vier eingeschossige Bungalows mit 80 bis 100 qm Wohnfläche und einem Minigarten. Dadurch soll für jüngere Senioren ein zusätzliches Angebot geschaffen werden. Die Bewohner können und sollen die Dienstleistungen des Stifts nut-

zen. Für das Entfernen von zwei bis drei Bäumen wird durch den Antragsteller eine Ausnahmegenehmigung angemeldet. Eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme wird angeboten.

Aus Sicht der Jugendhilfeplanung besteht für die im Bebauungsplan Nr. 1202 „Langenberg“ festgesetzte Spielplatzfläche kein aktueller Bedarf. Die Fläche war Anfang der 1980er Jahre für den Fall einer Erweiterung der Wohnbebauung im Ortsteil Wüsten vorgesehen. Kennzeichnend für den Ortsteil ist inzwischen ein deutlicher Rückgang der Jahrgangsgrößen bzw. der Kinderanzahl. Waren im Jahre 2001 noch 145 Kinder im Ortsteil Wüsten im Kindergartenalter, so sank ihre Zahl für das Jahr 2008 auf 81; Tendenz weiter fallend. Zudem liegt mit dem vorhandenen Spielplatz am Stiftsweg eine ausreichende Spielfläche direkt im Planungsgebiet. Da auch kurz- und mittelfristig kein bemerkenswerter Zuzug von Familien mit Kindern in Wüsten erwartet werden kann, ist der Verzicht auf die Festsetzung einer Spielplatzfläche im Bebauungsplan Nr. 1202 „Langenberg“ vertretbar.

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. 0,34 ha umfassende Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Spielplatz dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Lage im Stadtgebiet

Der ca. 0,34 ha große Änderungsbereich liegt im Ortsteil Wüsten und gehört größtenteils zum Evangelischen Stift zu Wüsten.

Das Grundstück wird von der Langenbergstraße, von privaten Grundstücken und dem Stift zu Wüsten gerahmt. Bei der Straße handelt es sich um eine ruhige Wohnstraße.

5.2 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung

Die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1202, „Langenberg“ sind geprägt durch ein Wohngebäude und einen öffentlichen Parkplatz

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1202 festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird derzeit als Abstellfläche außerhalb der Parkgestaltung

genutzt und ist zu einem großen Teil mit Bäumen bestanden, von denen einige nach der Baumschutzsatzung der Stadt unter Schutz stehen. Auf einem Teil der Fläche befindet sich ein abgängiges Gebäude.

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 sowie dem Wasserschutzgebiet WSG III im Bereich der Wasserschutzgebietsverordnung Wüsten-Talle.

6 Städtebauliche Konzeption

Ziel ist es, die städtebauliche Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.1202 „Langenberg“ auch in der 4. Änderung des Bebauungsplanes beizubehalten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist geprägt durch eine Wohngebietsnutzung, die sich westlich der Langenbergstraße aufspannt. In den südwestlichen Bereichen des Plangebietes ist „Reines Wohngebiet“ festgesetzt, in den nordwestlichen Bereichen „Allgemeines Wohngebiet“. Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die im Änderungsbereich liegenden und an diesen nach Nordosten und Südosten angrenzenden Wohngebäude des Stiftes zu Wüsten, sind hauptsächlich durch eine Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit gekennzeichnet. Im Südwesten ist die Bebauung eingeschossig gehalten, im Norden zweigeschossig.

7 Planung des Baugebietes

7.1 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO wird für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird einheitlich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes ist für das südliche Baugrundstück eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Für das nördliche Plangebiet wird eine Eingeschossigkeit entsprechend der angrenzenden Bebauung und der vorgesehenen Planung (vier eingeschossige Bungalows) festgesetzt.

Wie die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan (offene 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.

8 Grünflächen

Im Änderungsbereich befindet sich eine private Grünfläche, die für einen Kinderspielplatz vorgesehen war. Da auch kurz- und mittelfristig kein bemerkenswerter Zuzug von Familien mit Kindern in Wüsten erwartet werden kann, ist der Verzicht auf die Festsetzung einer Spielplatzfläche und Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 1202 „Langenberg“ vertretbar.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht eine 2,0 m breite private Grünfläche entlang eines Großteils der Geltungsbereichsgrenzen vor. Im Bereich des Fuß- und Radweges ist innerhalb dieser Fläche eine Hainbuchenhecke als zu erhalten festgesetzt.

9 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist für den nördlichen Teil des Änderungsgebietes über eine Wegeparzelle vom Stiftweg aus, der südliche Teil über die Langenbergstraße 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 an der Langenbergstraße sowie auf dem dort bestehenden öffentlichen Parkplatz Parkmöglichkeiten vorhanden.

An der östlichen Plangebietsgrenze besteht eine Feuerwehrezufahrt zum hinteren Parkgelände des ev. Stiftes zu Wüsten. Innerhalb der festgesetzten Flächen bestehen hier Geh- und Fahrrechte zugunsten der Feuerwehr Bad Salzuflen.

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

Bei der Erweiterung der Bauflächen sind bezogen auf den Immissionsschutz keine Negativauswirkungen auf die benachbarten Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten.

12 Bodenschutz

Die Erfassung der Bodenbelastungsverdachtsflächen wurde auf den neuesten Stand gebracht. Dabei wurden sowohl das Verdachtsflächenkataster der unteren Bodenschutzbehörde (beim Kreis Lippe) als auch die zugänglichen Karten- und Luftbildarchive und die Bestände der Bauaktenregistratur ausgewertet.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Verdachtsflächen. Hinweise auf Gefährdungen oder Beeinträchtigungen durch Bodenbelastungen liegen somit nicht vor.

13 Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

14 Artenschutz

Gemäß § 19 Abs. 3 und § 42 Abs. 1 BNatSchG ist formal eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Schutzgebiete, die einer gesonderten Betrachtung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens bedürfen (z. B. europäisches Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet), liegen nicht in der Nähe, so dass die artenschutzrechtliche Betrachtung auf das Plangebiet beschränkt bleibt.

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind als planungsrelevante Arten „streng geschützte Arten“ und „besonders geschützte Arten“ nach § 10 (2) Nr. 9-11 BNatSchG zu berücksichtigen. Alle „streng geschützten Arten“ werden grundsätzlich als planungsrelevant angesehen. Zu den „besonders geschützten Arten“ werden u. a. alle europäischen Vogelarten, viele Wirbelosengruppen (z. B. alle Wildbienen und Libellen, viele Schmetterlinge und Käfer) und mehrere Pflanzengattungen und -familien gezählt. Die Berücksichtigung aller „besonders geschützten Arten“ im Rahmen eines Eingriffsverfahrens ist aufgrund ihrer Vielzahl aus arbeitsökonomischen, methodischen und finanziellen Gründen nicht sinnvoll.

Für das Plangebiet liegen keine Daten zu „streng geschützten Arten“ und „besonders geschützten Arten“ nach § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG vor. Zur Ersteinschätzung des Lebensraumpotentials wurde eine Begehung des Geländes vorgenommen.

Bei dieser Begehung des Geländes wurden im Siedlungsbereich allgemein häufige bis sehr häufige, anpassungsfähige und zum großen Teil Kultur folgende Arten angetroffen (Amsel, Kohlmeise, Buchfink, Rotkehlchen). Es handelt sich um besonders geschützte Arten nach § 10 (2) Nr. 10bb BNatSchG, die in der landesspezifischen Liste planungsrelevanter Arten nicht aufgeführt und daher nicht Gegenstand einer qualifizierten artenschutzrechtlichen Betrachtung sind.

Das Plangebiet sowie der angrenzende Park des ev. Stiftes zu Wüsten können potentiell von Fledermäusen zur Jagd benutzt werden. Zu erwarten sind hier im durchgrünten, aber städtisch geprägten Umfeld nur wenige, sehr anpassungsfähige Kulturfolgearten (v. a. Zwergfledermaus). Eine ausschließliche Abhängigkeit einzelner Individuen oder einer lokalen Population vom Plangebiet, ist auf Grund der geringen Größe auszuschließen. Zudem werden Fledermäuse das Plangebiet auch nach Durchführung der geplanten Baumaßnahme wieder zur Nahrungssuche nutzen können. Während der Begehung wurden keine offensichtlichen Höhlen in den Bäumen des Plangebietes festgestellt.

Hinweise auf dauerhafte, ausschließlich an das Plangebiet gebundene Vorkommen weiterer streng geschützter, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung zu berücksichtigender Arten liegen nicht vor. Weitere nach § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG besonders geschützte Arten, die potentiell im Gebiet vorkommen können (z. B. Igel, weitere Kleinsäuger, Amphibien oder verschiedene Insektenarten und –gruppen) sind nicht planungsrelevant; eine Untersuchung und Berücksichtigung deshalb nicht explizit erforderlich.

15 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude vorhanden.

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, sich die anfallenden Planungskosten von dem Antragsteller für die Änderung des Bebauungsplanes erstatten zu lassen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

17 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von:	3.370 m ²	100 %
davon sind:		
Reines Wohngebiet:	2.459 m ²	73 %
Private Grünfläche:	304 m ²	9 %
Öffentliche Verkehrsfläche:	607 m ²	18 %

Bad Salzuflen, den 25. September 2009