

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0136 „Breslauer Straße/Heidestraße“ Ortsteil Bad Salzuflen

Begründung

zur Satzung gemäß § 10 BauGB
in der Fassung vom 10. März 2010

Ansprechpartnerin: Frau Höltkemeier, Tel.: 05222 – 952 184, E-Mail: c.hoeltkemeier@bad-salzuflen.de

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt, Rudolph-Brandes-Allee 19 - 6. Etage, 32105 Bad Salzuflen
Internet: www.bad-salzuflen.de / Bürgerservice / Stadtplanung - E-Mail: stadtplanung@bad-salzuflen.de

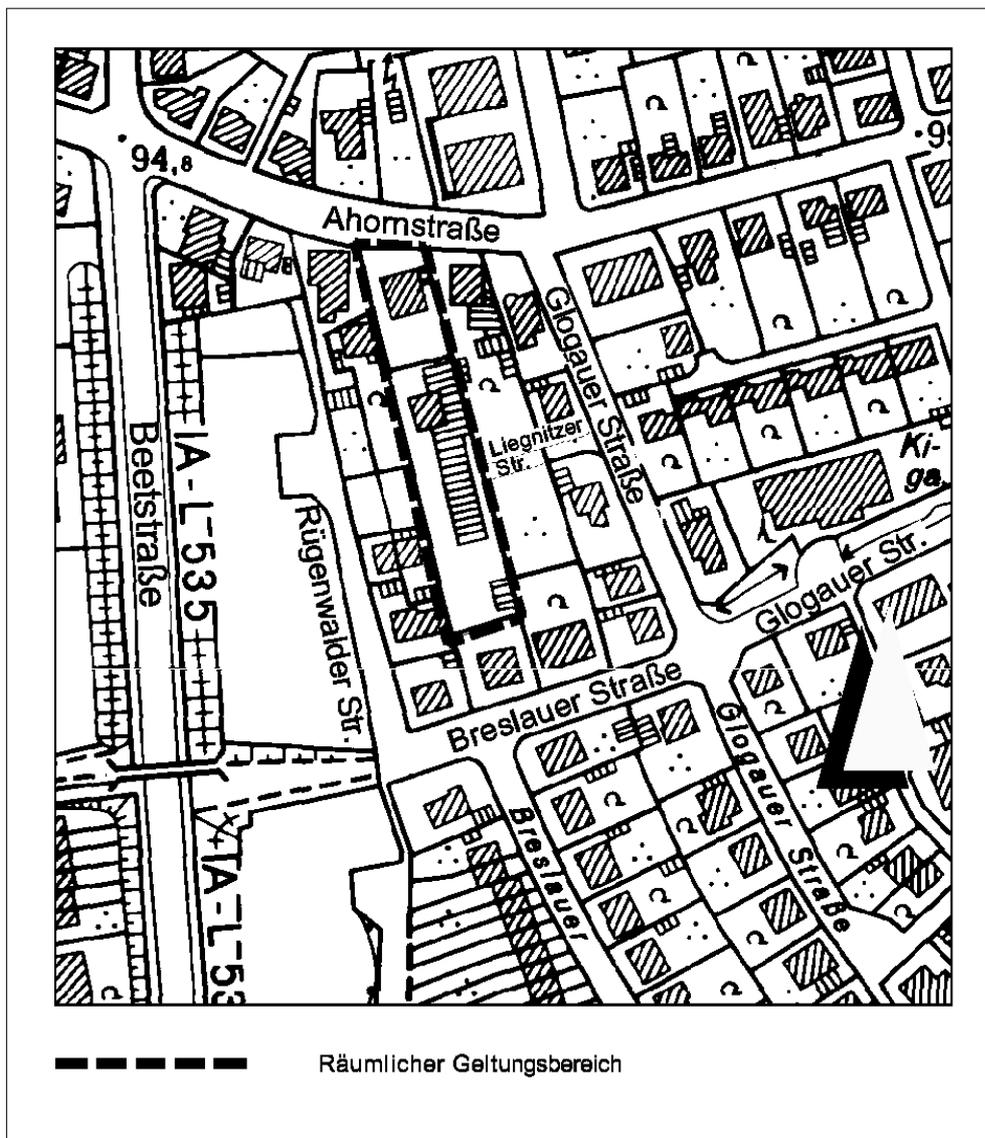
Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Verfahren	4
3	Anlass und Ziele der Planung	4
4	Planungsrechtliche Situation	4
4.1	Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Flächennutzungsplanung	5
4.3	Bestehendes Planungsrecht	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
8	Verkehrliche Erschließung	6
9	Technische Ver- und Entsorgung	7
10	Immissionsschutz	7
11	Bodenschutz	7
12	Gewässer / Überschwemmungsgebiete	7
13	Artenschutz	7
14	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	8
15	Flächenbilanz	9

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,28 ha große Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0136 „Breslauer Straße/Heidestraße“ liegt im Carree zwischen Ahornstr. im Norden, Breslauer Straße im Süden, Glogauer Str. im Osten und Rügenwalder Str. im Westen und grenzt direkt an die Liegnitzer Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1846 der Flur 24, Gemarkung Bad Salzuflen sowie 1847 welches derzeit über die Ahornstr. erschlossen wird.

Für die genauen Grenzen ist die Planzeichnung im Maßstab 1:500 verbindlich.



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

2 Verfahren

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0136 „Breslauer Straße/Heidestraße“, Ortsteil Bad Salzuflen 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.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung erfolgte vom 11.01.2010 bis zum 12.02.2010. Zur öffentlichen Auslegung gingen von der Öffentlichkeit und den Behörden keine Stellungnahmen ein, die zu einer Änderung des Planentwurfes geführt hätten.

3 Anlass und Ziele der Planung

In dem nordwestlichen Plangebiet, südwestlich des Einmündungsbereiches Glogauer Straße/Ahornstraße sollte von der Glogauer Straße die künftige Liegnitzer Straße über das Grundstück eines Gewerbebetriebes zur Erschließung in eine Wohnbaufläche östlich der Beetstraße führen. Durch diese Straße sollte auch das Gebiet östlich der Beetstraße erschlossen werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0136 „Breslauer Straße/Heidestraße“ umfasst einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 0136 mit dem ehemaligen Gewerbebetrieb. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den aktuellen Vorstellungen einer städtebaulichen Entwicklung aufgrund der vorhandenen Situation. Die Flächen östlich der Beetstraße im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0137 „Verlängerte Beetstraße“ sollen nicht mehr über die Liegnitzer Straße erschlossen werden. Die Erschließung erfolgt hier bereits über die Rügenwalder Straße, die mit einem Wendehammer ausgestattet ist.

4 Planungsrechtliche Situation

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. 0,28 ha umfassende Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 0136 „Breslauer Straße/Heidestraße“, Ortsteil Bad Salzuflen ist seit dem 25.10.1982 rechtskräftig und wurde zwischenzeitlich einmal geändert. Am 19.02.1990 wurde von privater Seite der Antrag gestellt, den Bebauungsplan in seiner Geschossigkeit und der überbaubaren Fläche zu ändern. Der Änderungsbeschluss zur 1. Änderung wurde am 29.08.1990 gefasst. Die 1. Änderung umfasste zwei Gebiete, wobei ein Teilbereich der 1. Änderung zur Rechtskraft geführt wurde und der andere Teilbereich als 2. Änderung weitergeführt werden sollte, da sich hier größere Planänderungen im Bereich der Ahornstraße, Glogauer Straße und der neu zu bauenden Liegnitzer Straße aus der Konsequenz der öffentlichen Auslegung ergaben. Die 2. Änderung wurde jedoch nicht als Satzung beschlossen.

Direkt westlich an das Plangebiet grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0137 mit der 1. Änderung vom 10.09.1991 an. Diese Änderung verfolgt bereits das Ziel, die künftige Bebauung dieses Planbereiches nicht mehr über die jetzige Liegnitzer Straße und weiter über die Fläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0136 zu erschließen sondern von Süden über die Glogauer Straße und die jetzige Rügenwalder Straße.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll diese veränderte Erschließung durch Überplanung der Erschließungsstraße im Plangebiet klargestellt und konkretisiert werden.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Lage im Stadtgebiet

Der ca. 0,28 ha große Änderungsbereich liegt im Ortsteil Ortsteil Bad Salzuflen südlich der Ahornstraße und östlich der Beetstraße. Das Plangebiet wird von der Liegnitzer Straße und der Ahornstraße sowie von privaten Grundstücken gerahmt. Bei den Straßen handelt es sich um Wohnstraßen, die verkehrsberuhigt ausgebaut sind.

5.2 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung

Die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0136 „Breslauer Straße /Heidestraße“ sind geprägt durch Wohngebäude, kleine Gartenflächen und Garagen.

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 QSG III b.

6 Städtebauliche Konzeption

Ziel ist es, die städtebauliche Konzeption des erschlossenen und fast vollständig bebauten Wohngebietes auch in der 3. Änderung des Bebauungsplanes beizubehalten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sowie der direkt westlich anschließende Bebauungsplan Nr. 0137 sind geprägt durch eine Wohngebietsnutzung, die sich östlich der Beetstraße und südlich der Ahornstraße in ein- bis zweigeschossiger Bauweise als „Allgemeines Wohngebiet“ aufspannt. Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die Liegnitzer Straße ist endausgebaut und endet vor dem ehemaligen Gewerbebetrieb. Das Grundstück weist heute Wohnbebauung auf. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) nach Westen in Verlängerung der Liegnitzer Straße fest. Da das Grundstück bereits über die Ahornstraße erschlossen und über Baulast gesichert ist und die Erschließung der östlichen Bebauung an der Beetstraße über die Rügenwalder Straße erfolgt, soll auf diese Festsetzung künftig verzichtet werden.

7 Planung des Baugebietes

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird einheitlich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sind für das Plangebiet zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (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.

8 Verkehrliche Erschließung

Innerhalb der festgesetzten Flächen besteht auf dem Grundstück Ahornstraße 52 b als öffentlich eingetragene Baulast ein Wegerecht zugunsten des Grundstückes Ahornstraße 52.

Die verkehrliche Erschließung ist für das Grundstück gesichert. Im Bebauungsplan wird daher ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zugunsten dieses Grundstückes festgesetzt.

Der ruhende Verkehr soll auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

9 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.

10 Immissionsschutz

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

11 Bodenschutz

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0136 „Breslauer Straße/Heidestraße“ befindet sich der Altstandort einer Tischlerei und Sargfabrik. Weitere Bodenbelastungsverdachtsflächen sind nicht bekannt. Über den Altstandort liegt ein Bericht des Instituts für Umweltanalyse vom Oktober 2003 über orientierende Untersuchungen (Projekt-Nr. P200113) vor. Grundlage der Untersuchung war die Begehung des Grundstücks und der Gebäude durch die Gutachterin. Die Standortrecherche der Stadt Bad Salzuflen hat seinerzeit zu keinen davon abweichenden Ergebnissen geführt. Aufgrund des geringen Gefährdungspotenzials der früheren Nutzungen sind die bisherigen Untersuchungen ausreichend. Die Prüfung der Bodenluft war ohne Befund. Eine Gefährdung ist daher nicht zu befürchten.

Weitere konkrete Hinweise auf Bodenbelastungen innerhalb des Änderungsbereiches lagen zum Zeitpunkt der orientierenden Untersuchungen nicht und liegen auch heute nicht vor.

Die Kennzeichnung des Altstandortes als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen ist nicht erforderlich.

12 Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

13 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 Abs. 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 Wirbellosengruppen (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.

Bei einer Begehung des Plangebietes sowie des Umfeldes wurden im Siedlungsbereich allgemein häufige anpassungsfähige und zum großen Teil Kultur folgende Arten angetroffen. Es handelt sich um „besonders geschützte Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 10bb BNatSchG, die in der landesspezifischen Liste planungsrelevanter Arten nicht aufgeführt und daher nicht Gegenstand einer qualifizierten artenschutzrechtlichen Betrachtung sind. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die lediglich zwei Parzellen umfasst. Eine Parzelle ist bis auf eine kleine Rasenfläche nahezu komplett versiegelt. Es bestehen keine Biotopstrukturen im Plangebiet, die auf planungsrelevante Arten schließen lassen.

Der Bereich kann potentiell von Fledermäusen zur Jagd genutzt werden. Während der Begehung wurden im Bereich des Plangebietes keine offensichtlichen Hinweise auf Fledermausquartiere festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der bestehenden und zukünftigen Nutzung als Wohngebiet eine ausschließliche Abhängigkeit einzelner Individuen oder einer lokalen Population vom Plangebiet nicht gegeben ist. Zudem werden Fledermäuse das Plangebiet auch nach Durchführung der Planung weiter zur Nahrungssuche nutzen können. Es ist davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan keine Überplanung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der Wuchsstandorte geschützter Arten vorbereitet wird.

Für das Plangebiet liegen keine Daten zu „streng geschützten Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG vor. 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 Abs. 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.

Aufgrund der durchgeführten Gefährdungsabschätzung zu potentiell planungsrelevanten Arten ist davon auszugehen, dass dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

14 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude vorhanden.

15 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von: 2.751 m² 100 %
davon sind:

Allgemeines Wohngebiet: 2.751 m² 100 %

Bad Salzuflen, den 10. März 2010