

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0159 B „Am Markt“ Ortsteil Bad Salzuflen

Begründung

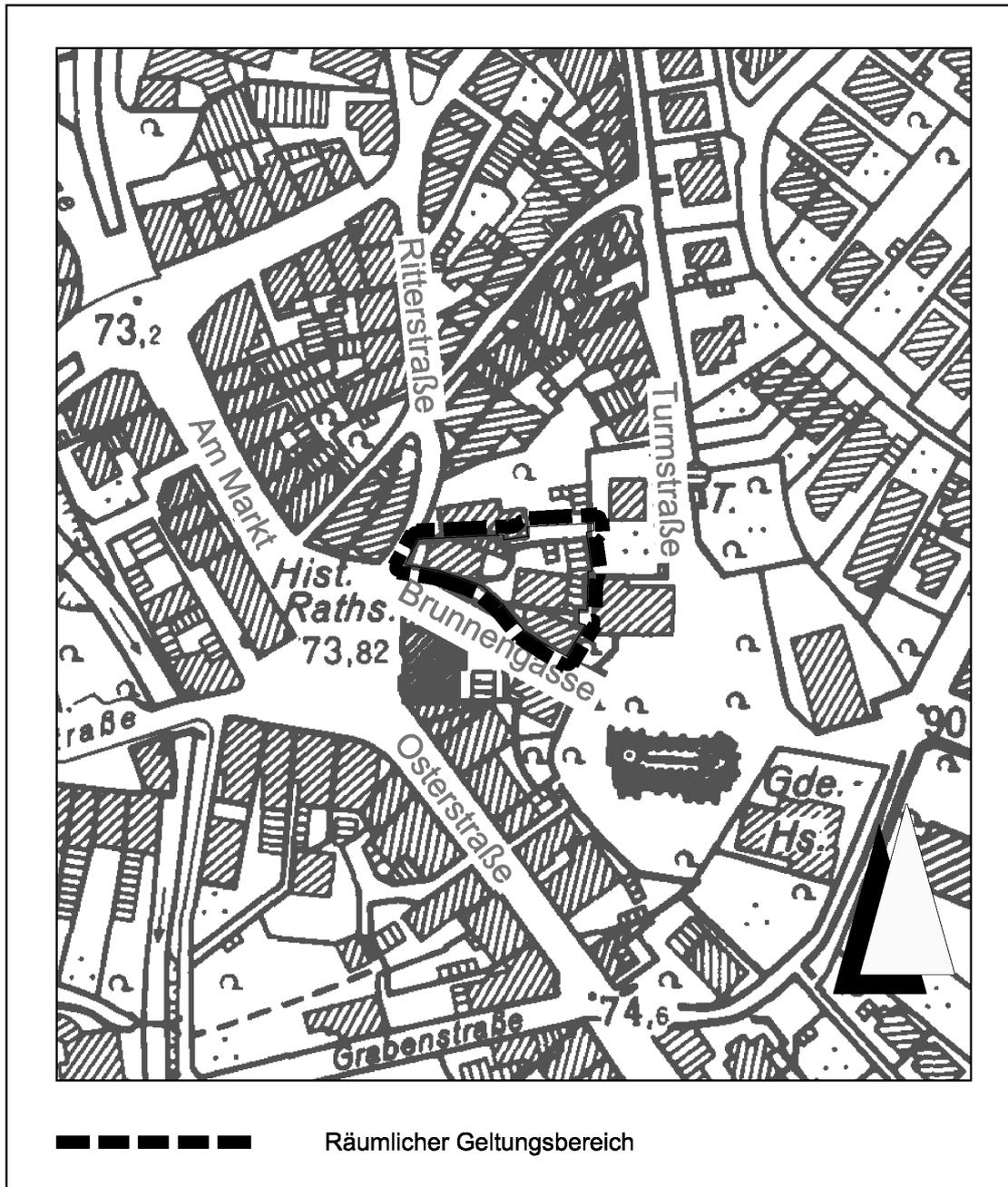
in der Fassung vom 10. Januar 2011

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Verfahrensablauf	4
3	Anlass und Ziele der Planung	4
4	Planungsrechtliche Situation	4
4.1	Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Flächennutzungsplanung	5
4.3	Bestehendes Planungsrecht	5
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse	5
5.1	Lage im Stadtgebiet	5
5.2	Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung	5
6	Städtebauliche Konzeption	6
7	Planung der Baugebiete	6
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
7.2	Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW	7
8	Verkehrliche Erschließung	7
9	Technische Ver- und Entsorgung	8
10	Immissionsschutz	8
11	Bodenbelastungen und Altablagerungen	8
12	Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	8
13	Quellenschutz	8
14	Artenschutz	8
15	Denkmalschutz	9
16	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	10
17	Flächenbilanz	10

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1060 m² große Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0159 B „Am Markt“ wird im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche Ritterstraße, im Norden durch die Hotelanlage Arminiushotel, Ritterstraße 2-8, im Osten durch die Grundstücke Turmstraße 3, Flurstück 1454 und Turmstraße 7, Flurstück 1673 und im Süden durch die öffentliche Verkehrsfläche Brunnengasse begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 38, 39, 40 und ein Teilstück des Flurstück 1614 jeweils Flur 21, Gemarkung Bad Salzufen.



Für die genauen Grenzen ist die Planzeichnung im Maßstab 1:500 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 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 0159 B "Am Markt", rechtskräftig seit 11.08.1986, ist seit seiner Aufstellung zweimal geändert worden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0159 B „Am Markt“, der am 10.07.1990 rechtskräftig wurde.

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. 0159 B „Am Markt“, Ortsteil Bad Salzuflen angewendet werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist 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 sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB anzusehen.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Aufgrund der Verfahrensbeschleunigung und da es sich um eine verhältnismäßig kleine Änderung handelt, wurde hiervon Gebrauch gemacht.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 18.08.2010 bis 17.09.2010 mit dem Planaushang für die Dauer eines Monats durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel.

Aufgrund der in der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen, wurde eine erneute Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.12.2010 bis 20.12.2010 durchgeführt. Da der Plan bereits einmal ausgelegt hatte, wurde die erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit auf zwei Wochen verkürzt.

3 Anlass und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, Erweiterungsmöglichkeiten im historischen Stadtkern zu schaffen. Anlass der Planung ist der Wunsch des Betreibers des nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Hotels Arminius, die Hotelanlage mittels einem Zwischentrakt mit einem stützenfreien Veranstaltungs- und Konferenzraum sowie zusätzlichen Hotelzimmern im denkmalgeschützten Gebäude Brunnengasse 3 zu erweitern und die Tiefgarage zu vergrößern. Um die Umsetzung der Planung vorzubereiten, ist diese Änderung des Bebauungsplans notwendig.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet „Mischbaufläche“ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt anzusehen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb der seit dem 10.07.1990 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0159 B „Am Markt“, Ortsteil Bad Salzuflen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet, in geschlossener Bauweise fest. Die Geschossigkeit ist durch detailliert festgelegte Wand- und Firsthöhenangaben über N.N. geregelt. Mit Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplans wird ein Teilgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0159 B „Am Markt“ ersetzt.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse

5.1 Lage im Stadtgebiet

Das ca. 1060 m² große Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes 0159 B „Am Markt“ befindet sich innerhalb des historischen Stadtkerns von Bad Salzuflen in zentraler Lage. Die Umgebung ist gekennzeichnet durch eine typische Innenstadtnutzung mit Handel, Dienstleistungen und Geschäften in den Erdgeschossen und Wohnen in den oberen Geschossen. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die Brunnengasse. Sie dient als Verbindung vom Marktplatz zum Hallenbrink und ist eines der städtebaulich bedeutendsten und sensibelsten Bereiche in der historischen Altstadt von Bad Salzuflen.

5.2 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung

In dem Plangebiet befinden sich drei Hauptgebäude, wobei zwei (Brunnengasse 3 und 5) als Denkmäler eingetragen sind. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind diese mit Baulinien umrandet.

Entsprechend der Mischgebietsfestsetzung befindet sich momentan im Plangebiet in den Erdgeschossen der Brunnengasse 1 ein Schuhladen und in der Brunnengasse 3 leerstehende Räumlichkeiten eines ehem. Tätowierstudios. In den oberen Geschossen werden die Gebäude zum Wohnen genutzt. Das Gebäude Brunnengasse 5 wird komplett als Wohnhaus genutzt.

Außerhalb der Baufenster befinden sich angehäufte Nebenanlagen, die zum Teil als offene Abstellräume für Anhänger und Mülltonnen etc. genutzt werden.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden das Hotel Arminius.

6 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, entsprechend der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 0159 B „Am Markt“ die vorhandene Mischnutzung beizubehalten, Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, die im historischen Stadtkern vertretbar sind und unschöne Nebenanlagen zu beseitigen.

7 Planung der Baugebiete

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Für das Plangebiet wird entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Da sich diese Nutzung in die Umgebung einfügt und so behalten werden soll, wird das Mischgebiet gegliedert.

Ausgeschlossen sind sonstige gewerbliche Nutzungen sowie Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs, -salons und Sex-Shops. Damit soll der Charakter der Innenstadtnutzung in diesem Bereich gewahrt werden. Des Weiteren sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da diese Nutzung der Baustruktur widersprechen würde. Schließlich sind Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen ausgeschlossen, da diese Nutzungen ebenfalls die gewachsene Nutzungsstruktur im Bereich Am Markt stören würde.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beziehen sich auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und werden entsprechend übernommen. Die vorhandenen Baukörper werden über Baulinien gesichert.

Die Brunnengasse soll im Rahmen des Stadterneuerungsprogramms „Aktive Innenstadt Bad Salzuflen“ 2011 wieder mit dem historischen Kleinpflaster aus Sandstein und Blaubasalt, dass 1998 durch Neuverlegung von Entwässerungsleitungen beseitigt wurde, wiederhergestellt werden. Da diese Sanierungsmaßnahme auch private Flächen tangiert und um dem Umgebungsschutz der Denkmäler Rechnung zu tragen, sollen Einstellplätze in Zukunft nicht mehr oberirdisch und nur in Tiefgaragen zulässig sein. Um die Brunnengasse bezüglich einem erhöhtem Verkehrsaufkommen zu bewahren, sollen die Tiefgaragen nur über vorhandene Zu- und Abfahrten (über die bestehende Tiefgarage des Hotel Arminius) befahrbar sein. Notwendige Stellplätze können demnach nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in Tiefgaragen, in der näheren Umgebung auf einem geeigneten Grundstück oder durch Ablösung (Zahlung eines Geldbetrages) nachgewiesen werden.

Der mögliche Erweiterungsbereich wurde so geregelt, dass sich der Neubau der vorhandenen Bebauung unterordnet, um z.B. eine Verschattung dieser zu vermeiden. Um das Maß der Nutzung insbesondere für den geplanten Neubau hinreichend zu regeln, wird weder die GRZ

noch die zulässige Grundfläche als Maßzahl festgesetzt, sondern bestimmt, dass die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der zulässigen Grundfläche entspricht. Auf diese Variante der Festsetzung wird zurückgegriffen, da aufgrund der Innenstadtlage im historischen Stadtkern und in unmittelbarer Umgebung zu Baudenkmäler bereits eine hohe bauliche Verdichtung gegeben ist. So soll ein angemessener Neubau ermöglicht werden.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wird aus dem vorhandenen Bebauungsplan übernommen, demnach sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zum Schutz der vorhandenen Bebauung, ist der tiefste Punkt für die Oberkante des fertigen Fußbodens der zulässigen Tiefgarage auf 76,55 m über N.N. festgelegt. Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind aus städtebaulichen Gestaltungsgründen und des Umgebungsschutzes der Baudenkmäler Brunnengasse 3 und 5 nicht zulässig.

7.2 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Die gestalterischen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0159 B werden in Bezug auf die Regelungen zu Dachaufbauten, Fassaden und Werbeanlagen aufgenommen, da sie zum Teil von der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung abweichen. Diese gelten daher als aufgehoben. Nicht erwähnte Regelungen sind weiterhin gemäß der Satzung verbindlich. Auf diese Gestaltungs- und Erhaltungssatzung und deren Regelungen wird in dem Bebauungsplan hingewiesen.

Das Bekleben der Fensterscheiben mit Werbung ist nicht zulässig. Damit wird einer Verunstaltung durch übermäßige und ausufernde Werbeanlagen entgegengewirkt.

Die ortsbildprägende Bebauung wurde entsprechend ihres Bestandes gesichert und mit maximalen Höhen über N.N. festgesetzt. Zur Wahrung des Stadtbildes wird für den Erweiterungsbereich im Einklang mit der Nachbarbebauung eine Firstrichtung festgesetzt. Die Firstrichtungen der vorhandenen Gebäuden werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen bzw. entsprechen dem Bestand.

8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die dem Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Ritterstraße/Brunnengasse) gesichert. In unmittelbaren Nähe befindet sich ein zentraler Bushaltepunkt und darüber hinaus ist der Bahnhof fußläufig zu erreichen, so dass das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen ist.

Die Brunnengasse soll 2011 nach historischen Vorgaben saniert werden, demnach ist es nicht vertretbar, dass dieser sensible Bereich der historischen Altstadt unnötig mit erhöhtem Verkehr belastet wird. Demnach wird eine mögliche Zu- und Abfahrt in die Tiefgarage oder Tiefgaragenerweiterung über die Brunnengasse ausgeschlossen.

9 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Leitungen gesichert. Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Sollte das Regenwasser zukünftig auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden, hat der Antragsteller die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wurde in dem Bebauungsplan mit aufgenommen.

10 Immissionsschutz

Die vorgesehene Erweiterungsmöglichkeit ist von dem Maß der baulichen Nutzung so festgelegt, dass sich diese in Hinsicht zur benachbarten Bebauung unterordnet.

Bezogen auf den Immissionsschutz ist daher davon auszugehen, dass keine Negativauswirkungen auf die benachbarten Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten sind.

11 Bodenbelastungen und Altablagerungen

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes und seiner Umgebung wurde die Erfassung der Bodenbelastungsverdachtsflächen aktualisiert.

Verdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

12 Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Wie bereits oben dargestellt (vgl. 2. Verfahrensablauf) sind auf Grundlage des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient. Die Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. ein Ausgleich für Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Ferner ist bereits heute das Plangebiet weitestgehend versiegelt.

13 Quellenschutz

Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzflufen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone Q III a C festgelegt wurde. Weitere Einzelheiten sind der Quellenschutzgebietsverordnung zu entnehmen.

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 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 wurden im Siedlungsbereich allgemein häufige bis sehr 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. Demzufolge können zu den möglichen Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorkommenden potentiell planungsrelevanten Arten nur allgemeine Aussagen getroffen werden.

Im Bereich der Vogelwelt ist aufgrund des relativ kleinen Plangebietes und dem hohen Versiegelungsgrad nicht mit dem Vorkommen bzw. einer relevanten Beeinträchtigung sogenannter planungsrelevanter Arten zu rechnen.

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 ist deshalb nicht explizit erforderlich.

15 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich die Baudenkmäler Brunnengasse 3 und 5. Sie sind im Bebauungsplan als Baudenkmale gekennzeichnet und unterliegen den Auflagen des Denkmalschutzgesetzes.

Brunnengasse 3

Nach dem Stadtbrand von 1762 wurde das Gebäude im Jahr darauf als 3-geschossiges Giebelhaus wiederaufgebaut. In dieser Zeit wurde es überwiegend als Scheune genutzt. Erst um 1906 wurde das Haus in allen Geschossen zu Wohnzwecken genutzt, ehe dann 1910 durch den Umbau im Erdgeschoss die Verkaufsräume entstanden.

Brunnengasse 5

Auch dieses Gebäude wurde durch den Stadtbrand von 1762 zerstört. Laut den Akten wurde

das Gebäude erst wieder 1833 als 2-geschossiges Fachwerkhaus auf trapezförmigen Grundriss ähnlich dem heutigen Gebäude errichtet.

Diese für landwirtschaftliche Zwecke genutzte Scheune oder Pfarscheune, wurde nach und nach zum Wohnen umgebaut. Seit 1950 ist es als reines Wohnhaus dokumentiert.

Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde im Sinne bodendenkmalpflegerischer Belange sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Es können jedoch Bodendenkmäler oder Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit bei den Bauarbeiten entdeckt werden. In diesem Falle ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege der Fund unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

16 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Es gilt die Satzung der Stadt Bad Salzuflen über die Gestaltung und Erhaltung vom 03.03.1981 des historischen Stadtkerns. Ferner wurden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen (siehe Begründung Punt 7.2) getroffen, die zum Teil von der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung abweichen.

17 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von:	1.060 m ²	100%
davon sind:		
Mischgebiet:	1.015 m ²	95,8%
Verkehrsfläche:	45 m ²	4,2%

Bad Salzuflen, den 10.01.2011