

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0149 V „Erweiterung Ostertor Galerie“,
Ortsteil Bad Salzuflen**

Begründung

zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

in der Fassung vom 10.11.2014

Aufgestellt von:
Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld

Tel: 0521-55 73 55 50
info@hempel-tacke.de

Inhaltsübersicht

1.	Einführung.....	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
1.3	Planverfahren	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Stadträumliche Einbindung.....	7
2.2	Erschließung	7
2.3	Eigentumsverhältnisse.....	7
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
3.	Planungsbindungen	9
3.1	Flächennutzungsplan.....	9
3.2	Sonstige Bindungen.....	9
4.	Planungskonzept	10
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	10
4.2	Prüfung auf Erhalt des Bestandsgebäudes	11
5.	Planinhalt.....	12
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
5.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
5.3	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	13
5.4	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	14
5.5	Verkehrliche Erschließung.....	15
5.5.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	15
5.5.2	Ruhender Verkehr	15
5.5.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	15
5.6	Technische Ver- und Entsorgung	15
5.7	Artenschutz	15
5.8	Denkmalschutz und Denkmalpflege	16
5.9	Immissionsschutz	17
5.9.1	Lärm.....	17

5.9.2	Gerüche	18
5.10	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	18
5.10.1	Flächen mit Bodenbelastungen	18
5.10.2	Quellenschutz	18
6.	Flächenbilanz	18
7.	Auswirkungen und Realisierung der Planung.....	19
7.1	Bodenordnung	19
7.2	Kostenschätzung	19
8.	Gesamtabwägung	19

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0149 V „Erweiterung Ostertor Galerie“, Ortsteil Bad Salzuflen für das Gebiet nördlich der Ostertor Galerie, östlich des Flurstücks 464, südlich des Flurstücks 1469 der Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 21 und westlich der Osterstraße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

1. Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Das Plangebiet befindet sich in der Altstadt Bad Salzuflens und umfasst das Grundstück Ostertorstraße 50, ein Eckgrundstück im Kreuzungsbereich Grabenstraße / Osterstraße, sowie Teile der Grabenstraße. Das Grundstück ist derzeit überwiegend durch ein Gebäude überbaut, das eine Gastronomie- und eine Wohnnutzung beinhaltet und teilweise ungenutzt ist. Dieses weist einen maroden Zustand auf und auch die Freiflächen des Grundstückes werden in Anbetracht der hochwertigen Lage in der Innenstadt nicht optimal genutzt.

Da sich das Plangebiet am Eingang des historischen Stadtkerns befindet, kommt diesem eine städtebauliche Auftakt- und Eingangssituation zu. Um den beschriebenen städtebaulichen Missstand zu verbessern, soll im Zuge der Umsetzung der Planung das Bestandsgebäude zugunsten eines Neubaus mit gewerblicher und gastronomischer Nutzung zurückgebaut werden. Die hier vorgesehenen Tagungsräume und die geplante Gastronomie sollen die vorhandenen Nutzungen in der auf der Südseite der Grabenstraße befindlichen Ostertor Galerie, vor allem das Hotel, mit kleinteiligeren Nutzungen ergänzen.

Der geplante Neubau soll sich in den städtebaulichen Altstadtbereich integrieren. Dies soll durch die geplante Architektur und Gestaltung erreicht werden. Eine Integration des erhaltenswerten Bestandsgebäudes ist insbesondere aufgrund des maroden Zustandes nicht möglich und auch eine Umsetzung der geplanten Nutzung ist im Bestand nicht möglich.

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0149 V ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Nutzungen der Ostertor Galerie, welche durch einen „Skywalk“ mit dieser verbunden werden soll, zu schaffen und gleichzeitig zu gewährleisten, dass sich das Vorhaben in den städtebaulichen, historisch geprägten Bestand integriert. Vor allem soll die städtebaulich prägende Auftakt- und Eingangssituation des Bestandsgebäudes Rechnung getragen werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des zu ändernden Bebauungsplanes befindet sich im zentralen Innenstadtbereich der Altstadt von Bad Salzuflen und umfasst das Flurstück 461,1628 (teilw.), 1661 und 1662 (teilw.) der Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 21. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.106 m².

Abbildung 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Abgrenzung des Geltungsbereiches



1.3 Planverfahren

Gemäß § 12 Abs. 3a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0149 V „Erweiterung Ostertor Galerie“, Ortsteil Bad Salzuflen auf Antrag des Vorhabenträgers für das bereits beschriebene Gebiet aufgestellt werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll der Bebauungsplan Nr. 0149 V „Erweiterung Ostertor Galerie“, Ortsteil Bad Salzuflen gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sollen im B-Plan-Gebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Abweichend von den möglichen Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0149 V als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

2. Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst ein Eckgrundstück im Kreuzungsbereich Grabenstraße / Osterstraße sowie Teile der Grabenstraße und ist derzeit überwiegend durch ein Gebäude überbaut. Zudem werden die Freiflächen, in Anbetracht der städtebaulichen Bedeutung des Raumes im Innenstadtbereich, durch bspw. Lager- und Stellplatzflächen nicht optimal genutzt.

Das Bestandsgebäude wird nicht mehr vollständig genutzt und weist gemäß einer Beweissicherung¹ einen maroden Zustand auf. Durch eine Vielzahl von Umbauten im Bestand ist die Gebäudesubstanz erheblich gestört. Provisorische Gebäudesicherungen in Keller- und Dachgeschoss sind derzeit zum Erhalt des Gebäudes erforderlich. Im Erdgeschoss sind in Folge der bisherigen Nutzung bodentiefe Fenster bzw. Schaufenster eingebaut worden. Die Altstadttypischen Gesimse und Balkone wurden ebenfalls infolge baulicher Mängel bereits entfernt. Zudem ist das Gebäude nicht barrierefrei und es bestehen brandschutztechnische Mängel. Eine Nachnutzung des Bestandsgebäudes ist daher technisch und wirtschaftlich kaum möglich.

Abbildung 2: Ausgangssituation



Quelle: archwerk, Herford

¹ Uwe Möhrke – Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und die Bewertung von Gebäuden und Grundstücken. Objekt Osterstraße 50. Feststellungen von 2006.

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Umfeld des Geltungsbereiches weist ein innenstadttypisches Nebeneinander von öffentlichen Einrichtungen, Wohnen, Gewerbe und Gastronomie auf. Im nördlichen Bereich ist, dem Altstadtcharakter entsprechend, eine kleinteilige Struktur und im Süden eher eine modernere Bebauung, in Gestalt der Ostertor Galerie, vorzufinden.

Das nördlich des Geltungsbereiches angrenzende Gebäude (Grabenstraße 48) steht unter Denkmalschutz.

Das Plangebiet befindet sich im Eingangsbereich des historischen Stadtkerns, wodurch dem Bereich des Plangebietes, eine städtebauliche Auftakt- bzw. Eingangsfunktion zukommt, sowie in unmittelbarer Nähe des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB).

Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Geltungsbereiches



Quelle: Tim Online NRW

2.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt im Süden des Plangebietes von der Grabenstraße sowie von Osten über die Osterstraße.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die für die Umsetzung des geplanten Vorhabens erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0149 V „Erweiterung Ostertor Galerie“, Ortsteil Bad Salzuflen umfasst einen Teilbereich im Südwesten des Bebauungsplanes Nr. 0159 A „Otto-Künne-Promenade“ sowie einen kleinen Teilbereich (Flurstück 1661 und 1662 (teilw.) des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 0140 „Am Ostertor / Grabenstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen. Die Einbeziehung der Flurstücke 1661 und 1662 (teilw.) ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Skywalk zu schaffen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 0159 A setzt für den Geltungsbereich bislang eine Mischgebietsfläche gem. § 6 BauNVO sowie öffentliche Verkehrsfläche fest. Im östlichen Bereich umrahmt ein Baufenster die Bestandsbebauung. Zu den umliegenden Straßen wurden Baulinien festgesetzt. Im westlichen Bereich sind 8 Stellplätze vorgesehen, die zur Grabenstraße hin mit einer Baumpflanzung eingegrünt werden sollten. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich eine Wegeparzelle, die mit einer Grünfestsetzung – Strauchbepflanzung – versehen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 0140 setzt die Flurstücke 1661 und 1662 als öffentliche Verkehrsfläche fest.

Nach Satzungsbeschluss werden die bislang gültigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 0140 „Am Ostertor / Grabenstraße“ und Nr. 0159 A „Otto-Künne-Promenade“, Ortsteil Bad Salzuflen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0149 V „Erweiterung Ostertor Galerie“, Ortsteil Bad Salzuflen überlagert, soweit sie von diesem betroffen sind.

Abbildung 4: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 0159 A mit Abgrenzung des Plangebietes



Quelle: Stadt Bad Salzuflen

3. Planungsbindungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan, in der zurzeit 126. Änderung, stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche, die sich innerhalb eines Sanierungsgebietes zur Stadterhaltung und des Denkmalschutzes befindet, dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes



3.2 Sonstige Bindungen

Gestaltungs- und Erhaltungssatzung / Denkmalbereichssatzung

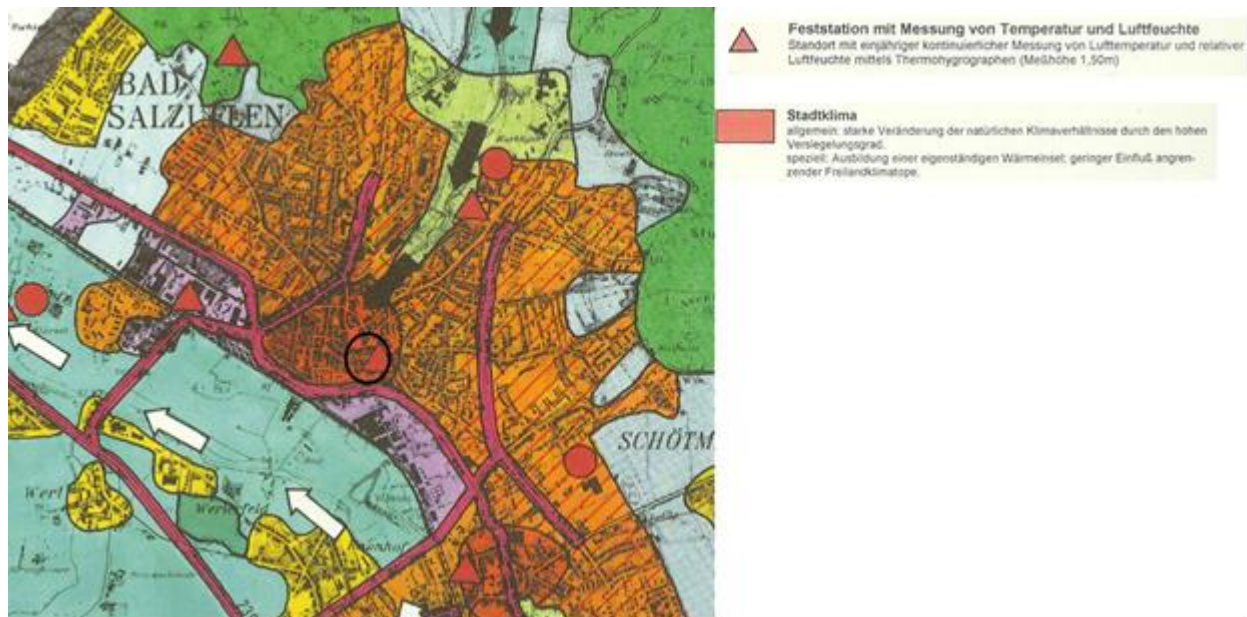
Für den historischen Stadtkern Bad Salzuflens gibt es seit 1981 eine Gestaltungs- und Erhaltungssatzung, in deren Geltungsbereich sich das vorliegende Bebauungsplangebiet befindet. Die Satzung soll zur Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtbildes die ortsbildprägende Bebauung im mittelalterlichen Stadtkern schützen. Veränderungen jeglicher Art innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind genehmigungspflichtig.

Des Weiteren liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs der Denkmalbereichssatzung für den Historischen Stadtkern Bad Salzuflen (Stand: Entwurf 2001). Nach § 2 Abs. 5 des Entwurfs sollen die Raumstruktur und die historische Bausubstanz geschützt werden.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Gemäß der Klimafunktionskarte der Stadt Bad Salzuflen von 1992 wird der Geltungsbereich als Stadtklimatop eingestuft. Die Entwicklung von Wärmeinseln in den Sommermonaten ist hier aufgrund des hohen Versiegelungsgrades typisch. Durch die Planung kommt es zu keiner Veränderung dieses Zustandes.

Abbildung 6: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte 1992 und Lage des Geltungsbereiches



4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet befindet sich hinsichtlich der städtebaulichen Situation in einem Übergangsbereich zwischen historischen Altbauten und einer modernen Bausubstanz. Südlich grenzt die 2007 erbaute, in dreigeschossiger Bauweise errichtete Ostertor Galerie an den Geltungsbereich. Der überwiegende Teil der Umgebung wird jedoch durch historische, das Ortsbild prägende, Bausubstanz bestimmt. Dies zeichnet sich vor allem durch die Fachwerkhäuser mit Satteldach und durch die verminderten Abstandsflächen zwischen den einzelnen Gebäuden ab.

Das Bestandsgebäude ist gemäß des Bebauungsplanes Nr. 0159 A „Otto-Künne-Promenade“ zum Erhalt dargestellt. Es liegt zudem innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung, die Einschränkungen für Änderungen von zum Erhalt dargestellten Gebäuden vorgibt.

Die Festsetzung der Erhaltungswürdigkeit bezieht sich an sich jedoch weniger auf die in großen Teilen überformte Architektur. Vielmehr geht es um die stadträumliche Situation – die besondere Ecklage - des Gebäudes. Das Gebäude stellt den Übergang zwischen neuzeitlicher Bebauung am Innenstadtrand und dem historischen Altstadt kern – das Tor in den Altstadtbereich - dar. Es bedarf demnach eine Sicherung der städtebaulichen Funktion der Gebäudeecksituation, damit dieser gewahrt bleibt.

Da sich der Erhalt des Gebäudes auf die stadträumliche Situation des Gebäudes und weniger auf architektonische Aspekte stützt, ist es aus städtebaulichen Gründen vertretbar, einem Abriss des Bestandes und einer der besonderen Eingangssituation gerecht werdenden Neubebauung, den Vorzug zu geben.

Unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und der Notwendigkeit der Einhaltung gültiger Vorschriften (BauONW, Brandschutz etc.) wäre eine Weiterführung der bestehenden Nutzung im Bestandsobjekt nur unter unverhältnismäßigem wirtschaftlichem Aufwand möglich.

Eine umfangreiche Erneuerung, die bis in die Gründung vorzunehmen wäre, käme einem Abriss und Wiederaufbau gleich.

Ziel des Planungskonzeptes ist es, trotz eines Neubaus ein Verbindungsstück im Plangebiet zu schaffen. Dies soll einerseits die moderne Bausubstanz aufgreifen und sich andererseits in den historischen, zum Teil denkmalgeschützten Bestand (Nachbarbebauung) gestalterisch integrieren.

Das Planungskonzept sieht vor, dass der Bestand zugunsten eines neuen Gebäudes, das Gastronomie sowie Tagungsräume auf insgesamt 3 Geschossen integrieren soll, zurückgebaut werden soll. Die neue Nutzung stellt eine Ergänzung zur südlich angrenzenden Ostertor Galerie dar, soll jedoch als eigenständiges Gebäude mit einer vergleichbar kleinteiligeren Nutzungsaufteilung errichtet werden. Beide baulichen Anlagen sollen über einen „Skywalk“ auf der Geschossebene des 2. Obergeschosses miteinander verbunden werden. Der Bereich zwischen dem westlich angrenzenden Gebäude in der Grabenstraße und dem geplanten Neubau soll für eine Außengastronomie mit 40 Plätzen genutzt werden. Diese soll das gastronomische Angebot im geplanten Neubau ergänzen und eine neue Aufenthaltsqualität in diesem Bereich der Innenstadt schaffen.

Um den Neubau in die mittelalterliche Altstadtstruktur zu integrieren soll das Gebäude ein Satteldach mit einer Neigung von 45° erhalten. Darüber hinaus soll die Traufgasse zum denkmalgeschützten Nachbargebäude in der Osterstraße beibehalten werden. Der geplante Neubau ordnet sich hinsichtlich der Höhe dem denkmalgeschützten Gebäude unter, und durch die geplanten Rücksprünge entlang der Grabenstraße werden auch hier die Traufgassen nachempfunden.

4.2 Prüfung auf Erhalt des Bestandsgebäudes

Die Festsetzung der Erhaltungswürdigkeit bezieht sich – wie unter Ziffer 4.1 ausgeführt – auf die stadträumliche Situation des Gebäudes (insbesondere die Raumkante) und die Torwirkung zum historischen Altstadtbereich.

Im Vorfeld der Planung wurden Überlegungen angestellt, ob und inwieweit ein Erhalt des Objektes möglich sei.

Das bestehende Haus ist in seiner ursprünglichen Struktur und Raumgliederung infolge massiver Umbauten extrem gestört. Im Zuge eines Beweissicherungsverfahrens wurde im Jahr 2006 der bauliche Zustand umfangreich dokumentiert. Erhebliche Mängel durchziehen das gesamte Gebäude; Hilfskonstruktionen sichern provisorisch die Standsicherheit – vom Keller bis ins Dachtragwerk.

Diverse bauliche Änderungen im Zusammenhang mit den zurückliegenden Nutzungen haben die ursprüngliche Struktur und Raumgliederung massiv gestört. Der Rückbau der ursprünglichen Kappendecken im Untergeschoss und die Teilabsenkung des Erdgeschosses auf das Straßenniveau haben die Knicklängen der Erdgeschosswände nachteilig beeinflusst. Weiter hat der Rückbau der tragenden Innenwände und der Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss zu einer zusätzlichen Belastung der Bruchstein-Außenwände geführt. Die Außenwand der Gebäudeecke Osterstr. / Grabenstraße neigt sich aufgrund von Setzungen inzwischen derart, dass die Deckenbalken im Dachgeschoss nicht mehr in den Auflagertaschen liegen. Ferner ist die statische Struktur stark angegriffen; bereits jetzt werden Decken, Wände und Dachkonstruktion provisorisch unterstützt. Laut dem Architekten sind brandschutztechnisch die erforderlichen Parameter an die Bauteile wie z. B. Geschossdecken, Treppen etc. teilweise nicht vorhanden. Auch eine Gebäudeabschlusswand zum Nachbargrundstück existiert nicht.

Eine Erhaltung der straßenbegleitenden Fassade mit einem dahinterstehenden Neubau ist aufgrund der vorhandenen Geschosshöhen und des Hochparterres mit der Anordnung der Öffnungen nicht sinnvoll umsetzbar. Die Fassade selbst befindet sich ebenfalls in einem äußerst destabilen Zustand, zahlreiche Risse durchziehen das Mauerwerk und Abfangungen sichern heute schon provisorisch die Standsicherheit.

Eine Sanierung der maroden und durch Umbauten zerstörten Struktur käme laut dem Architekten einem Neubau gleich. Aufgrund der inneren Gliederung (Raumteilungen und Geschosshöhen) sind die Möglichkeiten einer Nachnutzungen des Gebäudes stark erschwert.

Zusammenfassend widerspricht der vorhandene Bauzustand der Erhaltung des Bestandes. Der Erhalt ausschließlich der Fassade wäre bautechnisch möglich jedoch vor dem Hintergrund des bestehenden baulichen Zustandes und neuer Nutzungen im Gebäudeinneren fraglich.

5. Planinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einem Übergangsbereich zwischen Mischgebietsflächen im Norden sowie Kerngebietsflächen im Süden befindet und aufgrund der städtebaulichen Situation und Lage eine Nachverdichtung angestrebt werden soll, soll im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zukünftig die Festsetzung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO erfolgen. Zudem soll sich die Nutzung an der Ostertor Galerie orientieren, soll jedoch kleinteiliger ausgeführt werden. Aufgrund der Übergangssituation zwischen Misch- und Kerngebietsflächen wird die maximal zulässige GRZ, abweichend von § 17 BauNVO, auf 0,8 begrenzt. So soll gewährleistet werden, dass ein städtebaulich verträglicher Übergang von Kerngebiets- zu Mischgebietsflächen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erreicht wird und sich so die Planung in den Bestand integriert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Zulässigkeit der allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 vor. Um Trading-Down-Effekten im Altstadtbereich entgegenzuwirken, sind von dieser Zulässigkeit Vergnügungsstätten sowie Unterarten von Vergnügungsstätten wie bspw. Spielhallen oder Einrichtungen für Schautellung von Personen, ausgenommen und als unzulässig festgesetzt. Aus diesem Grund werden auch Unterarten von Einzelhandelsbetrieben wie bspw. Erotikfachmärkte sowie Unterarten von sonstigen Gewerbebetrieben wie z.B. Bordellbetriebe als unzulässig festgesetzt.

Diese Nutzungen können sich gem. § 15 Abs. 1 BauNVO nicht verträglich in den von Gastronomie und kleinteiligen Einzelhandel geprägten Altstadtbereich integrieren und widersprechen damit der angestrebten Eigenart des Baugebietes mit Nutzungseinheiten für die Gastronomie und Tagung. Zudem werden durch derartige Nutzungen unzumutbare Belästigungen und Störungen für die umliegenden Einrichtungen und deren Nutzer erwartet.

Die Ansiedlung derartiger Nutzungen könnte schließlich dazu führen, dass Ansiedlungsbestrebungen hochwertiger Anbieter und Dienstleister vermindert bzw. das Niveau absinken lassen würden. Daher rechtfertigen besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO diese Feinsteuerung.

Zwar sieht das Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Einzelhandelsnutzungen vor, dennoch sollen diese als planungsrechtlich zulässig festgesetzt werden, da sich der Geltungsbereich innerhalb der Grenzen des Einzelhandelskonzeptes befindet und diese Nutzung grundsätzlich im Altstadtbereich erwünscht ist. Die Entstehung von großflächigem Einzelhandel im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann schon aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind im Einzelnen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe planungsrechtlich zulässig.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan als vordringliche Nutzungen Gastronomieeinrichtungen sowie Tagungsräume vorsieht, werden die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO ebenfalls als unzulässig festgesetzt. So sind weder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche noch Wohnnutzungen planungsrechtlich gewünscht.

Tankstellen jeglicher Art sind aufgrund der innerstädtischen Lage und verkehrlichen Anbindung des Plangebietes ebenfalls als unzulässig festgesetzt.

Die Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen führt zur Integration der Planung in den Bestand. Um den denkmalschützenden Belangen des nördlich gelegenen Gebäudes gerecht zu werden, ordnet sich der Neubau mit einer Firsthöhe von 13,50 m (entspricht 88,05 m ü. NN) dem benachbarten Baudenkmal in seiner Höhe unter. Die zur Grabenstraße orientierten Baukörper sind in ihrer Firsthöhe mit 12,60 m (entspricht 87,15 ü. NN) festgesetzt.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Das geplante Gebäude soll die bislang vorhandenen unterschiedlichen Baustile und Epochen aufgreifen. Dazu sollen, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auch, verminderte Abstandsflächen zu dem nördlich angrenzenden Gebäude mittels einer Baulinie als zulässig festgesetzt werden. Die Festsetzung einer Baulinie an dieser Stelle gewährleistet, dass diese Grenze durch das geplante Gebäude weder über- noch unterschritten werden darf und hier der Altstadtcharakter wie z.B. die straßenbegleitende Bebauung, sowie die Akzentuierung der prägnanten Ecksituation und die daraus resultierende Eingangs- und Auftaktsituation erhalten bleibt.

Im weiteren Verlauf der Grabenstraße sowie im rückwärtigen Bereich wird eine Baugrenze festgesetzt.

Die Baugrenze an der Grabenstraße erstreckt sich teilweise über die Straße hinweg und ermöglicht so die Errichtung eines sog. „Skywalks“, eines Verbindungsflurs, der das Gebäude im Plangebiet im 2. Obergeschoss mit der Ostertorgalerie verbinden soll. Die Baugrenzen sind etwas breiter als der geplante Skywalk festgesetzt, um bei dem Anschluss an das Bestandsgebäude einen kleinen Spielraum für dessen Anordnung zu sichern. Durch die Festsetzung einer Durchfahrtshöhe von mindestens 6,80 m wird eine ausreichende Durchfahrts- höhe für den Kfz-Verkehr gewährleistet.

Der Skywalk soll eine filigrane und transparente Gestaltung erfahren, sodass er im Stadtbild stark zurücktritt. Die Gestaltung des Verbindungselements wird teilweise durch Gestaltungs- festsetzungen (ganzverglaste Gebäudeteile) und teilweise im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt. Die Sondernutzungserlaubnis für den Luftraum über der Straße wird durch einen Gestattungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bad Salzuflen erfolgen.

5.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist bestimmt durch seine Lage im dicht bebau- ten Altstadtkern.

Durch die Anpflanzung von vier heimischen, hochstämmigen Laubbäumen der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*) mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) westlich der geplanten Bebauung erfolgt eine Begrünung, Gliederung und Beschattung des Innenhofes und der dort geplanten Außengastronomie. Sie sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume müssen durch gleichwertige Neu- anpflanzungen ersetzt werden. Jeder Baum ist in einem offenen Pflanzbeet von mindestens

2,50 m x 5,00 m Größe zu pflanzen, damit für die Bäume gute Erhaltungs- und Wachstumsbedingungen geschaffen werden. Die Pflanzungen von Sträuchern entlang der Westgrenze des Kerngebietes tragen dazu bei, einen Übergang zum benachbarten Grundstück zu schaffen und die Schallschutzwand, die auch selber eine Begrünung/ Berankung erhalten soll, zusätzlich zu umpflanzen.

Durch die vorgenannten Festsetzungen werden unversiegelte Flächen und Vegetationselemente innerhalb des hier stark versiegelten Baublocks gesichert. Es wird zu einer Gliederung im Block beigetragen und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

5.4 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Das Plangebiet liegt im Bereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung sowie im vorgesehenen Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung für den historischen Stadtkern Bad Salzuflen (vgl. Kapitel 3.2). Um diesem Tatbestand Rechnung zu tragen und sicherzustellen, dass sich das geplante Vorhaben in den Bestand integriert, werden im Bebauungsplan eine Reihe gestalterischer Festsetzungen getroffen.

So wird im Bereich der Osterstraße die hier vorzufindende Dachform „Satteldach“ aufgegriffen. Die Dachlandschaft ist ebenfalls für die Gebäudeteile entlang der Grabenstraße vorgesehen. Des Weiteren bleibt die Traufgasse, mittels Festsetzung einer Baulinie, zum nördlich angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude (Gabenstraße 48) erhalten. Die Baulinie im Bereich der Osterstraße bzw. im Eckbereich Osterstraße / Grabenstraße gewährleistet zudem, dass einerseits die bestehende Gebäudebreite im Straßenbild und andererseits auch die Ecksituation wie bislang erhalten bleibt.

Ein Balkon im Eckbereich des Bestandsgebäudes war bis vor Jahren ein charakteristisches Merkmal, musste jedoch wegen Bauauffälligkeit bereits vor Jahren entfernt werden. Durch die Auskragung im Eckbereich von Graben- und Osterstraße formuliert das geplante Gebäude wieder eine besondere Betonung der Ecksituation. Die geplante Fassade erhält durch punktuelle Auskragungen – ermöglicht durch eine Festsetzung, die eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zulässt - eine gewisse Plastizität. Um trotz der Größe des Gesamtbaukörpers die kleinteilige Gebäudestruktur des Altstadtbereiches aufzugreifen, erfährt die Fassade des Baukörpers abschnittsweise Gliederungen durch Rücksprünge. In diesen Bereichen wird auch die Dachfläche durch niedrigere Flachdachbereiche unterbrochen.

Das geplante Bauvorhaben wird durch Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen an die Gebäudehöhen der prägenden Nachbarbebauung angepasst und entspricht damit der charakteristischen Eigenart des Straßenbildes. Zudem werden Festsetzungen zu Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Dächern und Fassaden getroffen. So sind – mit Ausnahme untergeordneter Bauteile – nur geneigte Dächer zulässig, die mit den altstadttypischen roten Holzpfeifen einzudecken sind. Für Fassaden sind Putz mit mattem Anstrich in heller Farbgebung sowie Glas zulässig. Für Erker sind Verkleidungen mit Holzwerkstoffen möglich. Des Weiteren werden gestalterische Festsetzungen zu Ein- oder Aufbauten an Dächern und Fassaden getroffen, wie z. B. Klimaanlage, Aufzugsschächte, Antennen. Festsetzungen zu Werbeanlagen legen deren Gestaltung und Lage und Größe fest. Für die Schallschutzwand werden die zulässigen Materialien festgesetzt.

Die Konstruktionselemente werden bis in das Erdgeschoß geführt und fassen die Schaufensterelemente ein. Die Einzelfenster sind, angepasst an die Umgebung, als hochrechteckige Öffnungen vorgesehen. Die Höhe sowie die Proportionen der Schaufensteröffnungen sollen dem nebenstehenden Denkmal angepasst werden. Unerwünschte Markisen sind nicht geplant.

Die Festsetzungen zur Größe, Anordnung und Art der Werbeanlagen berücksichtigt, dass sie sich gestalterisch den Baukörpern unterordnen, die Bebauung im Umkreis nicht beeinträchtigen und den Verkehr auf den Straßen nicht durch blinkende, wechselnde und reflektierende Beleuchtung irritieren.

Diese vorgenannten Festsetzungen sollen ein hochwertiges Gebäude entstehen lassen, das sich in den Übergangsbereich von Alt- und Neubausubstanz integriert.

5.5 Verkehrliche Erschließung

5.5.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Die äußere Erschließung des Plangebiets soll wie bislang über die bestehenden Straßen – Grabenstraße und Osterstraße – erfolgen.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenstadtbereich und der daraus resultierenden geringen Größe des Grundstückes ist der Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück selber nicht möglich.

Der erforderliche Stellplatzbedarf soll im öffentlichen Raum nachgewiesen werden. Hierzu soll im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine entsprechende Ablösevereinbarung zwischen Stadt und Vorhabenträger getroffen werden.

5.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Südlich der Ostertor Galerie befindet sich ein Zentraler Omnibusbahnhof und der Hauptbahnhof ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar.

Damit weist das Plangebiet eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz auf.

5.6 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Entwässerung des Plangebietes kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

5.7 Artenschutz

Da das Bestandsgebäude teilweise noch genutzt wurde und auch die Freiflächen bewirtschaftet wurden, war zu vermuten, dass sich keine geschützten Arten im Gebäude bzw. auf dem Gelände befinden.

Um sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht betroffen werden, fand eine artenschutzrechtliche Überprüfung² des Bestandsgebäudes sowie der Freiflächen statt. Das Ergebnis zeigt, dass keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten festgestellt wurden. Zudem sind am zum Abbruch vorgesehenen Gebäude und der näheren Umgebung keine Strukturen vorhanden, die Fledermäusen als Quartier oder Vögeln als Brutstandort dienen könnten. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden (Vermeidungsmaßnahmen), wenn Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsbeständen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden bzw. wenn außerhalb dieses Zeitraums durch eine ökologische

² Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0149 V „Erweiterung Ostertor Galerie“, Ortsteil Bad Salzuflen; Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung; Februar 2014

Baubegleitung sichergestellt wird, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffene Vegetation frei von einer Quartiernutzung ist. Zur Gewährleistung des Schutzes der Brutplätze von Vögeln und Fledermäusen werden die genannten Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Festsetzung der Erhaltungswürdigkeit bezieht sich – wie unter Ziffer 4.1 ausgeführt – auf die stadträumliche Situation des Gebäudes und die Torwirkung zum historischen Altstadtbereich. Die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung aus dem Jahr 1981 soll zur Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtbildes die ortsbildprägende Bebauung im mittelalterlichen Stadtkern schützen. Veränderungen jeglicher Art innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind genehmigungspflichtig.

Des Weiteren liegt das Gebäude im vorgesehenen Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung für den Historischen Stadtkern Bad Salzuflen (Stand: Entwurf 2001). Nach § 2 Abs. 5 des Entwurfs sollen die Raumstruktur und die historische Bausubstanz geschützt werden. Schließlich steht auch das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Gebäude gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW unter Denkmalschutz.

Das Bestandsgebäude im Plangebiet weist – wie unter Kapitel 4.2 bereits erläutert – so erhebliche bauliche und gestalterische Mängel auf, dass sowohl eine Nachnutzung des Gebäudes als auch die Erhaltung der Außenhülle mit Integration einer neuen Nutzung stark erschwert ist. Auch die Einhaltung gültiger Vorschriften (BauO NRW, Brandschutz etc.) ist kaum zu gewährleisten. Des Weiteren stehen Teile des Gebäudes seit längerem leer.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- das geplante Vorhaben städtebaulich in den Altstadtbereich zu integrieren,
- die städtebaulich prägende Auftakt- und Eingangssituation des Gebäudes im Plangebiet zu berücksichtigen und in seiner Funktion wiederherzustellen,
- die Ansiedlung von dem standorttypischen (Innenstadt, historischer Stadtkern) Nutzungen zu ermöglichen,
- Leerstand zu vermeiden und eine Nachverdichtung in der Kernstadt zu erreichen,
- die Nutzungen der Ostertorgalerie zu erweitern.

Diesen städtebaulichen Zielen steht die Erhaltung des Bestandsgebäudes aus denkmalpflegerischen Aspekten gegenüber. Aufgrund der baulichen und gestalterischen Mängel und der stark eingeschränkten Nachnutzungsmöglichkeiten des Bestandsgebäudes wurde entschieden dieses durch einen Neubau zu ersetzen.

Durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass sich das Vorhaben in den städtebaulichen, historisch geprägten Bestand integriert, die städtebaulich prägende Torwirkung und Auftakt- und Eingangssituation zum historischen Stadtkern integriert, und Beeinträchtigungen des angrenzenden Denkmalgebäudes vermieden werden:

- Durch die Festsetzung von Baulinien werden die Ausbildung einer Raumkante mit einer kleinteiligen Gebäudeuntergliederung, einer Eckbetonung sowie eine Unterschreitung der Abstandsflächen entsprechend des Altstadtcharakters gesichert.
- Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit, zulässigen Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung, zu Fassaden- und Dachmaterialien und deren Farbgebung sowie zu Werbeanlagen (vgl. Kapitel 5.4) wird die Gestaltung des Neubaus im Bereich der Osterstraße an der Nachbarbebauung angepasst.

Durch die geplante Bebauung wird ein Übergang zwischen der kleinteiligen, historischen Bausubstanz im Norden und der Ostertor Galerie im Süden geschaffen, eine der Torsituation am Eingang zum historischen Stadtkern adäquate Eckbetonung hergestellt sowie die historischen Raumkanten aufgegriffen.

Im Zuge der Planungen erfolgten Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege um festzustellen, inwieweit die Vorhabenplanung das benachbarte Baudenkmal betrifft bzw. das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Im Zuge des Abstimmungsprozesses erfolgten in Teilen Anpassungen der ursprünglichen Planungen.

Bezogen auf den als Entwurf zu beschließenden Vorhaben- und Erschließungsplan wurde seitens der Denkmalbehörde festgestellt, dass das Vorhaben im Einklang mit den Zielen der Baudenkmalpflege steht.

5.9 Immissionsschutz

5.9.1 Lärm

Das geplante Vorhaben hat mögliche Emissionsauswirkungen auf die im Umfeld vorhandenen Nutzungen.

Im Zuge des Verfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten³ erstellt, in dem die einwirkenden Geräuschimmissionen der geplanten gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes auf die das Plangebiet umgebenden Nutzungen ermittelt wurden.

Als Grundlage der Bewertung wurde, mit Ausnahme für die Außengastronomie, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen.

Die durch die Außengastronomie verursachten Geräusche sind von der TA Lärm ausgenommen und wurden im Gutachten nach der Freizeitlärmrichtlinie des Landes NRW beurteilt.

Beurteilungsgrundlage für Immissionseinwirkungen in der Umgebung des Plangebietes waren gemäß der Festsetzungen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen die Immissionsrichtwerte für Misch- bzw. Kerngebiete in Höhe von 60/45 dB(A) tags/nachts.

Das Gutachten definiert einige Annahmen (schalltechnische Anforderungen an das Bauvorhaben) die bei der späteren Ausführung zu berücksichtigen sind:

- Summen-Schallleistungspegel für die Klima- und Lüftungsanlagen von $L_{WA} = 60$ dB(A)
- Schallleistungspegel für die Abluftanlage Küche von $L_{WA} = 60$ dB(A)
- Fenster sind zu Lüftungszwecken nicht zu öffnen
- Schließung der Tür zur Außengastronomie in den Nachtzeiten
- Begrenzung der Innenpegel von Veranstaltungsräumen durch Limiter
- Fenster, Fassaden und Dach sind bei Veranstaltungsräumen mit einem Schalldämm-Maß bezogen auf 250Hz von $R'_{W250Hz} \geq 40$ dB auszuführen
- Ausschluss der Nutzung der Parkplätze der Ostertor-Galerie
- Begrenzung der Öffnungszeiten der Außengastronomie von 9:00 – 22:00 Uhr,
- Verzicht auf die Installation von Lautsprecheranlagen für Musikdarbietungen im Bereich der Außengastronomie
- Errichtung einer Lärmschutzwand (Länge 10 m Höhe 2,0 m)
- nach 22.00 Uhr Ausschluss des Aufenthalts von Rauchern ebenerdig um das Gebäude.

³ Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Erweiterung der Ostertor Galerie in Bad Salzuflen; AKUS GmbH; Bielefeld; 13.01.2014

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der o. a. schalltechnischen Anforderungen und der Lärmschutzwand die Immissionsrichtwerte und die zulässigen Spitzenpegel tags und nachts an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden und die Schutzansprüche der Nachbarnutzungen gewahrt werden können.

Die schalltechnischen Anforderungen werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind auch Bestandteil des Durchführungsvertrags.

5.9.2 Gerüche

Um Geruchsbelästigungen in dem dicht bebauten Gebiet zu vermeiden und Konflikte mit der Nachbarschaft auszuschließen, wird eine Aufbewahrung von Müll nur in den Gebäuden in separaten Müllräumen zugelassen.

5.10 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

5.10.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Die Erfassung der Bodenbelastungsverdachtsflächen⁴ erfolgte im Juni 2013 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplangebiet Nr. 0159 A „Otto-Künne-Promenade“, in dessen Geltungsbereich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0149 V liegt. Es sind die einschlägigen Akten der Bauregistratur, des Ordnungsamtes und der Abteilung Umwelt im Fachdienst Stadtplanung und Umwelt der Stadt Bad Salzuflen ausgewertet worden.

Eine potenzielle Gefährdung ergibt sich lediglich aus der Grundwasserverunreinigung im Umfeld des Marktbrunnens, durch die leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) in den Geltungsbereich verfrachtet werden. Der Besorgnis, dass LHKW aus dem Grundwasser, das hier 2 – 3 m unter Gelände anzutreffen ist, über die Bodenluft in die Gebäude eindringen könnten, wurde nachgegangen. Dazu wurde eine Raumlufthuntersuchung in dem vorhandenen Gebäude in Anlehnung an die 2. Bundes-Immissionsschutzverordnung durchgeführt. Eine Belastung der Kellerraumlufth wurde nicht festgestellt.

In die Gefährdungsabschätzung für das Planvorhaben wurden außer der Untersuchung am bestehenden Gebäude auch alle Befunde aus der Nachbarschaft einbezogen. Aufgrund der (zulässigen) Einschätzung, dass neue Gebäude wegen des erforderlichen Schutzes vor drückendem Wasser eine hohe Dichtheit haben werden, kann eine Belastung mit LHKW, die durch die Grundwasserbelastung hervorgerufen wird, ausgeschlossen werden.

5.10.2 Quellenschutz

Das Vorhaben befindet sich in der Zone IIIaC des Quellenschutzgebietes „Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen“ (festgesetzt mit Verordnung vom 16.07.1974). Daher sind die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 1.106 m ² = 100%
Kerngebietsfläche	ca. 652 m ² = 59%
Verkehrsfläche	ca. 454 m ² = 41%

⁴ Gefährdungsabschätzung des Vorhabens gemäß Gem. Runderlass d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 - 16.21 - und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.03.2005 "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)"

7. Auswirkungen und Realisierung der Planung

7.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7.2 Kostenschätzung

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

8. Gesamtabwägung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 0149 V „Erweiterung Ostertor Galerie“, Ortsteil Bad Salzuflen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Nutzungen der Ostertor Galerie auf dem Grundstück Osterstraße 50 geschaffen werden. Gleichzeitig soll gewährleistet werden, dass sich das geplante Vorhaben in den städtebaulichen, historisch geprägten Bestand integriert. Vor allem soll die städtebaulich prägende Auftakt- und Eingangssituation des Bestandsgebäudes Rechnung getragen werden.

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan 0149 V „Erweiterung Ostertorgalerie“ soll gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche in Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt bei dem Bebauungsplan 0149 V die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG.

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen kamen von sowohl von Behörden als auch Bürgern.

Eine Behörde forderte die Festsetzung von Anpflanzungen sowie der in der Artenschutzprüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahme. Diese Anregung wurde berücksichtigt und entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anregung einer anderen Behörde hinsichtlich eines Vertiefungsbedarfs der Begründung in punkto Ersatz des als erhaltenswert eingestuften Bestandsgebäudes Ostertorstraße 50 durch einen Neubau, wurde durch Ergänzung der Bebauungsplanbegründung berücksichtigt.

Einige Bürger regten die Erhaltung des Bestandsgebäudes Osterstraße 50 an. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da das Bestandsgebäude erhebliche bauliche Mängel aufweist und durch den Bebauungsplan 0149 V die besondere städtebauliche Situation erhalten und ein adäquates, mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmtes Ersatzgebäude geschaffen wird.

Den Hinweisen auf eine stärkere Berücksichtigung des historischen Umfeldes des Neubaus wurde dahingehend berücksichtigt, dass gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan vertieft und ergänzt wurden.

Den Anregungen einzelner Bürger bezüglich Schallschutzmaßnahmen wurde dahingehend berücksichtigt, dass verschiedene Regelungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan und in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen wurden.

Der Anregung, dass bezüglich des Skywalks die Nutzung des Luftraums über der Grabenstraße gesondert geregelt werden sollte, wurde dahingehend berücksichtigt, dass ein Gestattungsvertrag mit dem Investor abgeschlossen wird.

Ein Bürger regte – mit Verweis auf einen vermeintlichen Verfahrensfehler – einen Wechsel des Bebauungsplanverfahrens an. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da ein Verfahrensfehler nicht vorliegt.

Die restlichen Stellungnahmen verwiesen darauf, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen, bzw. beinhalteten Hinweise, die nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung betreffen.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB nahmen verschiedene Behörden wie auch Bürger Stellung. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war bestimmt worden, dass nur Stellungnahmen zu den Änderungen des Bebauungsplanes abgegeben werden konnten.

Eine Behörde regte an, den Inhalt einzelner Festsetzungen zum Schallschutz im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu regeln. Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt, da von der Möglichkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gebrauch gemacht wurde, weitergehendere Festsetzungen als in einem „normalen“ Bebauungsplan zu treffen.

Die Anregung der Behörde, aus schalltechnischen Gründen großflächige Glasflächen zu vermeiden, wurde nicht berücksichtigt, da die geplante Gestaltung des neuen Gebäudes das Ergebnis von Abstimmungen insbes. denkmalpflegerischer, gestalterischer und funktionaler Aspekte ist.

Weiterhin regte die Behörde die Einrichtung eines Atriums anstelle eines Biergartens und einer Dachterrasse an. Dem wurde nicht nachgekommen, da eine bauliche Anlage auf dem kleinen Grundstück nicht verträglich ist.

Einige Bürger regten den Wegfall einer Dachterrasse ab. Diese Anregung war bereits berücksichtigt, da der Durchführungsvertrag die eine Einrichtung von Dachterrassen nicht ermöglicht.

Zwei Bürger regten die Erhaltung des Bestandsgebäudes Osterstraße 50 als Bestandteil der Altstadt an. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die besondere städtebauliche Situation erhalten und ein dem Umfeld angepasst gestaltetes und mit dem Landesdenkmalamt abgestimmtes Ersatzgebäude geschaffen wird.

Zwei Bürger regten aufgrund befürchteter Beeinträchtigungen des Wohnumfelds an, auf den Biergarten zu verzichten. Dem wurde nicht entsprochen, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans der Immissionsrichtwerte für das Umfeld eingehalten werden.

Die restlichen Stellungnahmen verwiesen darauf, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen, bzw. beinhalteten Hinweise, die nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung betreffen. Des Weiteren umfassten verschiedene Stellungnahmen keine Anregungen zu den Änderungen des Bebauungsplanes

Bad Salzuflen, den 10.11.2014