2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 B/I
„Hoffmannstrasse, nördlicher Teil“
Ortsteile Bad Salzuflen und Schötmar in roter Farbe

Begründung

zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 10.04.2012

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	**EINFÜHRUNG**	**3**
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3	Planverfahren	4
2	**PLANUNGSBINDUNGEN**	**4**
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.2	Bebauungsplan	4
2.3	Zentren- und Nahversorgungskonzept	5
3	**PLANUNGSKONZEPT**	**5**
4	**PLANINHALT**	**5**
5	**GESAMTABWÄGUNG**	**5**
6	**KOSTEN UND FINANZIERUNG**	**6**

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße, nördlicher Teil“ ist seit dem 10.09.2002 rechtskräftig. Wesentliches Planungsziel war die Ansiedlung von hochwertigen baulichen Nutzungen im Sinne einer Nutzungsmischung, die zu einer attraktiven Verbindung der Stadtteile Bad Salzuflen und Schötmar beitragen.

Ein weiteres Planungsziel war bereits bei der Planaufstellung die Vermeidung von zusätzlichen negativen Auswirkungen durch neue Einzelhandelsnutzungen auf die Ortsteilzentren von Bad Salzuflen und Schötmar. Zu diesem Zweck trifft der Bebauungsplan, aufbauend auf den Empfehlungen eines GfK-Gutachtens vom Dezember 2000, bereits detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Eine weitere Grundlage der diesbezüglichen Festsetzungen ist die damalige Sortimentsliste, die Bestandteil der textlichen Festsetzungen ist.

Der Rat der Stadt hat am 13.07.2011, nach Vorberatung im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 05.07.2011, die überarbeitete Bad Salzufler Sortimentsliste beschlossen. Sukzessiv sollen nun die rechtskräftigen Bebauungspläne mit entsprechenden Einzelhandelsfestsetzungen durch Änderungsverfahren an die aktualisierte Sortimentsliste angepasst werden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die „alte“ Sortimentsliste gegen die aktualisierte Sortimentsliste auszutauschen, um auch zukünftig eine rechtssichere Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet zu erhalten.

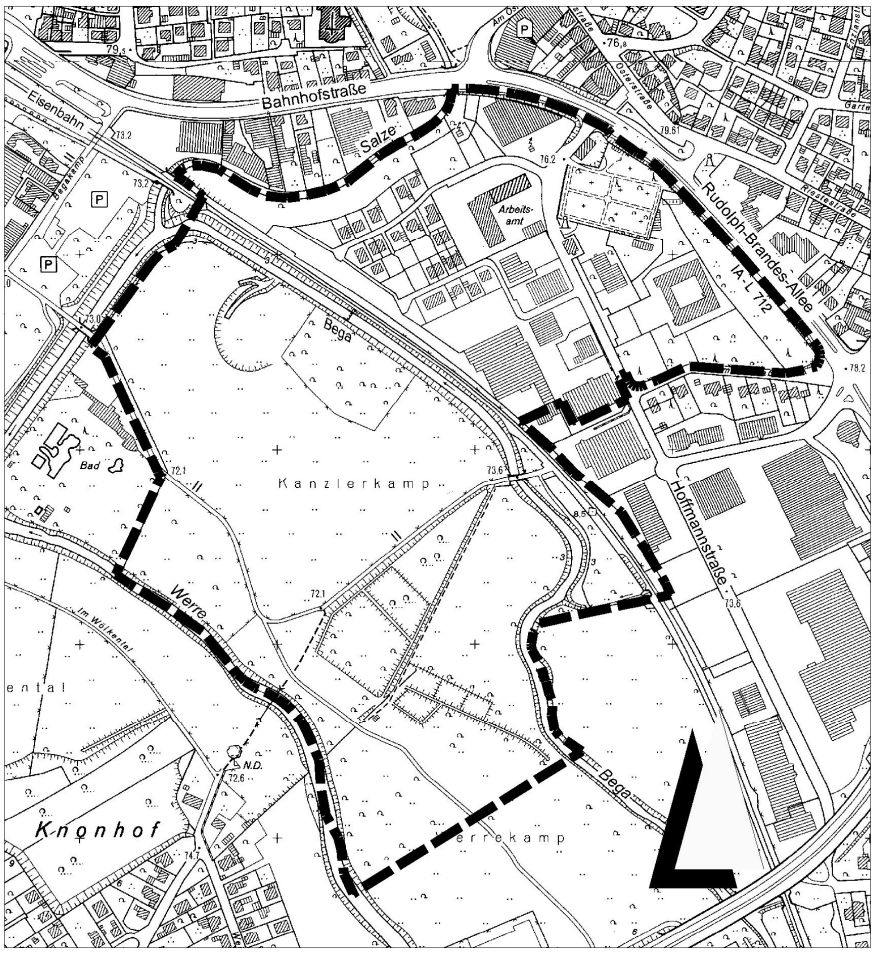
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teilbereich der ehemaligen Hoffmann´schen Stärkefabriken. Es wird im Norden begrenzt durch die südliche Uferlinie der Salze, im Osten durch die Rudolph-Brandes-Allee, im Süden durch die Hoffmannstraße bzw. durch eine Verbindungslinie zwischen Werre und Bega im Auenbereich sowie im Westen durch das östliche Ufer der Werre. Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße, nördlicher Teil“.

Zwischen Bahnanlage und Rudolph-Brandes-Allee befindet sich eine durchmischte Bebauung mit Dienstleistung / Gewerbe und Wohnen. Architektonisch ist das Areal stark durch den in vielen Bereichen erhaltenen und umgenutzten Gebäudebestand der ehemaligen Hoffmann´schen Stärkefabrik geprägt. Abseits der Haupterschließungsstraßen befindet sich kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, östlich der Hoffmannstraße wurde eine Seniorenresidenz errichtet. Auf dem ehemaligen Parkplatzgrundstück an der Rudolph-Brandes-Allee befindet sich seit 1999 der Neubau der Sparkasse.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes östlich der Bahnanlage ist bereits bebaut, vor allem westlich der Hoffmannstraße befinden sich aber auch noch einige potentielle Bauflächen. Das Areal zwischen Bahnanlage und Werre ist durch umfangreiche Grünflächen geprägt.

Das Nebeneinander von großmaßstäblichen ehemaligen Fabrikgebäuden und kleinteiliger Wohnbebauung sowie der Nutzungsmix von Dienstleistung / Gewerbe und Wohnen entspricht der städtebaulich in diesem Bereich gewünschten gemischten Nutzungsstruktur.



Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist die Planzeichnung im Maßstab 1/1000 verbindlich.

1.3 Planverfahren

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, erfolgt diese im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Der Bebauungsplan wird durch Eintragungen in roter Farbe geändert. Es handelt sich hierbei um eine nicht selbständige Änderung des Bebauungsplanes, d.h. abgesehen von den Roteintragungen bleiben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gültig.

2 Planungsbindungen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet der 2. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße, nördlicher Teil“. Der Bebauungsplan weist zwischen Bahnanlage und Rudolph-Brandes-Allee Allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI), Gewerbegebiete (GE), Grünflächen und Verkehrsflächen aus. Im Bereich zwischen Bahnanlage und Werre sind umfangreiche Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzt.

Im nördlichen Plangebiet wurde für einen Teilbereich die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Planungsziel waren geringfügige Änderungen bezüglich der Erschließung und der Nutzungsgliederung. Die Änderung wurde am 17.07.2009 rechtskräftig.

Für einen weiteren Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0178 C/V „Seniorenwohnen Hoffmannpark“ aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seiner 1. Änderung ist seit dem 28.12.2009 rechtskräftig.

2.3 Zentren- und Nahversorgungskonzept

Die Stadt Bad Salzuflen verfügt mit dem Hauptzentrum Innenstadt, dem Hauptzentrum Schötmar und dem Nebenzentrum Knetterheide über drei zentrale Versorgungsbereiche. Ergänzt werden die Zentren durch den Sonderstandort Fachmarktzentrum Hoffmannstraße[1]. Das Plangebiet liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Es grenzt im Nordosten an das Hauptzentrum Innenstadt und im Südosten an den Sonderstandort Fachmarktzentrum Hoffmannstraße.

3 Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept ist von der Änderung nicht betroffen. Planungsziel ist es, die textlichen Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Plangebietes zu konkretisieren und zu aktualisieren.

4 Planinhalt

Innerhalb der Misch- und Gewerbegebiete gemäß §§ 6 und 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Bad Salzufler Sortimentsliste nicht zulässig. Die vom Rat im Juli 2011 beschlossene aktualisierte Sortimentsliste wird als Anlage 1 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Es ist Ziel der Stadt Bad Salzuflen, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Vermeidung von zusätzlichen negativen Auswirkungen durch neue Einzelhandelsnutzungen auf die Ortsteilzentren von Bad Salzuflen und Schötmar.

Aus diesem Grund soll Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nach Möglichkeit ausgeschlossen werden. Zu diesem Zweck trifft der Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, die unter anderem über die aktualisierte Bad Salzufler Sortimentsliste definiert werden.

5 Gesamtabwägung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf Grundlage der am 13.07.2011 vom Rat beschlossenen Bad Salzufler Sortimentsliste konkretisiert. Andere Belange sind von der Änderung nicht betroffen; die Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten, abgesehen von den Änderungen in roter Farbe, weiterhin ihre Gültigkeit.

[1] Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen, GfK Prisma, Oktober 2007

6 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Bad Salzuflen, den 10.04.2012