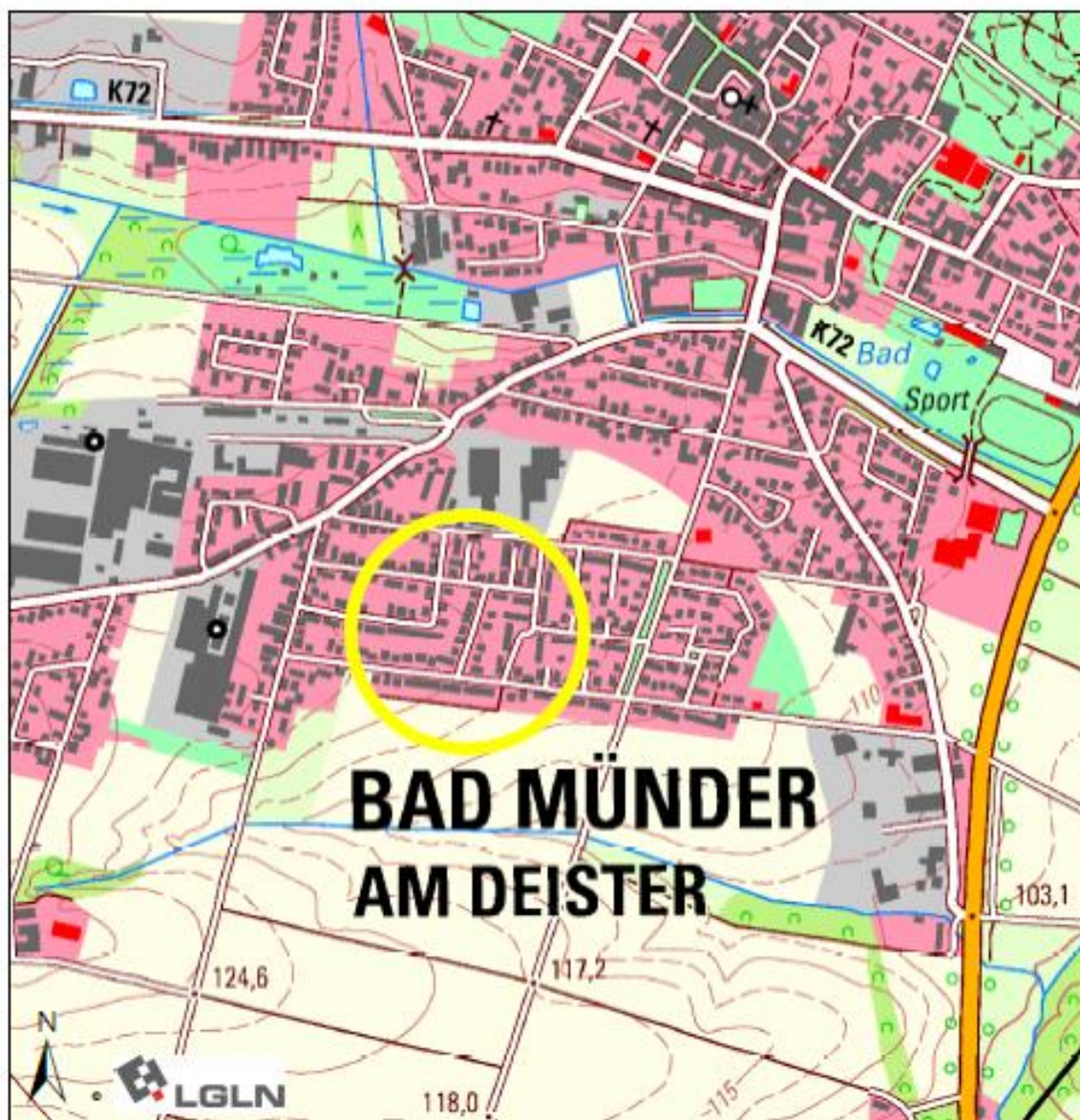


Stadt Bad Münster am Deister

Referat Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.2 „Südfeld II“ Ortsteil Bad Münster, gem. § 13a BauGB



Teil II
Begründung
- ENTWURF -

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION	3
1.1	Grundlagen	3
1.2	Aufgabe des Bebauungsplanes	3
1.3	Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Lage und Zustand des Plangebiets.....	3
1.3.1	Flächennutzungsplan	3
1.3.2	Bebauungsplan	4
1.3.3	Lage und Zustand des Plangebiets	5
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG	5
2.1	Neuausweisung einer Wohnbaufläche	5
2.2	Zulässigkeit von Nebenanlagen	5
3	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	5
3.1	Städtebauliche Festsetzungen	5
3.2	Ver- und Entsorgung	6
3.3	Erschließung.....	6
4	NATURSCHUTZRECHTLICHE ASPEKTE	7
5	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN	7
6	FLÄCHENÜBERSICHT	8
7	DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES	8
7.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung.....	8
7.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8

Verfahrensstand: Entwurf

Auslegungsbeschluss (Verwaltungsausschuss)	.2017
Anhörung des Orsrates	.2017
Öffentliche Auslegung § 13 i. v. m. § 3 (2) BauGB	.2017 – .2017
Satzungsbeschluss (Rat)	.2017

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münster hat in seiner Sitzung am 01.06.2017 den Auslegungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.2 „Südfeld II“, OT Bad Münster, gefasst.

Diese Bebauungsplanänderung wird auf Grundlage der folgenden gesetzlichen Grundlagen aufgestellt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, mit dem hier unter anderem Maßnahmen der innerörtlichen Nachverdichtung vorbereitet bzw. erleichtert werden. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine umfassende Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden und die vereinfachten Verfahrensvorschriften nach § 13 BauGB kommen zur Anwendung.

1.2 Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

1.3 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Lage und Zustand des Plangebiets

Die Stadt Bad Münster am Deister ist kreisangehörige Kommune des Landkreises Hameln-Pyrmont und liegt mit insgesamt 16 Ortsteilen zwischen den Mittelgebirgszügen von Süntel, Deister und Osterberg. Im Stadtgebiet leben ca. 17.300 Einwohner. Nach den regionalplanerischen Zielsetzungen des Landes Niedersachsen und des Landkreises Hameln-Pyrmont übernimmt die Stadt Bad Münster grundzentrale Funktionen zwischen den Mittelzentren Hameln und Springe. Außerdem ist Bad Münster als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt. Ansonsten sind für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine raumbedeutsamen Planungen und Funktionszuweisungen dargestellt.

Die Landeshauptstadt Hannover als nächstgelegenes Oberzentrum befindet sich in ca. 40 km Entfernung und ist über die Bundesstraßen B 442 / B 217 sowie die Haupteisenbahnstrecke von Paderborn / Hameln gut angebunden.

1.3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.2 „Südfeld II“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münster als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl GFZ=0,3 bzw. GFZ=0,5 dargestellt. Die vorliegende Planänderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesen Darstellungen entwickelt.

1.3.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 1.2 „Südfeld II“ wurde am 02.07.1974 vom Rat der ehemaligen ständigen Gemeinde Bad Münde als Satzung beschlossen. Durch Verfügung des Regierungspräsidenten in Hannover vom 18.11.1974 wurde der Bebauungsplan genehmigt und ist damit rechtskräftig geworden. Er trifft die verbindlichen Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung für eine südwestliche Siedlungserweiterung von Bad Münde. Es wurde ein Allgemeines Wohngebiet WA mit zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Die zulässige Ausnutzung beträgt $GRZ^1=0,35$ und $GFZ^2=0,7$. Die Tiefe des Baufeldes (überbaubare Grundstücksfläche) variiert zwischen 20,0 m bis 22,0 m und wird durch Baugrenzen begrenzt. Die erschließenden Straßen Akazienweg und Eschenweg wurden als Verkehrsflächen festgesetzt. An den Einmündungen vom Eschenweg in den Akazienweg und vom Eschenweg in die Straße „Auf der Breite“ wurden Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 22,0 m/22,0 m festgesetzt. Zudem wurde ein ca. 915 m² große Fläche als Kinderspielplatz festgesetzt.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wurde festgelegt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig ist.

Außerdem lag das Plangebiet zur damaligen Zeit innerhalb des engeren Schutzbereichs der Heilquellen von Bad Münde (Erlass des Regierungspräsidenten und des Oberbergamtes Clausthal-Zellerfeld von 1934).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans trat am 06.04.1977 in Kraft. Im Rahmen dieser Änderung wurde die festgesetzte Spielplatzfläche um ca. 10 m nach Norden verlegt. Dadurch wurden auch die angrenzenden Baugrundstücke im Zuschnitt verbessert.

Abb. 1:
Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes
Nr. 1.2 „Südfeld II“, OT Bad Münde



Abb. 2:
Zeichnerische Darstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 1.2 „Südfeld II“, OT Bad Münde



¹ Grundflächenzahl

² Geschossflächenzahl

1.3.3 Lage und Zustand des Plangebiets

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet der 2. Änderung umfasst die als Allgemeines Wohngebiet dargestellten Flächen sowie den als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellten Eschenweg und befindet sich im südlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Bad Münster. Es umfasst die Grundstückszeilen mit jeweils 7 bzw. 8 Grundstücken, die westlich und östlich an den Eschenweg angrenzen sowie die Straßenverkehrsfläche Eschenweg (Flurstück 252/29). Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße „Auf der Breite“ und im Süden durch den Akazienweg begrenzt. Es handelt sich um die Grundstücke Eschenweg 1 – 11 (Flurstücke 254/12, 252/28, 254/13, 252/25, 254/14, 252/19, 770/7, 254/15, 252/26, 254/16, 252/27, 254/17), die Grundstücke „Auf der Breite 37, 39 und 41 (Flurstücke 254/11, 252/1, 252/6) und das Grundstück Akazienweg 23 (Flurstücke 252/22,3 252/22 und 770/10), alle Flur 18 in der Gemarkung Bad Münster.

Bis auf das Grundstück Eschenweg 6 (Flurstücke 252/19 und 770/7), sind die Grundstücke mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden aus den 1970-er Jahren bebaut. Die Gartenflächen dieser Grundstücke sind strukturarm mit Rasenflächen, Blumenrabatten und einzelnen Gehölzen gestaltet. Die Erschließungsflächen der Wohngrundstücke sind weitgehend befestigt.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG

2.1 Neuausweisung einer Wohnbaufläche

Der Kinderspielplatz im Eschenweg befindet sich im Privateigentum. Die Stadt Bad Münster nutzt seit 1979 im Rahmen eines Pachtvertrages das Grundstück 252/19 als Kinderspielplatz. Für die Fläche wurde von dem Eigentümer die Kündigung über den jahrzehntelang bestehenden Pachtvertrag ausgesprochen. Der Eigentümer hat Interesse daran sein Grundstück als Bauplatz zu verkaufen.

Rechtliche Verpflichtungen zur Aufrechterhaltung des Spielplatzes bestehen nach Aufhebung des niedersächsischen Spielplatzgesetzes im Jahre 2009 nicht mehr.

Im Weidenweg und im Ahornweg befinden sich die nächsten Kinderspielplätze. Sie sind fußläufig und verkehrssicher in einer Entfernung von jeweils ca. 350 m zu erreichen.

Daher kann im Sinne einer Nachverdichtung innerörtlicher Bereiche, der nicht mehr benötigte Kinderspielplatz zu einem Wohnbaugrundstück um geplant werden.

2.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen der Bauleitplanung vom 18.11.1974 wurde festgelegt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig ist.

Im Laufe der Jahre wurden auf ungefähr der Hälfte der Grundstücke Garagen und sonstige Nebenanlagen, z.B. Gartenhäuschen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit entsprechenden Baugenehmigungen errichtet. Diese Baugenehmigungen wurden wohl versehentlich ohne Beachtung der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Einschränkungen erteilt.

3 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Städtebauliche Festsetzungen

Die **Art der baulichen Nutzung** wird entsprechend der Ursprungsfassung des Bebauungsplans gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Ebenfalls entsprechend der Ursprungsfassung wird das **Maß der baulichen Nutzung** übernommen. Die Grundflächenzahl beträgt GRZ=0,35 und die Geschossflächenzahl beträgt GFZ=0,7.

Es wird eine **II-Geschossigkeit** festgesetzt. Das ermöglicht eine zeitgemäße Bebauung mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die **überbaubare Fläche** wird entsprechend den auf dem nördlich angrenzenden Baugrundstück vorhandenen Baugrenzen definiert. Sie orientiert sich analog der festgesetzten Baugrenzen an der gegenüber liegenden Straßenseite. Das Baufeld wird mit einem Grenzabstand von 5,0 m im Westen und einer Tiefe von 20,0 m festgesetzt. Das bietet genügend Raum für eine flexible Anordnung des zukünftigen Baukörpers und fügt sich in den Bestand ein.

Die offene Bauweise wird aus dem Ursprungsplan übernommen; das Gebäude ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im Sinne einer Gleichbehandlung und um einem weiteren Bedarf nach **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 BauNVO, insbesondere Garagen/Carports und Gartenhäuschen, Rechnung zu tragen sowie eine bauplanerisch eindeutige Situation herzustellen, werden die Einschränkungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen ersatzlos aufgehoben.

Alle übrigen geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.2 „Südfeld II“, OT Bad Münde, bleiben unverändert bestehen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Veränderung oder Erweiterung der Anlagen notwendig.

Liste der Versorgungsträger:

- | | | |
|----------------------------|---|---|
| • Strom und Erdgas | - | E.on Avacon AG |
| • Wasser | - | Purena GmbH |
| • Abwasser und Regenwasser | - | Kläranlage Osterberg - OEWA/AGM |
| • Kabelanschluss | - | Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH&Co.KG |
| • Telekommunikation | - | Deutsche Telekom Technik GmbH |

3.3 Erschließung

Belange des überörtlichen Verkehrs sind durch die Planänderung nicht berührt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Es wird über die Straße „Auf der Breite“ und den Akazienweg erschlossen. Bis auf vier Grundstücke, die an die vorgenannten Straßen angebunden sind, sind alle anderen Grundstücke über den Eschenweg erschlossen.

Zur Gewährleistung sicherer Verkehrsverhältnisse werden die Sichtdreiecke aus der Ursprungsplanung übernommen. Nach straßenrechtlichen Bestimmungen dürfen hier keine sichtbehindernden Anlagen (Anpflanzungen, Zäune, Stapel o.ä.) sowie bauliche Anlagen in mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante der Verkehrswege angeordnet oder hergestellt werden. Diese Regelung wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

4 NATURSCHUTZRECHTLICHE ASPEKTE

Da es sich – wie in der Vorbemerkung dargelegt – bei der vorliegenden Planung um einen Bauleitplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, kann auf eine umfassende Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden und auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13 ff BNatSchG kommt nicht zur Anwendung. Darüber hinaus kann festgestellt werden, dass besonders geschützte Gebiete oder Objekte von Natur und Landschaft gemäß §§ 23 – 30 BNatSchG im Plangebiet und seiner näheren Umgebung ebenso wenig betroffen sind wie Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont enthält für den Bereich keine relevanten Aussagen. Im Landschaftsplan der Stadt Bad Münde ist das Plangebiet entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung als Bereich mit vorhandener Wohnbebauung ausgewiesen. Landschaftsplanerische Ziele oder Maßnahmen werden nicht formuliert.

Das ehemalige Kinderspielplatzgrundstück, das im Rahmen dieser Planung als Wohnbaugrundstück ausgewiesen wird, war entsprechend der öffentlichen Nutzung als Grünfläche mit Kinderspielgeräten angelegt worden. In den Randbereichen befinden sich Hecken- bzw. Strauchpflanzungen sowie einige höhere Laubgehölze. Aufgrund dieses Bewuchses muss davon ausgegangen werden, dass der Planbereich in Teilen als Lebensraum heimischer Vogelarten von Bedeutung ist. Diese unterliegen dem besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG. Aufgrund der vorgesehenen Bebauungsplanänderung kann die Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zwar nicht ausgeschlossen werden. Die Stadt Bad Münde geht aber davon aus, dass eine artenschutzrechtliche Befreiung erteilt werden kann, da eine erhebliche Beeinträchtigung oder gar Gefährdung lokaler Populationen der geschützten Arten aufgrund der Kleinteiligkeit nicht zu erwarten ist.

Im Übrigen werden wie in der Ursprungsplanung keine grün- oder naturschutzbezogenen Festsetzungen getroffen.

5 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Auch wenn sich die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung bzgl. einer wohnbaulichen Entwicklung auf nur ein Grundstück mit einer Fläche von nur 749 m² beziehen, dient die Planung dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung innerörtlicher Bereiche bzw. der Erleichterung ihrer Bebauung. Insoweit wird mit den erweiterten Bebauungsmöglichkeiten der Inanspruchnahme neuer Bauflächen entgegengewirkt. Angesichts der vorgenannten geringen Flächengröße sind keine spürbaren Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung und damit die Infrastrukturnachfrage in Bad Münde zu erwarten.

Auch mit sonstigen negativen Auswirkungen auf öffentliche Belange ist nicht zu rechnen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bzw. des geplanten neuen Baugrundstückes ist gesichert. Die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen befinden sich betriebsbereit in den angrenzenden Straßen und werden von der Planänderung nicht berührt. Die Entwässerung erfolgt über vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanäle, die die zusätzlichen Abwassermengen problemlos aufnehmen können. Die erforderliche Löschwassermenge kann aus der Trinkwasserversorgung entnommen werden. Die sonstigen Anforderungen der Feuerwehr bzgl. Zufahrtsmöglichkeiten und Aufstellflächen sind nicht berührt.

Beeinträchtigungen nachbarschützender Regelungen sind ebenfalls nicht absehbar. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und durch die Einhaltung der Grenzabstände nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) wird sichergestellt, dass sich das neue Gebäude verträglich in die Umgebung einfügt. Immissionsschutzrechtlich relevante Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da sich im

Plangebiet oder seiner näheren Umgebung weder Standorte landwirtschaftlicher oder gewerbliche Betriebe noch Verkehrsstraßen mit erheblicher Belastung befinden.

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine umweltrelevanten Belange berührt, da es sich nur um die Neuordnung der Gebäudestellung für ein Flurstück handelt.

Die innerhalb eines Umweltberichtes zur Beurteilung maßgeblichen Schutzgüter (Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Kultur und Sachgüter), Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Orts- und Landschaftsbild) werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Nachteilige Wechselwirkungen unterschiedlicher Schutzgüter durch diese 2. Änderung sind nicht zu erwarten.

Die Ausarbeitung eines Umweltberichtes ist aufgrund der vorgenannten Ausführungen nicht notwendig. Insgesamt sind keine über das Maß der Ursprungsplanung hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft abzuleiten und die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auch wenn das Plangebiet nur ein Grundstück umfasst bzw. die materiell-rechtlichen Änderungen des Bauleitplanes nur dieses Grundstück betreffen, dient sie der Anpassung an ein aktuelles Bauvorhaben in einem bereits seit langen zur Verfügung stehenden Baugebiet. Sie beugt damit im weitesten Sinne auch einer Inanspruchnahme neuer Bauflächen entgegen, die möglicherweise an Ortsrandlagen neu geschaffen werden müssten. Eine städtebaulich sinnvolle Alternative zur vorliegenden Planung ergab sich im Rahmen des Planungsprozesses nicht.

6 FLÄCHENÜBERSICHT

Gesamtfläche des Plangebietes der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1.2 „Südfeld II“, OT Bad Münde	13.062 m²
davon :	
Allgemeines Wohngebiet	11.303 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.758 m ²

7 DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Mit dem Investor der vorgesehenen Baumaßnahme, die Anlass für diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ist, wurde ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 BauGB zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung dieser Bauleitplanung abgeschlossen. Der Stadt entstehen demzufolge keine Kosten für die Planung.

7.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht notwendig.