

- ENTWURF -



BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1.43
„AM KURPARK“
- 2. ÄNDERUNG -

- BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -



STADT BAD MÜNDE AM DEISTER

OT BAD MÜNDE



Auszug aus der amtlichen Karte

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, 2012, Maßstab i.O.: 1:25.000

Stand: 23.01.2013

Fassung: Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))

PLANVERFASSEN: DIPL.-GEOGR.
ASKAN LAUTERBACH
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. UMWELT
ULRIKE SEYDEL-BERGMANN

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt

VORBEMERKUNGEN	4
1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	5
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	5
1.3 Flächennutzungsplan	5
1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan	7
2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	8
3 PLANUNGSKONZEPT.....	9
3.1 Nutzungsstruktur	9
3.2 Verkehrserschließung, ÖPNV	10
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	13
4.4 Grünflächen	13
5 VER- UND ENTSORGUNG	14
6 IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ	15
7 NATUR UND LANDSCHAFT.....	17
8 STÄDTEBAULICHE WERTE	19
8.1 Flächenbilanz	19
9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	19
9.1 Bodenordnende Maßnahmen.....	19
9.2 Kosten, Finanzierung.....	19
10 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG	20

Vorbemerkungen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münster am Deister hat am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 1.42 „Am Kurpark“ – 2. Änderung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Plan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes. Da das Plangebiet innerhalb einer geschlossenen Ortschaft liegt, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

- die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Da die Größe der Grundfläche mit rd. 2.591 m² deutlich unterhalb von 20.000 m² liegt und die weiteren Punkte ebenfalls zutreffen, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Weiterhin entfällt die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich des Ortskernes von Bad Münster, und zwar nordwestlich der Straße „Am Kurpark“ und südöstlich der Friedrich-Ebert-Allee. Die genaue Lage und Abgrenzung gehen aus dem Übersichtsplan und der Planzeichnung hervor.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 16/4, 148/3, 148/4, 14/2, 14/3, 16/5 (teilweise) und 16/6 der Flur 22 sowie teilweise das Flurstückes 275/195, Flur 23, Gemarkung Bad Münster.

Die Größe des Änderungsgebietes beträgt insgesamt 3.488 m².

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

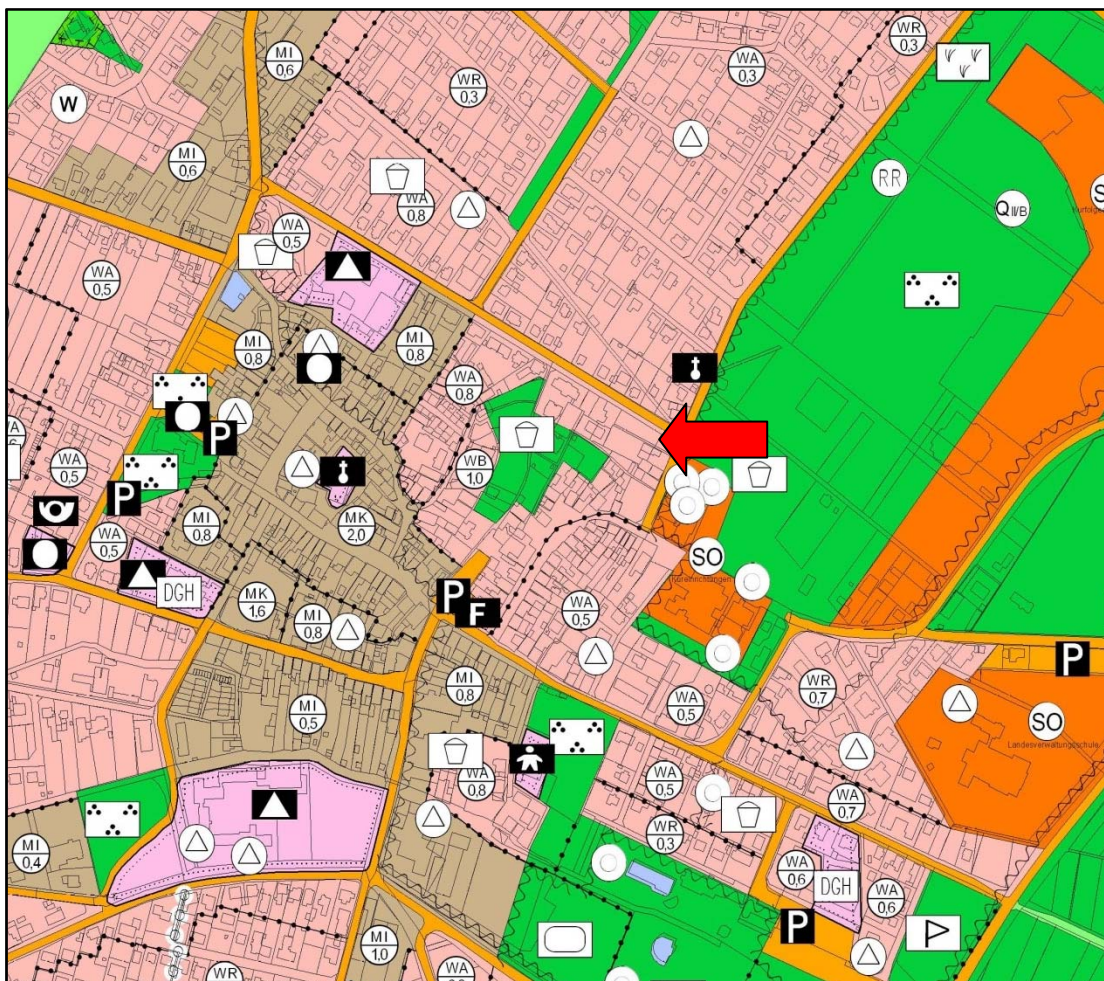
Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich zum Teil um ein mit einem Fachwerkhaus mit Nebengebäuden bebautes Grundstück. In Richtung Nordwesten schließt sich ein Garten an. Er ist derzeit mit Gehölzen bestockt (Birken und Fichten) bzw. als Außenwohnbereich versiegelt. Der Bereich an der Friedrich-Ebert-Allee ist unbebaut und wird als Rasenfläche gepflegt. Entlang der Friedrich-Ebert-Allee stocken markante, als Kopfbäume gepflegte Linden beidseitig entlang des angrenzenden Fußweges. Diese befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münster am Deister aus dem Jahre 1977 stellt im Bereich des Plangebietes eine „Wohnbaufläche“ dar.

Da der vorliegende Bebauungsplan überwiegend ein Wohngebiet festsetzt, kann er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zeichnerische Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Ausschnitt, o. M.)



1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 1.43 „Am Kurpark“ stammt aus dem Jahr 2001 und beinhaltet im Bereich der 2. Änderung folgende zeichnerische Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) im Norden
- Besonderes Wohngebiet im Südosten
- Öffentliche Grünfläche als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Private Grünfläche
- Teil einer Private Grünfläche mit Pflanzgebot an der Friedrich-Ebert-Allee
- Leitungsrecht 1
- Teil einer Gemeinschaftsstellanlage
- Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität
- Verkehrsfläche
- festgesetzter Baumbestand (Friedrich-Ebert-Allee)

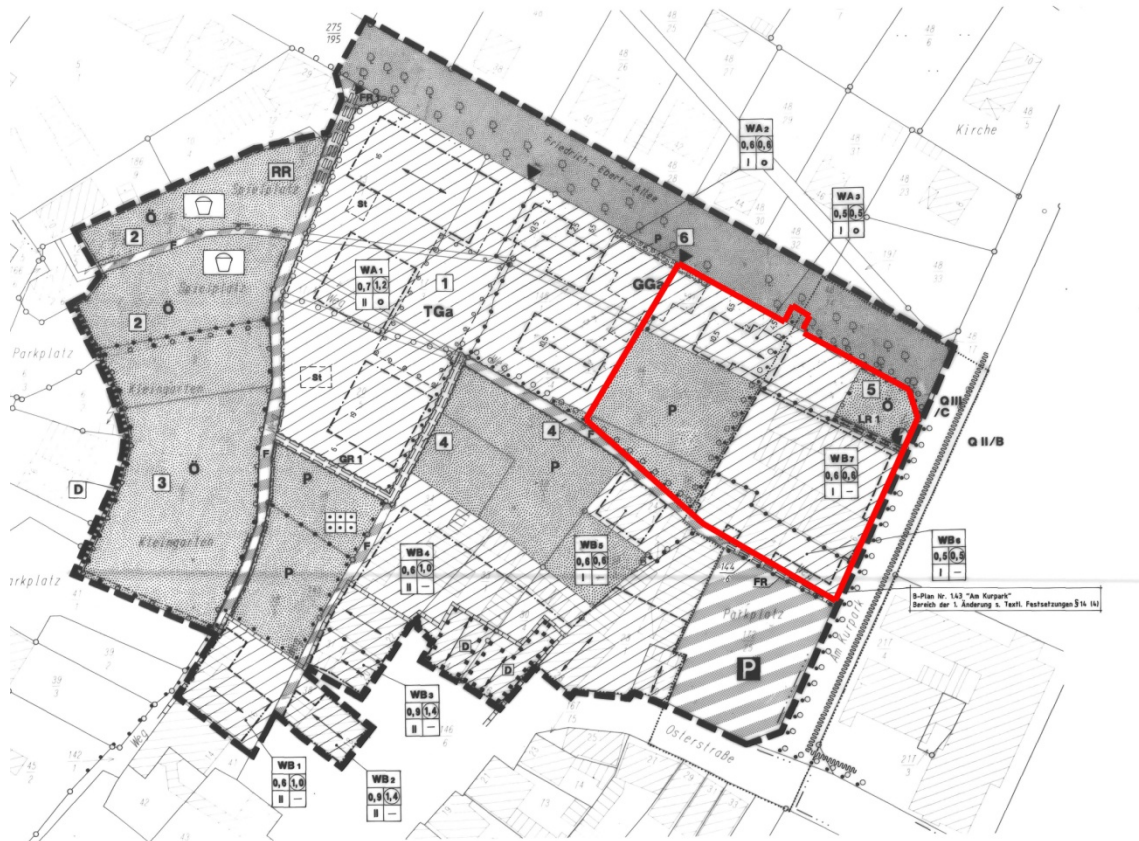
Zudem ist der westliche Bereich des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung gemäß Ursprungsbebauungsplan Bestandteil des Sanierungsgebietes und des Entwicklungskonzeptes für Spielhallen der Stadt Bad Münster. Sowohl das Sanierungsgebiet als auch das Spielhallenkonzept werden von der Stadt Bad Münster nicht mehr verfolgt.

Im Ursprungsbebauungsplan waren zudem für den gesamten Geltungsbereich örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt.

Die Wohnbauflächen des Ursprungsbebauungsplanes sehen unterschiedliche Bebauungsdichten vor. Während im Allgemeinen Wohngebiet eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt ist, wurde im Besonderen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 eine dichtere Bebauung zugelassen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.43 wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte außerhalb des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung geändert. Die 1. Änderung wurde am 07.06.2001 rechtskräftig.

Zeichnerische Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1.43, inkl. 1. Änderung „Am Kurpark“, der Geltungsbereich der 2. Änderung ist rot gekennzeichnet



2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1.43 „Am Kurpark“ – 2. Änderung - wird mit dem Ziel aufgestellt, einen innerörtlichen Bereich neu zu ordnen und eine bedarfsgerechte Bebauung zu ermöglichen. Vorgesehen ist nunmehr die Errichtung von 2 Wohngebäuden, die jeweils die Nutzung für barrierefreies Wohnen in mehreren Wohneinheiten ermöglichen. Durch das Bauvorhaben wird eine flächensparende Bebauung gefördert, da die Erschließung bereits vorhanden ist und weitere Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft vermieden wird. Somit wird hier die städtebauliche Entwicklung der Stadt Bad Münster auch im Sinne einer ökologisch angezeigten Nachverdichtung fortgeführt.

B-Plan Nr. 1.43 „Am Kurpark“ - 2. Änderung -, Stadt Bad Münster am Deister, OT Bad Münster

Begründung - Entwurf -

319BG-01.docx

Das Besondere Wohngebiet ist zum Bestandsschutz der bestehenden Bebauung ausgewiesen. Es entspricht dem Ursprungsbebauungsplan und ist Bestandteil der 2. Änderung, um das Baufenster bedarfsgerecht und in sich sinnvoll abzugrenzen.

Die im Ursprungsbebauungsplan erlassenen Örtlichen Bauvorschriften entsprechen für Bereiche moderner Bauvorhaben nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen. Um im Bereich dieser 2. Änderung jedoch ein modernes Wohnkonzept zuzulassen, wird auf die Beibehaltung dieser Örtlichen Bauvorschriften verzichtet.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.43 werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungsstruktur

Die Größe des Geltungsbereiches erlaubt die Aufteilung in 2 bedarfsentsprechende Grundstücke. Vorgesehen ist die Realisierung von 2 Wohnblöcken mit je 6 Eigentumswohnungen und einem Penthouse. Die Wohnflächen liegen zwischen 70 und 160 m². Alle Wohnungen sind barrierefrei und weitgehend rollstuhlgerecht. Der unten stehende Bebauungsvorschlag zeigt die vorgesehene Nutzung des Geltungsbereiches auf:



3.2 Verkehrerschließung, ÖPNV

Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes ist über die "Friedrich-Ebert-Allee" und die Straße „Am Kurpark“ sichergestellt. Die Friedrich-Ebert-Allee führt in Richtung Nordwesten in den Innenstadtbereich. Die Straße „Am Kurpark“ führt über die Osterstraße in Richtung Südwesten ebenfalls in den Innenstadtbereich. Die Friedrich-Ebert-Allee führt auf die Deisterstraße und diese in Richtung Nordosten direkt auf die B 442. Sie bindet das Plangebiet an den überörtlichen Verkehr an.

Die nächstgelegenen Bushaltestelle für den öffentlichen Nahverkehr befindet sich in ca. 650 m Entfernung am Verbrauchermarkt. Es verkehren regelmäßig die Busse der Buslinien 52,10,17,15 und 18 des Nahverkehrs Hameln-Pyrmont, die Bad Münster mit Hameln verbinden. Zusätzlich werden aber auch die Richtungen Springe, Nienstedt und Salzhemmendorf durch diese Buslinien bedient.

Die geplanten 2 Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes können über die Friedrich-Ebert-Allee erschlossen werden. Die Erschließung erfolgt über eine - im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten - Zufahrt.

Ruhender Verkehr

Das städtebauliche Konzept des Investors ist soweit fortgeschritten, dass die Anzahl der Einstellplätze bereits feststeht.

An der Friedrich-Ebert-Allee ist eine massive Carportanlage geplant. Sie wird über 3,50 m breite Stellplätze verfügen und ist somit rollstuhlgerecht. Zwei weitere Stellplätze werden innerhalb des Baufensters angeordnet. Über die festgesetzte Zufahrt an der Friedrich-Ebert-Allee werden die geplanten Stellplätze bzw. Carports (insgesamt 12 Stück) erschlossen. Die Zufahrt ist so angeordnet, dass voraussichtlich lediglich 1 Linde entlang der Friedrich-Ebert-Allee entfällt. Die übrigen Bereiche entlang der Friedrich-Ebert-Allee werden mit einem Ein- und Ausfahrtverbot belegt, um die Allee auch dauerhaft zu sichern und weitere Zufahrten auszuschließen.

Die im Ursprungsbebauungsplan dargestellte Fläche für Gemeinschaftsgaragen an der Friedrich-Ebert-Allee wird zum Teil durch diese 2. Änderung überplant. Der nicht überplante Bereich behält seine Gültigkeit.

Die Flächen für die Stellplätze bzw. die Carportanlage - inklusive Fahrgassen - sind in der 2. Änderung des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzt.

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 1.43, 2. Änderung, - Bebauungsplan der Innenentwicklung - enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom

18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die größte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Um die hier angestrebten ruhigen Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind die folgenden gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird den Ausweisungen des Ursprungsbebauungsplanes in den benachbarten Bereichen gefolgt.

Im Süden dieser Änderung wird ein Besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Städtebauliche Zielsetzung ist es hier, die vorhandene gewachsene Struktur zu sichern. Diese Ausweisung ist identisch mit der Ursprungsbebauungsplanung. Auch hier werden die folgenden gemäß § 4a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet entspricht mit 0,4 der maximalen Ausnutzungsziffer gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 entsprechend dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet

festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt. Dem entsprechend wird mit den getätigten Festsetzungen den städtebaulichen Belangen einer befriedigenden Einbindung in die Umgebung entsprochen.

Im Besonderen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 aus der Ursprungsbebauungsplanung übernommen.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde die Überschreitung der Grundfläche eingeschränkt. Dieses ist hier aber nicht mehr sinnvoll, da das erklärte Ziel dieser 2. Änderung eine Nachverdichtung ist.

In Anwendung des § 19 (4) Nr.1 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen bis zu einer Gesamtversiegelung von 0,7 zugelassen. Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens werden durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Pflastermaterialien für die Nebenanlagen minimiert (siehe Textliche Festsetzung § 6).

Damit wird dem Ziel entsprochen, auf innerstädtischen Flächen eine verdichtete Bauweise zu realisieren um demgegenüber den Flächenverbrauch von freier Landschaft einzuschränken.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Wie bereits oben angesprochen, wird eine städtebaulich befriedigende Einordnung der Bebauung in die Umgebung angestrebt. Es gilt die offene Bauweise, dass heißt, die Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) sind einzuhalten.

Die überbaubaren Flächen werden - wie in diesem Bereich auch im Ursprungsbebauungsplan - ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um im Allgemeinen Wohngebiet die vorgesehene Bebauung zu realisieren und im Besonderen Wohngebiet die vorhandene Bebauung moderat zu erweitern.

4.4 Grünflächen

Drei im Ursprungsbebauungsplan dargestellte Grünflächen werden durch dies 2. Änderung überplant bzw. angeschnitten. Während die Grünfläche (ehemals Fläche 5) im Nordosten gleichzeitig eine Ausgleichsmaßnahme darstellt und an anderer Stelle hergerichtet werden muss (s.u.), werden darüber hinaus Teile von zwei privaten Grünflächen in Anspruch genommen. Die private Grünfläche an der Friedrich-Ebert-Allee war zur Bepflanzung vorgesehen. Die Unterbrechung mit einer Zufahrt war zulässig. Diese Grünfläche ist noch nicht hergerichtet. Sie entfällt im überplanten Bereich.

Die private Grünfläche westlich des Bestandsgebäudes an der Straße „Am Kurpark“ war ohne weitere Pflanzaufgaben zur Sicherung der rückwärtigen Grünbereiche festgesetzt. Dies entspricht nun nicht mehr der derzeitigen Planungsabsicht. Die private Grünfläche wird im Zuge dieser Verdichtung reduziert und bleibt nur noch als Grünelement entlang des südlich angrenzenden Fußweges erhalten.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind durch die vorhandenen Bestandsleitungen im Straßenraum sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

- E.ON Avacon (Strom, Gas, Trinkwasser)
- Deutsche Telekom AG (Telekommunikation)

Die Anforderungen an den Brandschutz sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwasser-Leitungsnetz. Die für den Grundsatz erforderliche Löschwassermenge ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Das Schmutzwasser wird über die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Bad Münster entsorgt. Ausreichende Kapazitäten sind vorhanden. Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage von Bad Münster geleitet.

Angesichts der innerstädtischen Lage (verdichtete Bauweise) kann eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers für die Bauvorhaben nicht realisiert werden. Allerdings ist es aus ökologischen und ökonomischen Gründen sinnvoll, dass Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Demzufolge kommt eine Konzeption der Rückhaltung und verzögerten Abgabe des Oberflächenwassers von den versiegelten und überdachten Flächen in Betracht. Es ist textlich festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten ist. Die Entwässerungsmulden sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Der Investor hat der OEWA Wasser und Abwasser GmbH (OEWA), Bad Münster rechnerisch nachzuweisen, dass das vorgesehene Volumen der Rückhaltevorrichtung ausreichend ist. Die

Abführung an den Vorfluter darf nur verzögert erfolgen. Das Maß des natürlichen Abflusses darf nicht überschritten werden.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

6 IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ

Nachbarschutz, Immissionen

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der maximal zulässigen Geschossigkeit ausreichend berücksichtigt worden.

Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen (siehe Hinweis § 8).

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung befinden sich keine Baudenkmale gemäß § 3 (3) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

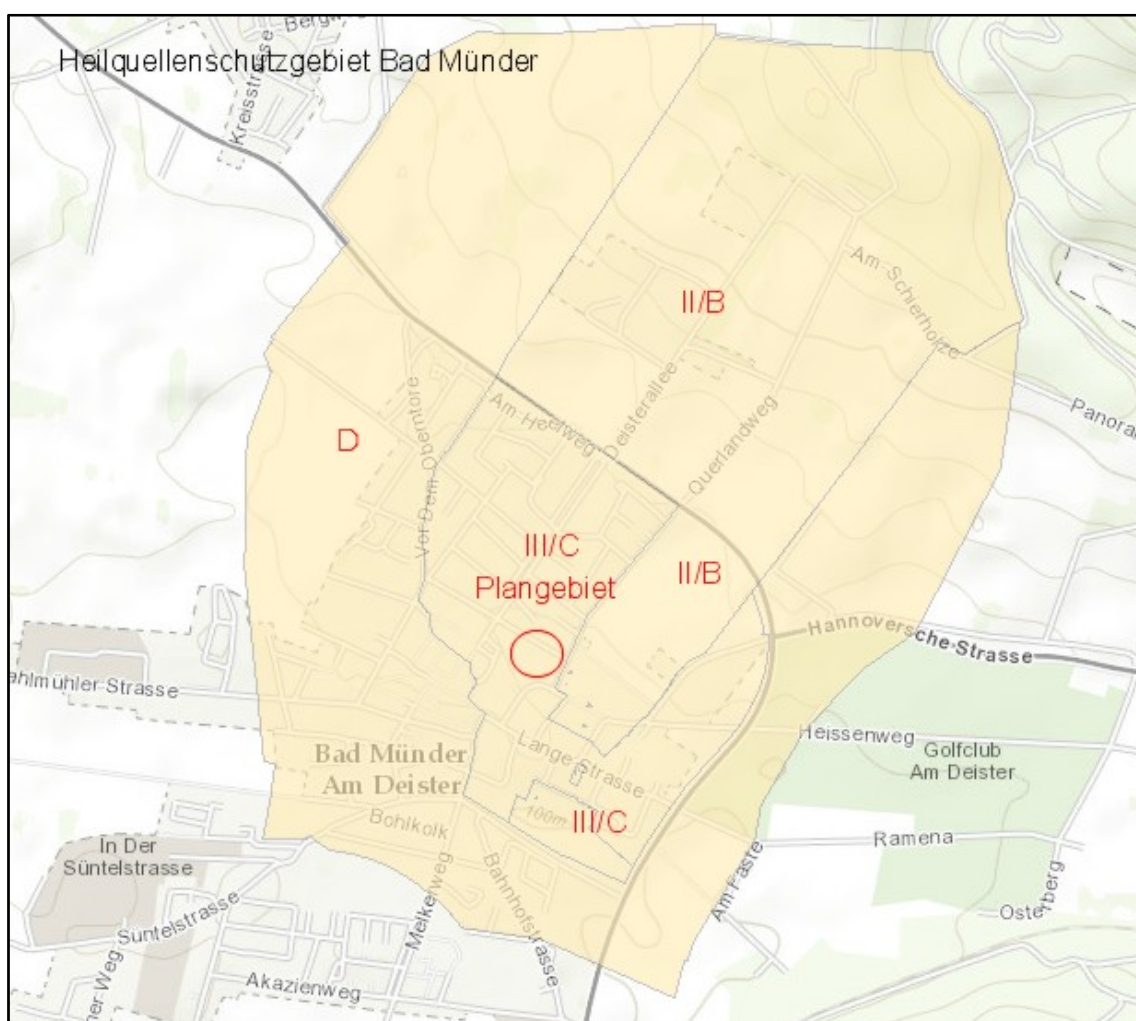
Im gesamten Plangebiet ist mit Bodenfunden gemäß § 14 NDSchG, ggf. auch mit Bodendenkmalen im Sinne des § 3 NDSchG, zu rechnen. Es gelten die rechtlichen Vorgaben des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere § 12 NDSchG „Ausgrabungen“, § 13 NDSchG „Erdarbeiten“ und § 14 NDSchG „Bodenfunde“. Erdarbeiten an einer Stelle, von der man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedürfen (siehe Hinweis § 9).

Heilquellenschutzgebiet

Für die Stadt Bad Münster wurde am 24.04.1990 eine Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen erlassen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieses Heilquellenschutzgebietes, und zwar in der weiteren Schutzzone III/C. Entsprechend des § 6 der o.g. Verordnung sind Anlagen

und Handlungen nach Maßgabe dieses Paragraphen verboten, genehmigungspflichtig oder keiner Beschränkung nach dieser Verordnung unterlegen.

Für die geplanten Hochbauten an der Friedrich-Ebert-Allee ist darauf zu achten, dass bei einem Bodeneingriff ab 5 m Tiefe eine Genehmigungspflicht einsetzt. Bis zu einem Eingriff von max. 5 m Tiefe ist das Vorhaben lediglich mit dem Amt für Wasser und Abfall abzustimmen. Unabhängig davon sind der Neubau von befestigten, für Motorfahrzeuge zugelassenen Wegen, Straßen und Parkplätzen und alle anderen Baumaßnahmen in der Schutzzone III/C nach § 6 Abs. 2 lfd. Nr. A 28 b der gültigen Heilquellenschutzverordnung genehmigungspflichtig (siehe Hinweis § 10).



7 NATUR UND LANDSCHAFT

Vorhandener Zustand:

Es handelt sich um eine Fläche, die derzeit unterschiedlich genutzt wird. Der Teilbereich an der Friedrich-Ebert-Allee unterliegt einer regelmäßigen Mahd und muss als Scherrasen angesprochen werden. Südlich auf dieser Fläche, angrenzend an das noch bestehende Gebäude, befindet sich eine kleinere Gehölzgruppe. Sie besteht vorwiegend aus noch relativ jungen Birken und Linden.

Hinter dem derzeit noch vorhandenen Wohngebäude - parallel zur Friedrich-Ebert-Allee - befindet sich ein Garten. Dieser wird im westlichen Teil von Gehölzen geprägt. Es handelt sich vorwiegend um ältere Fichten und einzelne Birken. Im vorderen, hausnahen Bereich sind relativ großflächige Versiegelungen vorhanden, die als Außenwohnbereich bzw. Hof genutzt werden. Das Gebäude weist rückwärtig zum Teil eine Begrünung mit Efeu auf.

Von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.43 ist kein gesetzlich geschützter Bereich gemäß Naturschutzgesetzgebung betroffen.

Gemäß NIBIS-Kartensever des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (Internetseite, zuletzt besucht im Oktober 2012) handelt es sich beim Bodentyp um Gley. Eine besondere Schutzwürdigkeit dieses Bodens wird nicht dargestellt.

In der ingenieurgeologischen Karte des o.g. Kartenservers wird eine gute Tragfähigkeit des Baugrundes angegeben. Auf den oft hohen Grundwasserstand in Tälern wird hingewiesen.

Planung:

Da dieses Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird - wie oben dargelegt - auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Weiterhin entfällt die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahme (Fläche 5) behält weiterhin grundsätzlich ihre Gültigkeit. Es handelt sich um eine ca. 260 m² große Fläche, für die ursprünglich Bepflanzungen mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen waren. Diese Fläche war dem Eingriff, der durch die südlichen privaten Bauflächen im WA₁ und der Tiefgarage entsteht (zusammen mit weiteren Maßnahmen als Sammel-

ausgleichsmaßnahme) zugeordnet. Diese Bereiche werden durch die 2. Änderung nicht berührt. Die Ausgleichsfläche 5 wird jedoch im Zuge dieser Innenverdichtung zum Teil überplant. Es können 107 m², wie im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen an Ort und Stelle umgesetzt werden. 153 m² werden überplant und müssen vom Investor deshalb in einem anderen Bereich - in Abstimmung mit der Stadt Bad Münster - hergerichtet werden. Vorgesehen ist dafür ein Teilstück des Flurstücks 148, Flur 23 in der Gemarkung Bad Münster. Hier soll eine Wiesenfläche mit 2-3 Süntelbuchen entwickelt werden (siehe Plan in Anlage 1). Die Sicherung der Durchführung dieser Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Im Bereich der Zufahrt zum Allgemeinen Wohngebiet ist es unvermeidbar, dass eine Linde der Allee entfällt. Dafür ist eine Ersatzpflanzung vorgesehen. Vorzugsweise soll eine Lückenschlusspflanzung an anderer Stelle im Zuge der Allee durchgeführt werden. Ist dieses nicht möglich, ist an anderer Stelle - in Absprache mit der Stadt Bad Münster - eine entsprechende Pflanzung eines Hochstammes durchzuführen. Dabei ist die Pflanzung im Nahbereich des Bebauungsplanes umzusetzen (siehe Maßnahme § 4 (3)).

Auf die ursprünglich festgesetzte Pflanzmaßnahme (*ehemals §11 (1): Pro oberirdischen Stellplatz im Baugebiet WA 1-3 ist an geeigneter Stelle ein Laubbaum zu pflanzen*) wird verzichtet. Die zukünftigen Platzverhältnisse würden eine derartige Bepflanzung nicht zulassen und sind hier im Sinne der Nachverdichtung aus heutiger Sicht nicht angemessen. Auf diese Festsetzung wird im Geltungsbereich dieser 2. Änderung verzichtet.

Um den oberflächigen Abfluss zu vermindern und damit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu minimieren wird - analog zum Ursprungsbebauungsplan - textlich festgesetzt, dass Plätze, Höfe, Garagenzufahrten und Wege durch geeignete Materialwahl so herzustellen sind, dass ein Abflussbeiwert von 0,6 nicht überschritten wird.

Besondere Konflikte im Hinblick auf Natur und Landschaft sind beim derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

8 STÄDTEBAULICHE WERTE

8.1 Flächenbilanz

Bruttofläche	3.488 m ²	=	0,35 ha	=	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	2.716 m ²	=	0,27 ha	=	77,9 %
Besonderes Wohngebiet	416 m ²	=	0,04 ha	=	11,9 %
Maßnahmenfläche	107 m ²	=	0,01 ha	=	3,1 %
Verkehrsfläche	40 m ²	=	0,00 ha	=	1,1 %
Private Grünfläche	209 m ²	=	0,02 ha	=	6,0 %

Zusätzlich werden ca. 720 m² des Allgemeines Wohngebietes als Fläche für Stellplätze ausgewiesen und 8,5 m² werden in der Maßnahmenfläche durch eine Trafoanlage in Anspruch genommen.

9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird eine Neustrukturierung der Grundstücke erforderlich. Dieses ist durch privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

9.2 Kosten, Finanzierung

Es fallen keine Erschließungskosten an, die durch den kommunalen Haushalt zu tragen sind.

Die Kosten für die Strom- und Wasser- und Gasversorgung sowie für das Telekomnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

10 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB hat im Zeitraum vom bis einschließlich stattgefunden.

Der Rat der Stadt Bad Münster hat diese Begründung in seiner Sitzung am
gebilligt.

Bad Münster, den

.....
Bürgermeister

Anlage 1: Lage der Kompensationsfläche (Maßstab 1 : 2500 i.O., verkleinert)



B-Plan Nr. 1.43 „Am Kurpark“ - 2. Änderung -, Stadt Bad Münster am Deister, OT Bad Münster

Begründung - Entwurf -

319BG-01.docx