

Stadt Bad Driburg

Kreis Höxter

Kernstadt

teilweise Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8c mit Bebauungsplan Nr. BA 08

„Brakeler Straße“

Begründung mit
textlichen Festsetzungen, Hinweisen
und Umweltbericht

Stand Februar 2024

Behördenbeteiligung

Veröffentlichungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A	2
1. Anlass für die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	4
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	5
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan	6
5. Konzept und Planung	7
6. Durchführung	7
Teil B	9
Textliche Festsetzungen	9
Hinweise	9
Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan	10
Auszug aus der geplanten Bauleitplanung	11
Umweltbericht	

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE TEILWEISE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Bad Driburg hat von 1971 bis 1973 den Bebauungsplan Nr. 8c in der Kernstadt für einen Bereich im Wesentlichen zwischen der Brakeler Straße im Westen, der Hufelandstraße im Norden, dem Dr.-Rödder-Weg im Osten und der B 64 im Süden aufgestellt. Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 27.10.1973 in Kraft getreten.

Ein kleiner Teilbereich nördlich der Hufelandstraße ist 2019 durch den Bebauungsplan BA 01 „Freiherr-Vom-Stein-Straße/Scharnhorststraße überplant worden.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt im Wesentlichen als besondere Art der baulichen Nutzung Industriegebiete (GI), Gewerbegebiete (GE), Allgemeine Wohngebiete (WA), Reine Wohngebiete (WR) und Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Friedhof, Flächen für die Ver- und Entsorgung (Wasserbehälter) und Flächen für die Forstwirtschaft fest.

In der Vergangenheit haben sich in einem Bereich zwischen der Brakeler Straße im Westen, der Hufelandstraße im Norden und der Von-Vincke-Straße im Osten Nutzungen entwickelt bzw. etabliert, die von den städtebaulichen Vorstellungen seit der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans aus den siebziger Jahren abweichen und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht übereinstimmen. Insbesondere die im Plangebiet entstandenen Gewerbeimmobilien unterlagen im Laufe der Jahre zwangsläufig verschiedenen Nutzungsänderungen, Eigentumswechseln oder Umstrukturierungen. Diese unterschiedlichen Entwicklungen bewirkten inzwischen Nutzungskonflikte im Plangebiet mit der Folge, dass für einige Leerstände eine Nachnutzung kaum mehr realisiert werden kann. Neben dem Wertverlust der Immobilien für die Besitzer wirkt sich der Leerstand auch negativ auf das Ortsbild aus, was aufgrund der exponierten Lage des hier betroffenen Areals verstärkt gilt. Der rechtskräftige Bebauungsplan gewährleistet daher zurzeit keine städtebaulich geordnete Entwicklung. Auch um die leerstehenden Gebäude einer sinnvollen Nachnutzung zuführen zu können, ist daher die Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der zurzeit gültige Bebauungsplan setzt für diesen Bereich Industriegebiete (GI), Gewerbegebiete (GE), Allgemeine Wohngebiete (WA), Reine Wohngebiete (WR) und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Friedhof fest.

Innerhalb des o.g. Gebiets befinden sich derzeit neben der Wohnnutzung auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierzu gehören ein Busunternehmen, ein Kfz-Handel, ein Möbellager, Büroräume, Malerbetrieb, Dachdeckerbetrieb mit Lagerflächen, eine Lagerhalle, Praxis für Physiotherapie. Des Weiteren befindet sich dort ein Friedhof mit Kapelle.

Die ursprünglich vorhandenen und geplanten industriellen und erheblich belästigende gewerblichen Nutzungen (z.B. Sperrholzfabrik) sind mittlerweile in diesem Bereich nicht mehr vorhanden. Vielfach sind sogar (nicht betriebsgebundene) Wohnnutzungen in festgesetzten Gewerbegebieten vorhanden.

Die Stadt Bad Driburg hält an dieser ursprünglich vorgesehenen überwiegend (nicht erheblich belästigenden) gewerblichen Nutzung nicht mehr fest. Vielmehr ist es Ziel der Stadt Bad Driburg, in diesem Bereich im Hinblick auf die nördlich angrenzende Seniorenresidenz

und die weiter angrenzende Wohnbebauung im Bereich der Hufelandstraße und der Von-Vincke-Straße, der vorhandenen Wohnbebauung und der das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im Plangebiet selbst die vorhandenen Nutzungen abweichend von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans langfristig zu erhalten und planungsrechtlich abzusichern. Somit besteht die Möglichkeit, dass sich das Areal zwischen der Brakeler Straße, Hufelandstraße und Von-Vincke-Straße zu einem verträglichen Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe entwickeln kann.

Aus Sicht der Stadt Bad Driburg besteht deshalb kein Bedarf mehr für dieses Areal an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans festzuhalten. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans vor nahezu 50 Jahren sind die ursprünglich vorgesehenen Nutzungen nicht umgesetzt worden. Das ursprüngliche Planungskonzept ist hier offensichtlich ins Leere gelaufen. An den bisherigen Nutzungsoptionen (GI und GE) bestand anscheinend kein Bedarf bzw. kein Interesse.

Eine städtebauliche Steuerung für dieses Areal über den Bebauungsplan Nr. 8c ist nicht mehr erforderlich, da hier die gesetzlichen Regelungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils; hier „Einfügen“ in die Eigenart der näheren Umgebung) einen ausreichenden Rahmen setzen, um das o.g. Ziel zu erreichen. Regelungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen sind an diesem Standort, der überwiegend bereits bebaut ist, entbehrlich.

Daher hat sich der Ausschuss für Bau, Straßen Umwelt und Klimaschutz der Stadt Bad Driburg dazu entschieden, den Bebauungsplan Nr. 8c der Kernstadt teilweise aufzuheben. Betroffen von dieser Aufhebung sind im Wesentlichen die GI und GE und die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof. Die festgesetzten WA sollen hingegen nicht aufgehoben werden, damit hier der immissionsschutzrechtliche Status gewahrt bleibt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet (hier teilweiser Aufhebungsbereich) richtet sich zukünftig nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern nach § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebauter Ortsteil).

Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, sollen die o.g. Festsetzungen der Baugebiete und der Gemeinbedarfsfläche im Rahmen der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8c in Kernstadt zurückgenommen werden.

Die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel, die vorhandene Mischgebietsstruktur zu erhalten, in den leerstehenden Immobilien eine angepasste Nachnutzung zu ermöglichen und so zu einer Aufwertung des Stadtteilquartiers beizutragen.

Des Weiteren zeigen sich Tendenzen und Entwicklungen, auch in anderen Städten des Kreises Höxter, dass verstärkt Werbeanlagen in den Kernstädten aufgestellt werden. Insbesondere die großformatigen Fremdwerbeanlagen bewirkten eine Abwertung des Stadtbildes und stellten ein Element bzw. Verstärkungsmoment von Trading-Down-Effekten dar. Gerade größere Fremdwerbeanlagen wirkten im Hinblick auf das Stadtbild und die schützenswerte Mischgebietsstruktur störend.

Gerade an einer der Hauptzufahrtsstraßen in die Innenstadt, die quasi die Visitenkarte der Kur- und Badestadt darstellt und einen ersten nachhaltigen Eindruck der Stadt vermittelt sind ein subjektiv positiv wahrgenommenes Stadtbild für die Besucher und Einwohner von hoher Bedeutung. Gerade für eine auf Gesundheit ausgerichtete Kur- und Badestadt gehört

ein visuell ansprechendes Stadtbild als ein Baustein zum Konzept des „Sich-Wohlfühlens“ dazu.

Die Stadt Bad Driburg möchte somit die Attraktivität des Stadtbildes an der Brakeler Straße als einer der Hauptzufahrtsstraßen und des betroffenen Gebiets steigern.

So enthält bereits der Bebauungsplan Nr. 8f von 2016 für den Bereich westlich der Brakeler Straße schon entsprechende Festsetzungen zum Ausschluss bzw. Gestaltung von Werbeanlagen.

Im Plangebiet sind weder im öffentlichen Straßenraum noch auf Privatgrundstücken Fremdwerbeanlagen aufgestellt. Für die ansässigen Firmen ist es wichtig, einen Ausgleich zwischen der Notwendigkeit gut wahrnehmbarer Eigenwerbung einerseits und einem hochwertigen Stadtbild andererseits herzustellen.

Somit sollen für einen Bereich im Abstand von 20 m parallel zur Brakeler Straße bzw. zum Gottfried-Büren-Weg bestimmte Regelungen zum Ausschluss und zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen werden.

Hierzu soll der Bebauungsplan BA 08 aufgestellt werden, der in Form eines einfachen Bebauungsplans lediglich textliche Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift i.S.d. § 89 BauO NRW zum Ausschluss bzw. Gestaltung von Werbeanlagen trifft (Festsetzungen orientieren sich am Bebauungsplan Nr. 8f).

Durch den Ausschluss von Fremdwerbung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des tatsächlich vorhandenen Baugebiets, hier Mischgebiet, gewahrt.

Der Bebauungsplan BA 08 leistet zur Sicherstellung der Zielsetzungen einen wichtigen Beitrag. Ohne diesen würden die Bestrebungen bezüglich des Erhalts und der Aufwertung des Stadtbildes an der Hauptzufahrtsstraße Brakeler Straße und des angrenzenden Quartiers zunichte gemacht bzw. erheblich erschwert werden.

Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten, ist die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8c mit gleichzeitiger Aufstellung des Bebauungsplans BA 08 in der Kernstadt Bad Driburg erforderlich.

Dabei sollen die Festsetzungen des Urplans Nr. 8c auf jeden Fall, auch im Fall der Unwirksamkeit der Festsetzungen des neuen Bebauungsplans BA 08, ersatzlos beseitigt werden.

2.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung besteht aus den beiden Bereichen A und B. Bei dem Bereich A handelt es sich um den Bereich des Bebauungsplans Nr. 8c, der aufgehoben werden soll. Bei dem Bereich B geht es um den Bereich, für den der einfache Bebauungsplan BA 08 aufgestellt wird.

Der Geltungsbereich befindet sich im Südosten der Kernstadt in einem Bereich zwischen der Brakeler Straße im Westen, der Hufelandstraße im Norden und der Von-Vincke-Straße im Osten.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich neben Wohnnutzung auch Gewerbebetriebe, die

das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierzu gehören ein Busunternehmen, ein Kfz-Handel, ein Möbellager, Büroräume, Malerbetrieb, Dachdeckerbetrieb mit Lagerflächen, eine Lagerhalle, Praxis für Physiotherapie. Des Weiteren befindet sich dort ein Friedhof mit Kapelle. Entlang der Brakeler Straße gibt es noch ein unbebautes gehölzbestandenes Grundstück.

Unmittelbar westlich verläuft die Brakeler Straße. Daran grenzen der ehemalige Güterbahnhof mit einem Bikeshop und Imbiss, weitere nicht störende Gewerbebetriebe, Park- und Lagerplätze und die Bahnlinie Altenbeken-Höxter an. Nördlich des Plangebiets befinden sich eine Seniorenresidenz und Wohnbebauung. Östlich der Von-Vincke-Straße sind Wohngebäude und noch unbebaute, teilweise gehölzbestandene Grundstücke vorhanden. Südlich schließen sich weitere Wohnnutzung, ein Bauzentrum, die Bahnlinie und schließlich die B 64 an.

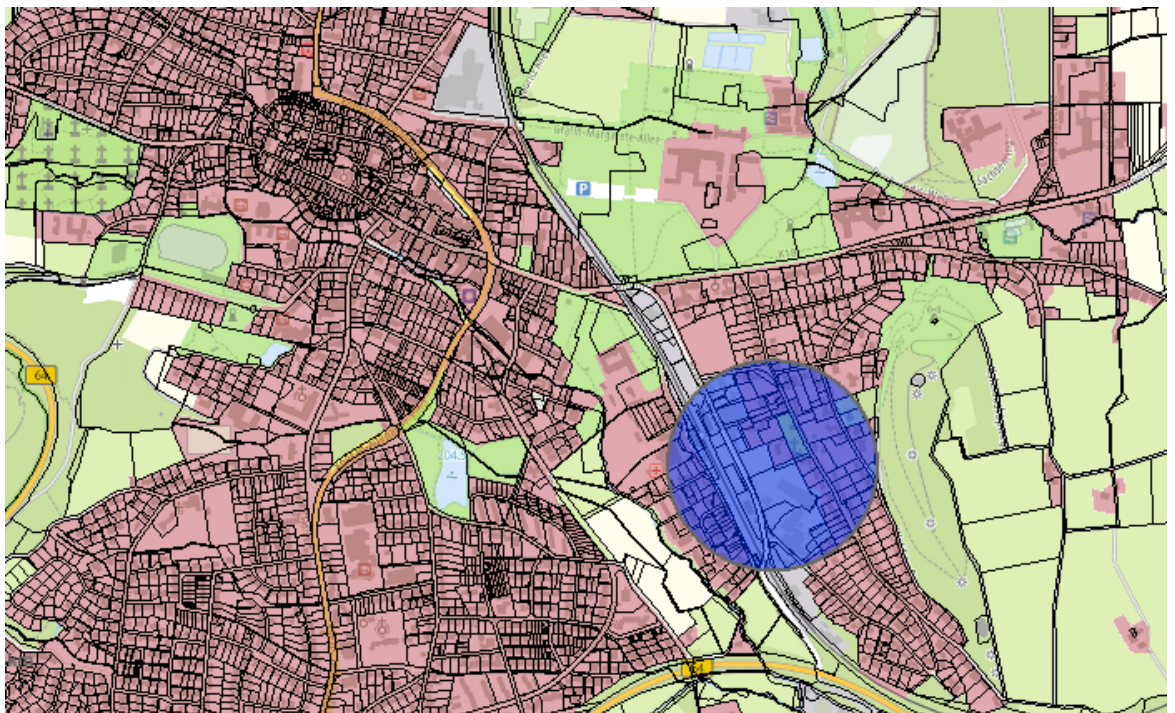
Insgesamt stellt sich das Plangebiet und nähere Umgebung als Wohngebiet und nicht störende Gewerbebetriebe im Umfeld der Brakeler Straße als Zufahrtsstraße in die Stadtmitte und der Bahnlinie dar.

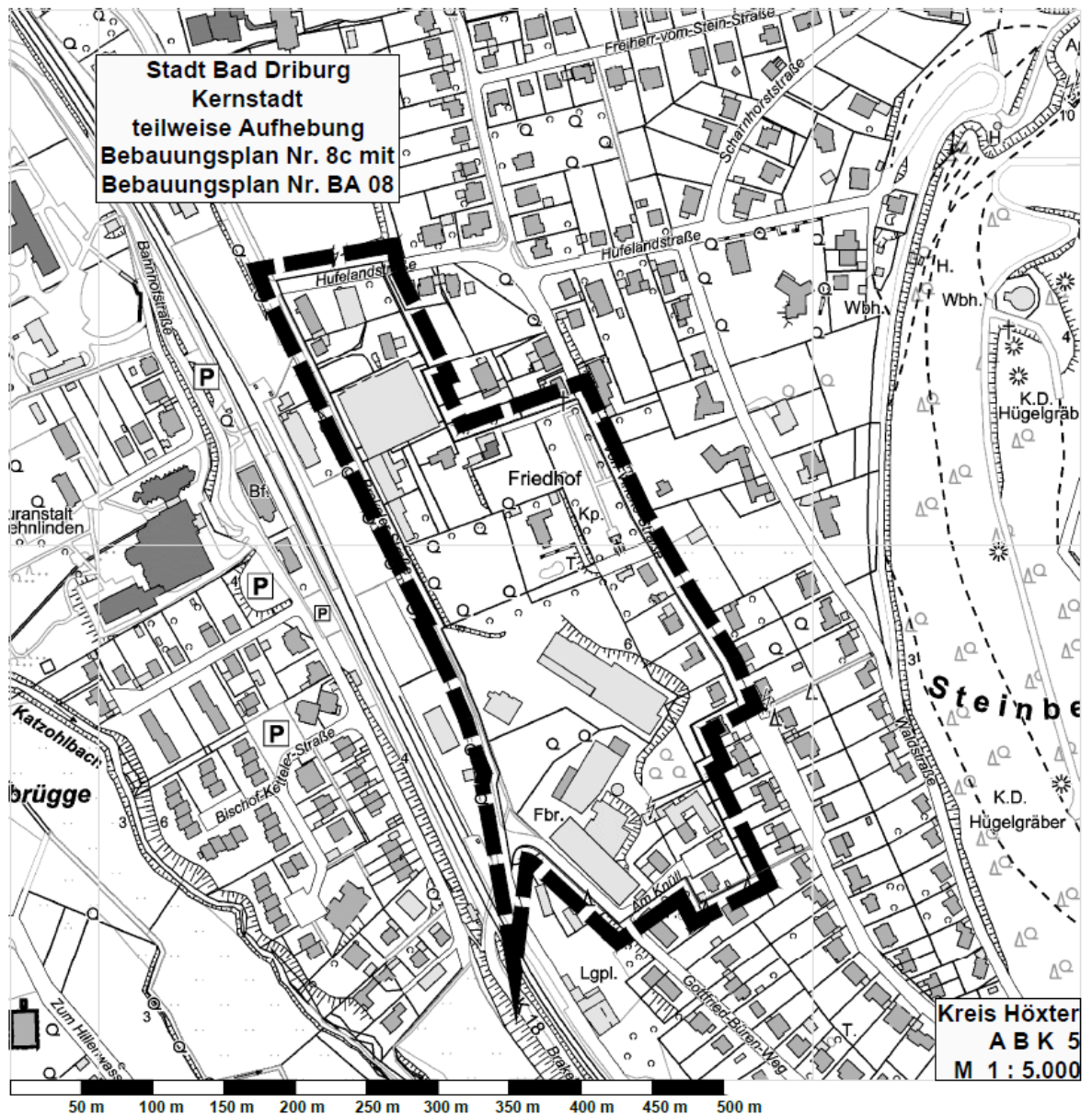
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung ist eine städtebauliche Entwicklung und Steuerung in diesem Bereich der Kernstadt durch den Bebauungsplan Nr. 8c nicht mehr notwendig. Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten, ist ein qualifizierter Bebauungsplan nicht mehr erforderlich. Daher hat der Ausschuss für Bau, Straßen Umwelt und Klimaschutz der Stadt Bad Driburg in seiner öffentlichen Sitzung am 23.03.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8c in der Kernstadt teilweise aufzuheben. Gleichzeitig wird für den Bereich B der Bebauungsplan BA 08 aufgestellt.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8c und der Aufstellung des Bebauungsplans BA 08 ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der Geltungsbereich der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8c und des Bebauungsplan BA 08 ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.





4.

VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs stellt der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Driburg Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen dar. Das Plangebiet befindet sich weder im Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Der Geltungsbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet HSG Zone III. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 22.11.2016 ist zu beachten.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich im Süden im Bereich der ehemaligen Sperrholzfabrik die Altlastenverdachtsfläche Bad Driburg „ehem. Fa. Buddenberg“ 4220/HP33. Westlich des Geltungsbereichs liegt die Altlastenverdachtsfläche Bad Driburg „ehem. Bahngelände“ 4222/36. Weitere Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Am 28.10.2021 wurde durch das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie -BKG- eine landesweite Starkregenhinweiskarte für das Bundesland Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Das Vorhaben liegt in einem von Starkregen überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Bei einem Niederschlagsereignis mit einem 100-jährigen Wiederkehrintervall (sog. „seltener Starkregen“) ist punktuell mit erhöhten Wassertiefen entsprechend der zu rechnen. Die Hinweiskarte Starkregengefahren für NRW steht im frei zugänglichen Geodatenportal des Kreises Höxter zur Verfügung: <https://geoserver.kreis-hoexter.de>. Erforderliche Maßnahmen zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge sind im „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zu finden.

5.

KONZEPT UND PLANUNG

Aus Sicht der Stadt Bad Driburg besteht im Hinblick auf das Plangebiet an einer städtebaulichen Steuerung durch dem Bebauungsplan Nr. 8c kein Bedarf mehr. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans vor nahezu 50 Jahren sind die ursprünglich vorgesehenen Nutzungen nicht umgesetzt worden. Das ursprüngliche Planungskonzept ist hier offensichtlich ins Leere gelaufen. An den bisherigen Nutzungsoptionen (GI und GE) bestand anscheinend kein Bedarf bzw. kein Interesse. Daher hat sich der Ausschuss für Bau, Straßen Umwelt und Klimaschutz der Stadt Bad Driburg dazu entschieden, den Bebauungsplan Nr. 8c teilweise aufzuheben.

Des Weiteren wird zur Steuerung von Werbeanlagen entlang der Brakeler Straße der Bebauungsplan BA 08 aufgestellt.

6.

DURCHFÜHRUNG

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und den hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die teilweise Aufhebung dieses Bebauungsplans und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. § 180 BauGB.

Höxter, den 27.02.2024

Bad Driburg, den

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen -
Im Auftrag:

STADT BAD DRIBURG
Der Bürgermeister

Michael Engel

Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 89 Landesbauordnung NW

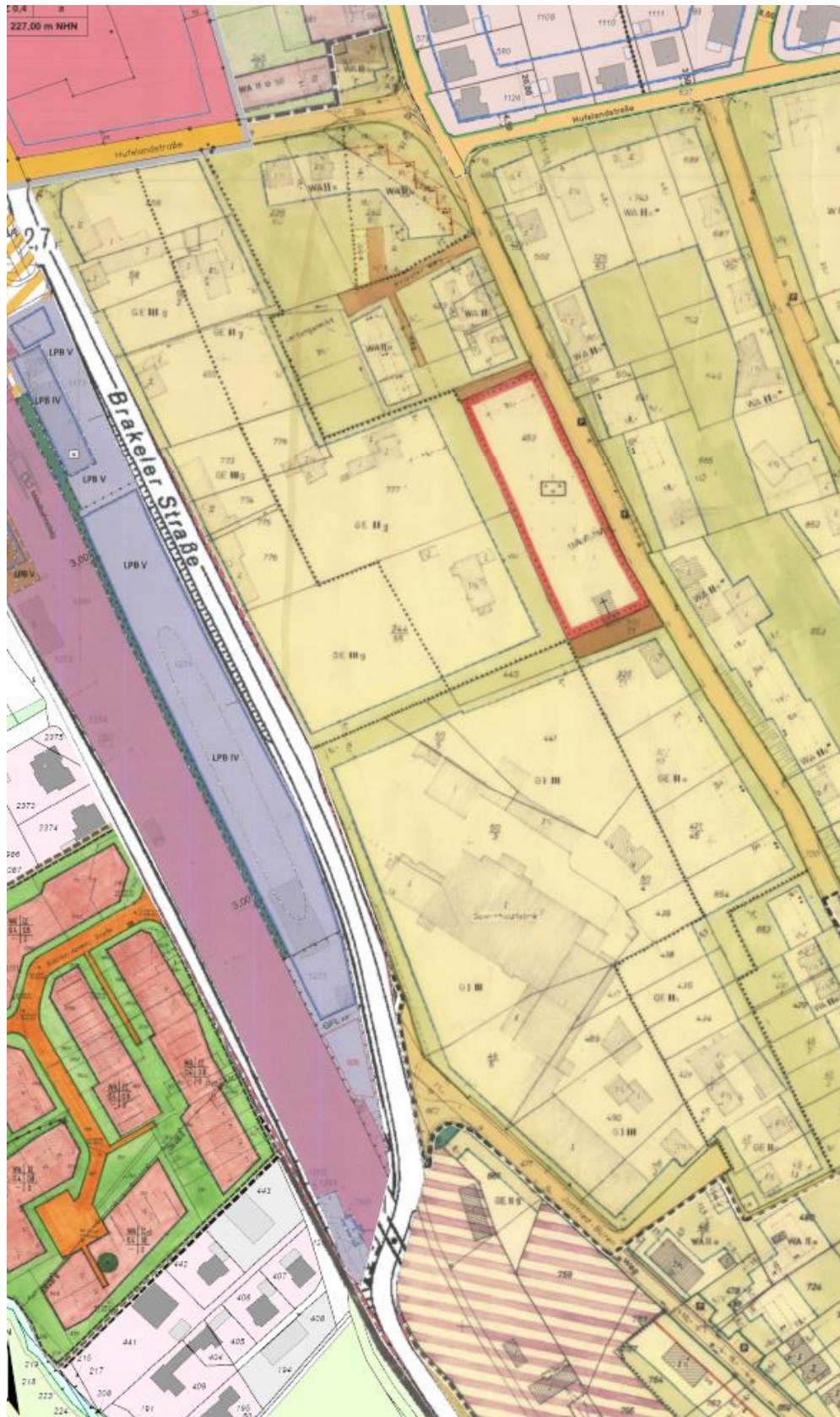
Für den Bereich B (Bebauungsplan BA 08) wird festgesetzt:

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Davon ausgenommen sind Sammelhinweisschilder an den Zufahrten. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht über den Gebäudekörper hinausragen. Ausnahmsweise dürfen freistehende Werbeanlagen, die nicht am Gebäude angebracht sind, auf dem Grundstück der Stätte der Leistung errichtet werden. Diese dürfen eine Größe von 2 m in der Höhe und 2 m in der Breite nicht überschreiten. Ausnahmsweise können freistehende Werbepylone auf dem Grundstück der Stätte der Leistung errichtet werden. Diese dürfen eine max. Höhe von 4 m und eine Grundfläche von 1,20 m x 1,20 m nicht überschreiten.

Hinweise:

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bad Driburg als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8c:



Auszug aus dem Bebauungsplan teilweise Aufhebung Nr. 8c und Bebauungsplan BA 08:

