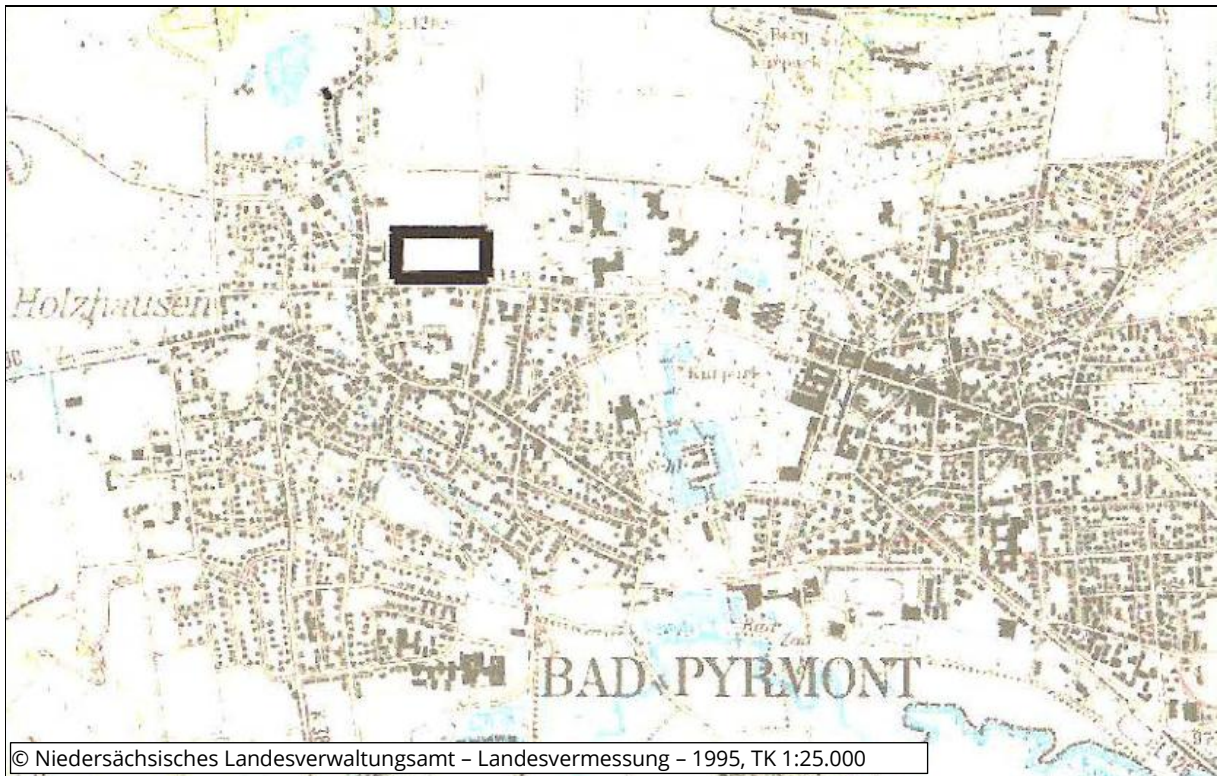


STADT BAD PYRMONT

1. (vereinfachte) Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1.104.0
„Auf dem Stücke“



Ortsteil: Bad Pyrmont
Plangebiet: Südlich der Bürgermeister Drinkuth Straße, westlich der Erdfällenstraße, nördlich der Schulstraße



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB

13.03.2026

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass für die Änderungsplanung	1
2	Vereinfachtes Änderungsverfahren.....	1
3	Räumlicher Geltungsbereich der 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes	2
4	Inhalt der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes.....	2
5	Auswirkungen der Planung.....	3

Begründung zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.104.0 „Auf dem Stücke“

Ortsteil: Bad Pyrmont
Plangebiet: Südlich der Bürgermeister Drinkuth Straße, westlich der Erdfällenstraße, nördlich der Schulstraße

Verfahrensstand: **Entwurf**
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB

1 Anlass für die Änderungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 1.104.0 „Auf dem Stücke“ wurde im 2009 als Satzung beschlossen. Um eine verbesserte Kaltluftzirkulation der nach Süden verlaufenden Hangabwinde sicherzustellen, werden im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen restriktiv in Form von Nord-Süd ausgerichteten Bauteppichen oder Einzelbaufeldern festgesetzt. Darüber hinaus wird vorgegeben, dass Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind.

In der praktischen Anwendung hat sich diese Regelung als sehr einschränkend erwiesen, weshalb bei der Stadt Bad Pyrmont vermehrt Rückmeldungen aus dem Baugebiet eingegangen sind, dass kaum noch Raum für typische, der Wohnnutzung dienenden Anlagen verbleibt. Hiervon betroffen sind insbesondere Kinderspielgeräte, Wärmepumpen oder Einhausungen von Abfallbehältern. Diese Anlagen sind regelmäßig Bestandteil wohngenutzter Grundstücke und werden üblicherweise entweder in Vorgartenbereichen oder mit räumlichem Abstand zum Hauptgebäude errichtet. Die derzeitige Zulässigkeitsbeschränkung von Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Kombination mit den eng vorgegebenen Baufeldern hat zur Folge, dass solche Anlagen – unabhängig von ihrer Größe oder Ausgestaltung – auf vielen Grundstücken nicht umsetzbar sind.

Vor diesem Hintergrund soll die Nutzbarkeit der Wohngrundstücke angemessen verbessert werden, ohne die grundlegenden städtebaulichen Zielsetzungen des Plans infrage zu stellen. Daher sollen künftig Kinderspielgeräte, Wärmepumpen sowie Mülltonnenverschlüsse auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Aufgrund des direkten städtebaulichen Zusammenhangs erfolgt parallel zur vorliegenden 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes 1.104.0 auch die Änderung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes 1.111.0, für den eine ähnliche Festsetzung in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen gilt.

2 Vereinfachtes Änderungsverfahren

Gemäß § 13 (1) BauGB kann das vereinfachte Verfahren für die Änderung eines Bebauungsplanes zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. Die Grundzüge einer Planung werden dann nicht berührt, wenn die Änderung das der bisherigen

Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert und der planerische Grundgedanke somit erhalten bleibt.

Dieses ist angesichts der geplanten Änderung der Fall, da die Planungsziele und -inhalte zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Grundsatz unverändert bleiben bzw. nur unwesentlich verändert oder klarstellend ergänzt werden. Mit der Änderung wird eine angemessene Differenzierung zwischen Hauptgebäuden und untergeordneten Nebenanlagen vorgenommen. Während die Lage und Dimensionierung der Hauptgebäude weiterhin klar geregelt bleiben, sollen untergeordnete Anlagen ermöglicht werden, die das Wohnumfeld funktional ergänzen, jedoch keine wesentliche Auswirkung auf die Kaltluftwinde entfalten. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Anpassung nicht berührt.

Vielmehr dient die Planänderung dazu, unverhältnismäßige Nutzungseinschränkungen zu vermeiden und die Festsetzungen des Bebauungsplans besser mit den tatsächlichen Anforderungen an eine zeitgemäße Wohnnutzung in Einklang zu bringen. Gleichzeitig trägt die Änderung zur Rechtsklarheit und zur Akzeptanz der planerischen Festsetzungen im Baugebiet bei.

Da durch die Änderung die Grundzüge des Plankonzeptes nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden. Im Baugesetzbuch werden darüber hinaus in § 13 (1) Ziffern 1 - 3 Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren genannt. Diese werden erfüllt:

- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Zudem kann gem. § 13 (2) Ziffer 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Auf Grundlage der Planunterlagen soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB eingeleitet werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich der 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.104.0 „Auf dem Stücke“.

4 Inhalt der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes

Die Festsetzung unter 1.3 „Nicht überbaubare Grundstücksflächen“ lautet bisher: „Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen.“

Diese Festsetzung wird mit vorliegender 1. (vereinfachten) Änderung wie folgt geändert: *„Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports mit Umfassungswänden sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die folgenden verfahrensfreien Maßnahmen gem. § 60 NBauO: Gartenhäuser bis 75 cbm, Kinderspielgeräte, Terrassen und Terrassenüberdachungen (einschließlich Pavillons) mit nicht mehr als 40 m² Grundfläche und einem Abstand von min. 3 m zur Grenze des Nachbargrundstückes, Wärmepumpen sowie Mülltonnenverschläge.“*

Mit der Änderung der Festsetzung erfolgt eine angemessene Anpassung im Spannungsfeld zwischen den übergeordneten Zielen der Sicherung des bestehenden Kaltluftvolumenstroms und die angemessene Ausnutzung der privaten Baugrundstücke. Die als Ausnahmen definierten Nebenanlagen sind in der Regel von untergeordneter Größe und lassen daher auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Kaltluftwinde erwarten.

Carports mit Umfassungswänden entfalten eine ähnliche Wirkung wie geschlossene Garagen und werden daher nochmal klarstellend ausgeschlossen. Da offene Stellplätze allerdings keinen Einfluss auf die Kaltluftwinde im Plangebiet haben, werden diese mit vorliegender Änderung nicht weiter in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt.

Alle übrigen Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung werden mit vorliegender Änderung übernommen.

5 Auswirkungen der Planung

Ver- und Entsorgung

Auswirkungen auf die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie die verkehrliche Erschließung sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten.

Immissionsschutz

Die Änderungsplanung hat keine Auswirkungen auf die Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes.

Umweltbelange

Durch die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes werden gegenüber der bisherigen Rechtslage keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht. Wesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Kaltluftvolumenstrom sind nicht zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind daher nicht zu erwarten.

Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 1. (vereinfachten) Änderung der Umweltzustand des Änderungsgebietes, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird.

Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet. Eine Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen ist somit nicht notwendig.

Stadt Bad Pyrmont
1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.104.0 „Auf dem Stücke Nord“

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de