

## **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0901 „Stubensiek“, Ortsteil Retzen**

---

### **Begründung**

zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB  
in der Fassung vom 11.08.2015

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3 Planverfahren	4
<b>2 AUSGANGSSITUATION</b>	<b>5</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung	5
2.2 Bebauung und Nutzung	5
2.3 Erschließung	5
2.4 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	6
2.5 Eigentumsverhältnisse	6
2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
<b>3 PLANUNGSBINDUNGEN</b>	<b>7</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung	7
3.2 Flächennutzungsplanung	7
3.3 Sonstige Bindungen	7
<b>4 PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>8</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	8
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
<b>5 PLANINHALT</b>	<b>8</b>
5.1 Planung der Baugebiete	8
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.1.3 Bauweise	10
5.1.4 Flächen die von Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind	10
5.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	10
5.3 Maßnahmen zur Minderung / zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	11
5.4 Verkehrliche Erschließung	11
5.4.1 Individualverkehr	11
5.4.2 Ruhender Verkehr	11
5.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr	12
5.4.4 Fuß- und Radverkehr	12
5.5 Technische Ver- und Entsorgung	12
5.5.1 Versorgung	12
5.5.2 Abwasserentsorgung	12
5.5.3 Beseitigung des Niederschlagswassers	12
5.5.4 Offenlegung des Entwässerungsgrabens	13
5.5.5 Abfall und Bodenaushub sowie Altlasten	13
5.6 Immissionsschutz	13
5.7 Artenschutz	14
5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
5.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	14
5.9.1 Flächen mit Bodenbelastungen	14
5.9.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete	14
<b>6 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>14</b>
<b>7 GESAMTABWÄGUNG</b>	<b>15</b>
<b>8 AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG</b>	<b>15</b>
8.1 Kosten und Finanzierung	15
8.2 Planüberlagerung	16

## **1 Einführung**

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Der seit 1965 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0901 „Stubensiek“, Ortsteil Retzen, setzt im Geltungsbereich der 1. Änderung entlang der Straßen Am Spielplatz, Retzerheide und Albrecht-Bicker-Straße zweigeschossige Straßenrandbebauung fest. Die inneren Grundstücksflächen werden über eine Stichstraße, abgehend von der Straße Am Spielplatz, erschlossen. Ein das Gebiet in Nord-Süd-Richtung querender Entwässerungsgraben ist zwar bereits mit eingezeichnet, wird jedoch bei der Planung insoweit nicht berücksichtigt, dass er teilweise mit überbaut wird. Der Graben ist im Plangebiet verrohrt. Dieser ist auch heute noch für die Entwässerung erforderlich. Des Weiteren ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene innere Erschließung aus heutiger Sicht sowohl überdimensioniert als auch im Hinblick auf Wendemanöver größerer Fahrzeuge ungeeignet. Auch die festgesetzten überbaubaren Flächen entsprechen in Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen an attraktive Wohnbaugrundstücke.

Anlass zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0901 „Stubensiek“ sind die im Ortsteil Retzen bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Verbindung mit der Behebung der o. g. Mängel des Ursprungsbebauungsplanes. Gleichzeitig sollen mit der vorliegenden Änderung eine dem Stand der Technik entsprechende Erschließung vorbereitet sowie effizienterer Grundstückszuschnitt ermöglicht werden.

Der Eigentümer der unbebauten Grundstücke im Änderungsbereich hat beantragt, den Bebauungsplan Nr. 0901 „Stubensiek“ zu ändern, um insbesondere eine den heutigen Anforderungen entsprechende Erschließung und Entwässerung zu ermöglichen sowie städtebaulich attraktive Baugrundstücke zu schaffen.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Retzen. Es umfasst eine Fläche im nördlichen Teil des besiedelten Bereiches. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0901 „Stubensiek“ erstreckt sich über den östlichen Teil des Ursprungsbebauungsplanes auf einer Fläche von ca. 0,94 ha (siehe Abb. 1, Seite 4). Der Änderungsbereich ist im Norden von der Retzer Heide und im Westen durch die Straße Am Spielplatz begrenzt. Die östliche und südliche Grenze des Änderungsbereiches wird von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen wohnbaulich genutzter Grundstücke entlang der Straßen Albrecht-Bicker-Straße und Stubensiek gebildet.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches wurde wie vorstehend beschrieben gewählt, da auf diesen Flächen eine Neuordnung der Festsetzungen in Bezug auf das Gewässer, die Erschließung sowie die Zuschnitte der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich ist. Die östlich angrenzenden Flurstücke an der Albrecht-Bicker-Straße wurden nicht in den Änderungsbereich einbezogen, weil für diesen Bereich bereits Baugenehmigungen auf der Basis des Ursprungsbebauungsplanes erteilt werden konnten. Der westliche Teil des Ursprungsbebauungsplanes wurde nicht in die vorliegende 1. Änderung einbezogen, da dieser Bereich bereits vollständig bebaut ist und keiner Neuordnung der Festsetzungen bedarf.

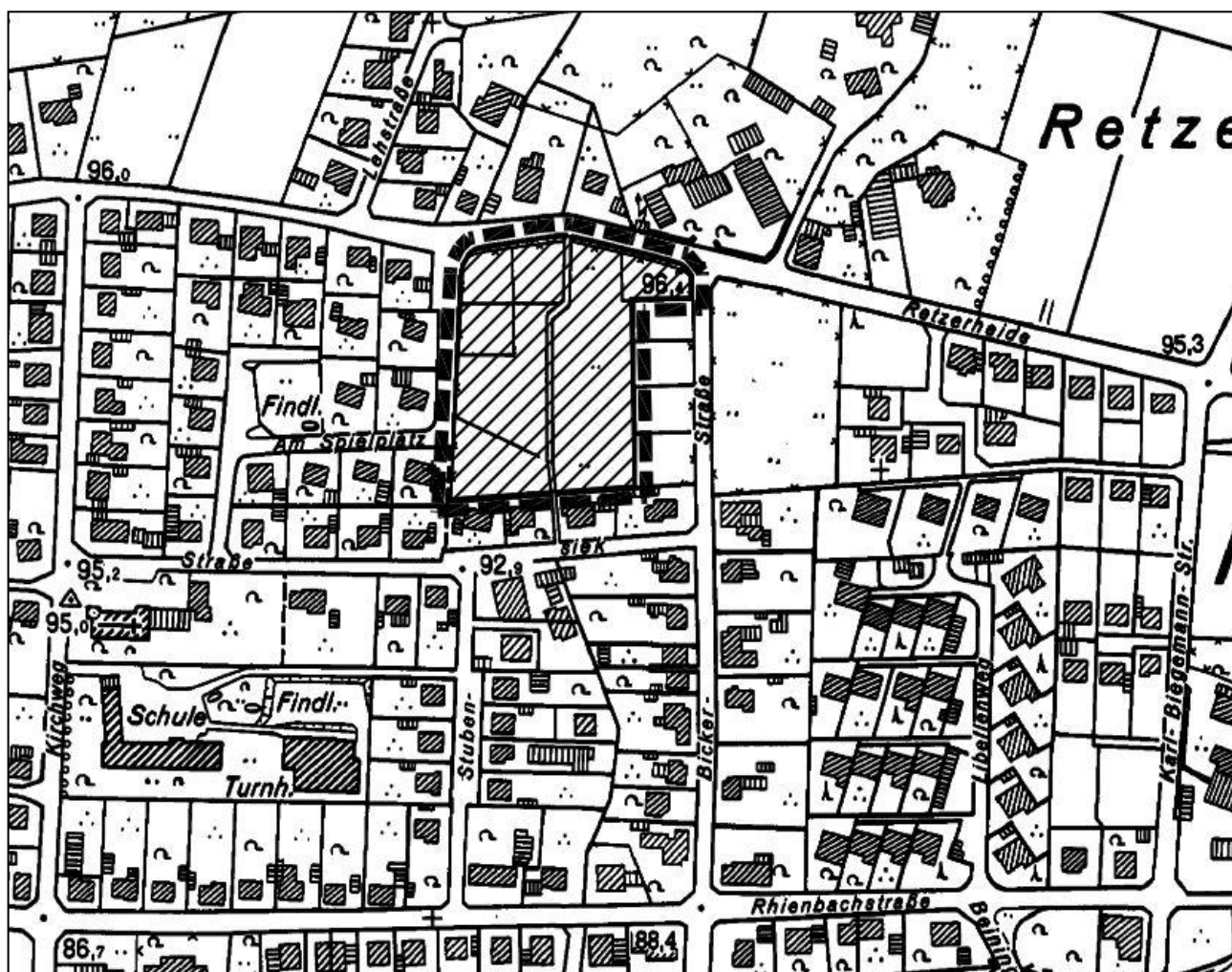


Abb. 1: Übersichtsplan, Auszug aus der dt. Grundkarte mit Darstellung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab, Plangebiet schraffiert)

### 1.3 Planverfahren

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0901 „Stubensiek“, Ortsteil Retzen, wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Diese, seit dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit wird genutzt, da das Plangebiet die maximale Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB), sich mit dem Vorhaben keine zusätzlichen erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ergeben und somit von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abzusehen ist. Die durchgeführte Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. des § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Des Weiteren liegen keine Vorhaben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vor, bei welchen eine Anwendung des § 13a BauGB ebenfalls ausgeschlossen wäre. Der Änderungsbereich liegt inmitten des Retzer Siedlungsbereiches, so dass hier die Definition des Innenbereiches anwendbar ist. Die mit der 1. Änderung beabsichtigte Neuordnung der Festsetzungen dient der Innenentwicklung des Ortsteils und entspricht daher den Anforderungen des § 13 a BauGB. Auch wenn von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird, sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes zu beschreiben und zu bewerten; siehe dazu Kapitel 5.2.

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Der etwa 0,94 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0901 "Stubensiek" liegt im Siedlungskörper des Ortsteils Retzen, nordöstlich dessen Zentrums. Der Ortsteil befindet sich ca. 5 km südöstlich der Kernstadt Bad Salzuflen.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Der Ortsteil Retzen ist überwiegend durch Wohnbebauung, bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, geprägt. In den Randlagen des Siedlungsbereiches sind außerdem landwirtschaftliche Betriebe in Form von Hofstellen vorhanden. Darüber hinaus liegen innerhalb des Siedlungsbereiches zwei kleine landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen südlich der Retzer Heide, getrennt durch die Albrecht-Bicker-Straße (siehe Übersichtsplan). Die westliche dieser beiden Flächen ist mit dem Bebauungsplan Nr. 0901 „Stubensiek“ beplant und wird nunmehr überwiegend durch die vorliegende 1. Änderung erneut überplant.

Im direkten Umfeld des Änderungsbereiches ist die ortstypische Struktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern ebenfalls vorzufinden. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (nördlich der Retzer Heide). Die östlich angrenzenden Grundstücke entlang der Albrecht-Bicker-Straße wurden erst in jüngerer Vergangenheit ausparzelliert und auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes zur Bebauung mit Einfamilienhäusern freigegeben.

Im Änderungsbereich sind die an der Retzer Heide sowie eines an der Straße Am Spielplatz liegenden Grundstücke ebenfalls in jüngerer Vergangenheit einer Bebauung mit Einfamilienhäusern zugeführt worden. Die anderen Flächen des Änderungsbereiches werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

### **2.3 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die angrenzenden Straßen Am Spielplatz und Retzerheide teilweise sichergestellt. Für die im Blockinnenbereich gelegenen bebaubaren Flächen ist bereits im Ursprungsbebauungsplan eine Verkehrsfläche mit Wendeanlage vorgesehen. Der Zuschnitt der Wendeanlage im Ursprungsbebauungsplan entspricht nicht mehr einer zeitgemäßen Erschließungsanlage, weshalb im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung eine Überarbeitung erfolgt.

Zur technischen Erschließung liegen alle erforderlichen Medien (Strom-, Telekommunikations-, Wasser- und Abwasserleitungen) in den Straßen Retzerheide, Am Spielplatz und in der Albrecht-Bicker-Straße vor. Im Norden des Änderungsbereiches ist das Gelände von der Straße Retzerheide nach Süden leicht abschüssig. Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen den Baugrundstücken und der Retzerheide konnte hier kein direkter Kanalanschluss gelegt werden. Die westlichen Grundstücke wurden an den Kanal in der Straße Am Spielplatz und die östlichen an den Kanal in der Albrecht-Bicker-Straße angebunden. Die Leitungen der Grundstücke Hausnummer 2 a und 4 a verlaufen, gesichert mittels Grundbucheinträgen, über die westlich (Hausnummer. 2) bzw. östlich (Hausnummer 4) angrenzenden Grundstücke.

## 2.4 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand

Durch die teils noch betriebene landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches ist von keiner besonderen Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen auszugehen. Eine parallel zur Erarbeitung des Planentwurfes durchgeführte Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. des § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen ist zu entnehmen, dass im Siedlungsbereich Retzens Pseudogley und z. T. Braunerde-Pseudogley ansteht. Eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen des Schutzgutes Boden, durch die Ackernutzung, ist zu vermuten. Das Schutzgut Wasser profitierte teilweise von dem Umstand, dass die Retentionsfunktion auf der Fläche bisher nicht durch Versiegelungen beeinträchtigt wurde. Negativ wirkte sich jedoch die Verrohrung des Entwässerungsgrabens aus. Dieser durchläuft den Änderungsbereich von Norden nach Süden. Der Umweltzustand der Schutzgüter Klima und Luft ist durch die der Umgebung nur geringfügig beeinflusst, da die Siedlungsdichte nicht sehr hoch ist.

## 2.5 Eigentumsverhältnisse

Ursprünglich waren alle im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke im Eigentum des Antragstellers. Die meisten Grundstücke entlang der vorgenannten Erschließungsstraßen wurden bereits ausparzelliert, verkauft und auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut. Die Flächen befinden sich in Privateigentum.

## 2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die vorliegende 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0901 „Stubensiek“ stellt eine Aktualisierung des planungsrechtlichen Rahmens dar. Der Ursprungsbebauungsplan setzt im Änderungsbereich überwiegend Reine Wohngebiete (WR) und lediglich im Blockinnenbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise fest (siehe Abb. 2). Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden zeichnerisch mittels Baugrenzen geregelt. Darüber hinaus ist für die Grundstücke an den Straßen Retzerheide, Am Spielplatz und Albrecht-Bicker-Straße zwingend eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Für das WR und das WA im Blockinnenbereich ist die Zahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt. In der gleichen räumlichen Differenzierung ist auch die Geschossflächenzahl (GFZ) für die Blockrandbebauung mit 0,7 und für den inneren Bereich mit 0,4 definiert. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für den gesamten Änderungsbereich auf 0,4 begrenzt. Des Weiteren wurden gestalterische Festsetzungen zur Dachneigung (30° bis 35°), zu Sockel- und Traufhöhen, Dacheindeckungen und -aufbauten, zur Traufstellung sowie zu den Materialien und der Farbgebung der Baukörper getroffen. Die Höhenfestsetzungen korrespondieren im

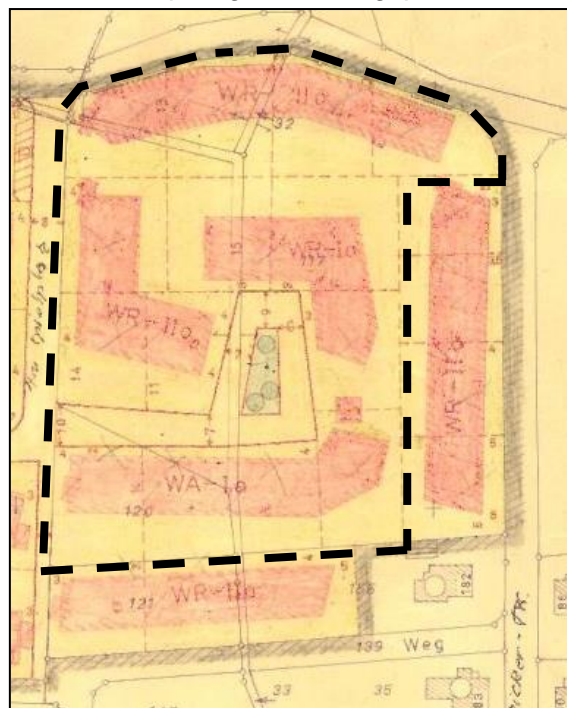


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 0901 „Stubensiek“, Ausschnitt, Abgrenzung des Änderungsbereiches gestrichelt skizziert (Darstellung ohne Maßstab)

Zusammenhang mit der jeweils festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Zur verkehrlichen Erschließung ist im Bereich der vorliegenden 1. Änderung eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die als Stichstraße an eine sehr großzügige Wendeanlage anschließt. Die Breite der Verkehrsfläche variiert dabei zwischen 6 m und 10 m.

Im Ursprungsbebauungsplan sind außerdem schmale Flurstücke für den verrohrten Entwässerungsgraben eingezeichnet. Inhaltlich geht der Bebauungsplan nicht auf die im Zusammenhang mit dem Graben vorliegenden Belange ein. Dadurch kommt es z. B. zu einer Überlagerung von überbaubaren Grundstücksflächen und dem Flurstück des Entwässerungsgrabens.

### **3 Planungsbindungen**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes ist der gesamte Ortsteil Retzen den allgemeinen Frei- und Agrarraumbereichen zugeordnet. Des Weiteren ist für Retzen und die weitläufige Umgebung die Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0901 „Stubensiek“ wird lediglich ein relativ kleinteiliger Bereich innerhalb eines durch Wohnbebauung geprägten Bereiches einer Bebauung im Sinne eines Lückenschlusses zugeführt. Der Umfang der möglichen Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches wird der Eigenentwicklung des Ortsteils Retzen gerecht.

Für die weitere Siedlungsentwicklung sind von der Bauleitplanung und durch gemeindliche Grundstückspolitik vorrangig innerhalb der Ortslagen gelegene Bauflächenreserven zu mobilisieren und flächensparende Baukonzeptionen zu entwickeln (B.I. 1 / Ziel 6). Diesem Ziel wird in besonderem Maße Rechnung getragen, da erst durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes auf die innerhalb der Ortslagen gelegene Bauflächenreserve zurückgegriffen werden kann.

Die vorliegende 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 0901 „Stubensiek“ ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

#### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen ist der Bereich der vorliegenden 1. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. In der Umgebung des Plangebietes setzt sich die Darstellung von Wohnbauflächen fort. Westlich des Änderungsbereiches ist zudem ein Spielplatz dargestellt. Südwestlich ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule, eine Kirche sowie für einen weiteren Spielplatz verzeichnet.

#### **3.3 Sonstige Bindungen**

Das Stadtentwicklungskonzept Bad Salzuflen 2020+ trifft generelle leitbildartige Aussagen zu den Entwicklungsabsichten für die Gesamtstadt und die einzelnen Ortsteile. Der Bereich des vorliegenden Plangebietes wird als „weitere Wohnbaufläche“ dargestellt, welche von Siedlungsbestand umschlossen ist.

## **4 Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Obwohl im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung bereits seit dem Jahr 1965 durch den Bebauungsplan Nr. 0901 „Stubensiek“ Planungsrecht besteht, ist die Fläche bis zum Jahr 2013 weiterhin landwirtschaftlich genutzt worden. Im direkten Umfeld ist derweil weitläufig Wohnbebauung, bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, entstanden. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0901 „Stubensiek“ werden die Festsetzungen den heutigen Anforderungen an Wohngebiete angepasst. Ziel der Planung ist der städtebauliche Lückenschluss der Wohnbebauung innerhalb des Ortsteils Retzen als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB. Außerdem wird durch die Nutzung von Flächen, welche in einem Bebauungszusammenhang liegen, dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, da auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden kann.

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0901 „Stubensiek“ setzt Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Das entspricht einer Entwicklung aus der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche.

## **5 Planinhalt**

### **5.1 Planung der Baugebiete**

#### **Baugebiete gemäß § 4 BauNVO**

##### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) festgesetzt, welche lediglich Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung aufweisen. Allgemein zulässig sind gemäß den textlichen Festsetzungen Wohngebäude. Des Weiteren sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe allgemein zulässig, um eine kleinteilige Versorgungsstruktur innerhalb der Wohnsiedlung planungsrechtlich zu ermöglichen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass zuletzt Einzelhandels-einrichtungen in Retzen geschlossen wurden, gewinnt die Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten zunehmend an Bedeutung. Aufgrund der kleinteiligen Struktur der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Ansiedlung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, in Größenordnungen die Konflikte zur umgebenden Wohnbebauung auslösen könnten, nicht zu erwarten.

Ergänzend zu den allgemein zulässigen Nutzungen können ausnahmsweise Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden mit der textlichen Festsetzung unter den Genehmigungsvorbehalt gestellt, da von ihnen je nach Anlagen- und Betriebsgröße sowie dem Nutzungskonzept störende Wirkungen ausgehen können. Hierzu gehören regelmäßig Schallemissionen und Besucherverkehr. Bei Nachweis der Gebietsverträglichkeit können diese Nutzungen jedoch auch im vorliegenden Änderungsbereich zugelassen werden.



Die folgenden Nutzungen sind jedoch aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und dem mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen im Änderungsbereich nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0901 „Stubensiek“ differenziert festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet WA1 umfasst Flächen entlang der Erschließungsstraßen Am Spielplatz und Retzerheide. In diesem Gebiet ist analog zum Ursprungsbebauungsplan eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Diese ist auf einigen der nunmehr überplanten Grundstücke bereits umgesetzt worden. Dieses Element der städtebaulichen Konzeption des Ursprungsbebauungsplanes soll fortgesetzt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Einen Zwang zum Bau von zwei Vollgeschossen besteht hier nicht. Diese teilweise Abweichung vom Ursprungsplan ist vertretbar, da hier noch keine prägende Bebauung vorhanden ist und sich die flexiblere Bebaubarkeit positiv auf den Vollzug des städtebaulichen Lückenschlusses auswirkt.

Des Weiteren ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen im gesamten Plangebiet auf 10,0 m festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der dem Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstück zur vorgelagerten Erschließungsstraße. Die Koppelung der Höhenfestsetzung an das Straßenniveau wurde vorgenommen, da die Höhe der Gemeindestraßen eine nicht so einfach zu verändernde Bezugsgröße darstellt. Außerdem wird der Topografie des Plangebietes Rechnung getragen.

Die zulässige Grundfläche ist im Bebauungsplan mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, wobei dieser Wert der im § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete entspricht. Auf dieser Grundlage ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich. Eine Überschreitung der GRZ durch Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist im Änderungsbereich nicht zulässig. Grund für diese Einschränkung ist die angespannte Oberflächenentwässerungssituation. Aufgrund der anstehenden Böden, partiell Geschiebelehm, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken nur eingeschränkt möglich. Darüber hinaus bieten die Regenwasserkanäle in den angrenzenden Straßen für die Ableitung des Oberflächenwassers lediglich begrenzte Reserven (siehe Kapitel 5.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung). Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den das Plangebiet in Nordsüdrichtung querenden Entwässerungsgraben ist nicht vertretbar, da in diesem Fall die problemlose Ableitung südlich des Plangebietes nicht gewährleistet werden kann. Die festgesetzte GRZ von 0,4 stellt einen

ausgewogenen Kompromiss aus effektiver Grundstücksausnutzung und Freihaltung von Versickerungsflächen dar.

Des Weiteren wurde die maximale Versiegelung der Vorgärten für das allgemeine Wohngebiet WA 1 auf 30 % der Vorgartenfläche begrenzt. Diese Festsetzung dient der Fortsetzung der aufgelockerten und begrünten straßenbegleitenden Struktur, die bereits in den angrenzenden Bereichen hergestellt wurde und das Ortsbild prägt. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wurde von dieser Festsetzung abgesehen, weil dieser Blockinnenbereich durch beengte Grundstücksverhältnisse geprägt ist und durch die relativ geringe zulässige Grundfläche Möglichkeiten zur Versiegelung sparenden Erschließung erhalten werden sollen. Zudem hat die künftige Bebauung an der Stichstraße nur geringe Relevanz für das Ortsbild.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Volumen von 30 cbm zulässig, da von diesen Anlagen nur untergeordnete städtebauliche Wirkungen ausgehen. Bei größerem Volumen sind die vorgenannten Anlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig, um sie in die städtebauliche Konzeption einzufügen. Mit der Obergrenze wird unerwünschten Ansammlungen mehrerer kleinerer baulicher Nebenanlagen begegnet. Für Garagen und Carports ist ein Ausnahmetatbestand in den textlichen Festsetzungen geregelt, der eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen zulässt. Damit können Einzelfälle, die das Ortsbild nicht beeinträchtigen ausnahmsweise zugelassen werden.

### **5.1.3 Bauweise**

Im Änderungsbereich ist, analog zum umgebenden Bebauungszusammenhang, eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die städtebauliche Struktur der Umgebung auch im Änderungsreich fortgesetzt.

### **5.1.4 Flächen die von Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind**

Zum Schutz des im Plangebiet verlaufenden Entwässerungsgrabens und der angrenzenden Grundstücke wurde festgesetzt, dass die flankierenden Randstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB nicht überbaut, versiegelt, bepflanzt oder als Lagerplatz genutzt werden dürfen. Außerdem regelt ein Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadt Bad Salzuflen die Zugänglichkeit für die Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen. Darüber hinaus wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich der o. g. Geh- und Fahrrechte festgesetzt, welche Bepflanzungen ausschließen und die Pflege dieser Flächen regeln. Diese Flächen sind der Sukzession zu überlassen und lediglich im Zuge von Unterhaltung im erforderlichen Maß von Bepflanzung zu befreien. Durch diese Festsetzungskombination im Bereich des Entwässerungsgrabens und dessen Randstreifen wird die Unterhaltung dauerhaft gewährleistet. Außerdem wird verhindert, dass der Wasserabflusses im Fall von Starkregenereignissen behindert wird.

## **5.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**

Als allgemeine gestalterische Festsetzung ist die einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen geregelt. Dies erfolgt zum Schutz des Ortsbildes. Dazu ist festgesetzt, dass Doppelhäuser und Hausgruppen in gleichem Material, gleicher Farbe sowie mit gleicher First- und Wandhöhe sowie Dachform zu errichten sind. Diese Regelung wurde auch für den Anbau an bestehenden Gebäude festgelegt.

Da Dächer ein sehr prägender Bestandteil des Ortsbildes sind, enthält der Bebauungsplan dazu gestalterische Festsetzungen. In Anlehnung an die vorhandene Dachlandschaft wurden ausschließlich geneigte Dächer, die mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen) in den Farben rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz eingedeckt werden, als zulässig festgesetzt. Hochglänzende Dacheindeckungen sind untersagt, da sie das Ortsbild stören würden. Die zulässigen Dachformen; Sattel-, Walm- und Zeltdächer; sind typisch für die Umgebung des Plangebietes und wurden zur Wahrung der städtebaulichen Struktur festgesetzt. Auch die als zulässig festgesetzte Dachneigung ist dem Bestand in der Umgebung entlehnt.

Die gestalterischen Festsetzungen beziehen sich auf die Dächer von Hauptanlagen, da diese eine prägende Wirkung auf das Ortsbild haben. Die Dächer von untergeordneten Bauteilen (z. B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports sind von den Festsetzungen der Dachform und -neigung befreit.

Für Dachaufbauten und -einschnitte wurde der Zulässigkeitsrahmen in den gestalterischen Festsetzungen definiert.

Da Einfriedungen ebenfalls ortsbildprägend sind, wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, in der die Art und die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Straßen und den seitlichen Grundstücksgrenzen im Vorgartenbereich geregelt werden. Der Festsetzungsrahmen orientiert sich an den für das Ortsbild typischen Merkmalen.

Von weiteren gestalterischen Festsetzungen wurde abgesehen, da die Bebauung in der Umgebung auch durch eine gestalterische Vielfalt geprägt ist. Die o. g. gestalterischen Festsetzungen dienen der Wahrung eines einheitlichen Rahmens für markante Elemente des Ortsbildes, die auch in der Umgebung gleichartig vorgefunden werden.

### **5.3 Maßnahmen zur Minderung / zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Der Änderungsbereich wird von Norden nach Süden von einem bisher verrohrten Entwässerungsgraben durchquert. Im Zuge der Bebauung des Gebietes wird dieser Graben wieder offengelegt. Lediglich im Bereich der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sowie bei bis zu zwei Grundstückszufahrten wird der Graben weiterhin bzw. wieder verrohrt. Durch die Öffnung des Entwässerungsgrabens werden kleinteilige wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Außerdem wird damit ein Wasseraustausch zwischen dem Graben und den angrenzenden Flächen ermöglicht. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Offenlegung positiv berührt.

### **5.4 Verkehrliche Erschließung**

#### **5.4.1 Individualverkehr**

Die verkehrliche Erschließung ist für die außenliegenden Grundstücke durch die angrenzenden Straßen Am Spielplatz und Retzerheide gewährleistet. Die innenliegenden Grundstücke werden über eine Stichstraße erschlossen, welche mit einer 20,0 m breiten Wendeanlage ausgestattet ist.

#### **5.4.2 Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken Stellplätze vorhanden bzw. im Rahmen der (Neu-) Bebauung anzulegen. Darüber hinaus besteht in den Straßen Am Spielplatz und Retzerheide ausreichend Raum für parkende Pkw. Zusätzlich ist in der Einmündung der Straße Am Spielplatz in die Retzerheide eine kleine öffentliche Stellplatzanlage vorhanden.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist aufgrund der geringen Anzahl der zu erschließenden Baugrundstücke flächensparend vorgesehen. Reserveflächen für Besucherstellplätze sind nicht enthalten.

#### **5.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Ortsteil Retzen ist im Rahmen des Stadtbusverkehrsbereiches mittels Anrufsammeltaxi erreichbar. Darüber hinaus wird der Ortsteil von der Buslinie 963 angefahren.

#### **5.4.4 Fuß- und Radverkehr**

Entlang der Straßen Am Spielplatz und Retzerheide sind bereits Gehwege vorhanden. Die Stichstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden, so dass dort auf einen gesonderten Gehweg verzichtet werden kann.

### **5.5 Technische Ver- und Entsorgung**

#### **5.5.1 Versorgung**

Die Leitungen für Strom, Wasser und Telekommunikation sind bereits in den an den Änderungsbe- reich angrenzenden Straßen vorhanden. Im Zuge der Anlage der neuen Erschließungsstraße für den inneren Bereich werden diese Medien weiter ausgebaut.

Für das Plangebiet ist gemäß dem Regelwerk W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfachs e. V. (DVGW)) ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup> / h über mindestens 2 Stunden zum Ansatz zu bringen. Gemäß einer Rohrnetzanalyse der Stadtwerke Bad Salzuflen aus dem Jahr 2006 können im Plangebiet 114 m<sup>3</sup> / h entnommen werden.

#### **5.5.2 Abwasserentsorgung**

Die Grundstücke entlang der Straßen Am Spielplatz und Retzerheide werden an den in diesen Straßen vorhandenen Abwasserkanal angeschlossen. Im Zuge der Anlage der neuen Erschließungsstraße für den inneren Bereich wird das Abwasserkanalnetz entsprechend erweitert.

#### **5.5.3 Beseitigung des Niederschlagswassers**

Die Beseitigung des Niederschlagswassers muss aufgrund der angespannten hydraulischen Situation im Plangebiet und der Umgebung den jeweiligen Gegebenheiten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens angepasst werden. Grundsätzlich ist die Niederschlagswasserbeseitigung von den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes 0901 „Stubensiek“ durch Einleitung in den Regenwasserkanal vorgesehen. Das gesamte Plangebiet des Ursprungsplanes ist mit einer Einleitungsmenge von 40 l / (s \* ha) in das Regenkanalsystem eingerechnet. Für die noch unbebauten Grundstücke wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes die maximale Einleitungsmenge neu berechnet, da bereits bebaute Teile des Plangebietes bisher ungedrosselt angeschlossen wurden. Im Änderungsbereich ist die nunmehr Einleitungsmenge auf 20 l / (s \* ha) zu begrenzen. Ein nachrichtlicher Hinweis auf der Planzeichnung weist auf den erforderlichen Anschluss an den Regenwasserkanal und die ggf. erforderlichen Drosselungsrate hin.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser von den Baugrundstücken in den das Plangebiet in Nordsüdrichtung querenden Entwässerungsgraben ist nicht vorgesehen, da eine Beeinträchtigung der am Graben in Fließrichtung folgenden Grundstücke durch die zusätzlichen Niederschlagswas-

sermengen nicht ausgeschlossen werden kann. Der für eine Einleitung erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis stehen die genannten Belange des Hochwasserschutzes erheblich entgegen.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ wird in den Regenwasserkanal in der Straße Am Spielplatz entwässert. Aufgrund von unterschiedlichen Kanalhöhen wird die Angleichstrecke innerhalb des Plangebietes mittels eines Leitungsrechtes gesichert. Begünstigt werden die Leitungsträger.

#### **5.5.4 Offenlegung des Entwässerungsgrabens**

Der im Plangebiet von Norden nach Süden verlaufende Entwässerungsgraben wird, abgesehen von der Unterquerung erforderlicher Erschließungsanlagen, freigelegt. Als Grabenprofil wird ein Trapezquerschnitt mit einer Sohlbreite von 0,5 m, einer Höhe von ca. 1,0 m sowie einer Böschungsneigung von 1:1,25 hergestellt. In den Einmündungsbereichen der Verrohrungen werden die Sohlbreiten auf 1,0 m verbreitert und die Böschungen durch den Einbau von Wasserbausteinen vor Ausspülungen gesichert. Die erforderliche Verrohrung unterhalb der neuen Erschließungsanlagen wurde soweit wie möglich minimiert. In Bezug auf neue Grundstückszufahrten ist eine Verrohrung des Grabens nur zulässig, wenn das betroffene Baugrundstück nicht anders an die nächstgelegene Straßenverkehrsfläche angeschlossen werden kann, ohne andere Baugrundstücke überqueren zu müssen.

Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit des freigelegten Grabens wurde ein hydraulischer Leistungsfähigkeitsnachweis erarbeitet. Es konnte nachgewiesen werden, dass bei voller Auslastung des verrohrten Zulaufs im Norden (DN 250) der im Plangebiet vorgesehene Profilausbau sowie die verrohrten Abschnitte (jeweils DN 400) unter den Erschließungsanlagen ausreichend dimensioniert sind.

#### **5.5.5 Abfall und Bodenaushub sowie Altlasten**

Auf den Umgang mit Bodenaushub wird auf der Planzeichnung mittels eines nachrichtlichen Hinweises aufmerksam gemacht. Bei dem Aushub, der Lagerung und dem Transport von Bodenaushub sind die Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.5.2000 und das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0901 „Stubensiek“ und sein Umfeld bis 200 m Entfernung wurde die Erfassung der Bodenbelastungsverdachtsflächen aktualisiert. Neben drei im Verdachtsflächen-Kataster aufgeführten sind zwei weitere Flächen ermittelt worden. Konkrete Hinweise auf Bodenbelastungen liegen nach deren Überprüfung an Hand von Akten und Zeugen nicht vor. Eine Gefährdung der im Geltungsbereich – einschließlich des Bereichs der 1. Änderung – geplanten Nutzungen ist nicht zu besorgen.

#### **5.6 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Lediglich im Norden grenzt die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes an. Von diesem Betrieb gehen jedoch nur geringfügige Emissionen aus, so dass nicht mit Immissionskonflikten im Änderungsbereich zu rechnen ist. In Bezug auf Verkehrslärm sind ebenfalls keine Konflikte zu erwarten, da die meisten der umliegenden Nutzungen denen im Plangebiet entsprechen und auf den anliegenden Straßen keine überörtlichen Verkehrsströme vorhanden sind. Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht negativ berührt.

## 5.7 Artenschutz

Das Plangebiet ist zum einen Teil durch mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke, und zum anderen Teil durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Sowohl die Hausgärten als auch die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch ihre Nutzung in ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere beeinträchtigt.

Der parallel zum Planverfahren erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch eine bauliche Nutzung des Änderungsbereiches keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S. des § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Aufgrund der vorherrschenden Strukturarmut, der weitestgehend isolierten Lage der Vorhabenfläche innerhalb eines bebauten Ortsteiles und der damit einhergehenden Beunruhigung des betroffenen Grünlands kann eine Funktion als essenzieller Lebensraum bzw. als Fortpflanzungs- und Ruhestätte i. S. d. § 44 BNatSchG für die betrachteten planungsrelevanten Tierarten des Mess-tischblattes 3918 „Bad Salzuflen“ (Quadranten 2 und 4) – darunter bodenbrütende Wiesenvögel, Eulen und Greifvögel – ausgeschlossen werden.

Vorkommen von Fledermäusen lassen sich zwar nicht grundsätzlich ausschließen, allerdings ist eine Betroffenheit i. S. d. § 44 BNatSchG im Zuge der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 0901 ausgeschlossen, da weder potenzielle Quartierstandorte berührt werden noch essenzielle Jagdhabitats verloren gehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden demnach nicht ausgelöst.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden durch den vorliegenden Bebauungsplan voraussichtlich nicht negativ berührt.

## 5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Geltungsbereich der 1. Änderung noch im Umfeld des Plangebietes sind Denkmale vorhanden. Die Belange des Denkmalschutzes werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

## 5.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

### 5.9.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen mit Bodenbelastungen bekannt.

### 5.9.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 – 292) Anwendung, wonach hier die Zone IV festgelegt wurde.

## 6 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	8.531 qm	90,6 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“	789 qm	8,4 %
Fläche für Abwasserbeseitigung (Entwässerungsgraben)	92 qm	1,0 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>9.414 qm</b>	<b>100,0 %</b>

## **7 Gesamtabwägung**

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0901 „Stubensiek“ wird der bisher im Änderungsbereich bestehende planungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen auf die aktuellen städtebaulichen Anforderungen angepasst. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Bebauungszusammenhangs ergibt sich die Möglichkeit, die Änderung im beschleunigtes Verfahren aufzustellen. Das Absehen von einer Umweltprüfung ist im vorliegenden Fall gerechtfertigt, da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB; hier insbesondere die maximal zulässige Grundfläche; gegeben sind und es sich um einen vergleichsweise kleinen städtebaulichen Lückenschluss handelt.

Trotz des Absehens von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB, wurden die Belange von Natur und Landschaft im Planverfahren berücksichtigt. Da die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Bebauung einzelner Grundstücke bereits vorbelastet sind, ist die künftige Nutzung des Plangebietes kein Eingriff in wertvolle Strukturen. Darüber hinaus ist die Offenlegung des bisher verrohrten Entwässerungsgrabens im Plangebiet ökologisch und hydrologisch positiv zu bewerten.

Des Weiteren erfolgt der Lückenschluss bzw. die Nutzung der innenliegenden Baulandreserve im Einklang mit dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, da dadurch die Auslastung bereits vorhandener Infrastruktur gefördert wird. Außerdem wird damit der Zersiedelung bisher unbebauter und nicht vorbelasteter Landschaftsbereiche vorgebeugt. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Änderungsbereich ist aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche, dem fehlenden Zusammenhang zu anderen Ackerflächen und den potenziellen Emissionskonflikten zur umgebenden Wohnbebauung vertretbar.

Die Planungsalternative der 0-Variante hätte zur Folge, dass lediglich die randlichen Grundstücke im Änderungsbereich bebaut werden könnten und die innenliegende Baulandreserve verloren ginge. Eine weitere landwirtschaftliche Nutzung der innenliegenden Restfläche wäre nicht mehr möglich. Darüber hinaus wäre der im Plangebiet vorhandene Entwässerungsgraben weiterhin verrohrt und könnte nicht als siedlungsnahes Biotop Pflanzen und Tieren Lebensraum bieten. Vor diesem Hintergrund ist der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0901 „Stubensiek“ der Vorzug zu geben.

## **8 Auswirkungen und Realisierung der Planung**

### **8.1 Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 0901 „Stubensiek“, 1. Änderung, Ortsteil Retzen, keine Kosten, da die Planungskosten vom Antragsteller übernommen werden. Die Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen werden ebenfalls vom Antragsteller getragen. Nach Fertigstellung geht die Straßenanlage ohne Anschaffungskosten an die Stadt Bad Salzuflen über, welche künftig für die Unterhaltung zuständig ist.

## **8.2 Planüberlagerung**

Mit der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0901 „Stubensiek“, Ortsteil Retzen, wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 0901 „Stubensiek“, Ortsteil Retzen durch neues Planungsrecht überlagert.

Bad Salzuflen, den 11.08.2015