

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0213 V
„Wohnanlage Heldmanstraße“
Ortsteil Schötmar**

Begründung

in der Fassung vom 04.08.2016

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt, Rudolph-Brandes-Allee 19 - 6. Etage, 32105 Bad Salzuflen
Internet: www.bad-salzuflen.de/go/bauleitplanung - E-Mail: stadtplanung@bad-salzuflen.de

In Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Stadtplanung und Umwelt:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten, Berliner Straße 38, 33378
Rheda-Wiedenbrück, Tel.: 05242 – 55 09 0, Fax: 05242 – 55 09 29

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 EINFÜHRUNG	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
2 AUSGANGSSITUATION	4
2.1 Stadträumliche Einbindung und Erschließung	4
2.2 Bebauung und Nutzung	4
2.3 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	5
2.4 Eigentumsverhältnisse	5
2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3 PLANUNGSBINDUNGEN	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplanung	5
3.3 Sonstige Bindungen	6
4 PLANUNGSKONZEPT	8
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	8
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
5 PLANINHALT	11
5.1 Planung der Baugebiete	11
5.1.1 Wohnen	11
5.1.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	12
5.2 Begrünung	13
5.3 Verkehrliche Erschließung	13
5.3.1 Individualverkehr	13
5.3.2 Ruhender Verkehr	13
5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr	13
5.4 Technische Ver- und Entsorgung	14
5.4.1 Versorgung	14
5.4.2 Abwasserentsorgung	14
5.4.3 Wasserwirtschaft	14
5.4.4 Abfall und Bodenaushub	14
5.5 Immissionsschutz	15
5.6 Artenschutz	16
5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege	18
5.8 Wasser- und Quellenschutzgebiete	18
6 FLÄCHENBILANZ	18
7 GESAMTABWÄGUNG	19
8 AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG	19
8.1 Auswirkungen	19
8.2 Maßnahmen	19
8.3 Kosten und Finanzierung	19

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stiftung Eben-Ezer ist eine diakonische Einrichtung für Menschen mit Behinderung. Diese beabsichtigt im Bad Salzuflener Stadtteil Schötmar eine Wohnanlage für Menschen mit psychischer Behinderung zu errichten. Das Erfordernis dazu geht aus der durch die Stiftung ermittelten Bedarfslage hervor, die auf Erkenntnissen aus Vernetzungen und Kooperation auf Kreisebene und mit weiteren Akteuren in dem Themenfeld auf übergreifender Ebene beruht. Auf dieser Grundlage hat die Stiftung entschieden, ihr Leistungsangebot für Menschen mit psychischer Erkrankung auszubauen. Als Standort für ein entsprechendes Wohn- und Betreuungsangebot wurden zwei Grundstücke im Bad Salzuflener Stadtteil Schötmar ausgewählt. Die zentrale Lage mit Einbindung in den Siedlungszusammenhang ist der Stiftung im Hinblick auf Inklusion und das Zusammenleben von erkrankten und gesunden Menschen wichtig. Die dort vorhandene Bebauung steht leer und soll zurückgebaut werden. Anstelle dieser Gebäude will die Stiftung ein Wohnangebot für psychisch behinderte Menschen in Form eines Wohnheims errichten.

Das Wohnheim soll insgesamt Platz für 24 Menschen bieten und benötigt daher ausreichend Fläche zum Wohnen und Betreuen. Daher reicht eine straßenbegleitende Bebauung nicht aus, die Bebauung soll sich darüber hinaus in die rückwärtigen Bereiche erstrecken. Um eine verträgliche Einbindung in den Siedlungskontext zu erzielen wird die bauliche Gestaltung an diese Gegebenheit angepasst. So integriert sich der vordere Gebäudeteil in zweigeschossiger Ausführung in das Straßenbild. Auf den rückwärtigen Flächen wird eine Abstufung auf ein Geschoss vorgenommen, um sich in die Umgebung einzufügen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,25 ha und liegt an der Heldmanstraße in Nähe zum Knotenpunkt Heldmanstraße/Wasserfuhr. Das Vorhaben stellt eine Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang dar. Die Flächen sind bislang nicht überplant und nach § 34 BauGB zu bewerten. Die spezielle Wohnform mit der besonderen Ausprägung vor allem in Bezug auf die Inanspruchnahme der rückwärtigen Flächen erfordert die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB, um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern. Dazu soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0213 V „Wohnanlage Heldmanstraße“ aufgestellt werden.

Die konkreten städtebaulichen Ziele sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohnheims
- Berücksichtigung der Nachbarschaft
- Verträgliche bauliche Integration in das Umfeld
- Vorgaben zur verträglichen Fortentwicklung des Ortsbilds
- Berücksichtigung der Artenschutzbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Weiterentwicklung des Siedlungsbestands und damit der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen der Planaufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB sind hier gegeben: Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha und es bestehen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten. Der Bebauungsplan wird somit im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0213 V „Wohnanlage Heldmanstraße“ liegt im Westen des Bad Salzuflener Stadtteils Schötmar. Der Ortskern Schötmar befindet sich etwa 450 m südwestlich. Das Stadtzentrum von Bad Salzuflen ist ca. 1,5 km in nordwestlicher Richtung entfernt.

Der Geltungsbereich wird konkret wie folgt abgegrenzt:

- im Südosten durch die Heldmanstraße,
- im Südwesten durch vorhandene Wohnbebauung und Gärten nordwestlich der Heldmanstraße,
- im Nordwesten durch einen Garten und die vorhandene Wohnbebauung auf einem rückwärtigen Grundstück südwestlich der Straße Wasserfuhr,
- im Nordosten durch vorhandene Wohnbebauung südwestlich der Straße Wasserfuhr.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie auch der Vorhaben- und Erschließungsplan umfassen die Flurstücke 476 und 477 der Flur 22 der Gemarkung Schötmar. Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von rd. 0,25 ha auf. Die genauen Abgrenzungen und die Lage ergeben sich aus der Plankarte.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung und Erschließung

Das Plangebiet ist Teil eines überwiegend durch Wohnen geprägten Siedlungsbereichs nordwestlich vom Kern des Stadtteils Schötmar. Es ist von Wohnnutzungen umgeben. Die straßenbegleitende Bebauung weist teils tiefe Gartenbereiche im Siedlungszusammenhang auf. Nordwestlich der Grundstücksgrenze besteht in etwa 40 m ein Umspannwerk sowie eine dorthin verlaufende 110kV Leitung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Südwesten liegt ein gewerblicher Betrieb für Druckmaschinenteknik. Insgesamt nimmt in Richtung des Kerns die Durchmischung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen zu. Nordöstlich befinden sich mehrere Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie die Kinder- und Jugendpsychiatrie des Klinikums Lippe sowie das Rudolph-Brandes-Gymnasium.

Die zu überplanenden Flächen besitzen eine direkte Anbindung an die Heldmanstraße (L 805). Zudem besteht ein nahegelegener Knotenpunkt mit der Straße Wasserfuhr (L 712). Über diese Straßen besteht die Einbindung in das örtliche Erschließungsnetz wie auch an das überörtliche Verkehrsnetz.

Der Geltungsbereich ist bislang nicht durch einen Bebauungsplan erfasst.

2.2 Bebauung und Nutzung

Bisher stehen im Planbereich zwei zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach und Nebenanlagen. Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum ausgebildet („1 ½“-geschossig). Diese sind nicht mehr bewohnt und sollen im Zuge der Planung abgerissen werden. Die rückwärtigen Flächen sind durch lange Gärten charakterisiert. Diese wurden bereits von Gehölzen freigeräumt. Das direkte Umfeld entlang der Straßen Heldmanstraße und Wasserfuhr ist i.W. geprägt durch Wohnnutzungen in ebenfalls i.W. 1 ½-geschossiger Bauweise und Satteldächern.

2.3 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Ausläufer des Verdichtungsraums Bünde – Bad Oeynhausen – Herford – Bad Salzuffen sowie in der Kulturlandschaft „Lipper Land“. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich Bad Salzuffens sowie der bestehenden Bebauung und Nutzung ist die Fläche insgesamt deutlich anthropogen geprägt. Besondere natürliche Situationen sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorzufinden.

Das Gelände fällt von der Heldmanstraße im Südosten bis zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze von etwa 83 m über NHN auf ca. 82 m über NHN um 1 m leicht ab.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Flurstücke 476 und 477 befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers. Die Erschließung ist über die öffentliche Straße Heldmanstraße gesichert und kann auch weiterhin genutzt werden. Zusätzliche Erschließungstrassen sind nicht erforderlich. Ergänzende bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind nach bisheriger Kenntnis nicht notwendig.

2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen des Vorhabens liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und sind daher bislang planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu bewerten. Durch die vorliegende Planung werden die Flächen erstmals von den Vorgaben eines Bebauungsplans erfasst.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Entwurf des LEP NRW vom September 2015 legt den Schwerpunkt für die künftige Siedlungsentwicklung bereits auf landesplanerischer Ebene deutlich auf die Innenentwicklung. Das Vorhaben entspricht daher den Anforderungen nach Grundsatz 6.1-6 „Vorrang der Innenentwicklung“.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld wird die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0213 V als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt. Dieser wird insgesamt von einer Freiraumdarstellung für *Grundwasser und Gewässerschutz* überlagert. Die Heldmanstraße und die Straße Wasserfuhr sind als *Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* im Plan festgelegt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als *Mischgebiet* dargestellt. Nach Westen und Südwesten setzt sich diese Darstellung fort. Die nord- und südöstlich angrenzenden Flächen sind als *Wohnbauflächen* ausgewiesen. Im Nordosten schließt daran eine *Fläche für Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“*

und „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ an. Das *Quellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen* mit Schutzstufe IIIb ist nachrichtlich dargestellt.

3.3 Sonstige Bindungen

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die im Siedlungsgebiet liegende Fläche weist keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Hier und im näheren Umfeld sind weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete festgelegt, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Ebenfalls sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete)** oder **europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Etwa 500 m östlich beginnt außerhalb des Siedlungszusammenhangs das **Landschaftsschutzgebiet** (LSG-3818-0007) „Lipper Bergland mit Bega-Hügelland und westlichem Lipper Bergland“ sowie „Ravensberger Hügelland mit Herforder Platten- und Hügelland“.

b) Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können und welche Wirkfaktoren zu erwarten sind. Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, ist in Kapitel 5.6 dargelegt.

c) Gewässer

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht. Die überplanten Flächen liegen in der Zone III b des **Quellenschutzgebiets „Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen“**, festgesetzt mit Verordnung vom 16.07.1974 und veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286-292. Darüber hinaus befindet sich der Planbereich innerhalb des **Trinkwasserschutzgebiets** Bad Salzuflen – Retzen, Schutzzone 3B, welches durch die Verordnung vom 06.05.2002 festgelegt und im Amtsblatt der Regierung Detmold 2002, S. 131 veröffentlicht wurde. Die Schutzgebiete werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe auch Kapitel 5.8.1), die Vorgaben der Schutzgebietsverordnungen sind bei Bebauung und Nutzung zu beachten.

Ein gesetzliches **Überschwemmungsgebiet** liegt im Geltungsbereich nicht vor. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bezüglich Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

d) Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW¹** steht im Südosten des Plangebiets lehmiger Sandboden aus Braunerde, stellenweise Podsol-Braunerde oder Pseudogley-Braunerde an, die eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit sowie eine mittlere nutzbare Wasserkapazität aufweist.

Lehmiger Untergrund bewirkt eine geringe Wasserdurchlässigkeit, die aufgrund der sandigen Deckschicht sonst hoch einzuschätzen ist. Stellenweise kann schwache Staunässe im Unterboden auftreten. Für den lehmigen Sandboden ist keine Schutzwürdigkeit definiert.

Im Nordwesten ist ein schluffiger Lehmboden aus Gley, z.T. Anmoorgley oder Gley-Braunerde vorzufinden. Die lehmige Deckschicht weist eine hohe Sorptionsfähigkeit und niedrige Wasserdurchlässigkeit gegenüber dem sandigen Untergrund auf (mittlere Sorptionsfähigkeit und Wasserdurchlässigkeit). Das Grundwasser steht im allgemeinen 4-8 dm unter der Flur. Für die schluffigen Lehmböden ist in NRW eine Schutzwürdigkeit der Stufe 1 mit dem Schutzzweck der „Biotopentwicklung“ festgelegt.

Die Böden sind zum Teil bereits bebaut und versiegelt. Auch auf den größtenteils unversiegelten Gartenflächen besteht bereits eine deutliche anthropogene Vorprägung.

e) Altlasten, Kampfmittel

Die Flächen im Geltungsbereich sind nicht im Verdachtsflächenkataster des Kreises verzeichnet. Daher sind dort bislang keine **altlastenverdächtigen Flächen** oder **Altlasten** bekannt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass es im Jahr 2007 im benachbarten Umspannwerk zu einer Havarie mit Explosion kam, durch die auch die angrenzenden Flächen durch herumschleudernde Scherben betroffen waren. Aufgrund dessen wurde eine Bodenuntersuchung² durchgeführt, die die Böden auf mögliche Belastungen überprüfen sollte. Aus dieser geht hervor, dass keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden konnten.

Dennoch besteht weiterhin nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe) mitzuteilen, wenn derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund angetroffen werden.

Kampfmittelvorkommen sind ebenfalls bislang nicht bekannt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

f) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern. Vorsorglich wird jedoch ergänzend auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3918 Herford; Krefeld 1983

² Dr. Kerth + Lampe Geo-Informetic GmbH: Bodenuntersuchungen auf den Grundstücken Heldmanstraße 35a und 37 in Bad Salzuffeln, Detmold, März 2016.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bedarf an spezialisierten Wohnformen für psychisch behinderte Menschen mit entsprechendem Betreuungsangebot ist weiter gegeben. Die Stiftung Eben-Ezer als sozialer Träger betreibt bereits einige solcher Einrichtungen. Der konkrete Planungsanlass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0213 V „Wohnanlage Heldmanstraße“ ist das Vorhaben der Stiftung, auf einer Fläche im Nordosten des Stadtteils Schötmar ein Wohnheim für psychisch behinderte Menschen mit 24 Plätzen zu errichten. Im Fokus steht dabei das möglichst eigenständige Wohnen. Die Konzeption sieht dabei Wohngruppen zu je acht Personen vor. Insgesamt erlaubt die Größe des Wohnheims eine angemessene Betreuung sowie auch Einbindung in das Umfeld. Die Ansiedlung im Siedlungsbereich dient den Zielen der Inklusion und des Zusammenlebens von gesunden und kranken Menschen. Der vorhandene Charakter des umgebenden Stadtteils, der überwiegend durch eine kleinteilige Wohnnutzung geprägt ist, wird somit gewahrt.

Das wesentliche Ziel der Einfügung in die Nachbarschaft wird u.a. in der städtebaulichen Konzeption umgesetzt. Daher orientiert sich der vordere Gebäudeteil am bisherigen Bestand und dem baulichen Umfeld. Er wird in zwei Vollgeschossen mit giebelständigem Satteldach zum Straßenraum ausgeführt. So fügt sich das Gebäude in das Straßenbild ein. Die rückwärtigen Gebäude auf den bisherigen Gartenflächen sind in eingeschossiger Bauweise mit einem Flachdach vorgesehen, um Rücksicht auf die Nachbarschaft zu nehmen und z.B. Verschattungswirkungen einzugrenzen. Das Flachdach wird anteilig mit einer Dachbegrünung versehen. Das Plangebiet soll gegenüber den Nachbargrundstücken mit einer Hecke umfriedet werden. Der ruhige Charakter der hinterliegenden Grundstücksflächen soll damit beibehalten und unterstützt werden.

Das architektonische Konzept sieht einen gegliederten Baukörper aus drei Hauptelementen vor, die durch eine Mittelachse miteinander verbunden sind. In diesen werden die Wohneinheiten für die 24 Bewohner verteilt. Da die Bewohner möglichst eigenständig leben sollen, sind i.W. Einzelappartements vorgesehen, die jeweils mit Bad und Küche ausgestattet sind. Im rückwärtigen Bereich wird darüber hinaus eine Einheit mit acht Plätzen für intensiv betreutes Wohnen untergebracht. Grundsätzlich soll das Wohnangebot einen „Quartierscharakter“ haben. So ist etwa ein zentraler Raum als Treffpunkt und Aufenthaltsraum für tags und nachts geplant. Die Gartenbereiche dienen der Erholung sowie der Förderung der Eigenständigkeit durch z.B. dort mögliche Gartenarbeiten wie Rasenmähen, Heckeschneiden oder ähnliches. Zusätzlich sind in der Planung die notwendigen Räumlichkeiten für Therapien, Bedienstete, Technik und Versorgung berücksichtigt. Das gesamte Gebäude einschließlich den Zimmern/Appartments wird barrierefrei ausgestaltet. Des Weiteren werden sechs rollstuhlgerechte Zimmer untergebracht sein.

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Heldmanstraße im Südosten. An dieser werden die erforderlichen Stellplatzflächen untergebracht. Unverhältnismäßige Mehrbelastungen durch Verkehr oder Lärm sind aufgrund der maßvollen Nachverdichtung nicht zu erwarten. Zusätzlicher, insbesondere ruhender Verkehr wird sich überwiegend durch Mitarbeiter und Besucher demnach in sehr untergeordnetem Rahmen ergeben. Die Bewohner des Wohnheims nutzen in der Regel den öffentlichen Personennahverkehr oder spezielle Bring- und Holddienste. Hier wirkt sich besonders die Lagegunst mit der direkt benachbarten Bushaltestelle *Gesundheitszentrum* (Linie 963 mit mehreren Verbindungen am Tag) positiv aus.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Maßnahmen zur Nutzung von innerörtlichen Flächenreserven grundsätzlich zu unterstützen. Durch die angestrebte Reaktivierung der Flächen im Siedlungsgefüge wird einer Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich vorgebeugt. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des Bestrebens, den speziellen Wohnbedarf psychisch behinderter Menschen möglichst inklusiv zu decken, ent-

spricht die Planung besonders auch den Anforderungen des § 1(5) BauGB, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu unterstützen, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

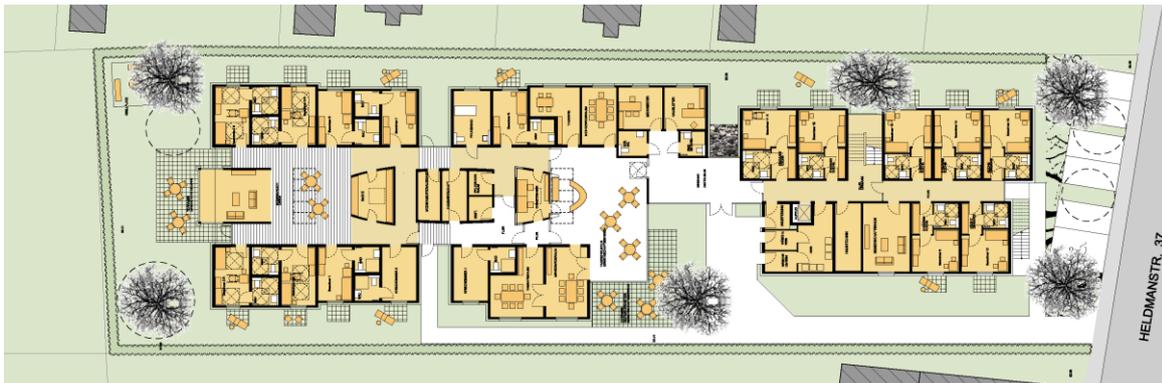
Die für das Bauvorhaben notwendigen Rodungsarbeiten der bisher auf den Gartenflächen vorhandenen Gartenflächen bedingen in Bezug auf den Artenschutz die Schaffung von Ersatzlebensräumen. Diese werden nach Abstimmung mit dem Kreis Lippe durch die Anpflanzung einer Wildstrauchhecke sowie die Anlage von 5 Nistkästen zu weiten Teilen im Plangebiet umgesetzt. Zusätzlich werden außerhalb des Bebauungsplans auf dem Stiftungsgelände von Eben-Ezer in Lemgo zwei mindestens 50 Jahre alte Bäume dauerhaft erhalten und ebenfalls eine Wildstrauchhecke angelegt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll das Vorhaben der Stiftung Eben-Ezer planungsrechtlich ermöglichen, um das vorgesehene Wohnangebot für psychisch behinderte Menschen an dieser zentralgelegenen Fläche in Schötmar realisieren zu können.



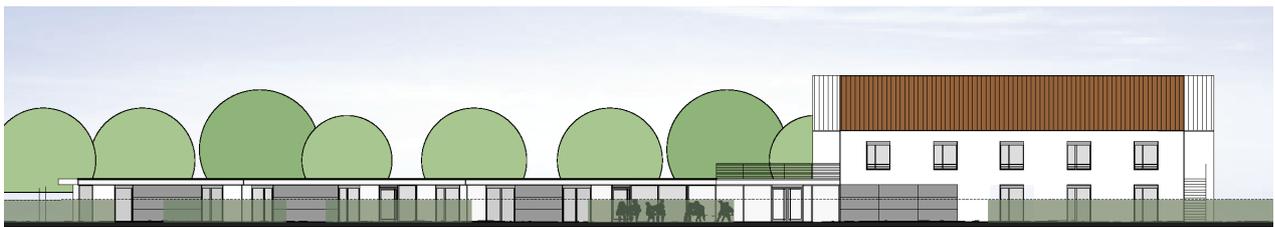
Lageplan (April 2016)

Brand Architekten, Lemgo, Maßstab i.O. 1:200



Grundriss (Februar 2016)

Brand Architekten, Lemgo, Maßstab i.O. 1:200



Westansicht (Februar 2016)

Brand Architekten, Lemgo, Maßstab i.O. 1:100



Süd- / Straßenansicht (Februar 2016)

Brand Architekten, Lemgo, Maßstab i.O. 1:100

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als *Mischgebiet* dargestellt. Durch das Wohnvorhaben wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im überwiegend wohngenutzten Siedlungsbereich gewahrt. Aufgrund der kleinen Fläche wird das Grundkonzept des Flächennutzungsplans der Nutzungsmischung nicht in Frage gestellt. Falls es im Weiteren als erforderlich angesehen wird, kann im Verfahren nach § 13a BauGB eine Anpassung der Darstellung auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Satz 2 BauGB erfolgen.

5 Planinhalt

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0213 V „Wohnanlage Heldmanstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung im Nordosten des Stadtteils Schötmar am Knotenpunkt Heldmanstraße/Wasserfuhr geschaffen. Diese leiten sich aus den oben genannten Zielvorstellungen ab. Die Festsetzungen erfolgen vorhabenbezogen, bedarfs- und umgebungsorientiert.

5.1 Planung der Baugebiete

5.1.1 Wohnen

a) Nutzungsart

Die Wohnanlage passt in den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets. Zur Weiterentwicklung des Wohnsiedlungsbereichs sowie zur Absicherung des Vorhabens wird die eigene Nutzungsart *Wohnen* festgesetzt. Da es sich hier um ein konkretes Vorhaben handelt werden genauere Regelungen in Anlehnung an den § 4 BauNVO getroffen. Danach werden zugelassen:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Räume für Verwaltung.

Das Vorhaben beabsichtigt die Schaffung eines Quartierscharakter. Die begleitenden Nutzungen des Wohnheims wie etwa die Betreuung oder die Verwaltung sind im Sinne dieses Charakters. Diese werden in Anlehnung an den Nutzungskatalog des § 4 BauNVO benannt.

Die Absicherung des Vorhabenbezugs erfolgt auf Grundlage des § 12 (3a) BauGB durch eine ergänzende Festsetzung die besagt, dass im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit wird die Vorhabenplanung sowie deren nutzungsmäßige Einbindung in das bestehende Umfeld weiter gesichert.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen und Bauweise

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen der konkreten Planung bedarfs- und vorhabenorientiert entwickelt. Es werden folgende Vorgaben getroffen:

- Der Flächenbedarf der speziellen Bauform wird deutlich definiert, um eine nachbarverträgliche Einbindung zu erreichen. Daher wird hier der Versiegelungsgrad konkret durch die Festsetzung einer Grundfläche GR von 1.500 m² festgesetzt. Dadurch ist die Versiegelung durch die Bebauung inklusive der Terrassen auf rd. 60 % der Gesamtfläche reglementiert. Die höhere Versiegelung ergibt sich durch die spezielle Bauform auch aufgrund der Abduckung in die Gartenflächen. Der mögliche Versiegelungsgrad liegt im Rahmen der gemäß § 17 BauNVO genannten Obergrenze der GRZ von 0,6 für Mischgebiete. Die zulässige Grundfläche kann durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Um die klimatische Wirkung der Versiegelung zu mindern, wird eine Vegetationsebene durch eine anteilige Dachbegrünung teils auf die Dachfläche verlegt.
- Die Regelungen zur **Zahl der Vollgeschosse** sowie zur **Höhe baulicher Anlagen** stellen die verträgliche Einbindung in die bauliche Umgebung sicher. Die straßen-

begleitende Bebauung orientiert sich am Bestand und dem Umfeld. Sie wird in einer zweigeschossigen Bauweise mit entsprechenden Mindest- und Höchstmaßen für **Trauf- und Firsthöhen** ausgeführt, um die straßenräumliche Wirkung zu stärken. Um die neue, tiefe Bebauung in den Gartenbereichen verträglich in das Umfeld einzufügen ist eine Abstufung auf eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen **Gesamthöhe** von 3,20 m festgesetzt. Hier ist vor allem eine verträgliche städtebauliche Wirkung gegenüber den angrenzenden Gartenbereichen von Bedeutung. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist mit 83,06 m über NHN am südöstlichen Eckpunkt des Geltungsbereichs festgelegt. Insgesamt bieten die Festsetzungen ausreichende Flexibilität für den Vorhabenträger.

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch **Baugrenzen** bestimmt (§ 23 BauNVO). Die Baugrenzen orientieren sich i.W. an der Vorhabenplanung und lassen auch gewisse ergänzende Gestaltungsfreiräume offen. Die **Bauweise** wird weitgehend bereits durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen anhand des konkreten Vorhabens vorgeprägt. Daher wird klarstellend die **abweichende Bauweise** festgesetzt. Dabei gilt in Bezug auf Abstandsflächen die offene Bauweise, die Länge der Gebäude darf jedoch mehr als 50 Meter betragen. Somit wird ausreichender Nutzungsspielraum für die Planung des Wohnheims sichergestellt, das sich als länglicher Baukörper aus drei miteinander verbundenen Gebäuden darstellt. Bauordnungsrechtliche Anforderungen sind im Übrigen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.
- Die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper** wird straßenbegleitend entsprechend der bisherigen Bebauung giebelständig zur Heldmanstraße ausgeführt und festgesetzt. Dadurch wird ebenfalls das giebelständig geprägte Straßenbild gestärkt.
- **Stellplätze** sind nur außerhalb der überbaubaren Flächen in den dafür zeichnerisch festgelegten Flächen zulässig, da die inneren Bereiche von Kfz freigehalten werden und das Parken ausschließlich entlang der Straße geschehen soll. Der Stellplatzbedarf für das Wohnheim ist dabei relativ gering, benötigt werden lediglich einige Mitarbeiter- und Besucherstellplätze.

5.1.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Zur weiteren Sicherung der Planungsziele werden **örtliche Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB. Ziel ist die gestalterisch positive Einbindung in den Siedlungsraum. Auch bei der vorliegenden vorhabenbezogenen Planung sollen dabei die wesentlichen baugestalterischen Aspekte über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus auch unmittelbar in die Festsetzungen einfließen. Im Zusammenspiel mit den Vorgaben für die Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen betrifft dies hier die Dachgestaltung.

Prägende Dachform entlang der Straßenräume ist im Bestand und im Umfeld das Satteldach. In Bezug darauf sind in der Planung im vorderen, städtebaulich wirksamen Bereich ebenfalls i.W. Satteldächer vorgesehen. Aufgrund des benötigten Bauvolumens ist das Gebäude auch entlang der Straße relativ breit, daher ist es in der Vorhabenplanung aus zwei parallelen Bauteilen mit Satteldach und einer zwischenliegenden Flachdachverbindung ausgeführt. Somit können Firsthöhe sowie auch Dachneigung die Verhältnisse im Umfeld aufgreifen. Die Dachneigung wird im Bebauungsplan mit einer Bandbreite von 42°-48° festgesetzt. Das Zwischendach wird dabei als untergeordnetes Bauteil angesehen und ist somit in Flachdachausführung zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden hier auch bei geneigten Dächern generell nicht zugelassen, da sie beim Vorhaben in der 3. Geschossebene ausgeführt und somit eine nachteilige Wirkung auf das Straßenbild erwirken würden. Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind ausschließlich Betondachsteine oder Ton-

ziegel in roten bis rotbraunen Farben vorgesehen, die der Gestaltung der umgebenden Bestandsgebäude entsprechen.

Im rückwärtigen Bereich wird zur verträglichen Einbindung in die Nachbarschaft das Flachdach vorgegeben. Für die geplante Nutzung ist eine erhebliche Bebauung auch der rückwärtigen Flächen erforderlich. Das konkrete Vorhaben zielt dabei auf eine Berücksichtigung der Nachbarschaft ab, indem es sich eingeschossig in die hinterliegenden Gartenflächen „hineinduckt“. Dies wird durch die Festsetzung des Flachdachs hier unterstützt. In die gleiche Richtung zielt die zusätzliche Regelung einer anteiligen Dachbegrünung, die auf mindestens 50 % der Dachflächen umgesetzt werden muss.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen eine verträgliche, bestandsorientierte bzw. umgebungsangepasste Dachgestaltung erwirkt.

5.2 Begrünung

Durch die Festsetzung von Pflanzungen soll der durchgrünte Charakter der Umgebung in der Planung aufgegriffen werden. Dazu sind mindestens sechs Einzelbäume auf dem Grundstück anzupflanzen. Darüber hinaus sind vier Baumstandorte entlang der Straße als Stellplatzbegrünung konkret festgesetzt. Die Standorte der straßenbegleitenden Bäume dürfen ausnahmsweise um maximal 1 m verschoben werden, um eine ausreichende Flexibilität bei der Umsetzung offen zu halten. Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken ist entlang der rückwärtigen Grenze eine Wildstrauchhecke und entlang der östlichen und westlichen Grenze eine Schnitthecke vorgesehen, die zum einen den durchgrünten Charakter weiter bestärken, wie auch ein verträglich einfriedendes Element darstellen. Die bauordnerischen Vorgaben einer Höhe von maximal 2 m sind dabei einzuhalten.

5.3 Verkehrliche Erschließung

5.3.1 Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Heldmanstraße (L 805). Über die östlich nahe gelegene Kreuzung bindet diese an die Straße Wasserfuhr (L 712) an. Beide sind wichtige Verbindungen im innerörtlichen Erschließungsnetz. Darüber hinaus besteht über diese Straßen eine gute Anbindung an das überörtliche und regionale Verkehrsnetz mit etwa dem Anschluss an die Autobahn A 2 sowie die Verbindungen zu den benachbarten Städten Lemgo, Herford und Bielefeld. Nach bisheriger Kenntnis wird sich die Verkehrssituation durch die Bebauungsplanung nicht wesentlich verändern.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für das Wohnheim ist auf dem Grundstück zu decken. Dazu sind Flächen für Stellplätze entlang der Heldmanstraße festgesetzt. Die Anforderungen an die Stellplatzbegrünung sind hierbei zu beachten.

5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Bushaltestelle „Gesundheitszentrum“ liegt direkt südlich des Plangebiets und bindet dieses an das öffentliche Nahverkehrsnetz an. Von dort fährt die Linie 963, die zwischen Bad Salzufflen ZOB und Lemgo Bahnhof tagsüber etwa jede halbe Stunde verkehrt. Weitere Haltestellen befinden sich an der Straße Wasserfuhr. Eine eventuelle Verschiebung der Haltestelle „Gesundheitszentrum“ wird im Aufstellungsverfahren abgestimmt.

5.4 Technische Ver- und Entsorgung

5.4.1 Versorgung

Die **Energie- und Wasserversorgung** erfolgen über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze, ggf. sind ergänzende Maßnahmen durchzuführen. Im Norden und Westen bestehen im Umfeld des Plangebiets übergeordnete Versorgungsanlagen, es handelt sich um ein Umspannwerk und die aus Richtung Osten dorthin führende 110 kV-Freileitung.

Erdarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen bspw. der Leitungen im öffentlichen Straßenraum müssen der Westfalen Weser Netz GmbH, Regionalbereich Lage/Lippe (Tel.: 05251/503-7589) wenigstens 8 Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der von dort bei Anzeige der Baumaßnahmen ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschläge, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in deren Nähe nur von Hand und mit geeigneten Geräten erfolgen.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Für das Vorhaben ist eine Mindestlöschwassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. In Anlehnung an den Bedarf eines allgemeinen Wohngebiets wird demgemäß davon ausgegangen, dass eine Wassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen muss. Gemäß einer Rohrnetzanalyse der Stadtwerke Bad Salzuflen aus dem Jahr 2006 können in dem Plangebiet ca. 92m³/h Wasser aus dem Rohrnetz der Stadtwerke entnommen werden. Die fehlende Menge an Löschwasser wird durch die in den Löschfahrzeugen mitgeführten Löschmittelvorräte ausgeglichen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

5.4.2 Abwasserentsorgung

Die **Schmutzwasserentsorgung** wird voraussichtlich ebenfalls durch Anschluss an die bestehenden Netze und Erschließungsanlagen sichergestellt werden.

5.4.3 Wasserwirtschaft

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur Beseitigung von Niederschlagswasser ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in einen Vorfluter einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die vorliegende Bauleitplanung erfasst zwei bereits bebaute Grundstücke mit Hausgartenbereichen. Letztere werden durch das Vorhaben erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird derzeit direkt in die Kanalisation in der Heldmanstraße eingeleitet. Nach bisheriger Kenntnis soll dies weiterhin so geschehen.

Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser reduziert die abzuleitende Menge und wird grundsätzlich empfohlen.

5.4.4 Abfall und Bodenaushub

Das Plangebiet fällt nur leicht von Südosten nach Nordwesten ab. Wenn im Zuge der Bauarbeiten ein Bodenaushub erforderlich ist, ist dieser nach technischer Möglichkeit im Plangebiet zu belassen. Ansonsten ist unbelasteter Bodenaushub gemäß § 3 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe (27.06.2005) so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfall-

stoffen unterbleiben. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebiets verbracht werden kann, ist nach Kreislaufwirtschaftsgesetz in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Eine Bodenkundliche Baubegleitung kann der Minderung des Eingriffes dienen und zu Kostenreduzierung führen aufgrund geringerer Folgekosten bei Wiederherstellung der Gefügestabilität der Flächen, welche als Arbeitsflächen / Lagerungsflächen / Fahrtrassen während der Bauphase genutzt wurden.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch auf das Plangebiet einwirkende Immissionen aus Verkehr, Gewerbe etc. oder durch aus dem Planvorhaben resultierende Emissionen auf das Umfeld sind aus Sicht des Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen.

a) Geräusch-Immissionen

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang nordöstlich des Zentrums von Schötmar. Die umgebenden Straßen Heldmanstraße und Wasserfuhr haben eine örtliche und überörtliche Verbindungsfunktion. Vor diesem Hintergrund ist von einer gewissen Vorbelastung durch Verkehrslärm auszugehen.

Südwestlich des Geltungsbereichs ist ein Gewerbebetrieb angesiedelt, der in der Herstellung und im Vertrieb von Siebdruckmaschinen tätig ist und auch in gewissem Rahmen produziert. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass gewisse Immissionen durch Gewerbelärm einschließlich Lieferverkehr auf das Plangebiet einwirken.

Das Plangebiet im bestehenden Siedlungsgebiet ist vollständig von weiterer Wohnbebauung umgeben. Wohnnutzungen rücken nach der vorliegenden Planung nicht näher an die beschriebenen Lärmquellen heran, als dies heute bereits der Fall ist. Planungsrelevante Konflikte und/oder ein näherer, ggf. gutachterlicher Untersuchungsbedarf werden hier daher bisher weder bezüglich des Gewerbelärms, noch hinsichtlich des Verkehrslärms gesehen.

b) Geruchs-Immissionen

Durch die Lage inmitten des Siedlungsbereichs in einiger Entfernung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen oder Gebäuden, fallen keine relevanten landwirtschaftlichen Geruchsimmisionen an. Auch Hinweise auf sonstige ggf. relevante Geruchsimmisionen aus dem Umfeld liegen nicht vor.

c) Sonstige Immissionen im Plangebiet

Eine Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im innerörtlichen Bereich. In Bezug auf sonstige Immissionen der südwestlichen Gewerbenutzung gilt ebenfalls das gleiche, wie hinsichtlich gewerblicher Geräusch- und Geruchsimmisionen. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) liegen nicht vor.

Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsicht-

lich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

Westlich des Plangebiets besteht ein Umspannwerk, eine 110kV-Freileitung führt aus Richtung Osten zu diesem Umspannwerk. Auch diesbezüglich ist festzuhalten, dass die Wohnbebauung nicht näher an diese Anlagen heranrückt, als vorhandene Wohnhäuser. Eine Relevanz für die vorliegende Planung wird daher bislang nicht gesehen.

d) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Durch die Planung kommt es zu einem minimalen zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Im Umfeld werden hieraus angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft keine potenziellen Immissionsprobleme erwartet.

5.6 Artenschutz

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW zu Grunde gelegt werden.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 3918 Quadrant 2 (Bad Salzuflen) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleeen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude* potenziell 2 Fledermausarten (beide streng geschützt) sowie 21 Vogelarten (davon 10 streng geschützt) vorkommen. Hier handelt es sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere		
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G
Vögel		
Accipiter gentilis	Habicht	G
Accipiter nisus	Sperber	G
Alcedo atthis	Eisvogel	G
Ardea cinerea	Graureiher	U
Asio otus	Waldohreule	U
Buteo buteo	Mäusebussard	G
Cuculus canorus	Kuckuck	U-
Delichon urbica	Mehlschwalbe	U
Dryobates minor	Kleinspecht	G
Dryocopus martius	Schwarzspecht	G

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	U-
Locustella naevia	Feldschwirl	U
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
Milvus milvus	Rotmilan	U
Passer montanus	Feldsperling	U
Perdix perdix	Rebhuhn	S
Pernis apivorus	Wespenbussard	U
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U
Scolopax rusticalo	Waldschnepfe	G
Strix aluco	Waldkauz	G
Tyto alba	Schleiereule	G

Erhaltungszustand in NRW (ATL): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Vögeln der Graureiher, die Waldohreule, der Kuckuck, die Mehlschwalbe, die Rauchschwalbe, der Feldschwirl, der Rotmilan, der

Feldsperling, der Wespenbussard und der Gartenrotschwanz in einem ungünstigem Erhaltungszustand. Für das Rebhuhn wird ein schlechter Erhaltungszustand attestiert.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Hausgärten ein Lebensraumpotenzial insbesondere für siedlungsfolgende sogenannte „Allerweltsarten“ besitzen. Aufgrund der bereits durchgeführten Rodungsarbeiten sind dabei kürzlich bereits bedeutende Änderungen gegenüber der früheren Ausgangslage eingetreten. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen einzelner, ggf. auch planungsrelevanter Arten im überplanten Bereich vor.

Durch die Planung kann es durch den Abriss und die Neuerrichtung von Gebäuden und die damit ggf. verbundene Beseitigung potenzieller Spalten und sonstiger Quartiere an den Altbaugebäuden sowie durch zusätzliche Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sogenannte „Wirkfaktoren“ nach der Handlungsempfehlung). Die leerstehenden Gebäude können z.B. potenzielle Lebensräume für Fledermäuse bieten. Diese Ausgangslage kann ausreichend durch abrissbegleitende Untersuchungen im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt werden. Anhaltspunkte, die aus Artenschutzgründen gegen die vorliegende Bauleitplanung sprechen würden, sind nicht erkennbar.

Auf dem Grundstück war ein alter Baum- und Gehölzbestand vorhanden. Nach einem Orts-termin zwischen Vorhabenträger und dem Kreis Lippe wurde dieser aufgrund der benötigten Flächen des Vorhabens im Vorfeld des Verfahrens gerodet. Im Zuge der Gehölzfällungen wurden artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreis Lippe vereinbart. So wurde als Ersatz für die entfallenen Lebensräume zum einen die Anpflanzung einer einreihigen Wildstrauchhecke entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze sowie das Aufhängen von 5 Nistkästen für Höhlenbrüter vereinbart.

Zusätzlich wird außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Stiftungsgelände von Eben-Ezer in Lemgo eine 27 m lange Wildstrauchhecke angepflanzt sowie zwei mindestens 50 Jahre alte Bäume erhalten werden.

Es wird erwartet, dass sich die weiteren vor Ort vorkommenden Lebensräume aufgrund der vorliegenden Planung i.W. nicht verändern. Auch wenn die Nutzungsintensität durch die geplante bauliche Nachverdichtung gegenüber dem Bestand zunehmen wird, wird das Gebiet aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung grundsätzlich weiterhin Lebensraumpotenzial durch die Neuschaffung von Garten-/Grünstrukturen und die vorgesehene anteilige Dachbegrünung bieten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt daher bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher bisher nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthaltungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Besonders prägende Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind, befinden sich nicht im Plangebiet.

Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.8 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III b des **Quellenschutzgebiets „Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen“**, festgesetzt mit Verordnung vom 16.07.1974 und veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 – 292. Die Zone III soll grundsätzlich den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten, insbesondere vor dem Eintrag von nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder sonstigen, die Qualität des Trinkwassers bzw. der Heilquelle beeinträchtigenden Stoffen. Die Schutzgebietsverordnung definiert Genehmigungsvorbehalte sowie grundsätzliche Verbote für die Nutzung innerhalb der Flächen des Quellenschutzgebiets. Insbesondere sind gemäß § 5 der Verordnung gewerbliche Betriebe und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe anfallen, gelagert und gesammelt werden, erheblich eingeschränkt bzw. verboten.

Darüber hinaus sind aufgrund der Lage im **Trinkwasserschutzgebiet Bad Salzuflen – Retzen Schutzzone III B** die Ge- und Verbote der dafür aufgestellten Wasserschutzgebietverordnung zu beachten. Die ausgewiesene Schutzzone soll ebenfalls i.W. den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten. Des Weiteren definiert die Verordnung in § 8 wann Genehmigungen zu erteilen sind bzw. § 9 Befreiungen von den Verboten des § 3 erteilt werden können.

Die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Eine nachrichtliche Übernahme sowie ein entsprechender Hinweis sind in der Plankarte des Bebauungsplans enthalten.

6 Flächenbilanz

Wohnen	0,25 ha	100 %
Gesamtfläche	0,25 ha	100 %

7 Gesamt abwägung

Mit dem Stand des Entwurfs sind bisher folgende Prüfungen und Überlegungen im Rahmen der Abwägung relevant: Städtebauliches Ziel der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0213 V „Wohnanlage Heldmanstraße“ ist die planungsrechtliche Vorbereitung des Neubaus eines Wohnheims der Stiftung Eben-Ezer für psychisch behinderte Menschen. Somit wird dem Bedarf an entsprechenden Einrichtungen für betreutes Wohnen nachgegangen. Das Vorhaben ist insgesamt als sinnvoll einzustufen, weil es sich in Art und Maß verträglich in die Nachbarschaft und das Wohn- und Siedlungsumfeld einfügt. Zudem knüpft es direkt an bestehende Infrastrukturen an.

Die Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanung auf die Umwelt und die verschiedenen Schutzgüter betreffen insbesondere den Verlust von Gartenflächen und darin bislang teilweise unversiegelten Böden sowie die Nachverdichtung durch die Errichtung des Wohnheims mit entsprechenden Auswirkungen auf das Umfeld. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und der Berücksichtigung der Gegebenheiten in der baulichen Planung werden die Auswirkungen wirksam begrenzt. Im bisherigen Ergebnis wird die Errichtung des Wohnheims in zentraler Lage in Schötmar als sinnvoll und verträglich eingestuft.

8 Auswirkungen und Realisierung der Planung

8.1 Auswirkungen

Durch die Errichtung des Wohnheims findet eine Nachverdichtung im bestehenden Wohnsiedlungsbereich statt. Ver- und Entsorgung können über bestehende Leitungssysteme abgewickelt werden, die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann genutzt werden. Die Fläche ist durch die bestehende Bebauung und Gartennutzung bereits stark anthropogen überprägt. Durch die Planung wird eine zusätzliche Versiegelung vorbereitet. Durch entsprechende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wie etwa der Höhenentwicklung sowie zur Bepflanzung und Eingrünung einschließlich anteiliger Dachbegrünung werden Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf das Ortsbild und die Nachbarschaft insgesamt gemindert.

8.2 Maßnahmen

Das Plangebiet ist bereits durch die Heldmanstraße erschlossen. Das Erfordernis weitergehender Erschließungsmaßnahmen ist bislang nicht erkennbar. Die überplanten Flächen stehen im Eigentum bzw. Besitz des Vorhabenträgers, sodass auch zusätzliche bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig werden.

8.3 Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Bad Salzuflen entstehen durch die vorliegende Bebauungsplanung nach heutigem Kenntnisstand keine Kosten. Planungskosten und Kosten für Gutachten werden vom Vorhabenträger übernommen. Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen durch die Stadt Bad Salzuflen sind nicht ersichtlich, die vorhandenen Anlagen können nach bisheriger Kenntnis unmittelbar weitergenutzt werden.