Bad Salzuflen
…ich fühl' mich wohl.

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0116 „Uhlandstraße“ Ortsteil Bad Salzuflen

Begründung

zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.02.2018

Aufgestellt von:
Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld

Tel: 0521-55 73 55 50
info@hempel-tacke.de

Inhaltsübersicht

1.	**Einführung**	**4**
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.3	Planverfahren	5
2.	**Ausgangssituation**	**6**
2.1	Stadträumliche Einbindung	7
2.2	Erschließung	7
2.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.3.1	Flächennutzungsplan	7
2.3.2	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	8
3.	**Planungskonzept**	**10**
4.	**Planinhalt**	**10**
4.1	Planung der Baugebiete	10
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.1.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	12
4.1.4	Grundstücksfreiflächen	12
4.2	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	13
4.3	Verkehrliche Erschließung	14
4.3.1	Erschließung	14
4.3.2	Ruhender Verkehr	15
4.3.3	Fuß- und Radverkehr	15
4.3.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	16
4.4	Technische Ver- und Entsorgung	16
5.	**Umweltbelange**	**17**
5.1	Umweltprüfung	17
5.2	Natur- und Landschaftsschutz	17
5.3	Artenschutz	17
5.4	Immissionsschutz	18
5.5	Stadtklima und Luftreinhaltung	19

6.	**Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**	**19**
6.1	Flächen mit Bodenbelastungen	19
6.2	Gewässer / Überschwemmungsgebiete	20
7.	**Flächenbilanz**	**20**
8.	**Gesamtabwägung**	**20**
9.	**Auswirkungen und Realisierung der Planung**	**22**
9.1	Bodenordnung	22
9.2	Kostenschätzung	22

Begründung

1. Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

In Bad Salzuflen herrscht eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0116 „Uhlandstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um dieser Nachfrage in Form von Einzel- und Doppelhäusern Rechnung zu tragen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0116 liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Bad Salzuflen, zwischen dem Forsthausweg und der Uhlandstraße direkt am Obernberg.

Für das Areal besteht seit 1988 durch den Bebauungsplan Nr. 0116 „Uhlandstraße“ Planungsrecht. Eine Wohnbebauung entsprechend dieses Bebauungsplanes existiert bisher jedoch nur entlang der Uhlandstraße im Osten des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes ist mit Ausnahme von zwei Wohngebäuden unbebaut; die Freiflächen werden als private Gartenflächen genutzt. Daher ist auch die interne Erschließung des Areals noch nicht umgesetzt worden.

Der rechtkräftige Bebauungsplan trifft sehr stark einschränkende Festsetzungen. So sind z. B. nur Einzelhäuser realisierbar, und die Baugrenzen weisen teilweise Einzelbaukörper aus, sodass die Lage und Kubatur der möglichen Gebäude stark eingegrenzt ist und andere Baukörper kaum möglich sind. Die Festsetzung der Einzelbaukörper im Zusammenhang mit den ebenfalls festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen führt zu eingeschränkten Planungsmöglichkeiten, die den heutigen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entgegenstehen.

Ein Investor beabsichtigt nun im Bereich zwischen Forsthausweg und Uhlandstraße eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu entwickeln und sie über eine Ringerschließung, und nicht wie bisher vorgesehen durch eine Stichstraße, an den Forsthausweg anzubinden.

Zur Umsetzung der geplanten Bebauung ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 0116 erforderlich. Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0116 ist es, den planungsrechtlichen Rahmen für die Entwicklung des Baugebietes flexibler zu gestalten, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Bad Salzuflen Rechnung zu tragen und die innerstädtische, bisher gering entwickelte Fläche, unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Lage - am Übergang vom Siedlungsbereich zu einer großen Waldfläche - zu aktivieren.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Innenstadt von Bad Salzuflen im gleichnamigen Ortsteil. Es liegt am nördlichen Siedlungsrand, direkt am Obernberg.

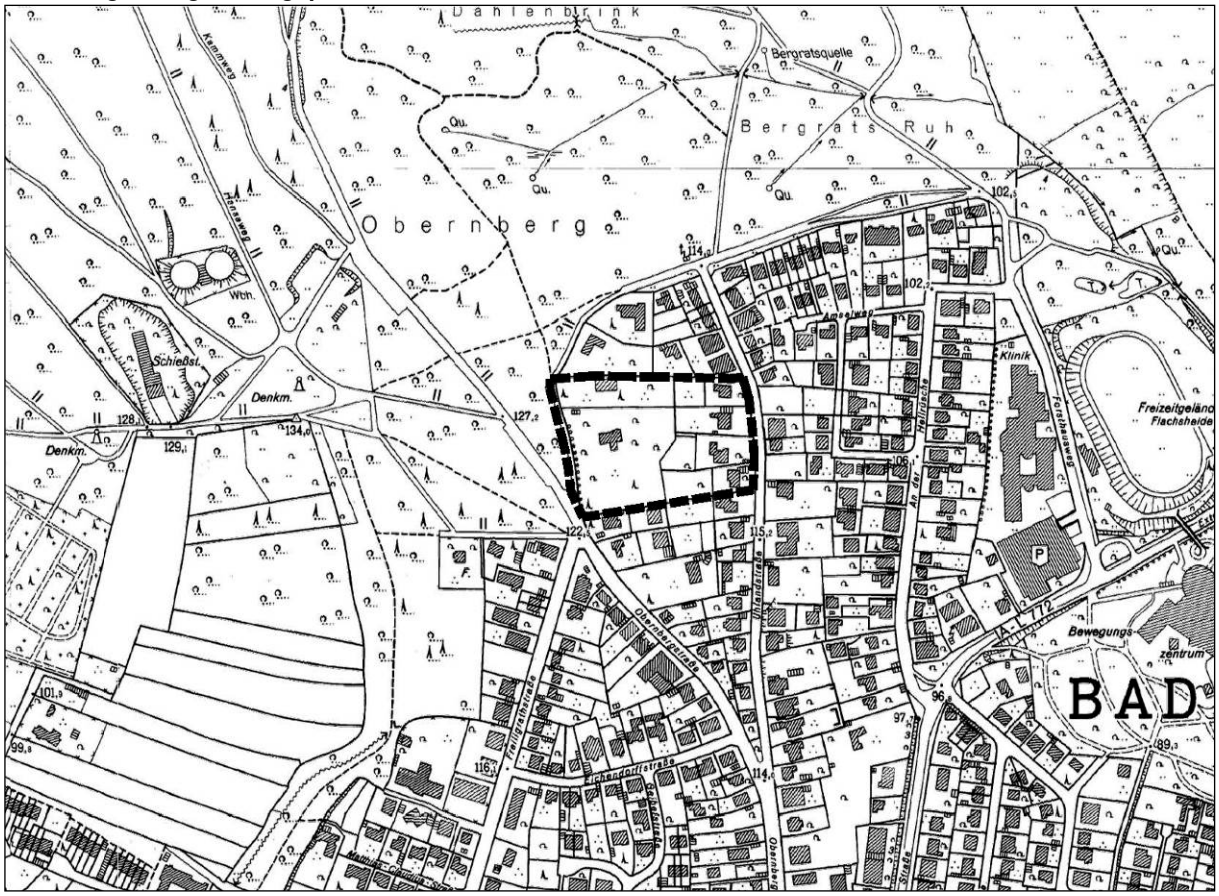
Der Änderungsbereich erstreckt sich zwischen dem Forsthausweg im Westen und der Uhlandstraße im Osten und umfasst

- die Flurstücke 202, 203, 212, 606, 949, 950, 984,1103, 1104, 1105 und 1106, Flur 30 der Gemarkung Bad Salzuflen sowie
- das Flurstück 15 (tlw.), Flur 31 der Gemarkung Bad Salzuflen.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 2,1 ha.

Aufgrund der landschaftsräumlichen Lage am Obernberg und am Übergang vom Siedlungsgebiet zur Landschaft (Waldrand) besitzt das Plangebiet ein hohes Entwicklungspotential für eine Wohnbaunutzung.

Abbildung 1: Abgrenzungsplan



Quelle Plangrundlage: © Geobasis NRW

1.3 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss für die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung wurden durch den Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 14.02.20171 gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange sowie Behörden fand in der Zeit zwischen dem 08.03.-07.04.2017 statt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 12.09.2017 gefasst. Sie wurde in der Zeit zwischen dem 09.10.-08.11.2017 durchgeführt.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt kann und soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0116 „Uhlandstraße“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des Änderungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt,
- im Plangebiet sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung – entweder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht - bedürfen,
- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im beschleunigten Verfahren abgesehen. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0116 „Uhlandstraße“ als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

2. Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt von Bad Salzuflen im gleichnamigen Ortsteil. Im Osten wird das Gebiet von der Uhlandstraße und im Westen vom Forsthausweg begrenzt.

Die Grundstücke entlang der Uhlandstraße sind in Höhe des Änderungsbereichs überwiegend mit eingeschossigen, aber größer dimensionierten Wohngebäuden bebaut und weisen zum Teil große Gärten auf. Im übrigen Teil des Plangebietes waren zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens lediglich zwei Wohngebäude zu finden. Das eine, inmitten eines sehr großflächigen Gartens befindliche Wohngebäude, ist inzwischen abgerissen worden.

Die Grundstücke weisen zum Teil älteren Gehölzbestand auf.

Ein unbefestigter Weg, der – ausgehend von der Obernbergstraße - an der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft, sichert die Erschließung der südlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücke 1121 und 1122, Flur 30, Gemarkung Bad Salzuflen.

Abbildung 2 + 3: Ausgangssituation

Forsthausweg

Uhlandstraße

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist überwiegend durch wohnbauliche Nutzungen geprägt, die sich jedoch heterogen darstellt: Im Norden befinden sich niedriggeschossige, kleinteilige Wohngebäude; im Süden und Osten schließt sich eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Ein-, Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern an. Im Westen schließen unmittelbar die Waldflächen an das Plangebiet an.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild (Abbildung 4) zu entnehmen.

Abbildung 4: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes

Quelle Luftbild: © Geobasis NRW

2.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Osten über die Uhlandstraße sowie im Westen über den Forsthausweg und die Obernbergstraße. Der Forsthausweg ist zwischen Uhlandstraße und Obernbergstraße als Einbahnstraße ausgebildet und nur aus östlicher Richtung kommend zu befahren.

Öffentliche Fuß- und Radwege sind im Plangebiet nicht vorhanden.

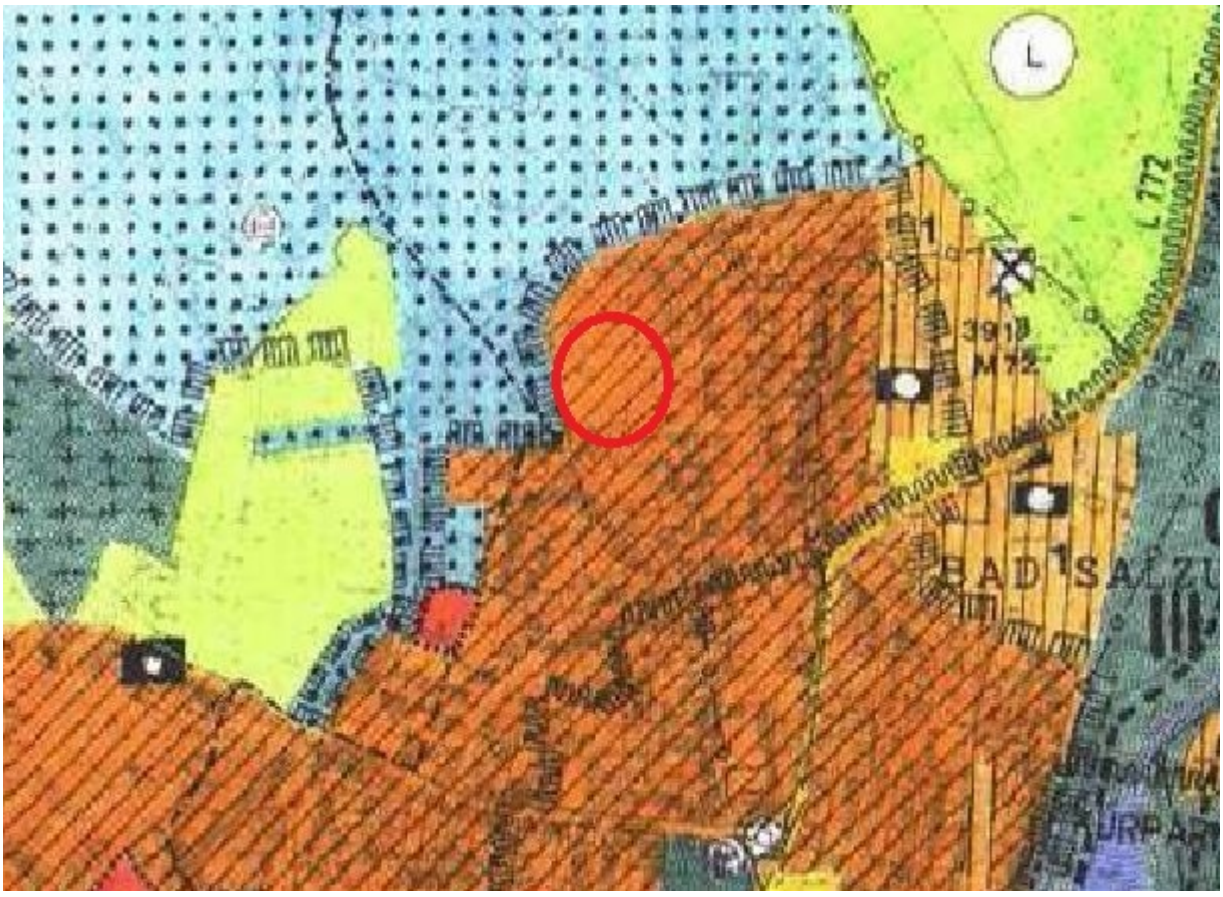
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0116 „Uhlandstraße“, Ortsteil Bad Sal-

zuflen, entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes



Quelle FNP: Stadt Bad Salzuflen

2.3.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0116 „Uhlandstraße“, der im Jahr 1988 rechtsverbindlich wurde, und für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden ist.

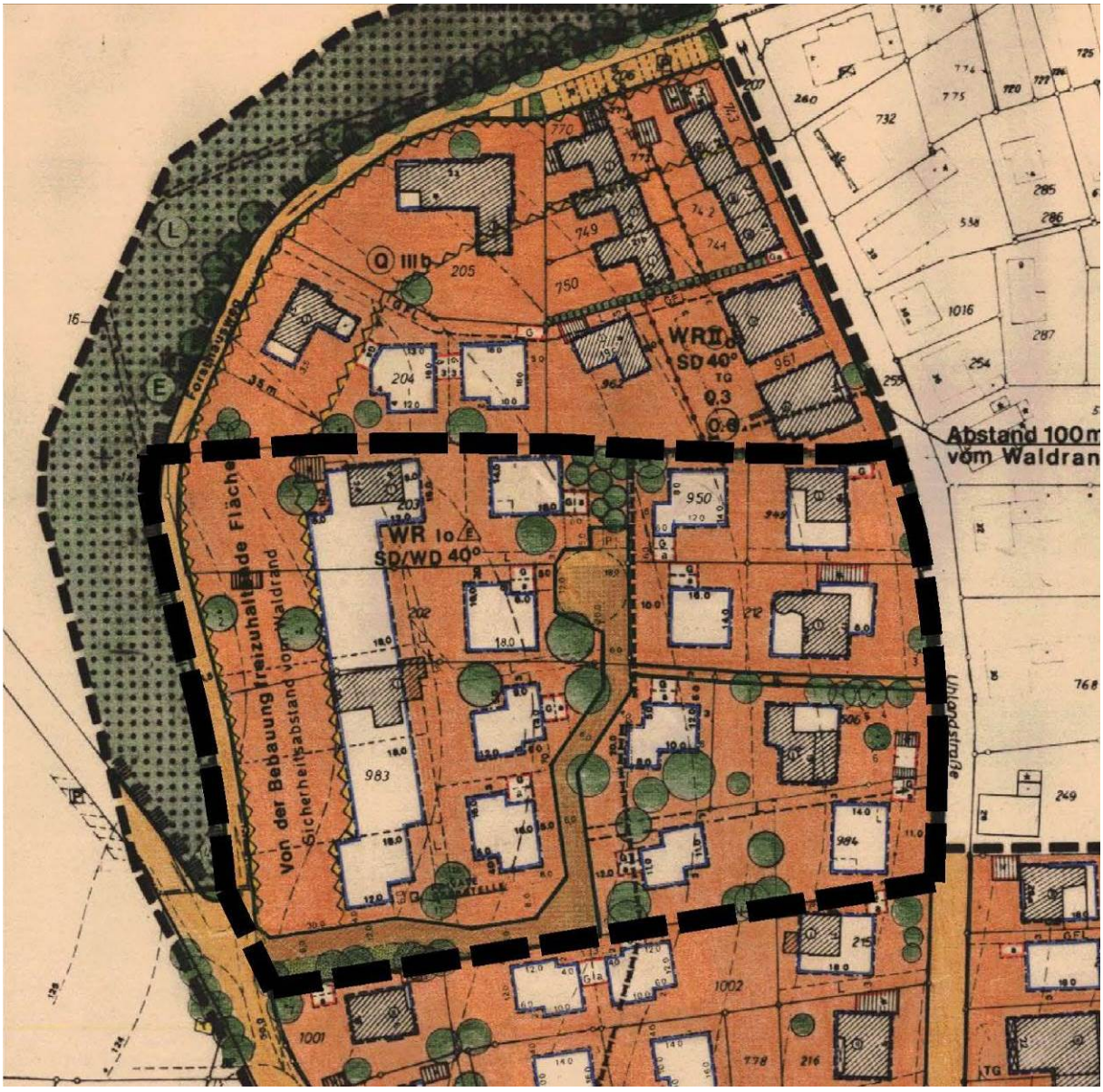
Für die Flächen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0116 ist bisher folgendes festgesetzt:

- Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO (von 1977), allgemeine Zulässigkeit von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- GRZ 0,3, GFZ 0,4; I Vollgeschoss, offene Bauweise, nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig, Sattel- / Walmdächer mit einer Neigung von 40° (± 5° Abweichung zulässig), Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) bergseitig 3,6 m,
- Mindestgröße der Grundstücke 600 m²; maximale Versiegelung der Grundstücke 40 %,
- Straßenverkehrsfläche für den Forsthausweg, verkehrsberuhigter Bereich für einen Erschließungsstich einschließlich Wendeanlage,
- Fußweg zwischen Erschließungsstich und Uhlandstraße,
- Flächen für Garagen,

- öffentliche (ggf. private) Grünfläche an der Einmündung des Erschließungsstiches auf den Forsthausweg,
- von der Bebauung freizuhaltende Fläche als Sicherheitsabstand zum Waldrand,
- zu erhaltende und anzupflanzende Bäume,
- Leitungsrecht zwischen Erschließungsstich und Uhlandstraße.

Diese Festsetzungen sind im westlichen Teil des jetzigen Änderungsbereiches bislang nicht umgesetzt worden.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0116 B/I „Uhlandstraße“ mit Abgrenzung des Plangebietes für die 2. Änderung



Quelle rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 0116 B/I „Uhlandstraße“: Stadt Bad Salzuflen

Mit Rechtskraft der 2. Änderung werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 0116 „Uhlandstraße“, soweit diese von der 2. Änderung überdeckt werden, überlagert.

3. Planungskonzept

Das städtebauliche Planungskonzept sieht eine Ergänzung der bestehenden kleinteiligen Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie flexibel überbaubare Flächen vor. Sie reihen sich entlang eines Erschließungsrings, der von der Obernbergstraße ausgeht und auf den Forsthausweg mündet und als Einbahnstraße ausgebildet werden soll. Entlang des Forsthausweges soll ein breiter Pflanzstreifen das Gebiet eingrünen.
Die erweiterten überbaubaren Flächen bieten insgesamt zusätzliche Planungsmöglichkeiten.

4. Planinhalt

4.1 Planung der Baugebiete

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Lage - am Übergang zu großen zusammenhängenden Freiflächen und inmitten eines durch kleinteilige Bebauung geprägten Wohnumfeldes – sowie die direkte Erreichbarkeit der Innenstadt von Bad Salzuflen machen den Standort für eine Wohnnutzung attraktiv.

Für das Plangebiet wird – unter Berücksichtigung der städtischen Randlage und des Standortes direkt am Wald - ein Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt und es werden neben Wohngebäuden nur Anlagen zur Kinderbetreuung zugelassen, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen gen - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - werden ausgeschlossen, um in dem neuen Wohngebiet und dessen Umfeld unnötige Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Nutzungen, die ein höheres Verkehrs- und Lärmaufkommen etc. haben, zu vermeiden.

Durch den Ausschluss der vorgenannten Nutzungen im Änderungsbereich werden die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen reduziert; mit dieser Festsetzung wird jedoch neben den vorgenannten Aspekten der Lage des Plangebietes (Kurgebiet, Siedlungsrand, Übergang zum Wald) sowie der äußeren und inneren Erschließung (Einbahnverkehr auf dem Forsthausweg und der Planstraße) Rechnung getragen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird - wie im vorhandenen Bebauungsplan - in Anpassung an die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung und aufgrund der Lage des Änderungsbereiches direkt am Waldrand auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf - ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) - wird im Änderungsbereich mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Die GRZ entspricht damit der des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da durch die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) die zulässige Ge-

schossfläche in Nicht-Vollgeschossen (Dach-, Staffelgeschossen), ausreichend begrenzt wird. Nach § 2 Abs. 5 der BauO NRW sind Vollgeschosse nur Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist - nach der zzt. rechtskräftigen BauO NRW - ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche aufweist. Da in der 2. Änderung nur ein Vollgeschoss zugelassen wird, ist die GFZ identisch mit der GRZ.
Unter Berücksichtigung, dass in Einzelhäusern zwei Wohneinheiten ermöglicht werden sollen, soll die Geschossfläche im Dachgeschoss auch nicht weiter eingeschränkt werden.

Für die Grundstücke im Plangebiet werden Mindestgrößen festgesetzt: 600 m² je Einzelhaus (wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan), und 300 m² je Doppelhaushälfte.
Mit den Festsetzungen zur Mindestgröße der Grundstücke sowie einer GRZ, die unter der gemäß § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete zulässigen Obergrenze von GRZ 0,4 liegt, wird eine dem gebietstypischen Charakter des Kurgebietes entsprechende aufgelockerte Bebauung gewährleistet.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. um bis zu 50 % überschritten werden. Im Plangebiet reicht aufgrund der niedrigen GRZ von 0,3 die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit jedoch nicht aus, um die erforderlichen Kfz-Stellflächen und Zufahrten usw. zu sichern.
Für diese Anlagen wird daher gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine über die 50 % geringfügig hinausgehende Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5 (statt GRZ 0,45) ermöglicht. Für die anderen in § 19 Abs. 4 unter Nr. 2 und 3 benannten Anlagen gilt die Regel-Überschreitungsmöglichkeit.
Damit liegt die Gesamtversiegelung etwas höher als im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan, in dem sie auf maximal 40 % begrenzt ist. Die Erhöhung ist jedoch notwendig, um ausreichend Kfz-Stellflächen auf den privaten Grundstücken zu ermöglichen, da in der 4,5 m breiten Erschließungsstraße Parken ausgeschlossen ist, und um den Stellplatzbedarf decken zu können, der heute insgesamt höher ist als zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan etwas erhöht, um eine bessere Ausnutzbarkeit von Dachgeschossen zu ermöglichen und den heutigen baulichen Anforderungen (z.B. höhere Wärmedämmungsanforderungen gemäß EnEV 2016) Rechnung zu tragen. Daher wird eine Wandhöhe (Traufhöhe) von maximal 4,75 m zugelassen (bisher 3,6 m), zusätzlich wird im Änderungsplan aber erstmalig auch der höchste Punkt der Bebauung begrenzt: die Firsthöhe. Sie wird mit max. 10,5 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante der Straßen festgesetzt, über die die Grundstücke erschlossen werden.
Als Bezugshöhe für die Bestandsbebauung im Osten des Plangebietes wird die Uhlandstraße bestimmt. Für die geplante Bebauung im Westen des Änderungsbereichs wird die Höhenlage der zukünftigen Straße festgelegt. Da sie sich eng an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert, der in diesem Bereich von Westen in Richtung Osten um ca. 5 m abfällt, sind in der Planstraße mehrere Höhenbezugspunkte festgesetzt. Für die Grundstücke, die vom Forsthausweg erschlossen werden, wird aufgrund der großen Distanz zur Straße ein Höhenfestpunkt im Gelände an der straßenseitigen Baugrenze festgesetzt.

4.1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die in dieser Bauweise möglichen Hausformen werden aber auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird eine Bebauung gewährleistet, die sich in die kleinteilige Bestandsbebauung im Umfeld anpasst, und die auch der Lage am Siedlungsrand Rechnung trägt. Durch die Ermöglichung einer Doppelhausbebauung und aufgrund einer neuen Aufteilung der überbaubaren Flächen wird – gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan - aber auch eine leichte bauliche Verdichtung ermöglicht. Die ggf. leichte bauliche Verdichtung wird vor dem Hintergrund der mit der Bebauungsplanänderung verfolgten Flexibilisierung und somit der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als städtebaulich verträglich eingestuft.

Zur Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Nutzung als Einzelhäuser wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Einzelhaus wie im vorhandenen Bebauungsplan auf maximal 2 beschränkt. Für Doppelhäuser wird analog je Hausaushälfte 1 WE zugelassen.

In den Wohngebieten werden Baufenster mit einer größeren Tiefe ausgewiesen. Sie eröffnen im Gegensatz zu dem geltenden Bebauungsplan einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Gebäude. Die Baugrenzen sichern aber eine durchgängige Vorgartenzone entlang der Straßen sowie eine zusammenhängende Freifläche als Gliederung zwischen der Bestands- und der Neubebauung.

Die überbaubaren Flächen halten einen Abstand von 3,0 m zu der internen Grundstückserschließung ein. Entlang der Uhlandstraße wird unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung sowie erhaltenswerter Vegetationsstrukturen im straßennahen Bereich ein größerer Abstand zur Straße festgelegt. Auch zum Forsthausweg ist ein größerer Abstand festgesetzt, da hier zum westlich angrenzenden Wald aus Sicherheitsgründen (Gefahr durch umstürzende Bäume und abbrechende Äste) von Wohngebäuden ein Mindestabstand von 30,0 m einzuhalten ist.

4.1.4 Grundstücksfreiflächen

Zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Einfügung in das Kurgebiet Obernberg ist eine Durchgrünung des Wohngebietes von besonderer Bedeutung. Um ein Grundgerüst zu entwickeln werden folgende Festsetzungen getroffen:

Entlang des Forsthausweges wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der einerseits das Baugebiet eingrünen und andererseits einen Übergang zum Wald westlich des Plangebietes schaffen soll. Zur Erschließung der dortigen Grundstücke werden Zufahrten durch den Pflanzstreifen zugelassen. Um die Qualität des Pflanzstreifens möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird die Zahl der Zufahrten jedoch begrenzt und die Breite der Zufahrten auf max. 3,0 m beschränkt.
Ein weiterer Pflanzstreifen wird – wie im rechtskräftigen Bebauungsplan - südlich der Gebietszufahrt festgesetzt zur Abschirmung der Bestandsbebauung. Die Breite des Pflanzstreifens wird jedoch von 6,0 m auf 3,0 m reduziert, um direkt nach dem Zufahrtsbereich eine zu starke Verschwenkung der Planstraße zu vermeiden. Mit der 3,0 m breiten Pflanzfläche wird jedoch ein ausreichender Abstand zu den Bestandsgrundstücken gesichert, zumal aufgrund der geplanten Einbahnstraße weniger Verkehr an dem Flurstück vorbeifahren wird, als bei der Sackgasse des alten Bebauungsplanes.
Für die beiden Pflanzstreifen erfolgt eine Flächenfestsetzung, d. h. die Tiefe und Breite definiert, die - mit Ausnahme einiger schmaler Zufahrten - vollflächig zu bepflanzen ist. Für die Bepflanzung ist festgelegt, dass standortgerechte heimische Sträucher und Bäume zu verwenden sind, und es ist eine Liste der zu pflanzenden Gehölze und Qualitäten vorgegeben.

Für die einzelnen Grundstücke wird eine Mindestbepflanzung mit Laubbäumen festgelegt und ergänzend geregelt, dass abgängige Bäume wieder zu ersetzen sind.

Von dem im Plangebiet befindlichen Gehölzbestand werden zwei Bäume, die von den im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten sechs Bäumen noch verblieben sind, im Änderungsplan durch eine Erhaltungsbindung gesichert. Im Bereich dieser Bäume sind die Baugrenzen bzw. die Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen zurückgesetzt, um eine Erhaltung zu gewährleisten. Auch für diese Bäume wird festgelegt, dass bei einem Wegfall Ersatzpflanzungen erfolgen müssen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vereinzelt größere Bestandsbäume, von denen aber lediglich zwei (Uhlandstraße 15, Eichen) aufgrund der Größe, Vitalität usw. vom Artenschutzgutachter als erhaltenswert eingeschätzt werden. Von einer Erhaltungsfestsetzung wurde abgesehen, da zum einen in der direkten Umgebung des Plangebietes ausreichend Ausweichmöglichkeiten als Habitat vorhanden sind, zum anderen, weil aufgrund der Verortung der Bestandsbäume innerhalb der überbaubaren Flächen auch städtebauliche Gründe entgegenstehen. Die Erreichung des Planungszieles, eine Flexibilisierung zu erlangen und somit die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen, wäre durch den Erhalt vereinzelter Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen erheblich eingeschränkt. Daher wird der städtebauliche Zielsetzung Vorrang gegenüber dem Erhalt einzelner Bestandsbäume gegeben.

Bepflanzungen haben eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, den Naturhaushalt sowie für die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild. Sie leisten einen entscheidenden Beitrag bei der Biotopanreicherung innerhalb von Baugebieten, denn sie sichern Tieren und Pflanzen auch im Siedlungsbereich Lebensräume, Nischen und Verbindungsbiotope. Um diesen Aspekten Rechnung zu tragen, ist dem Bebauungsplan eine Pflanzliste beigefügt, die eine breite Auswahl standortgerechter, heimischer Gehölzarten zur Bepflanzung im Plangebiet benennt.

Für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen wird - sowohl aus gestalterischen Gründen, um auf den Grundstücken große vollversiegelte Flächen zu vermeiden, insbesondere aber um die Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt zu minimieren - nur eine Teilversiegelung zugelassen. Dadurch wird gesichert, dass ein gewisser Flächenanteil für die Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung steht. Durch die Verwendung wassergebundener Wegedecken, Verbundpflaster oder ähnlichen Materialien können Bodenleben und Grundwasseranreicherung weiterhin (eingeschränkt) funktionieren.

4.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Um ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild zu erreichen und die neue Bebauung in das bestehende Siedlungsgefüge einzupassen, werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW getroffen.

Im Plangebiet orientieren sich die Festsetzungen zur Dachform, und -neigung an der Bestandssituation. Daher werden – wie auch in dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan - zur Anpassung an die Umgebung Sattel- und Walmdächer zugelassen.
Großformatige Dachaufbauten usw. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Um einerseits Spielraum für den Ausbau von Dachgeschossen und eine individuelle Gestaltung der zukünftigen Gebäude zu ermöglichen, andererseits aber eine Unterordnung der Dachaufbauten zu gewährleisten, wird die Länge von Dachaufbauten und Nebengiebeln auf

max. 1/3 der Dachlänge beschränkt. Des Weiteren wird die Höhe von Nebengiebeln begrenzt, sodass sie die festgesetzte Traufhöhe um max. 1,5 m überschreiten dürfen.
Es wird eine Dachneigung von 30° bis 45° ermöglicht. Damit wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Abweichung eingeräumte Spanne (40° ± 5°) allgemein zugelassen und geringfügig erweitert, um mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen. Die Änderung der Dachneigung ist hinsichtlich der Umgebung verträglich.

Für die Fassadengestaltung werden in Anpassung an die engere Umgebung heller Putz oder vergleichbar helle Materialien festgesetzt. Vor dem Hintergrund der Schaffung eines breiteren gestalterischen Spielraums werden aber auch moderne Farb- und Materialkombinationen mit Stahl, Holz und Glas zugelassen.

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen werden Einfriedungen durch bauliche Anlagen, wie Zäune und bepflanzte Zäune, auf eine Höhe von maximal 1,40 m begrenzt. Damit wird einerseits eine ausreichende Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen ermöglicht, andererseits der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Für Einfriedungen durch Hecken oder Strauchpflanzungen wird die Höhe im Bebauungsplan nicht beschränkt; die gemäß §§ 41-42 Nachbarrechtsgesetz NRW an Nachbargrenzen zulässige Abstände in Verbindung mit der Höhe von Strauchpflanzungen und Hecken sind jedoch zu beachten.

4.3 Verkehrliche Erschließung

4.3.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird wie bisher über die Obernbergstraße, den Forsthausweg sowie die Uhlandstraße erfolgen.

Die innere Erschließung des Wohngebietes soll über einen Erschließungsring erfolgen, der von der Obernbergstraße ausgeht und auf den Forsthausweg mündet. Der Ring bindet auch die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 1121, 1122) an.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Erschließung durch eine Stichstraße mit Wendeanlage im Änderungsplan wird nicht weiterverfolgt, da die Wendeanlage für die heutigen Erfordernisse (insbes. für 3-achsige Müllfahrzeuge) zu klein dimensioniert ist, sodass für eine ordnungsgemäße Erschließung ein größerer Wendekreis erforderlich wäre. Des Weiteren werden bei der bisherigen Sackgassenlösung die Bestandsanlieger an der Gebietszufahrt einseitig durch den gesamten Ein- und Ausfahrtsverkehr belastet.
Durch eine Ringstraße mit Einbahnstraßenverkehr werden stattdessen alle zu erschließenden Grundstücke gleichermaßen beansprucht. Des Weiteren können über eine Ringstraße mehr Grundstücke erschlossen und die direkten Zufahrten vom Forsthausweg aus verringert werden.
Die Gebietszufahrt ist im Änderungsplan etwas südlicher als die Zufahrt des rechtskräftigen Bebauungsplans vorgesehen, um den erhaltenswerten Baum am Südrand des Pangebietes möglichst wenig zu tangieren.

Der Erschließungsring soll als Einbahnstraße und Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens reicht eine Breite von 4,5 m für den Begegnungsfall Kfz / Fußgänger oder Kfz / Radfahrer aus. Im Bereich der Kurven weitet sich der Straßenraum etwas auf, sodass für den Kfz-Verkehr und auch für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge ausreichende Kurvenradien gesichert werden.

Die im Plangebiet befindlichen Teile der Bestandsstraßen sowie der neue Erschließungsring werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen - reines Wohngebiet, GRZ 0,3, nur Einzel- und Doppelhäuser - ist nur mit einem wohngebietstypischen und geringen Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet zu rechnen, zumal die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO im WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden sollen.

4.3.2 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für die geplante Wohnbebauung soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden. Um dies zu gewährleisten, wird die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingeräumte Regel-Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GRZ für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten erhöht (s. Kapitel 4.1.2), insbesondere auch, da die Planstraße auf eine geringe Breite beschränkt wird (s. Kapitel 4.3.1), sodass sie keinen ruhenden Verkehr aufnehmen kann.

Die Stellflächen für den ruhenden Verkehr werden innerhalb der überbaubaren Flächen, den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Grundstücke zugelassen. Stellplätze werden auch im Vorgartenbereich ermöglicht.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, einerseits aus Gründen der Verkehrssicherheit, andererseits um die Errichtung eines weiteren Stellplatzes auf dem jeweiligen Baugrundstück zu sichern. Um eine zu große Versiegelung der Vorgartenzone zu vermeiden, wird die Fläche, die für Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze befestigt werden darf, auf max. 1/3 der Vorgärtenfläche begrenzt.

Auf den Grundstücken entlang des Forsthausweges müssen Garagen und Carports einen größeren Abstand zur Straße einhalten, um den erforderlichen Waldabstand, der für diese baulichen Anlagen 25 m beträgt, sicherzustellen.

4.3.3 Fuß- und Radverkehr

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr vorgesehen.

Die Fußwegeverbindung, die in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans zwischen der internen Gebietserschließung und der Uhlandstraße festgesetzt ist, entfällt mit der Bebauungsplanänderung. Die Entwicklung dieser Fußwegeverbindung ist aufgrund der jetzigen Grundstücksverhältnisse kaum möglich und soll aufgrund der Auswirkungen, die die nachträgliche Einrichtung dieser Fußwegeverbindung für die Bestandsbebauung im Ostteil des Plangebietes haben würde, im Änderungsplan auch nicht verfolgt werden.

4.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Südlich des Plangebietes befinden sich in fußläufiger Entfernung die Bushaltestellen „Freiligrathstraße 34“ und „Obernbergstraße“. Diese Haltestellen werden von der Buslinie 942 angefahren (Mo-Sa alle 60 Min., So alle 60 Min. zu eingeschränkten Zeiten). Hierdurch besteht ein Anschluss an die nächstgelegenen Umsteigemöglichkeiten „Am Markt“ und zum Zentralen Omnibusbahnhof sowie nach Schötmar. Mit der Anrufsammeltaxi-Haltestelle „Uhlandstraße“ besteht darüber hinaus in den Abendstunden eine weitere Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Personennahverkehr. Damit ist das neue Wohngebiet ausreichend an den ÖPNV angebunden.

4.4 Technische Ver- und Entsorgung

Versorgungsträger für die Trinkwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Bad Salzuflen. In den Straßen, die an das Plangebiet angrenzen, befinden sich Gas-, Strom- und Wasserversorgungstrassen Ein Anschluss an diese Ver- und Entsorgungstrassen ist sowohl für die neue straßenständige Bebauung als auch die neue Bebauung entlang der Planstraße möglich.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- sowie Niederschlagswassers ist die Verlegung von neuen Kanälen in der Planstraße erforderlich.

Das neue Wohngebiet kann über eine vorhandene Anschlussmöglichkeit auf dem Flurstück 1122 südlich des Plangebietes an die bestehenden Regen- und Schmutzwasserkanäle in der Uhlandstraße angeschlossen werden. Die Kanäle sind ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Schmutz- und Regenwasser aus dem Änderungsbereich aufzunehmen. Für das Regenwasser ist keine Rückhaltung erforderlich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat ein Leitungsrecht im nördlichen Bereich der Flurstücke 984 und 1105 festgesetzt. Realisiert wurden die dort geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle jedoch südlich des Änderungsbereichs auf den Flurstücken 215 und 1122. Aus diesem Grund entfällt das Leitungsrecht im Änderungsbereich.

Zur Durchführung einer wirksamen Brandbekämpfung muss gemäß § 44 (3) BauO NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall sind dies 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Gemäß einer Rohrnetzanalyse der Stadtwerke Bad Salzuflen aus dem Jahr 2006 können in dem Plangebiet ca. 90 m³/h Wasser aus dem Rohrnetz der Stadtwerke entnommen werden. 15 m^3/h können aus dem mitgeführten Löschwasser der Löschfahrzeuge hinzugerechnet werden. Somit ergibt sich eine Gesamtmenge von ca. 105 m^3/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Die Löschwasserversorgung für das Gebiet kann somit als gesichert angesehen werden.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltprüfung

Da die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0116 „Uhlandstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen, gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sind im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

5.2 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0116 „Uhlandstraße“ als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Von dem im Plangebiet befindlichen Gehölzbestand sind zwei Bäume bereits im rechtkräftigen Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt. Diese Festsetzung wird in den Änderungsplan übernommen; es wird aber neu geregelt, dass bei einem Verlust dieser Bäume zeitnah und an gleicher Stelle ein neuer Baum der gleichen Baumart als Ersatz zu pflanzen ist.

5.3 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzprüfung[1] durchgeführt, um zu untersuchen, ob gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0116 „Uhlandstraße“ eintreten kann.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Im Rahmen der Vorprüfung des Artenspektrums erfolgten am 22.05.2017 eine Ortsbegehung sowie eine Gebäudeuntersuchung und am 23.01.2018 eine zweite Ortsbegehung.

Infolge der Habitatansprüche der Arten, der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotopstrukturen und der ermittelten Wirkfaktoren konnte ein potenzielles Vorkommen bzw. eine potenzielle vorhabenbedingte Betroffenheit für einige der bei der Recherche ermittelten Arten im Vorfeld ausgeschlossen werden. Da nichtessenzielle Nahrungsflächen nicht zu den Schutzobjekten des § 44 Abs. 1 BNatSchG gehören, ist eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit für Arten, welche das Untersuchungsgebiet als nichtessenzielles Nahrungshabitat nutzen, nicht gegeben.

[1] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / Artenschutzprüfung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0116 „Uhlandstraße“ der Stadt Bad Salzuflen. Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg, Januar 2018.

Laut Artenschutzprüfung kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzung und Aufzuchtzeit) ausgeschlossen werden. Um Betroffenheiten gemäß Nr. 1 (Verletzung und Tötung) und Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) auszuschließen, sollte ein Rückbau der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude im Plangebiet zeitnah durchgeführt werden. Gemäß der Empfehlung in der Artenschutzprüfung ist der Abriss inzwischen zeitnah erfolgt. Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Entnahme wild lebender Pflanzen besonders geschützter Arten aus der Natur) werden somit nicht berührt.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG bezüglich von Vogel- und Fledermausarten sind in der Artenschutzprüfung folgende Vermeidungsmaßnahmen benannt:

- Rodung und Räumung von Vegetationsflächen sowie Abbruch- und Umbauarbeiten sind nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahmen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen und Gebäuden, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.
- Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder die zukünftig überbauten Bereiche beschränkt werden.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Fazit, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0116 „Uhlandstraße“ unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.

Die oben aufgeführte Vermeidungsmaßnahme ist als Festsetzung in die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Der Bebauungsplan beinhaltet außerdem einen Hinweis auf zwei Regelwerke (DIN 18920 und RAS-LP-4), die bei Baumaßnahmen zum Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren zu berücksichtigen sind.

5.4 Immissionsschutz

Verkehrslärm

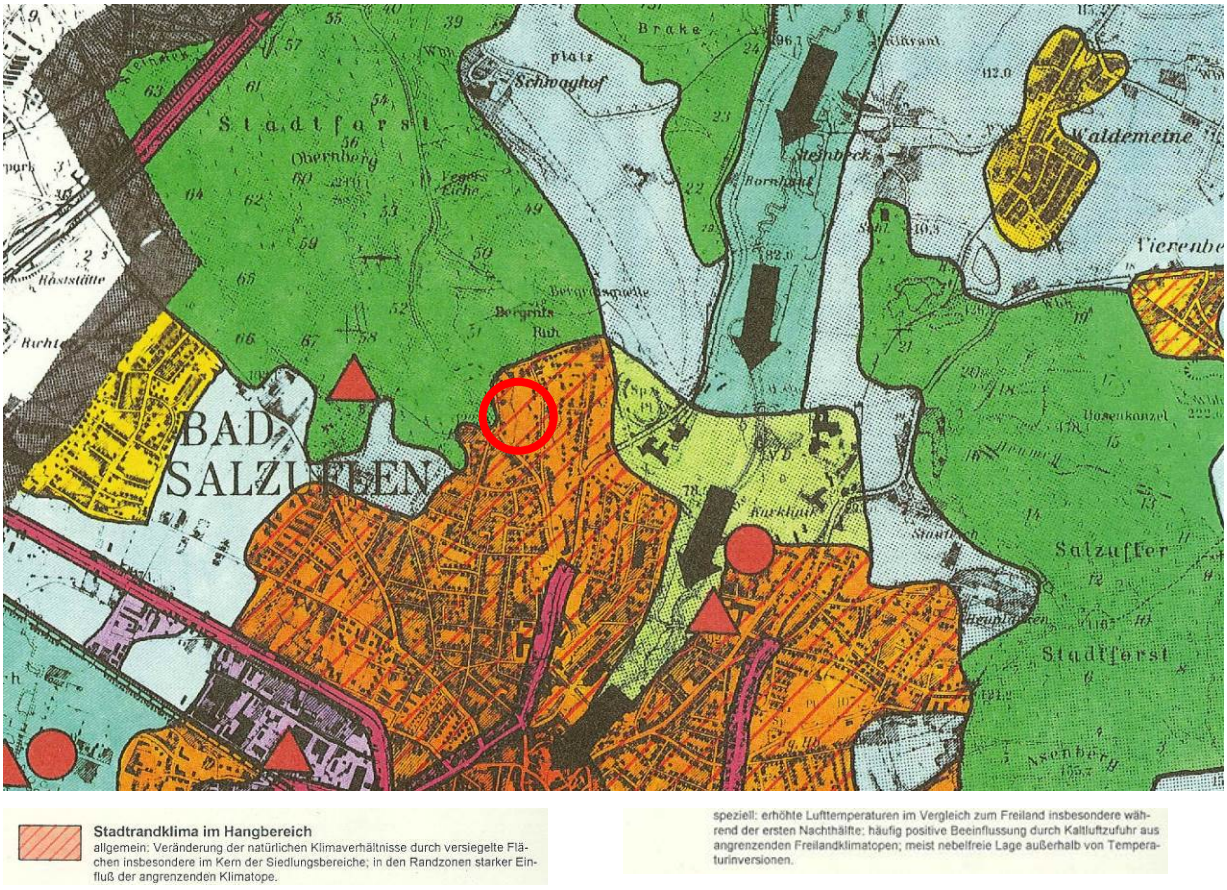
Die das Plangebiet begrenzenden Straßen weisen als Sammelstraßen kein größeres Verkehrsaufkommen (vgl. Kapitel 4.3.1) und daher auch keine erhebliche Verkehrslärmbelastung auf.

Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen - reines Wohngebiet, nur Einzel- und Doppelhäuser, geringe GRZ, Ausschluss verkehrs- und lärmintensiver Nutzungen - ist nur mit einem wohngebietstypischen und geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen, zumal die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO im WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Insgesamt ist daher nur von einer geringen Erhöhung der Schall- oder Feinstaubbelastung für die umgebenden Bestandsgebiete auszugehen. Erhebliche Belastungen sind nicht zu erwarten; weiterführende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

5.5 Stadtklima und Luftreinhaltung

Laut Klimafunktionskarte der Stadt Bad Salzuflen von 1992 ist der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0116 „Uhlandstraße“ dem Stadtklimabiotop „Stadtrandklima im Hangbereich“ zuzurechnen. Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan wird durch die Festsetzungen im Änderungsbereich die zulässige Gebäudehöhe und die zulässige Gesamtversiegelung (Versiegelung durch Gebäude plus Stellplätze, Garagen, Zufahrten usw.) etwas erhöht. Dadurch sind aber keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Stadtklima und Luftreinhaltung zu erwarten (s. dazu auch Kapitel 5.4).

Abbildung 8: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte 1992 und Lage des Plangebietes



Quelle Klimafunktionskarte: Stadt Bad Salzuflen

6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Verdachtsmomente für Bodenbelastungen vor. Im Altlasten-Verzeichnis der unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe ist im Umfeld bis zu 200 m Entfernung lediglich eine Fläche, nämlich die sog. Ausschlussfläche 3818.002X, aufgeführt. Hierbei befand sich zwischen 1969 und 1980 der Sitz eines Tankstellenbetriebs. Die Betriebsstätte, d. h. der Ort, an dem Kraft- und Schmierstoffe gelagert und umgeschlagen wurden, befand sich in Ossendorf bei Warburg. Eine Gefährdung des Planvorhabens durch diese Ausschlussfläche ist nicht zu besorgen.

6.2 Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III b des Heilquellenschutzgebietes „Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen“, festgesetzt mit Verordnung vom 16. Juli 1974. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnungen sind entsprechend zu beachten.

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind von den beabsichtigten Planungen nicht betroffen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 21.170 m²	100,0 %
Reines Wohngebiet (WR)	ca. 19.020 m²	89,8 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 2.150 m²	10,2 %

8. Gesamtabwägung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0116 liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Bad Salzuflen, zwischen dem Forsthausweg und der Uhlandstraße direkt am Obernberg.

Für das Areal besteht seit 1988 durch den Bebauungsplan Nr. 0116 „Uhlandstraße“ Planungsrecht. Eine Wohnbebauung entsprechend dieses Bebauungsplanes existiert bisher nur im Osten des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes ist mit Ausnahme von zwei Wohngebäuden unbebaut; die Freiflächen werden als private Gartenflächen genutzt. Daher ist auch die interne Erschließung des Areals noch nicht umgesetzt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 0116 trifft sehr stark einschränkende Festsetzungen. So sind z. B. nur Einzelhäuser realisierbar, und die Baugrenzen weisen teilweise Einzelbaukörper aus, sodass die Lage und Kubatur der möglichen Gebäude stark eingegrenzt ist und andere Baukörper kaum möglich sind. Die Festsetzung der Einzelbaukörper im Zusammenhang mit den ebenfalls festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen führt zu eingeschränkten Planungsmöglichkeiten, die den heutigen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entgegenstehen.

In Bad Salzuflen herrscht eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser. Ein Investor beabsichtigt nun zwischen Forsthausweg und Uhlandstraße eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern zu entwickeln und mit einer Ringstraße zu erschließen.
Zur Umsetzung der geplanten Bebauung ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 0116 erforderlich. Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0116 ist es, den planungsrechtlichen Rahmen für die Entwicklung des Baugebietes flexibler zu gestalten, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Bad Salzuflen Rechnung zu tragen und die innerstädtische, bisher gering entwickelte Flächen unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Lage - am Übergang vom Siedlungsbereich zu einer großen Waldfläche - zu aktivieren.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, kann und soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0116 „Uhlandstraße“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des Änderungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt,
- im Plangebiet sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung – entweder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht - bedürfen,
- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im beschleunigten Verfahren abgesehen. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.
Des Weiteren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0116 „Uhlandstraße“ als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Aufgrund der gartenähnlichen Situation im westlichen Plangebietsteil und der Nähe zum Wald wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, um zu klären, ob durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0116 eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten kann. Die Artenschutzprüfung erbrachte das Ergebnis, dass die Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung einer Vermeidungsmaßnahme keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.

Die Planungsalternative der 0-Variante hätte zur Folge, dass im westlichen Plangebietsteil nur eine Bebauung mit Einzelhäusern entstehen könnte. Dies hätte zur Folge, dass es nur einem kleinen Teil der Bevölkerung möglich ist, im Plangebiet Wohnraum zu schaffen. Ziel der Stadt Bad Salzuflen ist es aber generell, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen und im Geltungsbereich neben Einfamilienhäusern künftig auch Doppelhäuser zu ermöglichen.
Vor diesem Hintergrund ist der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0116 „Uhlandstraße“ der Vorzug vor der 0-Variante zu geben, denn diese Planung entspricht dem Planungsziel der Stadt Bad Salzuflen, hier in einem flexiblen Rahmen Einzel- und Doppelhäuser vorzusehen, um der Nachfragesituation entsprechend Wohnraum zu schaffen.

Als Ergebnis der Gesamtabwägung ist die vorgesehen Planung mit den privaten, wirtschaftlichen und öffentlichen nachbar- und umweltschützenden Anforderungen vereinbar. Insbesondere sind die Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung der Bevölkerung, die Bedürfnisse der Familien, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander abgewogen worden.
Bei der Änderung des Bebauungsplanes wurde der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt.

9. Auswirkungen und Realisierung der Planung

9.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

9.2 Kostenschätzung

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen durch die vorgesehenen Planungen voraussichtlich keine Kosten.
Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.
Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0116 „Uhlandstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen, wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Bad Salzuflen, den 01.02.2018