

**Bebauungsplan Nr. 0143 „Am Güterbahnhof“
Ortsteil Bad Salzuflen**

Begründung

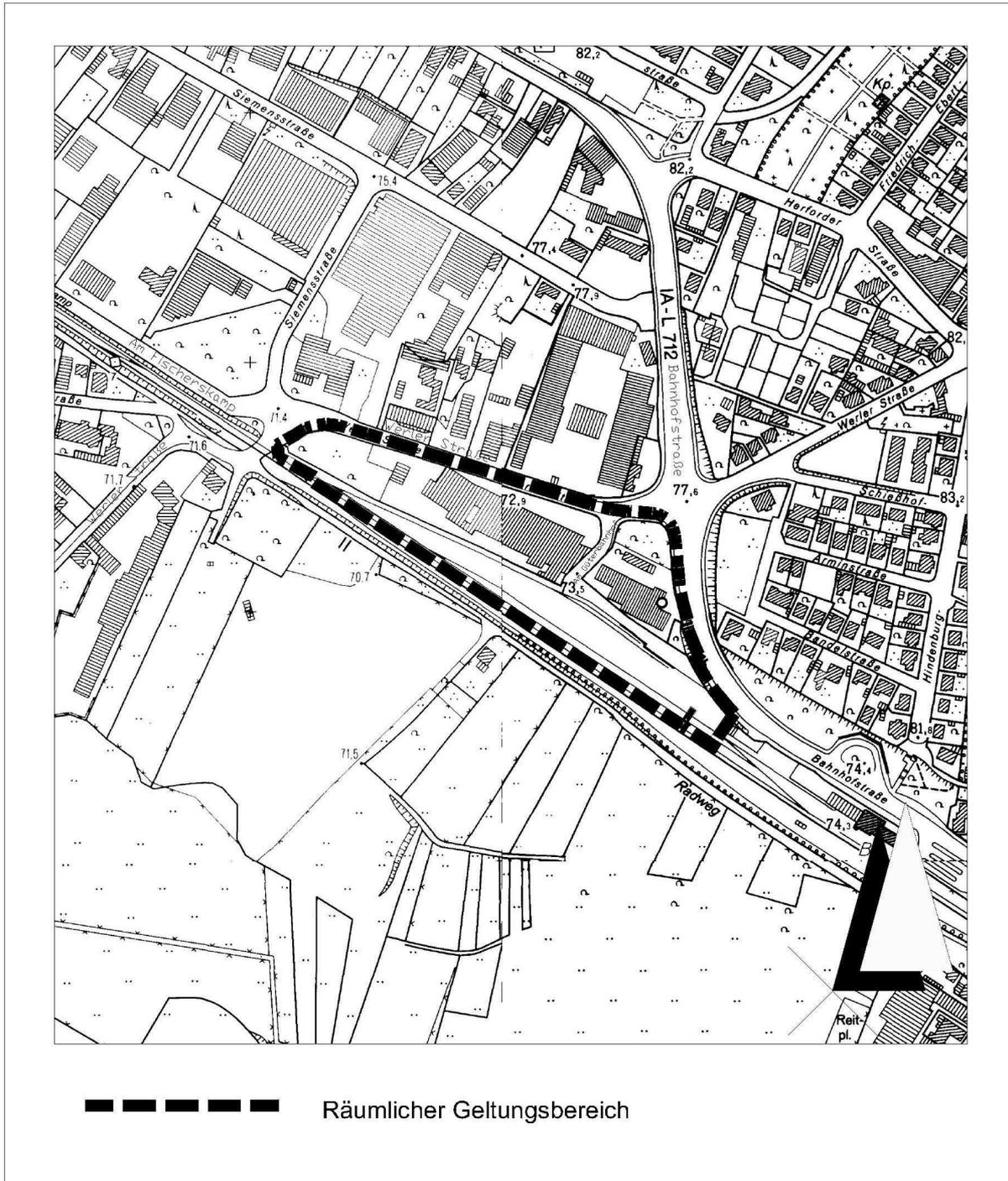
in der Fassung vom 22. September 2009

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Verfahren	4
3	Anlass und Ziele der Planung	5
4	Übergeordnete Vorgaben	5
4.1	Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Flächennutzungsplanung	5
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	6
5.1	Lage im Stadtgebiet	6
5.2	Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung	6
6	Städtebauliche Konzeption	6
7	Planung der Baugebiete	6
7.1	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	6
7.2	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	7
7.3	Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW	9
8	Grünflächen	10
9	Verkehrliche Erschließung	10
9.1	Öffentlicher Personennahverkehr	10
9.2	Ruhender Verkehr	10
10	Technische Ver- und Entsorgung	10
10.1	Versorgung	10
10.2	Abwasserentsorgung	11
10.3	Beseitigung des Niederschlagswassers	11
10.4	Abfall und Bodenaushub	11
11	Immissionsschutz	11
12	Altablagerungen und Bodenschutz	12
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen	12
13	Artenschutz	13
14	Denkmalschutz	14
15	Flächenbilanz	14

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das etwa 2,8 ha große Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Werler Straße, im Osten durch die Bahnhofstraße, im Süden und Westen durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn.



Kartengrundlage : Ausschnitt/Zusammensetzung/Vergrößerung/Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr. 4/99

Für die genauen Grenzen ist die Planzeichnung im Maßstab 1:1000 verbindlich.

Begründung in der Fassung vom 22. September 2009

2 Verfahren

Bereits im Jahre 1988 wurde für den Bereich zwischen der Bahn und der Siemensstraße ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 0134 „Werler Straße / Siemensstraße“ mit dem Ziel der Regelung von Einzelhandelsbetrieben gefasst. Die erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger wurde im Jahre 1989 durchgeführt. Seitdem ist das Verfahren jedoch nicht weitergeführt worden. Der östliche Planbereich überlagert in Teilen den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0172/A „Bahnhofstraße West“ von 1974. Dieser setzt in dem Bereich ein Gewerbegebiet fest. Gestalterische Festsetzungen vor allem zur Regelung von Werbeanlagen beinhaltet der Bebauungsplan nicht.

Durch den Bebauungsplan Nr. 0143 „Am Güterbahnhof“ wird eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 0172/A neu geregelt und ersetzt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 0143 „Am Güterbahnhof“ wurde vom Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen am 28.11.2006 gefasst.

Für den Bebauungsplan Nr. 0143 „Am Güterbahnhof“ findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung, da es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt. Das Verfahren erfolgt somit ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Gleichzeitig wird von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, dem Monitoring nach § 4c BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Darüber hinaus gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.02.2008 bis 20.03.2008 durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf wurde in einigen Bereichen hinsichtlich der Nutzungsart und der Erweiterung von der überbaubaren Grundstücksflächen geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 20.10.2008 bis 21.11.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Aufgrund der während der 1. öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden die Festsetzungen vor allem für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII überarbeitet. Grundlage hierfür bildet der Abstandserlass NRW (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V-3-8804.25.1 vom 06. Juni 2007). Darüber hinaus wurde in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen, dass eigenständige, als gewerbliche Anlage betriebene Werbeanlagen sowohl im Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet nicht zulässig sind.

Eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes hat in der Zeit vom 20.07.2009 bis zum 21.08.2009 stattgefunden.

3 Anlass und Ziele der Planung

Dem Plangebiet am Ortseingang von Bad Salzuflen mit dem ehemaligen Güterbahnhof zwischen der Werler Straße im Norden, der Bahnhofstraße im Osten und der Bahntrasse im Süden und Westen kommt eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Das Plangebiet wird als Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort genutzt.

In der Vergangenheit sind verschiedene Baugesuche zu Werbeanlagen eingegangen, deren Verwirklichung aufgrund von Gestaltung und unverhältnismäßiger Größe aus städtebaulicher Sicht keine befriedigende Lösung darstellt. Über den Bebauungsplan Nr. 0143 „Am Güterbahnhof“ sollen verbindliche Regelungen für ein geordnetes Ortsbild an diesem innenstadtnahen Standort geschaffen werden. Gleichzeitig wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, die Art der Nutzung – vor allem in Hinblick auf zulässige Einzelhandelsnutzungen – zu regeln. Zum Schutz des Einzelhandels im Stadtzentrum und den Ortsteilzentren soll eine Einschränkung des Einzelhandels innerhalb des Plangebietes, z.B. durch Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten, erfolgen.

4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Oberbereich Bielefeld – konkretisiert. Die zeichnerische Darstellung des Regionalplanes weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus.

Die geplante Festsetzung im Bebauungsplan „gewerbliche Baufläche“ entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Salzuflen stellt für das 2,8 ha große Plangebiet „gewerbliche Baufläche“ dar.

In einem Teilbereich an der Werler Straße wird im Bebauungsplan ein "Mischgebiet" festgesetzt. Wegen der geringen Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Es handelt sich hierbei in Bezug auf den Flächennutzungsplan um eine untergeordnete 0,8 ha große Fläche (Mischgebiet).

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

5.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang zwischen dem Bahnübergang (an der Werler Straße, der Siemensstraße und der Straße Am Fischerskamp) und dem Bahnhof im Ortsteil Bad Salzuflen. Im Süden grenzt das Plangebiet direkt an die Bahnstrecke Herford-Altenbeken. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich die Gewerbegebiete „Am Fischerskamp“ und „Alter Teichkamp“. Die nordöstliche Plangrenze bildet der Kreuzungsbereich Werler Straße / Bahnhofstraße, östlich davon schließt sich die Wohnbebauung in Richtung des Ortskern Bad Salzuflen an.

5.2 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung

Das Plangebiet selbst ist bereits größtenteils bebaut mit einem hohen Versiegelungsanteil. Westlich der Straße Am Güterbahnhof befindet sich ein größerer Gebäudekomplex mit unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind z.B. Getränkemarkt, Imbiss, Sonnenstudio, Frisör, Energie-Verwaltungszentrum, Telekommunikation, Handwerksbetriebe, Lager, Autoverleih etc. Östlich der Straße Am Güterbahnhof sind überwiegend Dienstleistungen vorhanden.

6 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, neben der Art der Nutzungen insbesondere auch im Hinblick auf zulässige Einzelhandelsnutzungen Regelungen zu treffen. Durch Einschränkungen des Einzelhandels innerhalb des Plangebietes soll dem Schutz des Einzelhandels im Stadtzentrum von Bad Salzuflen und den Ortsteilzentren Rechnung getragen werden, in dem z.B. zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Entsprechend dem vorhanden Bestand sind im südlichen und westlichen Planbereich Erweiterungen des Mischgebietes und des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes möglich.

Des weiteren erfolgt eine Aufwertung der privaten Grünflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und der Eisenbahn.

7 Planung der Baugebiete

7.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Der Bereich östlich der Straße „Am Güterbahnhof“ ist entsprechend dem Bestand als Mischgebiet einzustufen. Die künftige Festsetzung als Mischgebiet (MI) orientiert sich daher am Bestand. In dem Mischgebiet sollen allgemein zulässig sein:

- Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) zugelassen werden.

Gemäß des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes sind nur Einzelhandelsnutzungen für nicht- zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig, entsprechend der „Bad Salzufler Liste“ (nach der Empfehlung aus dem Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen, Oktober 2007, der GfK GeoMarketing GmbH, GfK PRISMA Institut, Nürnberg). Nicht zulässig sind somit Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bad Salzufler Liste“. Ausnahmsweise können zentrenrelevante Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden.

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes sollen in dem Mischgebiet weiterhin keine:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zugelassen werden, um einerseits dem angestrebten Gebietscharakter zu entsprechen und andererseits aufgrund des Platzbedarfs eine spätere Verlagerung derartiger Betriebe zu vermeiden.
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, um damit verbundenen möglichen Lärmimmissionen innerhalb des Gebietes entgegen zu wirken und somit auch dem Allgemeinen Wohngebiet östlich der Bahnhofstraße Rechnung zu tragen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes auch nicht als Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Innerhalb des Mischgebietes sind eigenständige, als gewerbliche Anlage betriebene Werbeanlagen nicht zulässig. Wegen möglicher Konflikte mit der Wohnnutzung sollen Vergnügungsstätten generell nicht zulässig sein. Aber auch aufgrund der Nähe des allgemeinen Wohngebietes jenseits der Bahnhofstraße sollen Einrichtungen vermieden werden, von deren Öffnungszeiten und Publikumsfluktuation negative Auswirkungen hinsichtlich ihres Immissionsverhalten zu erwarten sind.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit der in der Baunutzungsverordnung angegebenen Obergrenze von 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Flächen in dem Mischgebiet erreichen zu können.

7.2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Es handelt sich bei diesem Gewerbegebiet um den südlichen Bereich einer größeren zusammenhängenden Gewerbefläche südlich der Herforder Straße im westlichen Stadtgebiet von Bad Salzuflen. Innerhalb des Gewerbegebietes wird für die bestehenden Nutzungen des ehemaligen Güterbahnhofes entsprechend dem Gebietscharakter ein nutzungsbeschränktes

Gewerbegebiet festgesetzt. Ziel ist es dabei, diesen Gewerbestandort im Ortsteil Bad Salzuflen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern.

Mit den allgemein zulässigen Nutzungen soll hinsichtlich des Immissionsstörgrades eine umfeldverträgliche gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, daher sollen in dem nutzungsbeschränkten Gewerbegebiet allgemein zulässig sein:

- Gewerbe- und Handwerksbetriebe, soweit sie für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können (Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII nach dem Abstandserlass NRW, RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V-3-8804.25.1 vom 06. Juni 2007, MBl. Nr. 29 vom 12. Oktober 2007, S. 659 ff.)
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden. Gemäß des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes sind nur Einzelhandelsnutzungen für nicht-zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig, entsprechend der „Bad Salzufler Liste“ (nach der Empfehlung aus dem Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen, Oktober 2007, der GfK GeoMarketing GmbH, GfK PRISMA Institut, Nürnberg).

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bad Salzufler Liste“, zentrenrelevante Randsortimente können ausnahmsweise bis zu 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden.

Um auch hier der Zielsetzung des Gebietscharakters Rechnung zu tragen, sollen keine:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zugelassen werden, da dieses Gewerbegebiet sonstigen gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein soll und um möglichen Betriebseinschränkungen der Gewerbebetriebe vorzubeugen.
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
In dem Gewerbegebiet nördlich der Werler Straße befindet sich eine Tankstelle mit Zubehörwaren und Autowaschmöglichkeiten. Vor diesem Hintergrund und zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzungen, sowie der Vermeidung weiterer Lärmimmissionen sollen keine Tankstellen zugelassen werden.
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke und ausnahmsweise zugelassenen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sollen im Hinblick auf die Größe des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes nicht zugelassen werden, da es sonstigen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben soll.

- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und/der Unterhaltungsgeräten sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), und
- Bordelle und bordellartige Betriebe

Die aufgeführten Nutzungen sollen entsprechend der Zielsetzung des Planungskonzeptes sowie aufgrund des besonderen Gebietscharakters und in Hinblick auf einen attraktiveren Ortseingang von Bad Salzuflen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Werbeanlagen und genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Innerhalb der nutzungsbeschränkten Gewerbegebiete sind eigenständige, als gewerbliche Anlage betriebene Werbeanlagen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf entsprechend der Obergrenze für Gewerbegebiete (§ 17 BauNVO) 0,8 nicht überschreiten. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,6 festgesetzt. Die Gebäude können in abweichender Bauweise, das heißt, auch als Gebäude mit über 50 m Gesamtlänge und seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

7.3 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Situation wird in dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet auf Festsetzungen zur Dachform verzichtet. Da es sich um einen städtebaulich bedeutsamen Stadteingang zum historischen Stadtkern Bad Salzuflen handelt (Werler Straße / Bahnstrecke), werden folgende Anforderungen an Werbeanlagen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Werbeanlagen dürfen die Höhe der Hauptgebäude nicht überragen.
- Lichtbildwerbung, Lichtblitzwerbung, in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung sowie grell scheinende oder leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,60 m nicht überschreiten. Einzelne Firmenlogos an der Stätte der Leistung können ausnahmsweise auch größer zugelassen werden.

Darüber hinaus sind Sammelwerbeanlagen für Gewerbebetriebe im Plangebiet nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig, soweit dies mit den verkehrlichen Belangen vereinbar ist. Dabei wird die Oberkante für Sammelwerbeanlagen auf 6,00 m über Straßenhöhe beschränkt. Die Fläche der Sammelwerbeanlagen darf 6,00 qm nicht überschreiten.

8 Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind mehrere erhaltenswerte Bäume vorhanden. Zur Eingrünung des Gebietes sind an der Werler Straße zwischen Bahnhofstraße und dem Bahnübergang auf den privaten Flächen standortgerechte heimische Laubgehölze als Einzelbäume in einem Abstand von maximal 20 m zu pflanzen.

9 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Werler Straße, die eine direkte Verbindung zur L 712 und zur Bundesstraße 239 herstellt, bis hin zur überregionalen Anbindung der BAB 2 Dortmund-Hannover. Des weiteren werden die südlichen Grundstücksbereich über die Straße „Am Güterbahnhof“ erschlossen und über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

9.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Bahntrasse „Herford – Altenbeken“ mit dem Bahnhof von Bad Salzuflen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Bad Salzuflen und einer Bahnanbindung im Stundentakt regional gut angebunden.

Über das vorhandene Busnetz ist ebenfalls eine ÖPNV-Anbindung für das Plangebiet mit der Buslinie 943 gewährleistet.

9.2 Ruhender Verkehr

Das Parken findet auf den privaten Grundstücken, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür vorgesehenen Flächen statt.

Die Stellplatzflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen flächenhaft zu begrünen. Das Pflanzgebot wird als Ziel entlang der vorhandenen Stellplätze festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der Grundstückseigentümer ist hierdurch nicht gegeben, da diese Bestandsschutz genießen. Lediglich bei beantragten Umnutzungen müssen entsprechende Begrünungen vorgenommen werden.

10 Technische Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger.

10.2 Abwasserentsorgung

Im Plangebiet sind in den vorhandenen Straßen Am Güterbahnhof und Werler Straße Regen- und Schmutzwasserkanäle vorhanden. Somit ist die Regen- und Schmutzwasser-Beseitigung vollständig durch die vorhandenen Kanäle gesichert.

10.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht durch Dachbegrünungen etc. zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden kann, über Regenwasserkanäle abzuleiten. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Öl- und Benzinabscheider) ist sicherzustellen, dass das einzuleitende Wasser nicht durch Stellplatznutzung o.ä. belastet ist. Anderweitige Regenwassernutzungen sind zulässig.

Soweit zur gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers Regenrückhaltungen erforderlich werden, sind diese auf den Grundstücken selbst vorzusehen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist der entsprechende Nachweis von den Bauherren zu erbringen.

10.4 Abfall und Bodenaushub

Durch die vorhandene Erschließung des Plangebietes ist die Abfallentsorgung gesichert. Unbelasteter Boden ist gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gemäß Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwenden ist.

Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 170599D1 „Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen“ als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW/AbfG sind grundsätzlich zu beachten. Hierzu werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

11 Immissionsschutz

Von den geplanten Nutzungen des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung und des Mischgebietes sind bezogen auf den Immissionsschutz keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten. Dem Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes wird durch eine abgestufte Nutzung der geplanten Baugebiete (Mischgebiet / Gewerbegebiet) Rechnung getragen.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Standortrecherche und Bodenuntersuchung

Das Plangebiet wird seit dem 19. Jahrhundert gewerblich genutzt.

Die historische Recherche führt folgende Nutzungen bzw. Betriebe auf:

Güterbahnhof, Düngemittelfabrik, Sperrholzfabrik, Kfz-Werkstatt, Kunststoffverarbeitung, Süßwarenherstellung. Darüber hinaus sind Teile des Plangebiets mit verschiedenen Materialien aufgefüllt worden. Aus der Erstbewertung dieser Nutzungen ergaben sich konkrete Hinweise hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen mit Ausnahme des Grundstücks Werler Straße 11. Den Verdachtsmomenten wurde durch Untersuchung des Bodens im Auftrag der Stadt Bad Salzuflen und der Deutschen Bahn AG nachgegangen.

Folgende Untersuchungsberichte liegen vor:

- Umweltlabor ACB GmbH, Gefährdungsabschätzung der Altstandorte und Altablagerungen im Bebauungsplangebiet 0134 „Werler Straße / Siemensstraße“, Projekt-Nr. 07300GAF vom 17.01.1996;
- PLASA Planungsgesellschaft Bodensanierung Homburg mbH, Orientierende Untersuchung Bahnhof Bad Salzuflen, Erläuterungsbericht vom 12.07.1999;
- UCL Umwelt Control Labor, Prüfbericht Nr. 08-06198 vom 20.03.2008;
- UCL Umwelt Control Labor, Prüfbericht Nr. 08-06196 vom 26.03.2008.

Die Untersuchungen haben Folgendes ergeben.

Altstandort Werler Straße 13

Es wurden Ablagerungen bis 2,5 m Stärke nachgewiesen. Sie enthalten Anteile von Schlacken und Bauschutt. In einzelnen Bodenproben wurden hohe Schadstoffgehalte – polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle – nachgewiesen. Die sog. Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung werden auf der ganzen Fläche überschritten.

Laderampe

Unter der mit Kopfsteinpflaster befestigten Fläche befinden sich Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzung. Teils handelt es sich um Schlacken und Aschen mit Beimengungen von Ziegelbruch und Kies, teils um Sand und Kies, die mit Schotter, Bauschutt, Aschen und Schlacken vermischt sind. Die Füllhöhe beträgt im Mittel 1,5 m. Nur an einer Stelle wurde der ungestörte Untergrund ab einer Tiefe von 3 m als kiesig, toniger Sand erbohrt.

Auffüllung im früheren Gleisbereich

Sie besteht überwiegend aus sandig-tonigem Schluff, dem Ziegelbruch, etwas Asche und stellenweise organische Reste beigemischt sind. In unterschiedlicher Tiefe, teils ab 0,4 m teils ab 1,5 m unter GOK, ist Bauschutt mit Asche-Beimengungen anzutreffen. Eine alte Platzbefestigung zwischen den Gleisen wurde in 1,5 m bis 1,8 m unter GOK erbohrt. Im Oberboden bis 35 cm Tiefe wurden nur Gehalte unterhalb der Vorsorgewerte für Schluff nach-

gewiesen. Nach der organoleptischen Beurteilung sind diese Ergebnisse für die gesamte Auffüllung repräsentativ. Der Gleisschotter des früheren Güterbahnhofs, der noch unter der Auffüllung anzutreffen ist, ist stellenweise erheblich mit Schwermetallen belastet. Dieses Material ist für empfindlichere Nutzungen wie z. B. als Kinderspielfläche nicht geeignet. Bei der vorhandenen Nutzung als Stellplatz und Grünland ergeben sich keine Gefährdungen.

Bodenluft

Die Bodenluft weist keine Konzentrationen an leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und lediglich sehr geringe Gehalte an leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) auf. Diese liegen im unteren Bereich der üblicherweise in städtischen Böden anzutreffenden Gehalte. Eine Belastung mit leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen kann ausgeschlossen werden.

Zulässigkeit der Festsetzungen

Die festgesetzten Nutzungen sind ohne Gefährdung für Leben und Gesundheit möglich. Voraussetzung ist allerdings, dass keine in der Tiefe vorhandenen belasteten Materialien freigelegt oder oberflächennah eingebaut werden. Belastetes Material muss bei Erdarbeiten getrennt ausgehoben, gelagert und verwertet bzw. entsorgt werden. Erdarbeiten müssen daher gutachterlich begleitet werden. Bei nachfolgenden Vorhaben sind die schädlichen Bodenveränderungen zu berücksichtigen. Um dieses sicherzustellen, sind die belasteten Flurstücke zu kennzeichnen.

Kennzeichnungspflicht

Das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Flurstücke 518 und 788 ist als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen.

13 Artenschutz

Gemäß § 19 Abs. 3 und § 42 Abs. 1 BNatSchG ist formal eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Schutzgebiete, die einer gesonderten Betrachtung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens bedürfen (z. B. europäisches Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet) liegen nicht in der Nähe, so dass die artenschutzrechtliche Betrachtung auf das Plangebiet beschränkt bleibt.

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind als planungsrelevante Arten „streng geschützte Arten“ und „besonders geschützte Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 9-11 BNatSchG zu berücksichtigen. Alle „streng geschützten Arten“ werden grundsätzlich als planungsrelevant angesehen. Zu den „besonders geschützten Arten“ werden u. a. alle europäischen Vogelarten, viele Wirbellosengruppen (z. B. alle Wildbienen und Libellen, viele Schmetterlinge und Käfer) und mehrere Pflanzengattungen und -familien gezählt. Die Berücksichtigung aller „besonders geschützten Arten“ im Rahmen eines Eingriffsverfahrens ist aufgrund ihrer Vielzahl aus arbeitsökonomischen, methodischen und finanziellen Gründen nicht sinnvoll.

Für das Plangebiet liegen keine Daten zu „streng geschützten Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG vor. Hinweise auf dauerhafte, ausschließlich an das Plangebiet gebundene Vorkommen weiterer streng geschützter, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung zu berücksichtigender Arten liegen nicht vor. Weitere nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützte Arten, die potentiell im Gebiet vorkommen können (z. B. Igel, weitere Kleinsäuger, Amphibien oder verschiedene Insektenarten und -gruppen) sind nicht planungsrelevant; eine Untersuchung und Berücksichtigung deshalb nicht explizit erforderlich.

14 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde im Sinne bodendenkmalpflegerischer Belange sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Es können jedoch Bodendenkmäler oder Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit bei den Bauarbeiten entdeckt werden. In diesem Falle ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege der Fund unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan entsprechend übernommen.

15 Flächenbilanz

Flächen gesamt	in qm	in %
	28.132,5	100%
Mischgebiete	7.770,0	27,62 %
Gewerbegebiet	13.326,0	47,37 %
Private Grünflächen	6.374,5	22,66 %
Verkehrsflächen	662,0	2,35 %

Bad Salzuflen, den 22. September 2009