Anlage 2 zur Vorlage 236/2008

Der Bürgermeister
Stadtplanung und Umwelt

Bad Salzuflen
...ich fühl' mich wohl.

122. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich: "Messezentrum Bad Salzuflen" Ortsteile Schötmar und Holzhausen

Begründung

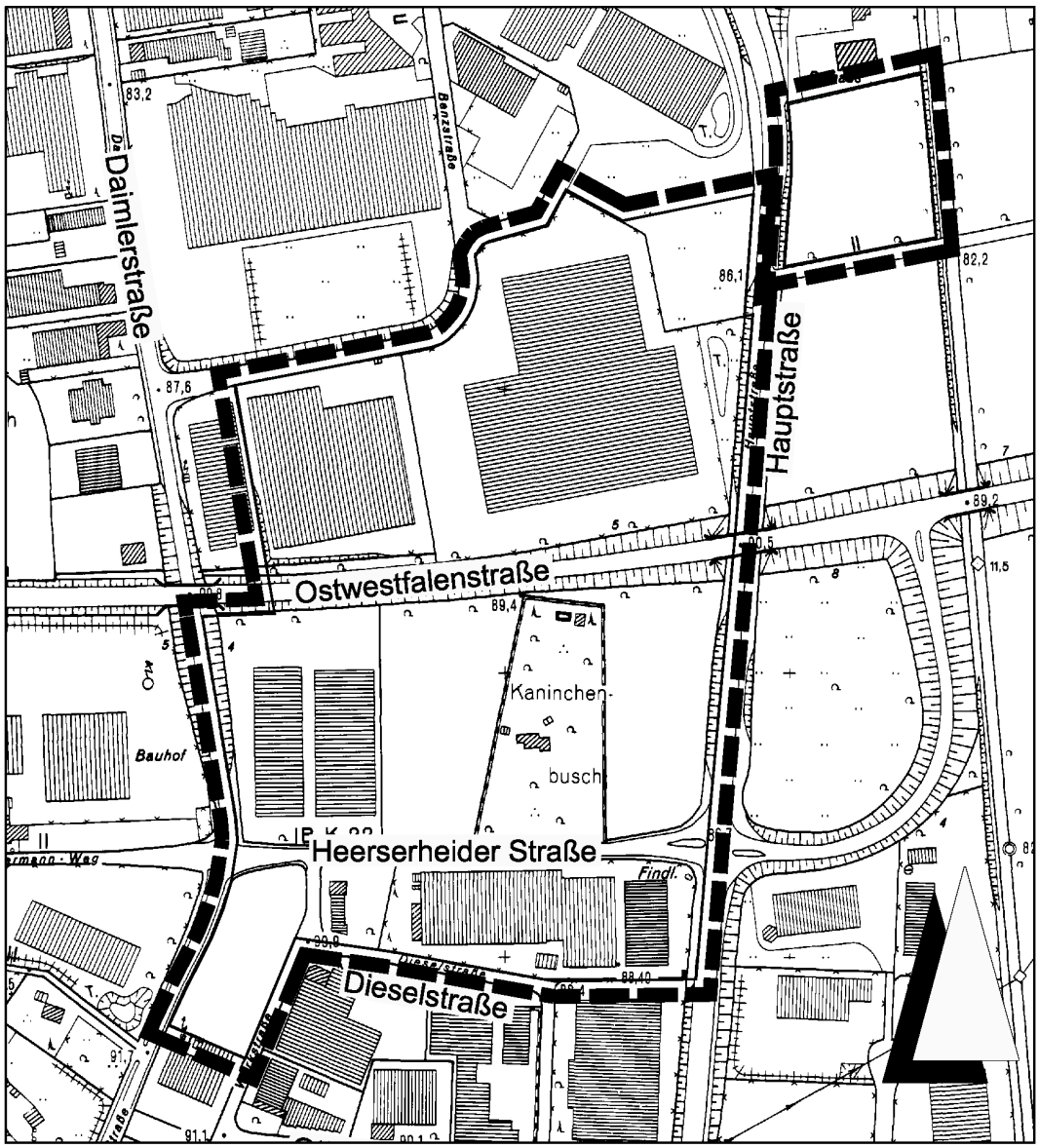
Verfahrensstand:	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Fassung vom:	30. September 2008

aufgestellt von:	Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

weitere Informationen:	Stadt Bad Salzuflen, FD Stadtplanung und Umwelt, Rathaus 6. Etage Rudolph-Brandes-Allee 19, 32105 Bad Salzuflen
Internet	www.bad-salzuflen.de / Bürgerservice / Stadtplanung
Ansprechpartner/-in:	Frau Höltkemeier; Tel.: 05222 952-184; E-Mail: c.hoeltkemeier@bad-salzuflen.de
Anregungen an:	Stadt Bad Salzuflen, FD Stadtplanung und Umwelt, 32102 Bad Salzuflen E-Mail: stadtplanung@bad-salzuflen.de

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in den Ortsteilen Schötmar und Holzhausen beiderseits der L 712n „Ostwestfalenstraße“. zwischen der B 239 und der Daimlerstraße/ Heerserheider Straße. Die Gesamtgröße beträgt etwa 17,7 ha.



2. Verfahren / Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Bad Salzuflen beabsichtigt, die 122. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Messezentrum Bad Salzuflen“, Ortsteile Schötmar und Holzhausen durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Planung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in „einfacher Form“ – Planaushang für die Dauer eines Monats – in der Zeit vom 23.02.2004 bis 26.03.2004 durchgeführt.

Die Bezirksplanungsbehörde wurde gemäß § 32 Landesplanungsgesetz zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in diesem Bereich gehört. Es bestehen keine regionalplanerischen Bedenken gegen die beabsichtigte Planung.

Die 122. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Messezentrum Bad Salzuflen“ ist am 17.05.2006.vom Rat der Stadt Bad Salzuflen beschlossen worden (s. Drucksache Nr. 97/2006) und anschließend entsprechend der damaligen Hauptsatzung durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel im Erdgeschoss des Rathauses öffentlich bekannt gemacht worden.
Bei der Stadt Bad Salzuflen hatte der Rat der Stadt Bad Salzuflen am 17.12.2005 die Änderung der Hauptsatzung für eine veränderte Art der öffentlichen Bekanntmachung beschlossen. Statt wie früher im Amtsblatt des Kreises Lippe erfolgte seit Anfang 2006 die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen durch Aushang an der Bekanntmachungstafel im Rathaus mit Hinweis im Internet.
In einem Urteil vom 14.08.2008 hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster für das Land Nordrhein-Westfalen festgestellt, dass die nach der gültigen Bekanntmachungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen mögliche öffentliche Bekanntmachung von Satzungen an der Anschlagtafel im Rathaus mit Hinweis auf das Internet nur für Städte bis zu einer Größe von 35.000 Einwohnern eine adäquate Veröffentlichungsform darstellt.
Nach § 214 Abs. 4 BauGB können Flächennutzungsplanänderungen oder Satzungen durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Hierzu ist bei der 122. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Messezentrum Bad Salzuflen“ eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung erforderlich.
Der Rat der Stadt Bad Salzuflen hat bereits in einer Dringlichkeitsentscheidung auf die Rechtsauffassung des OVG reagiert und am 10.09.2008 die Änderung der Hauptsatzung beschlossen, so dass in Zukunft öffentliche Bekanntmachungen wieder im Amtsblatt des Kreises Lippe veröffentlicht werden.

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanänderung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBI. I S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708, 715)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

Hinweis zur Rechtsgrundlage

Durch die Neufassung des BauGB vom 23. September 2004 und die Änderung des BauGB gemäß Artikel 1 des EAG-Bau vom 24. Juni 2004 (in Kraft seit dem 20. Juli 2004) kommt es zu umfangreichen Änderungen bzw. Ergänzungen insbesondere der verfahrensrechtlichen und formal-inhaltlichen Regelungen über die Umweltprüfung in der Bauleitplanung. In § 233 (1) i.V.m. § 244 (2) BauGB ist jedoch als Übergangsregelung vorgesehen, dass Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisherigen Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, soweit nicht weitere Regelungen dem entgegenstehen. Die Stadt Bad Salzuflen führt daher das bereits im Januar 2004 eingeleitete Verfahren der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort.

Es wird festgestellt, dass dieses im Änderungsgebiet keine grundlegenden inhaltlichen Fragen betrifft, da die umweltrelevanten Sachverhalte im Änderungsverfahren ohnehin beachtet werden. auf Grundlage der o.g. Überleitungsregelungen wird eine Umweltprüfung nach dem bisherigen Stand der Rechtslage durchgeführt.

3. Planungsanlass / Planungsziel

Aus den Anfängen, Mitte der siebziger Jahre, hat sich Bad Salzuflen in einer kontinuierlichen Weiterentwicklung zu einem bedeutenden Messestandort in der Region OWL entwickelt. Heute verfügt die Messegesellschaft in einer Vielzahl unterschiedlicher Hallen über eine Kapazität von etwa 40.000 m² Ausstellungsfläche. Dort finden überregionale Fachmessen für die Bereiche Möbel und Kunststoff, regionale Messen und Ausstellungen verschiedener Themen sowie einzelne Spezial- und Sonderausstellungen statt.

Jährlich werden etwa 21 Großveranstaltungen mit ca. 2.500 Ausstellern und rund 200.000 Besuchern durchgeführt. Herausragende Fachmessen sind dabei neben der M.O.W. die KMO Kunststoffverarbeitungs-Messe sowie die ZOW - Zuliefermesse der Möbelindustrie. Zu den Publikumsmagneten zählen der Auto-Salon, die Euro Modell & Hobby sowie die Haus- und Touristik-Messe.

Die erfolgreiche Entwicklung des Messewesens in Bad Salzuflen ist insbesondere auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- Bad Salzuflen liegt an wichtigen Verkehrsachsen wie der Autobahn A2, der Bundesstraße B 239 und der Ostwestfalenstraße L 712n.
  Bad Salzuflen liegt im wirtschaftlichen Zentrum wichtiger Branchen wie der Möbel- und Kunststoffindustrie und des Maschinenbaus.

- Bad Salzuflen verfügt als Kur- und Tourismusstadt über die für Messen notwendige Infrastruktur insbesondere im Hotel- und Gaststättenbereich.

- Die Bad Salzufler Messe hat im Gegensatz zu den großen Messe-Metropolen den Vorteil, individuellen Service und überschaubare Dimensionen zu bieten.

Das Messezentrum ist damit zu einem wichtigen Wirtschafts- und Imagefaktor nicht nur für Bad Salzuflen, sondern auch für die gesamte Region geworden. Durch Besucher und Aussteller können Hotellerie, Gastronomie und Handel Einbußen aufgrund der Gesundheitsstrukturreform teilweise kompensieren. Die unmittelbaren ökonomischen Effekte durch das Messezentrum belaufen sich lt. Gutachten der DGM (Deutsche Gesellschaft für Mittelstandsberatung mbH) auf etwa 55 Mio. € pro Jahr. Für die Stadt wichtig sind zudem die Arbeitsplatzeffekte auf Wirtschaftszweige im Umfeld des Messezentrums wie Cateringbetriebe, Messebauer, Transportunternehmen.

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte, durch Messen und Ausstellungen genutzte Bereich bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die beabsichtigten Erweiterungsflächen direkt südlich der L 712 „Ostwestfalenstraße“ sind zur Zeit als Fläche für Wald und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist der Komplex des Messezentrums, westlich der B 239, beiderseits der L 712 „Ostwestfalenstraße“, sehr uneinheitlich.
Der nordwestliche Teil , nördlich der L 712 ,befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0208/I „Hockeloch/Triftenweg“ und ist dort als Gewerbegebiet festgesetzt. Der sich von dort nach Osten bis zur B 239 anschließende Teil, der mit den Hallen 20 und 21 bebaut ist, ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bebauungsplan existiert dort nicht.

Südlich der L 712 bis zur Heerserheider Straße schließt sich ein weiterer Teil des Messegeländes an, das nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen ist. Ein Bebauungsplan existiert auch dort nicht. Der Teil der Messe, südlich der Heerserheider Straße befindet sich im Bebauungsplan Nr. 0601 „Heerserheide“. Einige Flächen von Hallen sind dort als Industriegebiet, andere als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Bedeutung des Messezentrums entsprechend soll der gesamte Komplex, mit den Freiflächen, die für eine geordnete Weiterentwicklung des Standortes notwendig sind, im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Messe“ dargestellt werden. Dieses soll zentral im Stadtgebiet an diesem Standort, der sich seit vielen Jahren etabliert hat und kontinuierlich ausgebaut und erweitert worden ist, geschehen. Weitere Messestandorte im Stadtgebiet sind nach diesem Konzept nicht vorgesehen.

Zur Sicherung und Entwicklung des Standortes sollen weiterhin durch Aufstellung bzw. Änderung der betroffenen Bebauungspläne mit entsprechenden Festsetzungen hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

4. Planungsinhalt

Im Rahmen der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung von Flächen beiderseits der L 712n (Ostwestfalenstraße) in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Messe geändert werden.

Die L 712n (Ostwestfalenstraße) wird weiterhin als Hauptverkehrsstraße (Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen) dargestellt.

Eine bisher im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird, soll entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden, um den Zuwachs an Bauflächen südlich der L 712 zu kompensieren. Eine gewerbliche Nutzung ist dort nicht vorgesehen.

Folgende Flächen sollen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Messe neu dargestellt werden:

<u>1. Gewerbliche Bauflächen</u>

- Eine Fläche nördlich der L 712n (Ostwestfalenstraße) zwischen der Grünfläche entlang der L 712n und der Benzstraße.
- Eine Fläche südlich der Grünfläche entlang der L 712n, zwischen Heerserheider Straße und Kaninchenbusch.
- Südlich der Heerserheider Straße eine Fläche bis zur Werkstraße und Dieselstraße

2. Grünflächen

- Ein Streifen nördlich der L 712n sowie weiter westlich entlang der B 239.
- Eine Fläche südlich der L 712n zwischen Daimlerstraße und der Waldfläche (Kaninchenbusch).

3. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Die als Kaninchenbusch bekannte Fläche (Flur 1, Flurstück 88, Gemarkung Holzhausen) zwischen der Heerserheider Straße und dem Damm der L 712n.
- Die östlich des Waldstückes anschließende Fläche für die Landwirtschaft bis zur B 239.

Größe des Änderungsbereichs: 177.745 m²

	bisherige Fläche	zurückgenommene/ neu dargestellte Fläche	dargestellte Fläche insgesamt
Gewerbliche Bauflächen	121.045 m²	- 121.045 m²	./.
sonstige Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	10.030 m²	./.	10.030 m²
Grünflächen	20.710 m²	- 20.710 m²	./.
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	12.840 m²	- 12.840 m² + 12.390 m²	12.390 m²
Wald	13.120 m²	- 13. 120 m²	./.
Sonderbaufläche/ Messe	./.	+ 155.325 m²	155.325 m²

5. Umweltbelange

Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund von § 1 a BauGB („Umweltschützende Belange in der Abwägung“) i. V. m. § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch die Planung zu erwartende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die 122. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im Geltungsbereich die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Messe vor.

Der Großteil der Fläche wird bereits als Messezentrum genutzt und soll nun entsprechend ihrer jetzigen und künftigen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Messe dargestellt werden. Die Restflächen in einer Größe von ca. 4,79 ha dienen u. a. der Bereitstellung von Erweiterungsflächen für den Messebetrieb.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Aufgrund der kompakten Struktur des vorhandenen Messezentrums mit seinen kurzen Wegen und zur Sicherung der einzig möglichen Erweiterungsfläche an diesem Standort soll auf eine Darstellung für eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen dieser Änderung verzichtet werden.

Für die im Rahmen der Realisierung der Erweiterungsflächen für Messe notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes geeignete Flächen (z.B. Privatflächen oder Ausgleichsflächenpool der Stadt Bad Salzuflen) gesichert, die den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB „Städtebaulicher Vertrag“ getroffen werden.

Eine endgültige Bilanzierung der Eingriffe und Zuordnung zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Landschaftsschutz

Der gesamte Änderungsbereich in einer Größe von ca. 17,7 ha, der als Sonderbaufläche Messe vorgesehen ist, ist im Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt.

Der Bereich befindet sich gemäß Landschaftsplan Nr. 3 „Bad Salzuflen“ des Kreises Lippe vom 27.02.2004 nicht im Landschaftsschutzgebiet.

5.1 Umweltbericht gem. § 2a BauGB

UVP – pflichtige Vorhaben

Das Vorhaben ist entsprechend der Anlage 1 (Liste der UVP - pflichtigen Vorhaben) zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP - pflichtig, da der Großteil der Flächen nur entsprechend der tatsächlichen Nutzung neu dargestellt wird, d.h. von gewerblicher Baufläche in Sondergebiet/ Messe geändert wird, und die Fläche für eine mögliche Erweiterung nicht im Außenbereich liegt.

Durch das am 03. August 2001 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtline und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz wurde das Baugesetzbuch und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geändert. Diese Neuregelungen haben auch wesentliche Auswirkungen auf die gemeindliche Bauleitplanung, da nunmehr die Art und Weise und das „Wie“ der Umweltverträglichkeitsprüfung eindeutig geregelt ist. Bei den bauplanungsrechtlichen Vorhaben hängt die Notwendigkeit der UVP-Pflicht entscheidend von der Art, Größe und Leistung des Vorhabens ab. Mit insgesamt 17,7 ha Flächengröße hat der Änderungsbereich den in der Anlage 1 Nr. 18 genannten Schwellenwerte von 2 ha überschritten, so dass für das Vorhaben eine UVP durchzuführen ist.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Bauleitplanung wird nach dem neu gefassten § 17 UVPG bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

Nach § 2 a BauGB ist in Bauleitplanverfahren ein Umweltbericht zu erstellen, der die Angaben enthalten muss, die § 6 Abs. 3 und 4 UVPG für das Zulassungsverfahren verlangen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des öffentlich auszulegenden Bebauungsplanentwurfs.

Mit der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung nachfolgender Bebauungspläne werden in dem Bereich beiderseits der Ostwestfalenstraße die städtebaulichen Zielrichtungen neu geordnet. Mit der dortigen Darstellung eines Sondergebietes mit der

Zweckbestimmung Messe im Flächennutzungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und einer möglichen Erweiterung des bestehenden Messezentrums geschaffen. Hierbei handelt es sich um einen Standort, der sich in dieser Lagegunst verträglich in die Bestandssituation einfügt.

Im Aufstellungsverfahren bzw. Änderungsverfahren zur gemeindlichen Bauleitplanung wurden die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte zu den Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser Luft und Klima), die Landschaft sowie die sonstigen Kultur- und Sachgüter ermittelt, um die Umweltauswirkungen des Vorhabens zu beurteilen.

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Heilquellenschutzgebietszone QSG III b des Heilquellenschutzgebietes „Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen“. Die Bestimmungen der Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen vom 16.07.1974 sind zu beachten.

Allgemein:
Einzugsgebiete von Brunnenanlagen eines Wasserwerkes sind, soweit wie möglich, von Oberflächenversiegelung freizuhalten. Zur Zeit existieren im Plangebiet keine Brunnenanlagen.

Bodenbelastungsverdachtsflächen

Die Erfassung der Bodenbelastungsverdachtsflächen wurde auf den aktuellen Stand gebracht.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich vorwiegend um gewerblich genutzte Bauflächen. Für die Flächen **- Dieselstraße 1** und **- Dieselstraße 3** besteht Kennzeichnungspflicht. Die vorgesehene Änderung der dargestellten baulichen Nutzung führt nicht zu einem höheren Risiko für die Gesundheit der Bevölkerung. Bereits heute bestehen Schutzansprüche z.B. aufgrund der vorhandenen Sozialräume. Wegen der verhältnismäßig geringen Aufenthaltszeiten ist der Schutzanspruch der Messebesucher nicht höher als der Arbeitskräfte einzustufen. Aufgrund der Stoffcharakteristik sind die Bodenbelastungen mittels Auskofferung im Zuge von Baumaßnahmen oder durch Bodenluftabsaugung bzw. Grundwasserbehandlung bei gleichzeitiger baulicher Nutzung des Geländes sanierungsfähig. Die aus den Bodenbelastungen resultierenden Gefahren sind auf den einzelnen Grundstücken zu bewältigen. Somit ist die Kennzeichnung im Flächennutzungsplan ausreichend. Durch die Kennzeichnung ist die Berücksichtigung der Belastungen in nachfolgenden Planverfahren sichergestellt. Die Darstellung einer Sonderbaufläche/Messe ist somit zulässig.

Für alle anderen im Änderungsbereich und seinem Umfeld bekannten Betriebs- bzw. Altstandorte besteht nach einer Standort-Recherche kein Verdacht der Bodenbelastung.

Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchungen zur 122. Änderung des Flächennutzungsplanes sind dem Erläuterungsbericht als Anlage beigefügt.

Boden und Wasser

Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.
Schutzwürdige Böden werden durch die Planung insoweit in Anspruch genommen, dass für die Neubebauung überwiegend Ackerfläche sowie private Grünfläche überplant wird, die der landwirtschaftlichen und privaten Nutzung in Zukunft entzogen ist. Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in dem Siedlungsbereich stehen jedoch keine aus ökologischer Sicht geringwertigere Flächen zur Verfügung.

Beschreibung des geologischen Untergrunds und des Bodens

Diese Aussagen beruhen auf der Auswertung der Geologischen Karte 1 : 25.000, Blatt 3918 Bad Salzuflen und der Bodenkarte 1: 50.000 Blatt L3918 Herford. Aufschlüsse aus dem Plangebiet (z. B. Schichtenverzeichnisse aus Brunnenbohrungen) liegen hier nicht vor.

Das Plangebiet liegt am Rande der sog. Herforder Lias-Mulde. Die im Allgemeinen nach Südwesten zum Zentrum der Lias-Mulde geneigten Gesteinsschichten sind im Bereich des Plangebietes von Lockergesteinen des Quartär in einer Gesamtstärke von bis zu 20 m überdeckt. An der Geländeoberfläche findet sich in einer Schichtstärke von meist weniger als 2 m Löss der Weichsel-Kaltzeit. Nach der Korngröße handelt es sich um entkalkten Schluff, z. feinsandigen Schluff. Darunter ist mit einer Mächtigkeit von ca. 3 m die Grundmoräne aus der Saale-Kaltzeit anzutreffen. Sie besteht aus graubraunem sandigen und steinigen Lehm. In derTiefe folgen mit einer Schichtstärke von über 10 m Schmelzwassersande der Saale-Kaltzeit. Sie bestehen aus hellbraunem kiesigen Sand.

In der Bodenkarte 1 : 50.000 liegt das Plangebiet vollständig in der Kartierungseinheit S31 mit dem vorrangigen Bodentyp „Pseudogley und Braunerde-Pseudogley“. Nach der Korngrößenzusammensetzung (Bodenart) sind dieses schluffige Lehmböden mit mittlerer bis hoher Sorptionsfähigkeit und mittlerer bis hoher nutzbarer Wasserkapazität. Die Wasserdurchlässigkeit wird als gering bis mittel eingestuft, wobei die Stärke der Schluffschichten den Ausschlag gibt. Es ist i. A. mit geringer Staunässe zu rechnen.

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Böden ausgewiesen

Versickerungsfähigkeit der Böden

Je nach Mächtigkeit der Schluffschichten ist damit zu rechnen, dass bereichsweise die Durchlässigkeitsbeiwerte der Böden unter 1×10^{-6} m/s liegen. Damit kann eine dezentrale Versickerung der Niederschläge auf einzelnen Baugrundstücken nicht verlangt werden. Sollte eine Versickerung von Seiten der Bauherren gewünscht werden, ist im Einzelfall der Nachweis ausreichender Versickerungsleistung und ausreichender Versickerungsfläche zu erbringen.

Tiere

Die intensive Ackernutzung des Bodens im Plangebiet schließt einen hochwertigen Lebensraum für Tierarten aus. Im Plangebiet befinden sich keine Biotoptypen mit mittlerer, bis hoher Wertigkeit, Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Klima

Der Stadtentwicklungsplan, Teilplan Klima der Stadt Bad Salzuflen von 1993 weist für das gesamte Plangebiet bereits ein Gewerbeklima mit allgemein einer sehr starken Veränderung der natürlichen Klimaverhältnisse durch den hohen Versiegelungsgrad aus.

Speziell kommt es zur Ausbildung einer eigenständigen Wärmeinsel und einem geringen Einfluss angrenzender Freilandklimatope.

Die Umwandlung der bestehenden Gewerbefläche in eine Sonderbaufläche sowie die Erweiterung dieses Bereiches lassen damit keine bioklimatische Verschlechterung der derzeitigen Situation erwarten.

Innenentwicklung

Das Plangebiet soll auf Grund der eingetretenen positiven Entwicklungen, Ausdehnungen im Bereich der Messe, und einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung, die den Messestandort schützen soll durch die 122. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0618 B „Kaninchenbusch“ städtebaulich durch die Sicherung der restlichen Freiflächen in diesem Bereich für die Messe neu geordnet werden.

Damit scheidet eine im § 1 a Abs. 2 BauGB nach Möglichkeit geforderte Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder einer anderen Möglichkeit der Innenverdichtung aus.

Alternative Grundstücksflächen bezogen auf Lagegunst, Größe und Verfügbarkeit stehen nicht zur Verfügung. Damit ist der Eingriff unvermeidbar.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zur Kompensation von Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt

Verursacher eines Eingriffs sind gem. § 21 BNatSchG sowie § 4a LG NRW verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs bestehen aus:

- Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zum Schutz der Naturraumpotenziale (Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen)
- Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft (Minderungsmaßnahmen)
- Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen)

Die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgt im Bebauungsplanverfahren nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (2001). Die abiotischen natürlichen Ressourcen (Boden, Wasser, Klima, Luft) und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden im Verfahren nicht berücksichtigt. Eine Minderung der Beeinträchtigung dieser Faktoren kann deshalb nur durch grünordnerische Maßnahmen im direkten Umfeld der Bauvorhaben erreicht werden.

Minderungsmaßnahmen haben zum Ziel, Eingriffe in Natur, Landschaft und das Landschaftsbild auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern und sind gem. § 4 a (2) LG NRW auf den Ausgleich anzurechnen, wenn sie auf Dauer erhalten werden können. Minderungsmaßnahmen gehen im Range vor Kompensationsmaßnahmen und sind, soweit möglich, voll auszuschöpfen.

7. Verkehr / ÖPNV

Das Plangebiet ist über die L 712 n „Ostwestfalenstraße“ und die B239 an das regionale und die BAB 2 an das überregionale Straßennetz angebunden.

Eine direkte Anbindung an das Schienennetz ist nicht gegeben. Für Gütertransporte per Bahn bietet sich neben den Bad Salzufler Haltepunkten besonders der Containerterminal in Bielefeld an. Nächstgelegene Personenbahnhöfe bzw. Haltepunkte sind in Bad Salzuflen, Schötmar sowie Holzhausen-Sylbach.

Im gegenwärtigen Bus-Linienbetrieb wird der Änderungsbereich direkt über die Stadtbuslinie 942 angefahren. Für den nördlichen Bereich kann die Buslinie über eine Haltstelle an der Daimlerstr. (Fa. Alba Moda) und für den südlichen Bereich über eine Haltestelle an der Heerserheider Straße/ Werkstraße (Fa. Honasco) erreicht werden. Die Busse verkehren im 1 Stunden Takt.

8. Sonstiges

1. Im Änderungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude.

2. Um archäologische Fundplätze, wie sie im Umfeld des Planungsgebietes bekannt sind, auszuschließen und um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, soll der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie, Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231/ 9925-0; Fax: 05231/ 9925-25, schriftlich, mindestens 8 Wochen im Voraus anzuzeigen.

   Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, s.o. anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bad Salzuflen, den 30.09.2008

Anlage zur Begründung

Ergebnisse der orientierenden Untersuchungen zur 122. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen

	derzeitige Tätigkeit lt. Gewerbe-Register	**weitere Angaben über Betriebe**	**relevante Aspekte hinsichtl. Bodenbelastungen**	**Beurteilung**
Benzstr. 23	An- und Vermietung von Lager- und Ausstellungshallen, Messen und Ausstellungen durchzuführen, sowie alle damit zusammenhängenden Geschäfte	Maschinenfabrik (Adr.98) (kein Eintrag in Gewerbe-Register, vmtl. nur Adresse eines Ausstellers)		kein hinreichender Verdacht
	Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften im Messezentrum			
	Messe-Service-Dienstleistungen (z.B. Parkplatz-Ordnungsdienst)			
Benzstr. 25	keine Eintragung	Möbelbeschlagherstellung seit 1973 Verarbeitung von Aluminium, Dampfkesselanlage 1973; chromathaltige Abwässer (Entfettung ?); Lagerung von Salzsäure, Natronlauge, Schwefelsäure; Chromatieren mit schwefelsäurehaltiger Na-Dichromat-Lösung	Kanaluntersuchung Febr. 1993, keine Hinweise auf Bodenbelastung, Entfettung alkalisch; Abwasser-Neutratlisation mit simultaner Ausfällung der Schwermetalle, Abfuhr des entwässerten Schlamms (Kammerfilterpresse)	kein hinreichender Verdacht
Daimlerstr. 15	Klempnerei, Installationsbetrieb sowie Metallbauer-Handwerk 1972	Einbau Spritzraum 1984; Betriebsbesichtigung 28.04.05	Lackieren, keine Entfettung	keine Verdachtsmomente
Heerserheider Str. 8	keine Angaben	nur Lager- und Ausstellungshallen		keine Verdachtsmomente
Werkstr. 1	Siebdruck seit 1990	Biergroßhandel, Mineralwasserfabrik 1962 - 74; Herstellg. v. Galvanisierungsanlagen u. Kunststoffartikeln 1975 - 78; Herstellg. v. Kunstblumen 1978 – 79; Lager f. Werbeartikel 1980 - 1989	Entfettung von Metallen, Siebreinigung (Xylole)	**Bodenluft-Untersuchung: keine Belastung**
Werkstr. 2	keine Angaben	Maschinenfabrik 1965 - 2001	Abbruch 2001, Prüfung durch Abfallwirtschaftsbehörde: keine Hinweise	kein Untersuchungsbedarf

Dieselstr. 1	Lagerei; Durchführung von Messen und Ausstellungen sowie aller damit zusammenhängenden Geschäfte, Lithos herstellen; Herstellg. u. Vertrieb v.Möbeln u. Möbelteilen seit 2003	Lagerhalle 1969; Umnutzung als Ausstellungshalle 1978; Bürogebäude 1977; Kfz-Werkstatt 1977; Flachswerg-Handel (Adr. 84/85;86/87); Montagen (Adr. 84/85); An- und Verkauf von Kfz nur 1985	Eigenbedarfstankstelle (30.000 l oberirdisch) 1970 - 1983; LKW-Werkstatt Heizöl 30 m³ oberirdisch o. B. (früherer Kraftstofftank)	**erhebliche Belastung mit Mineralöl-Kohlenwasser-stoffen im Bereich der Abfüllplatzes; Kennzeichnungspflicht; Gefährdung der gepl. Nutzung als Messegebiet wegen der Oberflächen-Versiegelung nicht zu erwarten**
Dieselstr. 1 a	Spedition, Lagerei, Güternahverkehr	keine eigene Bauakte		kein hinreichender Verdacht
Dieselstr. 3	Messehallen seit 1984	Fahrradfabrik 1969 - 1984	Lackieren (und Entfetten ?)	**Bodenluft-Untersuchung: Belastung mit Lösemitteln ; Kennzeichnungspflicht**