

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
für den

Bebauungsplan Nr. 0234/I "Begastraße"

Ortsteil Schötmar

inklusive Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Fassung vom 08. Januar 2009

aufgestellt von: Stadt Bad Salzuflen, Fachdienst Stadtplanung und Umwelt, Rathaus 6. OG
Rudolph-Brandes-Allee 19, 32105 Bad Salzuflen
Internet www.bad-salzuflen.de / Bürgerservice / Stadtplanung
Anregungen an: Stadt Bad Salzuflen, Fachdienst Stadtplanung und Umwelt,
32102 Bad Salzuflen; E-Mail: stadtplanung@bad-salzuflen.de

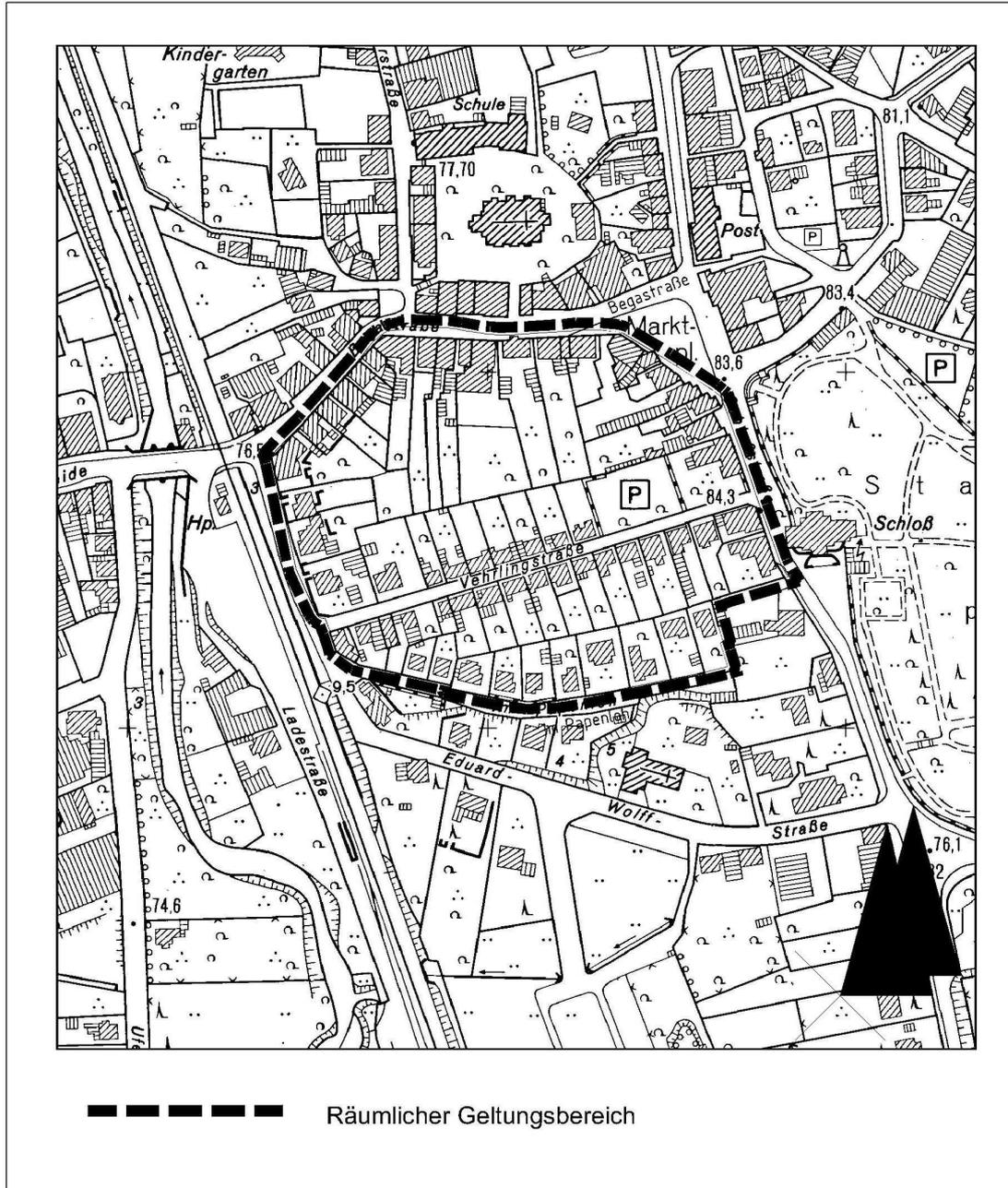
Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Geltungsbereich	4
2 Rechtsgrundlagen/Verfahrensablauf	5
3 Anlass und Ziele der Planung	6
4 Übergeordnete Vorgaben	7
4.1 Raumordnung und Landesplanung	7
4.2 Flächennutzungsplanung	7
5 Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
5.1 Lage im Stadtgebiet	7
5.2 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung	8
6 Planung der Baugebiete	8
6.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO	8
6.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO	9
6.3 Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO	9
6.4 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	9
6.5 Durchgrünung der Baugebiete	10
7 Grünflächen	10
8 Verkehrliche Erschließung	10
9 Technische Ver- und Entsorgung	11
9.1 Versorgung	11
9.2 Abwasserentsorgung	11
9.3 Beseitigung des Niederschlagswasser	11
10. Immissionsschutz	11
11. Bodenbelastungen	11
12. Umweltbericht	12
12.1 Beschreibung des Planvorhabens	12
12.2 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes	13
12.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Schutzgutbetrachtung)	14
12.4 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose Nullvariante)	18
12.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
12.5.1 Aufarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)	19
12.5.2 sonstige Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	25
12.6 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
12.7 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	25
12.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	25
12.9 Zusammenfassung	26
13. Denkmalschutz	27
14. Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB	27
15. Hinweise auf Fachplanungen	28
16. Realisierung der Planung / Kosten	29

17. Flächenbilanz

29

1 Geltungsbereich

Der ca. 4,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0234/I "Begastraße" liegt im Ortsteil Schötmar, Flur 24 und wird umgrenzt im Norden durch die Begastraße und den Marktplatz, im Osten durch die Schloßstraße, im Süden durch die Straße im Papenloh und die Südgrenze der Flurstücke 70 und 338 sowie im Westen durch die Eduard-Wolff-Straße.



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

2 Rechtsgrundlagen/Verfahrensablauf

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW)**, i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW S. 256)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- **Landschaftsgesetz NRW** i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. Mai 2005 (GV NRW 2005 S. 522ff)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. 3245)
- **Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (- LWG NW -)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. Mai 2005 (GV NW 2005 S. 463)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. September 2002 (BGBl. 2350)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 1554)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666)
- **Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG-)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 11. März 1980 (GV NTW S. 226, SGV NRW 224)
- **Einzelhandelserlass NRW**, gem. RdERL. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums f. Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums f. Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und d. Ministeriums f. Bauen und Wohnen vom 7. Mai 1996 (SMBL. NRW Nr. 38 v. 20. Juni 1996, S. 922)
- **Abstandserlass NRW**, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (V B 5 – 8804.25.1) vom 02. April 1998 (MBI. Nr. 43 vom 02. Juli 1998 S. 744)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

Der Planungsausschuss des Rates der Stadt Bad Salzuflen hat am 01.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0234/I "Begastraße" beschlossen.

Vor Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde seitens der Verwaltung mit den Grundstückseigentümern und den Gewerbebetreibenden an der Begastraße am 02.02.2000 eine Erörterung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Die Erörterungsergebnisse wurden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Aufgrund der durchgeführten Erörterung und Unterrichtung der Eigentümer hob der Planungsausschuss den Beschluss für die frühzeitige Bürgerbeteiligung wieder auf und beschloss am 02.05.2000 die öffentliche Auslegung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 26.06.2000 bis 04.08.2000 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Als Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der 1. öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Erschließung des Innenbereichs geändert.

Die erforderliche 2. öffentliche Auslegung wurde vom Planungsausschuss beschlossen und am 08.01.2006 bis 09.02.2006 durchgeführt.

Aufgrund der zwischenzeitlich weiter konkretisierten Planungsvorstellungen der Investoren zur Errichtung eines Lebensmittelnahversorgungsmarktes im Blockinneren mit ca. 1.200 qm Geschossfläche und der Erschließung des Parkplatzes von der Begastraße aus – sowie zur Berücksichtigung einiger Stellungnahmen und Anregungen der Träger öffentlicher Belange war eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich. In der Zeit vom 28.08.2006 bis 29.09.2006 wurde die 3. öffentliche Auslegung durchgeführt.

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG) hat festgestellt, dass die nach der gültigen Bekanntmachungsverordnung 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.

Daher ist für Bauleitplanverfahren, bei denen in Kommunen, die größer als 35.000 Einwohner sind, Verfahrensschritte oder Beschlüsse ausschließlich an der Bekanntmachungstafel des Rathauses bekannt gemacht worden sind, wegen des daraus resultierenden Verfahrensfehlers von einer Nichtanwendbarkeit der Bauleitplanung auszugehen. Hiervon ist auch der Bebauungsplan Nr. 0234/I „Begastraße“, Ortsteil Schötmar betroffen.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen hat daher am 28.10.2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 0234/I „Begastraße“, Ortsteil Schötmar beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 18.11. bis 19.12.2008 durchgeführt. Die Bekanntmachung im Kreisblatt – Amtsblatt des Kreises Lippe erfolgte am 10.11.2008.

3 Anlass und Ziele der Planung

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Jahre 1989 wurde für das Gebiet Marktplatz, Schloßstraße, Vehrlingstraße, Im Papenloh, ein erster Aufstellungsbeschluss gefasst und eine Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde dieser Beschluss 1999 aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst.

Bisher richtete sich die planungsrechtliche Beurteilung dieses Gebietes nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB). Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen im Wesentlichen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen, die Art der zusätzlichen Nutzungen und Erweiterungsmöglichkeiten geregelt werden.

Planungsrechtliche Sicherung eines Standortes für Lebensmittelversorgung an der Begastraße

Die Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Schötmar ist seit Jahren ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Gleichwohl hat der Einkaufsbereich Schötmar u.a. mit der Verlagerung des Marktkauf SB-Warenhauses von der Otto-Hahn-Str. auf das Hoffmannengelände und der Stärkung des Siedlungsbereiches Knetterheide mit seiner eigenständigen Nahversorgung (zwei SB-Lebensmittelmärkte) in den letzten Jahren an gesamtstädtischer Bedeutung verloren.

Der Erhaltung der Lebensmittelnahversorgung innerhalb des Ortskernes Schötmar wird eine große Bedeutung für den Einkaufsbereich entlang der Begastraße beigemessen. Derzeit befindet sich dort ein kleiner SB-Markt (Discounter) mit etwa 400 qm Verkaufsfläche. Durch die Ausweisung eines Kerngebietes (MK) an der Begastraße und großzügiger überbaubarer Flächen für die Entwicklung und Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsläden und Geschäfte wird die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften bis zu einer Größe von ca. 1.200 qm Geschossfläche bzw. ca. 800 qm Verkaufsfläche eröffnet.

Der bestehende Discountmarkt an der Begastraße hat angesichts der geringen Verkaufsfläche und der schlechten verkehrlichen Erreichbarkeit akuten Veränderungsbedarf und hat sich in den vergangenen Jahren bereits um einen Ersatzstandort an der Lemgoer Str. bemüht. Dieser ist wegen seiner großen Entfernung vom Ortskern Schötmar unter dem Gesichtspunkt der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung nicht zu vertreten. Er wurde im Planungsausschuss politisch abgelehnt und über die Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren Nr. 0209 "Lemgoer Str./Lehmkuhlstraße) an diesem Standort unterbunden.

Ein weiteres Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist es, die Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Bebauung und der Einzelhandelsnutzungen an Bega- und Schloßstraße zu regeln.

Beidseitig der Vehrtingstraße und im Bereich Im Papenloh sollen einige zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden.

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 Nr. 0234/I "Begastraße" als Wohnsiedlungsbereich mit einer mittleren Siedlungsdichte aus.

Dieser Bebauungsplan entspricht diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 0234/I "Begastraße" als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

In Teilbereichen an der Eduard-Wolff-Straße und Vehrtingstraße wird im Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Wegen der geringen Abweichung der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Verträglichkeit von Misch- und Wohngebieten nebeneinander, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Zentrum/Ortskern von Schötmar an Schloß-, Bega-, Eduard-Wolff-Straße und Im Papenloh.

Die Eduard-Wolff-Str. grenzt unmittelbar an die Eisenbahnlinie Herford-Altenbeken und den Bahnhof Schötmar.

5.2 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung

Planungsrechtlich ist dieser Siedlungsbereich derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bebauungsplan existiert dort nicht.

Das Plangebiet ist überwiegend mit ein- bis zwei- und dreigeschossigen Gebäuden bebaut. An der Begastraße und Schloßstraße sind in den Erdgeschossen fast ausschließlich kerngebiets-typische Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Büroräume vorhanden. Die oberen Geschosse werden größtenteils für Wohnzwecke genutzt.

Beidseitig der Vehrlingstraße und an der Straße Im Papenloh sind mit wenigen Ausnahmen Wohnnutzungen vorhanden.

Auf dem Flurstück 343 an der Schloßstraße befindet sich in zweiter Reihe ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude (Schloßstraße 19a). An der Begastraße (Nr. 11 / 11a) steht ein weiteres Gebäude unter Denkmalschutz.

Die relativ großen Hausgärten im Innenbereich zwischen Begastraße und Vehrlingstraße weisen derzeit Obst- aber auch andere große Laubbäume, vereinzelt auch Kiefern auf.

6 Planung der Baugebiete

6.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Beidseitig der Vehrlingstraße, Im Papenloh und an der Eduard-Wolff-Straße wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan stellt nördlich der Vehrlingstraße gemischte Baufläche dar. Bei der Nutzung der vorhandenen Bebauung handelt es sich hier ausschließlich um Wohnnutzungen.

Dementsprechend wird für diese Bereiche an der Vehrlingstraße und Im Papenloh allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur wird das WA-Gebiet gemäß § 1 Abs. 4-9 BauNVO in der Form gegliedert, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

Beidseitig der Vehrlingstraße wird geschlossene Bauweise festgesetzt, die entsprechend der vorhandenen Bebauung jedoch auch Traufgassen ermöglichen soll.

Im Bereich Im Papenloh wird für das allgemeine Wohngebiet offene Bauweise festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit der in der Baunutzungsverordnung angegebenen Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen in den allgemeinen Wohngebieten sind bezogen auf die vorhandene Straßenhöhe mit maximal 14,0 m festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nur um 0,1 zulässig.

6.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Entlang der Eduard-Wolff-Straße bis Vehrlingstraße wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Eisenbahnlinie Herford-Altenbeken und den daraus resultierenden Immissionen ein Mischgebiet festgesetzt. Als Schutz der im Mischgebiet überwiegenden Wohnbebauung werden störende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Vergnügungsstätten gänzlich ausgeschlossen. Durch die Festsetzung größerer überbaubarer Flächen mit einer GRZ von 0,6 werden Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Nutzungen in dieser zentralen Lage ermöglicht.

6.3 Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO

Der Marktplatz Schötmar, die angrenzenden Bereiche der Schloßstraße, die Begastraße mit Verbindung zum Kirchplatz stellen den innerstädtischen Kernbereich von Schötmar dar.

Um diese historisch gewachsenen Strukturen neu zu beleben, wird im Bebauungsplan entlang der Begastraße, am Marktplatz und für Teilbereiche der Schloßstraße, entsprechend der vorhandenen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und nördlich der Begastraße Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Nutzungen) ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Die Erdgeschossbereiche sollen kerngebietstypischen Nutzungen vorbehalten sein, so dass sonstige Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind.

Großzügige überbaubare Flächen sowie eine GRZ von 1,0 bzw. 0,8 sollen die vorgesehene Bebauung des Blockinnenbereiches ermöglichen. Damit sich die Bebauung im Blockinnenbereich der umgebenden Blockrandbebauung in der Höhe klar unterordnet, werden entsprechende Festsetzungen zur Geschossigkeit sowie zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

6.4 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 0235 "Pfarrkamp" beinhaltet einen Teil der unteren Begastraße bis zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn.

Für diesen Bereich wurde eine Satzung über Werbeanlagen erlassen. Um einerseits eine Einheitlichkeit zu erhalten und andererseits gleiche Voraussetzungen für die Beurteilung und Genehmigung von Werbeanlagen im gesamten Bereich der Begastraße zu schaffen, werden folgende Anforderungen an Werbeanlagen im Bebauungsplan festgesetzt:

1. Soweit Werbeanlagen und Warenautomaten den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen, müssen sie darüber hinaus in Anzahl, Größe, Art und Form auf das Ortsbild Rücksicht nehmen, sowie sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk unterordnen, an dem sie angebracht werden.
Werbeanlage und Warenautomaten dürfen wesentliche Teile der Fassade nicht verdecken oder überschneiden.
Je Hausfassade ist jeweils nur eine Werbeanlage, für mehrere Geschäfte in einem Haus höchstens zwei Flachwerbeanlagen zulässig.
2. Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer max. Schrifthöhe von 0,40 m angebracht werden.
Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Hausgestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinander stehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.

3. Schlichte Kragtransparente und Krag Schilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,35 qm (beidseitig) gestattet. Sie müssen unbeleuchtet sein.
4. Werbeanlagen haben mind. 15 cm Abstand zur Unterkante von Fenstern des ersten Obergeschosses einzuhalten, darüber sowie an nicht der Straße zugewandten Giebelwänden, an Einfriedungen, Außentreppen, Balkonen, auf privaten Grünflächen und auf Dächern, sind sie nicht zugelassen. Wichtige Gestaltungselemente der Fassade dürfen nicht verdeckt werden. Außerdem haben die Werbeanlagen zu sonstigen Gestaltungselementen und Bauteilen der Fassade einen ausreichenden Abstand einzuhalten.
5. Auf den Fassaden sind Schaukästen nur zulässig für gastronomische Betriebe zum Zwecke des Speise- und Getränkekartenaushanges bis zu einer Größe von 30 cm x 45 cm und einer Tiefe von 8 cm.
6. Frei aufgestellte Fahnen zu Zwecken der Werbung sind unzulässig.

6.5 Durchgrünung der Baugebiete

In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Begrünung der Hausgärten vorhanden. Die Vorgärten in der Straße Im Papenloh, aber auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche an der Vehrlingstraße sind als Ziergärten gestaltet, mit einigen heimischen Bäumen und Gehölzen; wie auch der relativ große Blockinnenbereich zwischen Begastraße und Vehrlingstraße. Die Ränder des öffentlichen Parkplatzes an der Vehrlingstraße sind teilweise mit heimischen Gehölzen und Bäumen begrünt.

7 Grünflächen

Im Plangebiet sind wie unter 6.5 dargelegt, private Grünflächen als Ziergärten, in Einzelfällen auch Nutzgärten mit Baum- und Gebüschbestand ausreichend vorhanden.

Östlich der Schloßstraße grenzt die öffentliche Grünanlage, Schloßpark Schötmar an. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu dieser Parkanlage ist im Bebauungsplangebiet Nr. 0234/I „Begastraße“ keine weitere öffentliche Grünfläche geplant.

8 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird bisher von der Schloßstraße, Begastraße, Eduard-Wolff-Straße, Vehrlingstraße und der Straße Im Papenloh erschlossen.

Für mögliche Erweiterungen im Innenbereich ist eine private Erschließung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Vehrlingstraße zwischen den Gebäuden 18 und 20 vorgesehen.

Auf dem Grundstück Begastr. 13 sind in jüngster Vergangenheit Stellplätze für Pkws entstanden, die über den öffentlichen Parkplatz von der Vehrlingstraße aus erreicht werden.

Weitere rückwärtige private Erschließungswege von hier können über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan realisiert werden.

Die vorhandenen Geschäfte an der Begastraße einschließlich des geplanten Lebensmittelmarktes werden von der Begastraße aus angedient. Die Erschließung neuer Gebäude auf den tiefen rückwärtigen Grundstücksteilen sowie der dort möglichen Stellplatz- und Parkieranlagen ist ebenfalls von der Begastraße aus geplant.

9 Technische Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung

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

9.2 Abwasserentsorgung

Im Plangebiet sind in den vorhandenen Straßen Begastraße, Eduard-Wolff-Straße, Vehrlingstraße, Im Papenloh und Schloßstraße Mischwasserkanäle vorhanden.

9.3 Beseitigung des Niederschlagswasser

Versickerungsfähigkeit der Böden

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und durch das öffentliche Kanalnetz erschlossen. Aufgrund des hohen Anteils tonhaltiger Bodenarten ist damit zu rechnen, dass die Durchlässigkeitsbeiwerte der Böden i. d. R. 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. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

10. Immissionsschutz

Die westliche Plangebietsgrenze bildet die Eduard-Wolff-Straße, die unmittelbar an die Eisenbahnlinie Herford-Altenbeken angrenzt. Aufgrund der Vorbelastung durch die Bahn wird für die Randbebauung zwischen Eduard-Wolff-Straße und Vehrlingstraße ein Mischgebiet im Bebauungsplan festgesetzt.

11. Bodenbelastungen

Im Plangebiet befand sich der Standort einer ehemaligen Schuhfabrik Im Papenloh 11a und 13. Bisher sind dort keine Einträge in der Kartei des Landes über altlastenverdächtige Flächen registriert. Auf dem ehemaligen Gewerbestandort Im Papenloh 11a und 13 (ehemalige Schuhfabrik) können jedoch aufgrund der gewerblichen Vorbelastung schädliche Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Diese könnten zu Nutzungskonflikten mit dem geplanten Wohnen (WA-Ausweisung) führen. Eine von dem Umweltamt der Stadt Bad Salzuflen durchgeführte Standortrecherche und Erstbewertung zu den Verdachtsflächen hinsichtlich Bodenbelastungen hat ergeben, dass für den ehemaligen Standort der Schuhfabrik (Im Papenloh 11a und 13) keine konkreten Verdachtsmomente vorliegen. Denn es wurden vornehmlich Hausschuhe hergestellt, bei deren Produktion keine größeren Mengen Lösungsmittel eingesetzt wurden. Damit ist eine Kennzeichnung dieses Standortes gemäß § 9 Abs. 5 BauGB nicht erforderlich.

Im Kataster des Kreises Lippe sind die Grundstücke Begastraße 11 und 25 sowie Vehr-lingstraße 27 als Ausschlussflächen verzeichnet. Damit besteht der Verdacht, dass hier schädliche Bo- denveränderungen vorliegen. Diese Verdachtsmomente wurden durch das Umweltamt der Stadt Bad Salzuflen in einer Standortrecherche und Erstbewertung hinsichtlich Bodenbelastun- gen untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass ausschließlich bei dem Grundstück Vehr- lingstraße 27 ein Verdacht vorliegt, der im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen ist.

An dem Standort Vehr-lingstraße 27 befand sich ein Altproduktenhandel. Nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchung stellt der Standort keine Altlast dar. Eine schädliche Bodenverände- rung liegt nicht vor. Eine Nutzung als Kinderspielfläche ist ohne Gefährdung möglich. Die vor- gesehene Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) ist somit zulässig. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten anfallende Bodenmaterialien höher belastet und nicht uneingeschränkt wiedereinbaufähig sind und daher außerhalb des Grundstücks in ei- ner zugelassenen Entsorgungsanlage verbracht werden müssen. Um die Berücksichtigung die- ser Problematik in nachfolgenden Vorhaben zu gewährleisten, ist die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.

An dem Standort Begastraße 11a befand sich eine Celluloidwarenfabrik, die jedoch aufgrund der geringen Ausmaße des betreffenden Gebäudes keinen bedeutenden Umfang erlangt haben kann. Eine Relevanz hinsichtlich potenzieller Bodenbelastungen ist nicht gegeben, u.a. auch weil an Lösemitteln üblicherweise nur Aceton eingesetzt wurde. Aceton ist gut wasserlöslich und daher von geringer Persistenz im Boden. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist dem- nach nicht erforderlich.

Auf dem Grundstück Begastraße 25 befand sich eine Bettenreinigung. Zur Reinigung von Bett- federn wurden ausschließlich Gebläse eingesetzt, mit denen Staub und Federnbruch entfernt wurden. Lösemittel wurden nicht verwendet. vor 1925 befand sich an diesem Standort eine Buchbinderei und Druckerei, bei der ebenfalls nicht mit Bodenbelastungen mit Lösemitteln zu rechnen ist. Daher ist hier eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Weitere begründete Verdachtsmomente hinsichtlich Bodenbelastungen innerhalb des Plange- bietes sind nicht bekannt.

12. Umweltbericht

12.1 Beschreibung des Planvorhabens

Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0234/I „Begastraße“ liegt im Zentrum des Orts- teils Schötmar, an der Schloß-, Bega-, Eduard-Wolff-Straße und Im Papenloh, nahe dem Bahn- hof Schötmar.

Das Plangebiet ist überwiegend mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut. An der Bega- und Schloßstraße sind fast ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Büroräume vorhanden.

Beidseitig der Vehrilingstraße und Im Papenloh befinden sich Wohngebäude mit Zier- und Nutzgärten, auch der unbebaute Bereich zwischen Bega- und Vehrilingstraße ist als Ziergarten mit Obst- und einigen heimischen Laubbäumen und Gehölzen einzustufen.

Im Randbereich des öffentlichen Parkplatzes an der Vehrilingstraße sind Birke, Esche und Platanen vorhanden.

Art des Vorhabens

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sollen innerhalb des Geltungsbereiches Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Bebauung und der Einzelhandelsnutzungen an Schloß- und Begastraße getroffen, sowie der Standort für eine ausreichende Lebensmittelversorgung im Ortskern Schötmar an der Begastraße gesichert werden.

Beidseitig der Vehrilingstraße und der Bereich Im Papenloh sollen durch maßvolle Festsetzungen der vorhandenen Wohnbebauung Erweiterungen ermöglicht werden.

Umgang des Vorhabens und Angaben zum Bestand und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,6 ha.

Straßenverkehrsfläche und Fußweg	2.859 qm
öffentlicher Parkplatz	1.809 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	20.935 qm
Mischgebiet (MI)	2.636 qm
Kerngebiet (MK)	18.383 qm

12.2 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Für die Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind neben den sich unmittelbar aus dem Baugesetzbuch ergebenden Umweltschutzziele insbesondere folgende, in der nachstehenden Tabelle genannten, fachgesetzlichen Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Art und Weise, wie die damit verbundenen Ziele im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden, wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern dargelegt.

Schutzgut	fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen TA Lärm DIN 18005 (Schallschutz)
Tiere, Pflanzen und Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (insb. Eingriffsregelung) Landschaftsgesetz NRW
Boden	Bundesbodenschutzgesetz
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz

	Landeswassergesetz
Klima	Landschaftsgesetz NRW
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen TA Luft
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzgesetz

Mit einer innerstädtischen Lage liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes „Bad Salzuflen“. Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Für das Plangebiet liegen wasser- und bodenschutzrechtliche Bestimmungen bzw. Schutzgebietsausweisungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g vor.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III b des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Bad Oeynhausens – Bad Salzuflen“.
- Des Weiteren befinden sich im Plangebiet drei Grundstücke (Begastr. 11 und 25 sowie Vehrlingstr. 27), die im Altlastenkataster des Kreises Lippe verzeichnet sind. Entsprechend der Erstbewertung zu den Verdachtsflächen durch das Umweltamt der Stadt Bad Salzuflen wurde jedoch festgestellt, dass ausschließlich auf dem Grundstück Vehrlingstraße 27 aufgrund der Vornutzung die Möglichkeit besteht, dass schädliche Bodenveränderungen vorliegen können (vgl. Kapitel 11).

Sonstige Fachpläne mit umweltbezogenen Zielvorgaben liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

12.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Schutzgutbetrachtung)

Im folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben und es werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt und die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Allgemeinen sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion und Aspekte des Lärmschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Das Plangebiet ist entlang der Schloß-, Bega-, Eduard-Wolff-, beidseitig der Vehrlingstraße und im Papenloh bereits geschlossen bebaut.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen städtebauliche Belange geregelt und sichergestellt werden. Weiterhin soll dem ansässigen Einzelhandel eine geordnete Entwicklung und Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden.

Durch die gebietstypische Ausweisung von Kern- und Mischgebiet (MK und MI) sollen durch geeignete Festsetzungen in diesem Bebauungsplan, den Belangen der im Umfeld / Plangebiet wohnenden Bürger im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) Rechnung getragen werden.

Der Innenbereich des Baublocks zwischen der Begastraße und der Vehrlingstraße ist durch bestehende Stellplatzanlagen und den öffentlichen Parkplatz zur Zeit mit Lärm- und Luftschadstoffmissionen geringfügig vorbelastet. Diese Belastungen werden sich mit einer Erweiterung der Bebauung in die Hinterliegerbereiche und neue private Erschließungsanlagen (Wegerechte und Stellplatzanlagen) erhöhen.

Eine öffentliche Erholungsnutzung findet innerhalb des Plangebietes nicht statt, jedoch bieten die vorhandenen privaten Gärten für die dort lebenden Menschen eine Erholungsfunktion, die sich positiv auf deren Gesundheit auswirken kann. Eine Bebauung der Gartenbereiche wird daher die Erholungsfunktion senken.

Insgesamt sind die durch die Planung entstehenden umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, als gering einzustufen, so dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Konsequenzen zu erwarten sind.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Bebauungsplangebiet liegt im Zentrum von Schötmar. Es handelt sich um den wesentlichen Geschäftsbereich in diesem Stadtteil. Entlang der Schloß- und Begastraße und beidseitig der Vehrlingstraße ist überwiegend eine dreigeschossige geschlossene Bebauung vorhanden. Der relativ große Innenbereich zwischen Bega- und Vehrlingstraße ist als strukturreicher Zier- und Nutzgarten anzusehen, der einen Lebensraum für Kleinlebewesen bietet. Dieser Bereich wird zum Teil überplant und einer Bebauung zugeführt. Damit geht dieser Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Die vorhandenen Bäume, hierbei handelt es sich überwiegend um Obstbäume, aber auch Platanen, Eschen, Weiden, sind eingemessen worden. Diese werden teilweise als schützende Bäume in den Bebauungsplan aufgenommen, soweit sie außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen liegen. Die als Ziergärten genutzten Bereiche und die umliegende Bebauung (Misch-, Kern- und allgemeines Wohngebiet) im Ortskern Schötmar schließen einen hochwertigen Lebensraum für Tierarten aus, sie können allenfalls als Nahrungsbiotope für Greifvögel dienen und haben eine gewisse Bedeutung als Lebensraum von Kleinlebewesen.

Schutzgut Boden

Die folgenden Aussagen basieren auf der Auswertung der Geologischen Karte 1 : 25.000, Blatt 3918 Bad Salzuflen und der Bodenkarte 1: 50.000 Blatt L3918 Herford.

Das Plangebiet liegt am Fuße des aus Gesteinen des Keuper gebildeten Wüstener Berglandes mit Vierenberg und Asenberg und grenzt an die sog. Herforder Lias-Mulde. Die im allgemeinen nach Südwesten zum Zentrum der Lias-Mulde geneigten Gesteinsschichten sind im Bereich des Plangebietes leicht aufgewölbt. Im westlichen Teil des Plangebietes gelangen dadurch der Rhät-Tonstein (ko (2)) und (mit sehr geringem Flächenanteil) der Hauptsandstein (ko(1)) in die Nähe der Geländeoberfläche. Es handelt sich dabei um dunkelgrauen, stellenweise quarzitischen Tonstein bzw. um quarzitischen Sandstein. Mit nach Osten zunehmender Schichtstärke ist das Festgestein von Schmelzwassersanden (D,S + G,gf) und Grundmoräne (D,Lg) der Saale-Kaltzeit überlagert. Es handelt sich dabei zumeist um graubraunen sandig-steinigen Lehm, der in unterschiedlicher Tiefe von hellbraunem kiesigen Sand abgelöst wird.

In der Bodenkarte 1:50.000 liegt das Plangebiet vollständig in der Kartierungseinheit B72 mit den Bodentypen Braunerde, stellenweise Podsol-Braunerde oder Pseudogley-Braunerde. Es sind zumeist tiefreichend humose lehmige Sandböden mit geringer nutzbarer Wasserkapazität. Soweit es sich um sandige Böden handelt, ist die Wasserdurchlässigkeit hoch. Aufgrund des großen Anteils tonhaltiger Gesteinsbildungen (Tonstein, Grundmoräne) ist die Wasserdurchlässigkeit eher gering einzustufen. Vor allem im Westen des Plangebietes ist mit Staunässe im Unterboden zu rechnen.

Aufgrund seiner Lage im Zentrum des Stadtteils Schötmar ist das Plangebiet bereits weitgehend bebaut. Es sind daher im Plangebiet keine schützenswerten Böden ausgewiesen.

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Vehrlingstraße 27. Aufgrund der Vornutzung besteht die Möglichkeit, dass schädliche Bodenveränderung vorliegen können. Die betroffene Fläche wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Eine Gefahr durch weitere Schadstoffeinträge besteht nicht, da in den Baugebieten keine Nutzungen zugelassen werden, die Einträge in den Boden erwarten ließen.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine Nachverdichtung des bereits weitestgehend bebauten Plangebietes. Durch die zulässige Überbaubarkeit bzw. Versiegelung der natürlichen Böden gehen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts Frei- bzw. Bodenflächen mit geringer Bedeutung verloren.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb schützenswerter Grundwasservorkommen, in der Zone III b des Quellschutzgebietes „Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen“. Die Bestimmungen der Quellschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16.07.1974 sind zu beachten.

Eine dezentrale Versickerung der Niederschläge auf einzelnen Baugrundstücken ist schwer möglich, da aufgrund des hohen Anteils tonhaltiger Bodenarten damit zu rechnen ist, dass die Durchlässigkeitsbeiwerte der Böden i.d.R. unter 1×10^{-6} m/s liegen.

Durch die zu erwartende Versiegelung des Bodens wird das Grundwasser beeinflusst. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Umsetzung der Bauleitplanung jedoch nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabereich „Nordwest-Deutschland“ und hat ein noch maritim beeinflusstes Klima, das von Luftmassen aus südwestlicher bis nordwestlicher Richtung bestimmt wird. Daher sind die Winter in der Regel mild und die Sommer nur mäßig warm. Der Niederschlag ist in Menge und Häufigkeit gleichmäßig über das Jahr verteilt.

Das Geländeklima des Plangebietes wird durch die vorliegende Nutzungsstruktur geprägt.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Freifläche, die von Bebauung umgeben ist. Mit der bestehenden Bebauung und den vorhandenen Asphalt- und gepflasterten Verkehrsflächen ist ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden. Da es durch die Bebauung und die Versiege-

lung auf den Flächen und in der Umgebung zu Erwärmungen kommt, ist davon auszugehen, dass der Bereich bereits heute wärmer ist als eine vergleichbare Fläche in der freien Landschaft.

Eine erhebliche klimatische Beeinträchtigung im Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizungsanlagen sind aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft

Durch die vorhandenen Misch- und Kerngebietsnutzungen und die umgebenen Erschließungsstraßen (Schloß-, Bega- und Eduard-Wolff-Straße) ist bereits heute eine Vorbelastung der Luft vorhanden. Die Struktur der Freifläche im unbebauten Innenbereich kann zwischen den bereits bebauten Bereichen keine große Filterwirkung übernehmen. Vor diesem Hintergrund sind durch die zusätzlich möglichen Kern-, Misch- und allgemeinen Wohnnutzungen keine nennenswerte Steigerung der Immissionsbelastungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Mit dem Begriff "Landschaftsbild" wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft bezeichnet. Das "Bild einer Landschaft" entsteht beim Betrachter insbesondere durch deren Relief, Vegetation und Nutzungsstruktur.

Das Landschaftsbild im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 0234/I "Begastraße" ist geprägt durch die geschlossene Bebauung an der Durchgangsstraße Schloßstraße, der Hauptgeschäftsstraße Begastraße und der Eduard-Wolff-Straße im Zentrum/Ortskern von Schötmar. Westlich des Plangebietes befindet sich die Eisenbahnlinie Herford-Altenbeken. Das Plangebiet selbst ist weitgehend mit Einzelhandel, kleineren bis mittleren Handwerksbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und allgemeinen Wohnnutzungen besetzt. Von einem Artenreichtum und einer strukturreichen Ausformung des Landschaftsbildes in diesem Bereich kann nicht ausgegangen werden.

Das Plangebiet ist im Bestand durchgrünt. Östlich der angrenzenden Schloßstraße befindet sich das Schloss Schötmar mit großzügig angelegtem Schlossgarten. Der südliche Randbereich Im Papenloh verfügt ebenfalls über ausreichende Begrünung mit vorhandenem Baumbestand.

Veränderungen im Ortsbild werden sich entlang der Straßen kaum vollziehen, da diese Bereiche bereits bebaut sind. Die Eigenart des Gebietes wird sich vor allem in dem Blockinnenbereich zwischen der Begastraße und der Vehrlingstraße verändern, da hier die bestehenden Gartenstrukturen überbaut werden können. Für diese Hinterliegerbereiche setzt der Bebauungsplan die maximale Höhe baulicher Anlagen fest, um zu gewährleisten, dass sich diese Bebauung dem Bestand unterordnet. Nach Außen sind damit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht gegeben.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Baudenkmale: Schloßstraße 19a (ehemaliges jüdisches Priesterhaus) und das Gebäude Begastraße 11/11a (Junkerhaus). Diese sind im

Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und durch Baukörperfestsetzungen zusätzlich gesichert.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes schützenswerte Baustrukturen mit der Bebauung entlang der Begastraße und der Schloßstraße. Diese Baustrukturen haben Bedeutung für den historischen Stadtgrundriss und den Ortskern von Schötmar. Zur Erhaltung der Eigenart des Ortsbildes wird daher im Bebauungsplan für diese Bereiche eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB festgesetzt.

Durch die vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen der Baudenkmale und der historischen Bausubstanz sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne bodendenkmalpflegerischer Belange sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht berührt. 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 halten.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Innerhalb des bestehenden Beziehungsgeflechts zwischen den Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere weiterwirken. Es kann zur Verkettung und Steigerung von Auswirkungen kommen. Deshalb sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten.

Durch die Bebauung der vorhandenen Gartenflächen innerhalb des Baublocks zwischen Bega- und Vehrilingstraße geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Versiegelung und Bebauung hat gleichzeitig Folgewirkungen auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima. Mit der Bebauung dieser Flächen gehen darüber hinaus für das Landschaftserleben wertvolle Flächen für die Erholungsnutzung des Menschen verloren.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie Kultur- und Sachgüter in dem bereits überwiegend bebauten Ortskern von Schötmar sind allerdings nicht zu erwarten.

12.4 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die gegenwärtige Situation im wesentlichen beibehalten, da das Plangebiet zum Großteil bereits bebaut ist. Die Beurteilung von Planungsvorhaben richtet sich dann nach dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich (§ 34 BauGB).

Die heutigen Grün- und Freiflächen mit und ohne Gehölzbestand in dem Blockinnenbereich würden erhalten bleiben. Da bereits vereinzelt Hinterliegerbereiche (z.B. durch Stellplatzanlagen) versiegelt sind, kann stellenweise eine weitere Versiegelung nicht ausgeschlossen werden.

12.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

12.5.1 Aufarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Aufgrund von § 1a BauGB ("Umweltschützende Belange in der Abwägung") in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch die Planung zu erwartende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft kann durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 BauGB zur Bepflanzung der Grundstücke und/oder durch festgesetzte Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen. Nach dem Baugesetzbuch ist auch ein Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs möglich. Dieser kann entweder über Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplanes, über vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB "Städtebaulicher Vertrag" oder in Form einer Zuordnung auf eine von der Stadt bereit gestellte Fläche (Ökokonto) getroffen werden.

Begründung der Unvermeidbarkeit der Eingriffe

Das Plangebiet Begastraße beinhaltet einen wichtigen Geschäftsbereich im Zentrum von Schötmar.

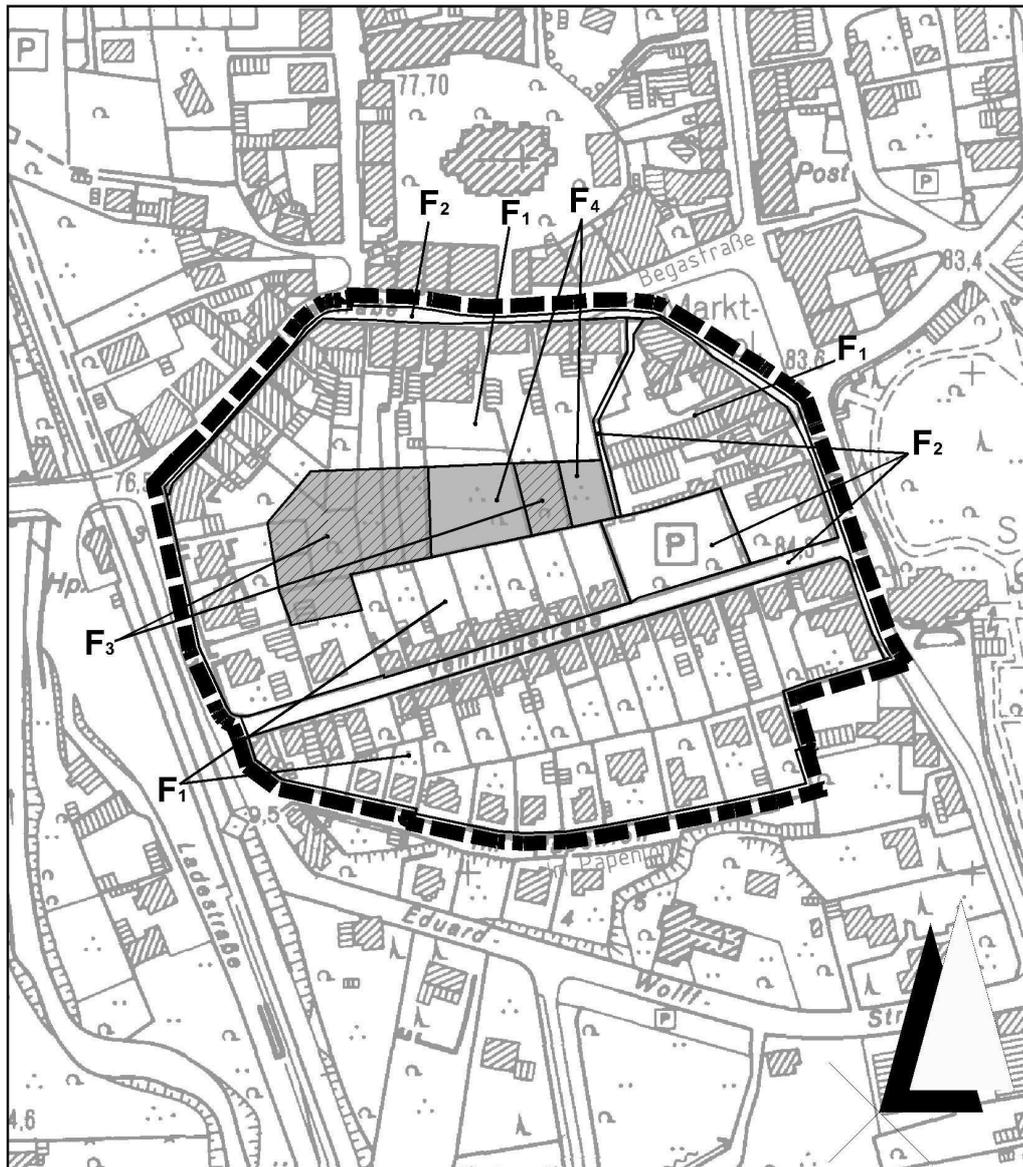
Ein wesentliches Planungsziel ist die Erhaltung der Lebensmittel Nahversorgung im Ortskern Schötmar für den Einkaufsbereich entlang der Begastraße.

Die vorhandenen Nutzungen sollen planungsrechtlich gesichert und maßvolle Erweiterungen ermöglicht werden.

Bilanzierung der Eingriffe / Arten- und Biotopschutz

Um eine einfache Erfassung des Wertes des Untersuchungsraumes für Naturschutz und Landschaftspflege zu ermöglichen, wird die Bewertung auf der Grundlage von Biotoptypen vorgenommen. Hierfür wurde die von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport sowie Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Mai 2001) herausgegebene "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" als Bewertungsverfahren zugrunde gelegt.

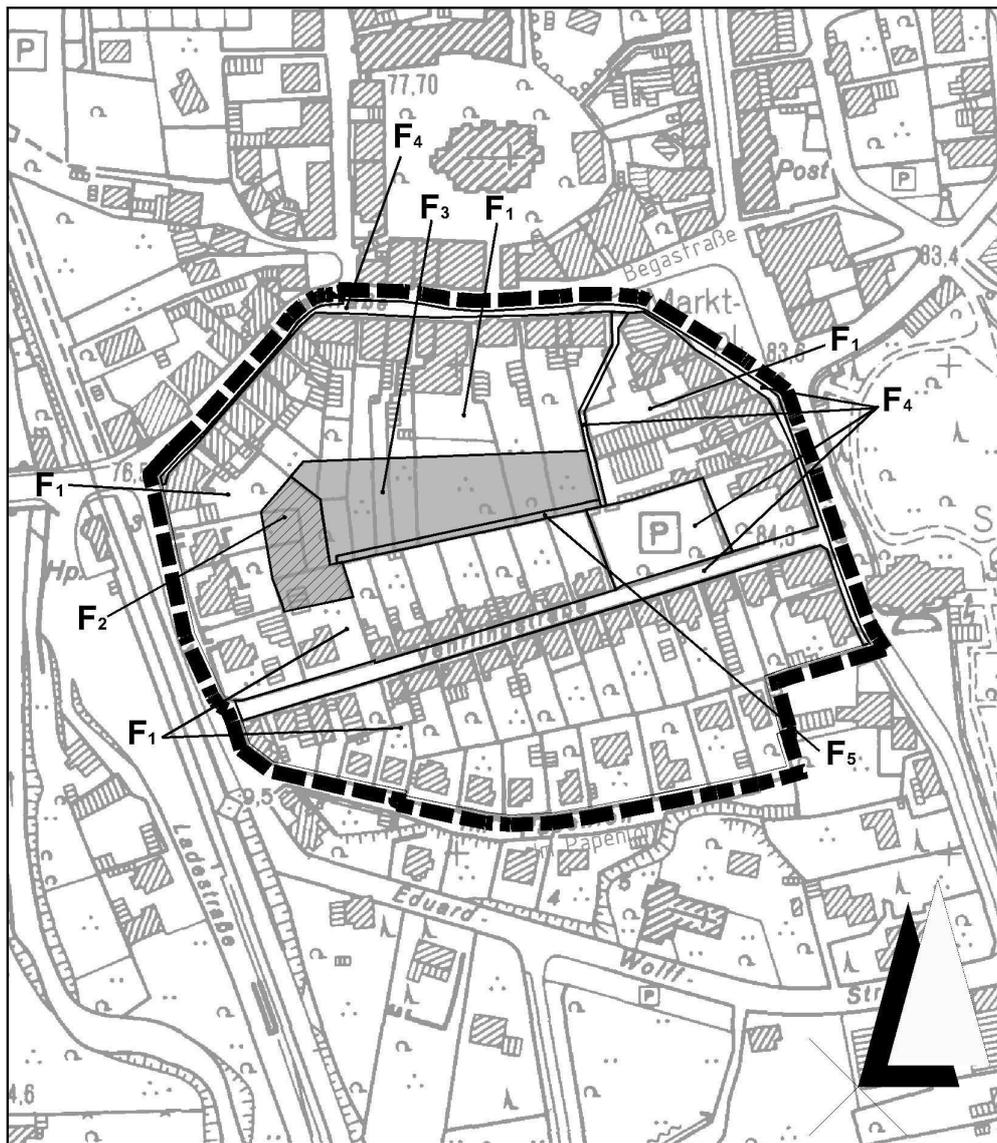
Übersichtsplan A
Ausgangszustand des Untersuchungsraumes
(s. Tabelle A)



— — — — — Räumlicher Geltungsbereich

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

Übersichtsplan B
Zustand des Untersuchungsraumes
gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes
(s. Tabelle B)



— — — — — Räumlicher Geltungsbereich

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

Ausschnitt aus Deutscher Grundkarte M: 1 : 5000

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1 Flächen-Nr.	2 Code	3 Biotoptyp	4 Fläche (m ²)		5 Grundwert A	6 Gesamtkorrekturfaktor	7 Gesamtwert	8 Einzelflächenwert
F 1	1.1	vorhandene Baurechte nach § 34 BauGB	36.640		0	0	0	0
F 2	1.1	Straßenfläche, öffentl. Fußweg, öffentlicher Parkplatz	4.668		0	0	0	0
F 3	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	3.372		4	1	4	13.488
F 4	3.7	Obstwiese, alt	1.660		9	0,8*	7,2	11.952
Gesamtfläche			46.340					
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)								25.440

* Der Korrekturfaktor von 0,8 wurde aufgrund des teilweise vernachlässigten Zustands der Obstwiese zugrundegelegt.

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1 Flächen-Nr.	2 Code	3 Biotoptyp	4 Fläche m ² %		5 Grundwert A	6 Gesamtkorrekturfaktor	7 Gesamtwert	8 Einzelflächenwert
F 1	1.1	versiegelte Fläche (vorhandene Baurechte nach § 34 BauGB)	36.640		0	0	0	0
F 2		Mischgebiet (GRZ 0,6)	1.233					
	1.1	versiegelte Flächen (bebaubare Flächen)	740	60	0	0	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	193	40	2	1	2	986
F 3		Kerngebiet (GRZ 0,8)	3.470					
	1.1	versiegelte Flächen (bebaubare Flächen)	2.776	80	0	0	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	694	20	2	1	2	1.388
F 4	1.1	versiegelte Fläche vorh. Straße, öffentl. Fußweg, öffentl. Parkplatz	4.668		0	0	0	0
F 5	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	329		3	1	3	987
Gesamtfläche			46.340					
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)								4.749

C. Gesamtbilanz (B 4.749 - A 25.440)

- 20.691

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft können im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Nach Realisierung der Bauleitplanung ist ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 20.691 Werteeinheiten vorhanden.

Dieses Ausgleichsdefizit wird im Zuge der Umsetzung von Maßnahmen entsprechend des Flächenpools (Ökokonto) der Stadt Bad Salzuflen ausgeglichen. Der Eingriff wird auf einer 4.138 m² großen Teilfläche des Flurstücks 20, Flur 5, Gemarkung Ehrsen-Breden (große Königsmarsch) in Form der Umwandlung einer Ackerfläche zu Feuchtgrünland ausgeglichen.

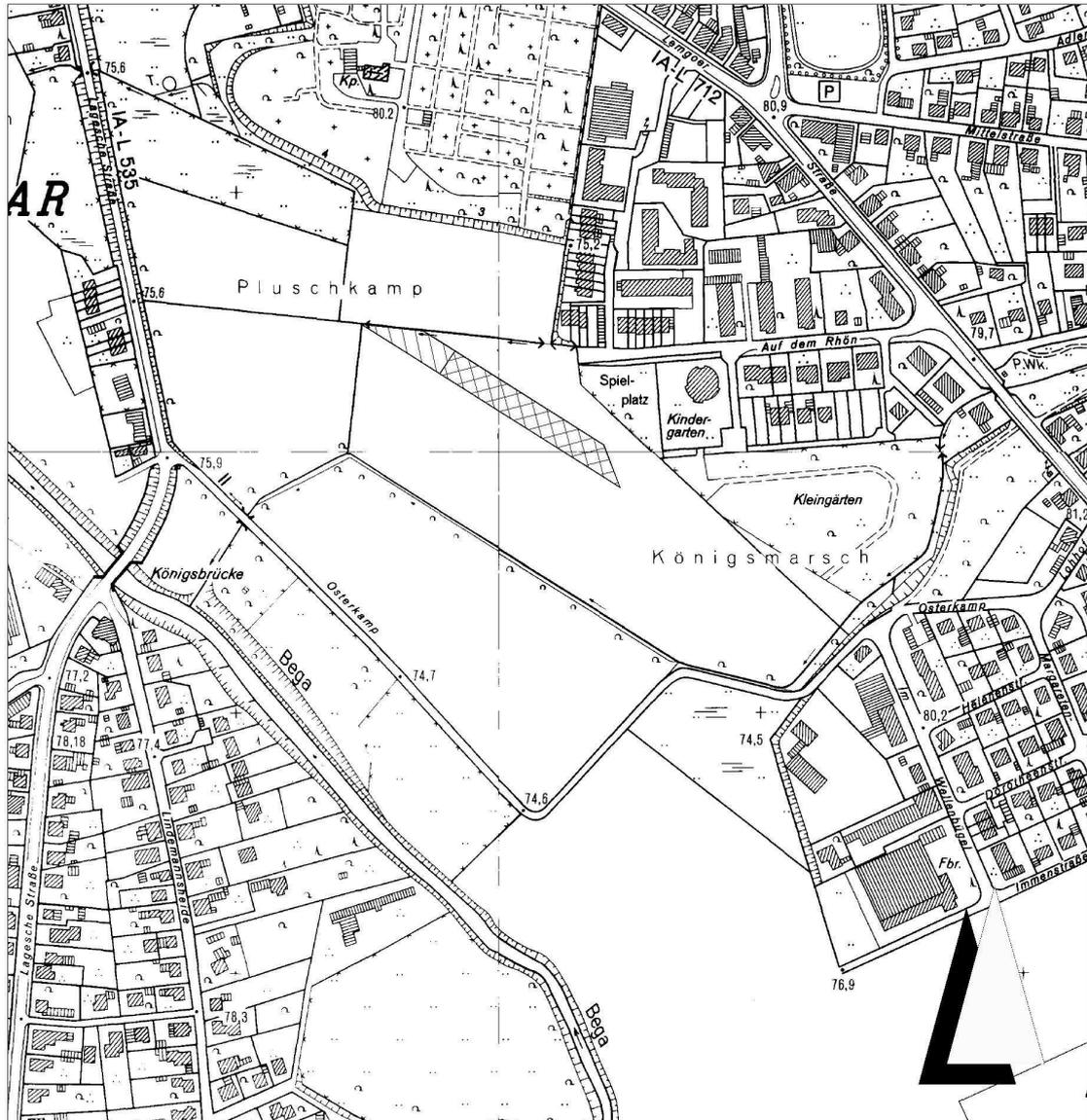
Die aufgeführte Maßnahme ist ausschließlich den neu geschaffenen Baurechten gemäß den Festsetzungen im Baublock zwischen der Begastraße und der Vehrlingstraße zugeordnet. Die Flächenanteile auf denen ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten sind, setzt sich wie folgt zusammen:

Defizit Werteeinheiten			Zuordnung der Ausgleichsfläche
insgesamt	20.691 WE	100 %	4.138 m ²
- anteilig Mischgebiet (MI)			
GRZ 0,6	3.946 WE	19,1 %	790 m ²
- anteilig Kerngebiet (MK)			
GRZ 0,8	16.745 WE	80,9 %	3.348 m ²

Danach ergibt sich eine Zuordnung der Ausgleichsflächen für das Mischgebiet anteilig (19,1 % des Defizits der Werteeinheiten) von 790 qm = 3.946 WE und für das Kerngebiet anteilig (80,9% des Defizits der Werteeinheiten) von 3.348 qm = 16.740 WE.

Die Maßnahmen werden gemäß § 135a Abs. 3 BauGB von der Stadt Bad Salzuflen an Stelle und auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt.

Bebauungsplan Nr. 0234/I "Begastraße"
Ortsteil Schötmar
Übersichtsplan über die zugeordnete Fläche für Ausgleichmaßnahmen
Flurstück 20, Flur 5, Gemarkung Ehrsen-Breden



zugeordnete Fläche für Ausgleichmaßnahmen für das Mischgebiet



zugeordnete Fläche für Ausgleichmaßnahmen für das Kerngebiet

Kartengrundlage : Zusammensetzung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
ervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr 4/99

12.5.2 sonstige Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan bzw. der Umsetzung der Planung wird die Möglichkeit der Versiegelung im Vergleich zum Bestand erhöht. Jedoch erfolgt mit der Ausweitung der Bauflächen in den Hinterliegerbereich der Begastraße hinein eine innerstädtische Nachverdichtung, die dazu beiträgt, weiteren Flächenbedarf an anderer Stelle im Stadtgebiet zu reduzieren.

Die festgesetzte Durchgrünung des Plangebietes durch Baum- und Gehölzpflanzungen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen) wirkt sich insgesamt positiv auf die Lufthygiene aus. Gleichzeitig wird mit dem Pflanzgebot zwischen dem Kerngebiet und dem allgemeinen Wohngebiet ein Übergang zwischen den Nutzungen geschaffen.

Durch die Sicherung der Gebäude Schloßstraße 19a und Begastraße 11/11a als Baudenkmale wird ein Eingriff in schützenswerte Bausubstanz vermieden. Gleichzeitig wird über die Erhaltungssatzung entlang der Bega-, der Schloß- und der Eduard-Wolf-Straße der Erhalt der historischen Bausubstanz sichergestellt und negativen Veränderungen des Ortsbildes vorgebeugt.

12.6 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan hat die Sicherung des Standortes für die Lebensmittelversorgung an der Begastraße bzw. für das Stadtteilzentrum Schötmar zum Ziel. Da die heutigen Anforderungen an Lebensmittelmärkte hoch sind und diese Märkte u.a. einen großen Flächenanteil sowohl der Verkaufsfläche als auch für den ruhenden Verkehr und Lieferverkehr benötigen, bestehen innerhalb des Plangebietes keine günstiger zu bewertenden Planungsalternativen.

12.7 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Die Umweltbelange wurden insbesondere unter Auswertung der bisher vorliegenden Fachplanungen und Untersuchungen erfasst und gewichtet. Für eine Beurteilung des Vorhabens i. S. der Eingriffsregelung wurde die Methode der nordrhein-westfälische Arbeitshilfe („Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“) angewendet.

Die übrigen umweltrelevanten Themen wurden auf Basis von Ortsbegehungen und Auswertungen des vorhandenen Datenmaterials bzw. nach Auswertung der im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen behandelt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

12.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen werden zum einen durch die zuständigen Fachabteilungen der Stadtverwaltung und zum anderen durch die zuständigen Umweltfachbehörden, wie die zuständigen Fachbehörden auf der Ebene der Kreisverwaltung Lippe und der Bezirksregierung Detmold, im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung überwacht.

Ein Überwachungsbedarf besteht bei der vorliegenden Planung insbesondere hinsichtlich einer Bebauung im Blockinnenbereich in Bezug auf Lärmimmissionen. Die Prüfung der Einhaltung des Lärmschutzes gegenüber der benachbarten Wohnbebauung ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuhalten. Hier erfolgt eine entsprechende Überprüfung.

Die Durchführung der mit diesem Bebauungsplan festgelegten externen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft wird vom Umweltamt der Stadt Bad Salzuflen kontrolliert.

Besondere Maßnahmen zur nachträglichen Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die über die bereits bestehenden Instrumente und rechtlichen Vorgaben (u.a. Luftqualitätsmessungen des Landesumweltamtes, Gewässergüteüberwachung des StUA) hinausgehen, sind nicht vorgesehen.

12.9 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan legt in seiner zeichnerischen Darstellung sowie seinen textlichen Festsetzungen planerische Elemente mit umweltrelevanten Wirkungen fest. Insbesondere durch die mit der geplanten Nutzung (MK-, MI- und WA-Gebiete) verbundenen baulichen Elemente und die Elemente der Infrastruktur werden die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgezeigten Wirkungen des Vorhabens bzw. der Planung, die zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können, erzeugt.

Auf den Menschen, hier insbesondere auf die angrenzenden Wohnquartiere hat die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes mit der geplanten Ausweisung von Kerngebiet, Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet langfristig keinen wesentlichen Einfluss. Durch eine Bebauung der vorhandenen privaten Gartenbereiche wird die Erholungsfunktion gesenkt. Für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit sind jedoch keine erheblichen negativen Konsequenzen zu erwarten.

Der Innenbereich des Baublocks zwischen der Begastraße und der Vehrilingstraße ist durch bestehende Stellplatzanlagen und den öffentlichen Parkplatz mit Lärm- und Luftschadstoffimmissionen geringfügig vorbelastet. Diese Belastungen werden sich mit einer Erweiterung der Bebauung in die Hinterliegerbereiche und neue private Erschließungsanlagen (Wegerechte und Stellplatzanlagen) erhöhen. Auf die Schutzgüter Klima und Luft ist eine erhebliche Verschlechterung nicht anzunehmen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich um die Bestandsicherung der im Kern-, Misch- und allgemeinem Wohngebiet typischen Nutzungen handelt mit maßvollen Erweiterungen im Innenbereich.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine Nachverdichtung des bereits weitestgehend bebauten Plangebietes. Die als Ziergärten genutzten Bereiche und die umliegende Bebauung schließen einen hochwertigen Lebensraum für Tierarten aus, sie dienen aber als Nahrungsbiotope für Greifvögel und haben eine gewisse Bedeutung als Lebensraum von Kleinlebewesen. Dieser Lebensraum geht bei einer zusätzlichen Bebauung für Pflanzen und Tiere verloren. Gleichzeitig hat die zusätzliche Versiegelung Einfluss auf die natürlichen Böden im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts sowie auf das Grundwasser. Das Landschaftsbild wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus werden die vorhandenen Kultur- und sonstigen Sachgüter als Baudenkmale und die historische Bausubstanz sowie das Ortsbild über die Erhaltungssatzung entlang der Bega-, der Schloß- und der Eduard-Wolf-Straße gesichert. Die neu geschaffenen Baurechte im Blockinnenbereich zwischen der Begastraße und der Vehrilingstraße

stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung dar. Das entstehende Ausgleichsdefizit kann innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden und wird daher auf Flächen des Ökoflächenpools (Gemarkung Ehrsen-Breden, Flur 5, Flurstück 20) der Stadt Bad Salzuflen hergestellt.

13. Denkmalschutz

Die Gebäude Schloßstraße 19a (ehemaliges jüdisches Priesterhaus) und das Gebäude Begastraße 11/11a (Junkerhaus) sind gemäß § 3a Denkmalschutzgesetz in die Denkmalliste der Stadt Bad Salzuflen als Denkmäler aufgenommen worden.

Bei dem Gebäude Schloßstraße 19a handelt es sich um einen Zeitzeugen der jüdischen Kultur-Gemeinde Schötmars, welches nach einem Brand 1751 von einem jüdischen Geschäftsmann wieder aufgebaut wurde. Das Gebäude bedarf dringend einer Renovierung. Der jetzige Standort auf dem Grundstück ist äußerst ungünstig.

14. Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB

Zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes ist für einen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Diese Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Gestalt entlang der Begastraße, der Schloßstraße und der Eduard-Wolf-Straße.

Im örtlichen Geltungsbereich der Satzung kann die Genehmigung für Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden.

Von der Genehmigung ausgenommen sind innere Umbauten und innere Veränderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild nicht berühren. Die Satzung gilt auch für solche Vorhaben, die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen des Ortsbild prägt
oder
2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere stadt- und baugeschichtlicher oder baukünstlerischer Bedeutung ist.

Als Teile baulicher Anlagen gelten auch Einfriedungen und Stützmauern. Die Genehmigung erteilt gem. § 173 BauGB die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Ordnungswidrig handelt, wer ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert (§ 213 Abs. 1, Ziff. 4 BauGB).

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).

Im Bebauungsplanentwurf sind die Gebäude Begastraße 13, 27 und 37, Eduard-Wolf-Straße 1 und 3, Schloßstraße 19 und 17, Vehrlingstraße 1 und Im Papenloh 5 als erhaltenswerte Gebäude besonders gekennzeichnet.

15. Hinweise auf Fachplanungen

Quellenschutzverordnung

Für den Planbereich findet die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286-292) Anwendung, wonach hier die Zone III b festgelegt wurde.

Kampfmittelräumdienst

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/0025-25) – anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9295-0, Fax 0521/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

Bodenaushub

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Boden 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. 2 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter der Internet-Adresse: www.alois.de).

Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter den Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-665 eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW-/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten

Bei den Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten besonders zu achten. Werden Abfälle oder kontaminierte Böden angetroffen (z.B. Behälter, Schlämme, geruchlich oder farblich auffällige Materialien), so ist das Fachgebiet 4.5 des Kreises Lippe als untere Bodenschutz und Abfallwirtschaftsbehörde einzuschalten. Der Aushub ist fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Beim Fachgebiet 4.5 des Kreises Lippe ist ein Entsorgungsnachweis vorzulegen.

16. Realisierung der Planung / Kosten

Durch die Realisierung der Planung und der Maßnahmen entstehen der Stadt keine weiteren Kosten.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung werden gemäß § 135a Abs. 3 BauGB von der Stadt Bad Salzuflen an Stelle und auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Zur Deckung des Aufwands für die Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Bereitstellung der Flächen erhebt die Stadt Bad Salzuflen einen Kostenerstattungsbetrag.

Durch Durchsetzung der nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen (Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern) kann der Eigentümer gem. § 178 BauGB i.V.m. § 175 BauGB durch Bescheid verpflichtet werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend zu bepflanzen.

Falls zur geordneten Erschließung der Bebauung der Flurstücke eine Neuordnung des Grund und Bodens erforderlich wird, soll diese zunächst auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen. Führen diese Maßnahmen nicht zum Ziel, kann das förmliche Umlenungsverfahren nach § 45 ff BauGB eingeleitet werden.

Enteignungen nach dem BauGB kommen dann in Betracht, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.

17. Flächenbilanz

Flächen	Teilfläche	Größe in m ²	Prozent
Kerngebiet (MK)		18.507	40
Mischgebiete (MI)		2.636	6
allgemeines Wohngebiet (WA)		20.529	44
Verkehrsflächen			
	davon: Öffentl. Straßenflächen und Fußwege	2.859	6
	Öffentl. Parkplatz	1.805	4
GESAMTFLÄCHE		46.340	100

Bad Salzuflen, den 08. Januar 2009