

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0153 „Brüderstraße / Herforder Straße“ Ortsteil Bad Salzuflen

Begründung

zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 29.05.2018

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 EINFÜHRUNG	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3 Planverfahren	4
2 AUSGANGSSITUATION	5
2.1 Stadträumliche Einbindung	5
2.2 Bebauung und Nutzung	5
2.3 Erschließung	5
2.4 Eigentumsverhältnisse	6
2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3 PLANUNGSBINDUNGEN	8
3.1 Landes- und Regionalplanung	8
3.2 Flächennutzungsplanung	8
4 PLANUNGSKONZEPT	9
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
5 PLANINHALT	10
5.1 Urbanes Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO)	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Bauweise, überbaubare Flächen	12
5.4 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	13
5.5 Verkehrliche Erschließung	14
5.5.1 Öffentliche Verkehrsfläche	14
5.5.2 Individualverkehr	14
5.5.3 Ruhender Verkehr	14
5.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr	15
5.6 Technische Ver- und Entsorgung	15
5.6.1 Löschwasser	15
5.7 Immissionsschutz	15
5.8 Artenschutz	18
5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege	18
5.10 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	19
5.10.1 Flächen mit Bodenbelastungen	19
5.10.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete	19
5.10.3 Baugrund	20
5.10.4 Angrenzendes Überschwemmungsgebiet	20
6 FLÄCHENBILANZ	20
7 GESAMTABWÄGUNG	21
8 KOSTEN	21

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.09.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0153 „Brüderstraße / Herforder Straße“, Ortsteil Bad Salzuflen beschlossen¹. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes war ein Bauantrag für das Baugrundstück „Quellenhof“. Das bestehende Gebäude sollte abgebrochen und durch eine ebenerdige Parkplatzanlage ersetzt werden. Aufgrund der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind Stellplätze und Garagen zulässig, sofern sie innerhalb der überbaubaren Fläche liegen. Zudem setzt der bestehende Bebauungsplan für die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ausschließlich Höchstmaße fest, weshalb auch die Nutzung von ebenerdigen Anlagen zulässig ist. Diese Voraussetzungen lagen bei dem vorliegenden Bauantrag vor. Der Abbruch des Gebäudes „Quellenhof“ ist zwischenzeitlich erfolgt.

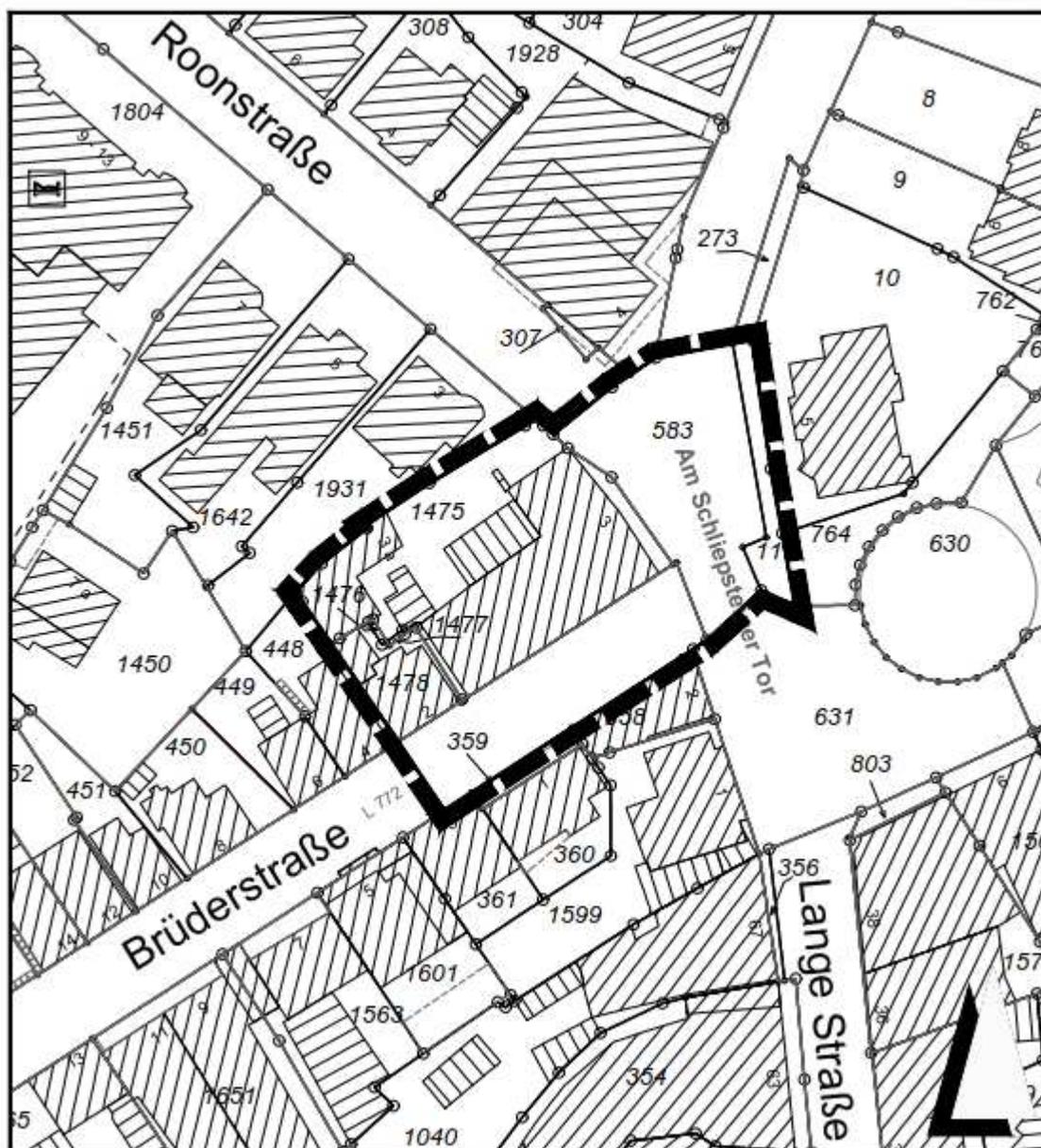
Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan war gemäß den Festsetzungen und den Ausführungen in der Begründung beabsichtigt „einen städtebaulichen Akzent am Schliepsteiner Tor“ zu setzen. Die Nutzung des Grundstücks mit einer ebenerdigen Anlage, wie beispielsweise Park- oder Stellplätze, widerspricht diesem Ziel. Um dem städtebaulichen Ziel einer geordneten und gestalteten Entwicklung der Innenstadt Rechnung zu tragen, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes an dieser städtebaulich bedeutsamen Lage die bestehende planerische Absicht einer stadtbildprägenden baulichen Anlage gesichert werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das ca. 2.480 qm große Plangebiet liegt in sehr zentraler Lage in Bad Salzuflen, direkt am Eingang zur Fußgängerzone und an der Schnittstelle zwischen dieser und dem historischen Kurbereich. Verkehrstechnisch handelt es sich um einen wichtigen Knotenpunkt zwischen der L 772, der Roonstraße und der Langen Straße. Im Rahmen der Neugestaltung der Fußgängerzone wurde auch die Platzsituation am Schliepsteiner Tor deutlich aufgewertet. Unter anderem der neue Brunnen, die gestalteten und mit Bäumen bepflanzten Außenbereiche sowie der Übergang in die ebenfalls neu gestaltete Parkstraße, parallel zum Gradierwerk, sind Alleinstellungsmerkmale dieses zentralen Platzes mit Verbindungsfunktion zwischen der Altstadt und dem historischen Kurbereich.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches entspricht im Westen, Norden und Osten dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 0153. Im Süden wird der Geltungsbereich entlang der Verkehrsfläche von Brüderstraße und Schliepsteiner Tor begrenzt. Diese Abgrenzung ermöglicht die städtebaulich gewünschte Optimierung der Verkehrsflächen und die den heutigen Vorstellungen entsprechende Bebauung des Stadtbild prägenden Eckgrundstücks.

¹ DS 202/2016



Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.3 Planverfahren

Das Planverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da das Plangebiet die maximale Größe der Grundfläche von 20.000 qm nicht überschreitet, keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht beeinträchtigt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.09.2016 gefasst und am 26.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 28.08.2017 bis 09.10.2017, die Öffentliche Auslegung erfolgte vom 20.03.2018 bis 27.04.2018.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Bad Salzuflen am Knotenpunkt einer Hauptverkehrsstraße (L772) mit der Fußgängerzone. Das Plangebiet liegt direkt nordwestlich des öffentlichen und städtebaulich bedeutsamen Platzes „Am Schliepsteiner Tor“. Es ist sowohl mittels KFZ als auch zu Fuß oder per Fahrrad sehr gut zu erreichen. Die Umgebung ist überwiegend mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut, was dem zentrumsnahen Charakter, dem Wunsch der Verdichtung des zentralen Bereiches sowie der beabsichtigten Akzentuierung des Platzes „Am Schliepsteiner Tor“ entspricht.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet selbst war viele Jahre mit dem „Quellenhof“ bebaut. Nach dem Abbruch des Gebäudes befindet sich hier eine unbebaute ebene Fläche. Ebenfalls im Geltungsbereich liegt das Gebäude Brüderstraße 2 sowie ein leer stehender eingeschossiger Anbau Roonstraße 3a. Die Straßenführung insbesondere der L 772 ist an den ehemaligen Gebäudebestand angepasst und wird entsprechend in einer sehr starken Kurve geführt. Fußgängerampeln sichern die Querung zur Roonstraße; diese ist als Einbahnstraße mit Fahrtrichtung vom Plangebiet in Richtung Norden ausgebildet. Direkt nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das Baudenkmal Roonstraße 3, ein dreigeschossiges Gebäude mit stark geneigtem Satteldach. Bei dem Gebäude Am Schliepsteiner Tor 4 handelt es sich um einen fünfgeschossigen Flachdachbau, das gegenüber liegende Gebäude Am Schliepsteiner Tor 5 ist dreigeschossig mit steilem Mansarddach. Das Gebäude Am Schliepsteiner Tor 2 ist lediglich eingeschossig; hier lässt der Bebauungsplan eine bis zu fünfgeschossige Bebauung zu.

Insbesondere südlich der Brüderstraße befindet sich überwiegend eine dreigeschossige geschlossene Bebauung mit Satteldach. Nördlich der Brüderstraße befinden sich neben dreigeschossigen auch einzelne eingeschossige Gebäude. Die entsprechend des Bebauungsplanes festgesetzte geschlossene Bauweise ist hier noch nicht durchgehend umgesetzt, da die bestehenden Häuser älter sind als der Bebauungsplan.

Entlang der Brüderstraße, Am Schliepsteiner Tor und der Langen Straße befinden sich in den Erdgeschossen meist Läden oder Dienstleister und in den Obergeschossen Wohnungen. In der Roonstraße befinden sich unter anderem ein Hotel sowie einzelne Pensionen.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich von Brüderstraße (L 772), Am Schliepsteiner Tor, Bismarckstraße, Roonstraße und Lange Straße und beinhaltet Teile der vorgenannten Straßenflächen. Das Urbane Gebiet liegt unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen und ist über diese erschlossen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke Nr. 1475, 1476, 1477 und 1478 (überwiegend MK-Gebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan) befindet sich in Privateigentum. Die Flurstücke Nr. 1711 (Brüder Straße), 583 und 11 (beide Am Schliepsteiner Tor) befinden sich im Eigentum der jeweiligen Straßenbaulastträger.

2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0153 „Brüderstraße / Herforder Straße“. Planungsziel war unter anderem, die Altstadt innerhalb des historischen Mauerringes langfristig vom Kraftfahrverkehr zu befreien. Der anfallende KFZ-Verkehr sollte auf möglichst nahegelegene Großparkplätze oder Parkhäuser verteilt werden. Zu diesem Zweck wurde u.a. Planungsrecht für das Parkhaus am Herforder Tor geschaffen. Weiterhin sollten die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu dienen, einen „städtebaulichen Akzent am Schliepsteiner Tor“ zu setzen und den Grundstückseigentümern die Möglichkeit geben, ihre Gebäude zu erweitern, um die gewünschte Verdichtung zu erzielen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung ist als öffentliche Verkehrsfläche und als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Weiterhin sind geschlossene Bauweise und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45 bis 60 Grad festgesetzt. Es war vorgesehen, die öffentliche Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich Am Schliepsteiner Tor / Brüderstraße / Bismarckstraße erheblich großzügiger und abgerundeter auszubauen. Entsprechend sind die Baugrenzen im Kreuzungsbereich auch deutlich zurückgesetzt. Die Höhenstaffelung ermöglichte eine bis zu fünfgeschossige Bebauung im Kreuzungsbereich, die sich dann in Richtung Westen über vier- und drei- auf zweigeschossig stufte. Die Festsetzung enthielt keine Mindestanzahl für Vollgeschosse. Das Grundstück „Quellenhof“ war bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bebaut, so dass dieses Planungsziel bis heute nicht umgesetzt wurde und die Straßenführung entgegen der ursprünglichen Planung deutlich schmaler und in einem stärkeren Winkel ausgeführt ist.

Südlich der Brüderstraße und westlich der Langen Straße setzt der Bebauungsplan 0153 ebenfalls Kerngebiete (MK) fest. Auch hier sollte am Kreuzungspunkt Am Schliepsteiner Tor mit einer fünfgeschossigen Bebauung ein Akzent gesetzt werden. Entlang der Brüderstraße ist überwiegend eine bis zu drei- bzw. viergeschossige Bebauung zulässig.



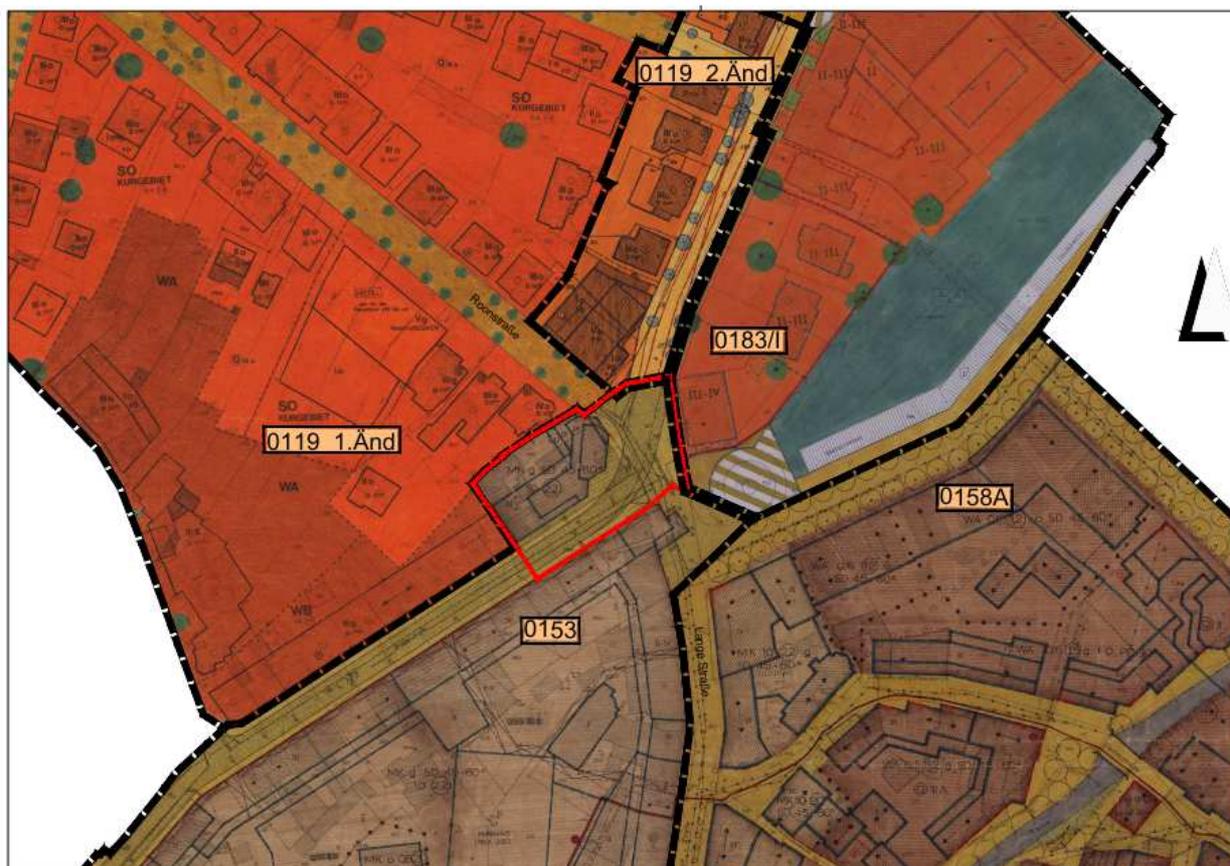
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2.Änderung, o. M.

Der unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzende Bereich nördlich der Brüderstraße, in etwa zwischen Gröchteweg und Bismarckstraße, liegt im Geltungsbereich des seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0119 „Rat-Hasse-Promenade, Bismarckstraße, Brüderstraße, Gröchteweg“ und seiner 1. Änderung aus dem Jahr 1994. Nördlich der Brüderstraße, zwischen Gröchteweg und dem Änderungsbereich, ist ein Besonderes Wohngebiet (WB) mit maximal drei Vollgeschossen, einer Dachneigung von 50 Grad und geschlossene Bauweise festgesetzt. Beidseitig der Roonstraße, bis zur Rat-Hasse-Promenade waren zunächst SO (Sondergebiet)-Kurgebiete ausgewiesen. Mit der 2.Änderung wurde 1989 entlang der Bismarckstraße, in etwa zwischen Roonstraße und Moltkestraße, ein besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Am Schliepsteiner Tor 4 wurde ein fünfgeschossiges Gebäude mit Flachdach ausgewiesen

Der Geltungsbereich des seit 2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0183 I „Alte Badehäuser / Rosengarten“ liegt in etwa zwischen Bismarckstraße, Parkstraße und Am Schliepsteiner Tor. Die-

ser setzt Am Schliepsteiner Tor 5 ein Kerngebiet (MK) mit einer zwingend drei- bis viergeschossigen Bebauung, Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 30 bis 70 Grad und eine maximale Gebäudehöhe von 15 m fest. Weiterhin sind entlang der Bismarckstraße Sondergebiete-Kur mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung und entlang der Parkstraße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie Gradierwerke festgesetzt.

Die Festsetzung der vorgenannten Bebauungspläne verdeutlichen, dass der Kreuzungsbereich Am Schliepsteiner Tor durch konkrete Planfestsetzungen im Hinblick auf eine ansprechende und prägende Architektur gestaltet werden soll.



Übersicht über das geltende Baurecht, nachrichtliche Darstellung, Verkleinerung o.M.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Oberbereich Bielefeld – weist den Änderungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet und der direkten Umgebung Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen, Quellenschutzgebiet sowie ein Sanierungsgebiet dar. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist es, an dieser städtebaulich bedeutsamen Lage die bestehende planerische Absicht einer stadtbildprägenden baulichen Anlage zu sichern und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine den städtebaulichen Absichten entsprechende Bebauung zu schaffen. Aufgrund der prägnanten Lage im Stadtgebiet sollen hier, in Anlehnung an die Umgebung, drei- bis fünfgeschossige Gebäude entstehen die dazu beitragen, eine Raumkante zu bilden und die Platzsituation im Bereich „Am Schliepsteiner Tor“ weiter aufzuwerten. Hierzu sollen die Verkehrsführung geändert und ebenerdige Nutzungen, wie z. B. Park- und Stellplätze ausgeschlossen bzw. geregelt werden.

Dem Bereich kommt als Verbindungselement der unterschiedlichen Nutzungen eine besondere Bedeutung zu. Hier treffen gewachsene Wohngebiete, Kur-Sondergebiete, die Fußgängerzone und der historische Kurbereich aufeinander. Das Schliepsteiner Tor bildet den Übergang von der Altstadt mit der Fußgängerzone zu dem historischen Kurbereich.

Im Rahmen der Neugestaltung der Fußgängerzone wurde die besondere Funktion dieses Platzes heraus gearbeitet und aufgewertet. Die Aufenthaltsfunktion wurde insbesondere durch den neuen Brunnen, die Gliederung der Außenbereiche und die Neugestaltung der Parkstraße erheblich gesteigert. Das unmittelbar angrenzende Gradierwerk und der Rosengarten tragen ganz maßgeblich zu dem besonderen Flair dieses Platzes bei.

Die Neugestaltung endet bislang an der Verkehrsfläche Am Schliepsteiner Tor, die eine wichtige Verkehrsachse mit entsprechender Frequentierung darstellt. Die Änderung des Bebauungsplanes

bietet die Möglichkeit, die Verkehrsfläche neu zu ordnen und die architektonische Ausgestaltung dieses für die Innenstadt so wichtigen und prägenden Kreuzungsbereiches zu steuern.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Planinhalt

5.1 Urbanes Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Im Änderungsbereich soll ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Die Möglichkeit Urbane Gebiete auszuweisen besteht seit der Novelle des BauGB im Mai 2017. Der neu eingeführte § 6a BauNVO regelt: „Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“ Urbane Gebiete kommen insbesondere in Betracht in klassischen Innenstadtbereichen, die nach alter BauNVO als Kerngebiete, Mischgebiete oder Besondere Wohngebiete festgesetzt würden. Eine wichtige Unterscheidung zum Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und zum Kerngebiet (§ 7 BauNVO) ist, dass im Urbanen Gebiet keine Gleichwertigkeit der Nutzung erforderlich ist. Dem gegenüber stehen im Mischgebiet Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichwertig nebeneinander. Im Kerngebiet liegt der Schwerpunkt in der Unterbringung von Handelsbetrieben; Wohnnutzungen sind nur beschränkt zulässig. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes entspricht den Nutzungen im Umfeld des Änderungsbereiches mit einer unregelmäßigen Durchmischung von Wohnen und Geschäfts- bzw. Ladenlokalen. Darüber hinaus bietet diese Festsetzung ein größtmögliches Nutzungsspektrum, was dem Planungsziel, hier eine gleichermaßen attraktive wie sinnvolle Nutzung zu etablieren, entspricht.

Diese Festsetzung wird der zentralen Lage im Stadtgebiet, im direkten Anschluss an die Fußgängerzone und den Nutzungen der Umgebung gerecht. Städtebauliches Ziel ist es, den nördlichen Eingang in die Fußgängerzone sowie auch die Brüderstraße aufzuwerten. Daher sollen hier neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Die vorgenannten Nutzungen entsprechen dem gesamten Nutzungskatalog gemäß § 6a (Urbane Gebiete) Abs. 2 der BauNVO. Das genannte breite Nutzungsspektrum entspricht den Nutzungen der Umgebung, ermöglicht eine intelligente und vielfältige Möglichkeit für eine Neubebauung und wird der Lage an dieser städtebaulich markanten Stelle gerecht.

Die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen. Eine Tankstelle würde dem zuvor formulierten Planungsziel aus zahlreichen Gründen widersprechen. Vergnügungsstätten sollen in diesem zentralen Bereich ebenfalls ausgeschlossen werden, da diese mit dem Ziel einer städtebaulichen Aufwertung nicht vereinbar sind.

Darüber hinaus befindet sich im Bereich der Brüderstraße bereits eine Vergnügungsstätte, durch den Ausschluss im Plangebiet wird eine Häufung vermieden.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Lagerplätze, Verkaufsplätze, Ausstellungsplätze und Parkplätze, da es sich hierbei überwiegend um ebenerdige Nutzungen handelt und diese dem städtebaulichen Ziel, eine attraktive mehrgeschossige Bebauung als Raumkante in diesem zentralen innerstädtischen Bereich zu errichten, widersprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Urbane Gebiet besteht aus zwei Teilbereichen, die sich im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. Für das westliche Grundstück mit dem vorhandenen Gebäude Brüderstraße 2 wird eine maximal dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise und mit einer maximalen Gebäudehöhe von 14 m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Örtlichkeit, an den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes 0119, 1. Änderung, und im Hinblick auf die Geschossigkeit an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Gebäudehöhe und die Geschossigkeit passen sich an die Umgebung an.

Zum Schliepsteiner Tor hin erfolgt eine Staffelung durch differenzierte Festsetzungen. Da an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen zwingend eine raumbildende Bebauung gewünscht ist, wird eine mindestens drei- bis maximal fünfgeschossige Bebauung festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 17,50 m begrenzt.

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan 0153, wie auch in den angrenzenden Bebauungsplänen, wurden die Festsetzungen Am Schliepsteiner Tor so getroffen, dass der Bereich durch höhere Gebäude besonders akzentuiert wird. Westlich des Änderungsbereiches, entlang der Brüderstraße ist eine maximal 14 m hohe Bebauung zulässig. Für das gegenüberliegende Gebäude Am Schliepsteiner Tor 5 ist eine zwingend drei- bis viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe von 15 m festgesetzt. Bei dem fünfgeschossigen Flachdachgebäude Am Schliepsteiner Tor 4 erfolgte keine zusätzliche Höhenbegrenzung, ebenso wie bei dem südlich gelegenen Baufeld Am Schliepsteiner Tor 2, wo eine maximal fünfgeschossige Bebauung zulässig ist. Bei dem nördlich angrenzenden Baudenkmal Roonstraße 3 ist eine maximale Höhe von 18,5 m festgesetzt.

Das Baudenkmal hat eine Gesamthöhe von ca. 17,5 m, gemessen ab Oberkante Straße. Der Bebauungsplan-Vorentwurf sah hier zunächst die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 18,5 m, analog zur maximalen Gebäudehöhe des Baudenkmals vor. Die LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, Münster, hat gegen diese allgemeinen Festsetzungen aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege im Rahmen des Umgebungsschutzes nach § 9 DSchG NRW Bedenken geäußert. Der angedachte Neubau bildet im Eingang zur Roonstraße den Abschluss der villenartigen Bebauung. Durch differenzierte Festsetzungen und die Festlegung der Traufhöhen bezogen auf das Denkmal soll eine notwendige Staffelung und damit notwendige Gliederung des Baukörpers erzielt werden. Im Hinblick auf die Baudenkmäler in unmittelbarer Umgebung wird die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet auf 17,5 m begrenzt. Darüber hinaus wird in Anlehnung an das Baudenkmal Roonstraße 3 eine Traufhöhe von maximal 12 m festgesetzt, um

so die gewünschte Staffelung zu erzielen und sich an die Höhenentwicklung des Baudenkmals anzupassen und dieses nicht zu dominieren. Die Festsetzungen sichern, dass eine die Raumkante prägende und in ihrer Höhenentwicklung an die Umgebung angepasste Bebauung entstehen kann. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf die zugeordnete Straße im Endausbauzustand, gemessen in der Mitte des Baukörpers. Zur Orientierung sind nachrichtlich die vorhandenen Kanaldeckelhöhen in den öffentlichen Verkehrsflächen eingeblendet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 3,0 festgesetzt. Beide Werte entsprechen den Obergrenzen für Urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO. Dies entspricht dem Ziel einer guten Ausnutzbarkeit der Baugebiete und der gewünschten baulichen Verdichtung in dieser zentralen Lage.

Konkret bedeutet dies, dass 80 % der Grundfläche versiegelt werden können. Bei der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen unter anderem von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. Eine vollständige bauliche Ausnutzung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Fläche für Tiefgarage ist somit nicht möglich. Um eine möglichst flexible Nutzung zu ermöglichen werden die vorgenannten Fläche im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes großzügig festgesetzt. Die genaue Verortung und Ausgestaltung sowie der Nachweis der GRZ sind Bestandteil des Bauantrages.

Die Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Auch diesbezüglich bietet der Angebotsbebauungsplan einen angemessenen Spielraum. In Abhängigkeit von der konkreten Ausnutzung der überbaubaren Flächen bzw. dem konkreten Bauvorhaben kann eine bis zu fünfgeschossige Bebauung im östlichen Urbanen Gebiet (MU) entstehen.

5.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche wird in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan entlang der Brüderstraße mit einem leichten Rücksprung nach Norden, gegenüber der westlich angrenzenden Bebauung festgesetzt. Die Baugrenze hat einen Abstand von ca. 3 m zu der geplanten Fahrbahn; so steht ausreichend Platz für Fußgänger zur Verfügung. Entlang der Roonstraße liegt die Baugrenze drei Meter hinter der Straßenbegrenzungslinie. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass die Bebauung, wie auch nördlich des Plangebietes in der Roonstraße, nicht direkt an der Straße liegt, sondern ein privater Vorbereich entsteht. Auch im Hinblick auf die geplante Zufahrt zu einer Tiefgarage ist ein Abstand von 3 m sinnvoll, um die erforderliche Einsehbarkeit zu gewährleisten. Das Baufeld hat eine Tiefe von ca. 15 Metern, was ebenfalls den Festsetzungen entlang der Brüderstraße (Bebauungsplan Nr. 0119) entspricht und ein großzügiges und sinnvolles Maß für die gewünschte Bebauung darstellt.

Entsprechend dem Straßenbild und den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne wird im westlichen MU eine geschlossene Bauweise festgesetzt, damit sich das Vorhaben gut in den Be-

stand einpassen wird. Im östlichen, zum Kreuzungsbereich gelegenen, MU wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist ebenfalls die geschlossene Bauweise zulässig, allerdings mit der Maßgabe, dass ein baulicher Abstand zum Baudenkmal Roonstraße 3 eingehalten wird. Zum Flurstück Roonstraße 3 wird ein Mindestabstand von ca. 5 Metern festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zum Baudenkmal zu gewährleisten und da ein Anbau an das freistehende Gebäude weder gewünscht noch möglich ist. In diesem Bereich kann aber durchaus die Zufahrt zur Tiefgarage liegen, sofern diese nicht vollständig in das Gebäude integriert wird.

Aus städtebaulichen Gründen wird im nördlichen Baufeld auf einer Länge von 10 m eine Baulinie festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die bereits mehrfach erwähnte gewünschte Raumkante zu sichern. Städtebauliches Ziel ist ausdrücklich nicht nur eine Bebauung entlang der Brüderstraße, sondern auch im Bereich Am Schliepsteiner Tor / Roonstraße. Dies ist insbesondere wichtig, da die Ecksituation von Nordosten, aus der Bismarckstraße kommend, besonders ins Auge fällt. Da die nördlichen Gebäude (Am Schliepsteiner Tor 4 usw.) aufgrund des Straßenverlaufs gegenüber dem Plangebiet mit der Bebauung zurückspringen, ist es aus städtebaulichen Gründen gerade wichtig, hier eine möglichst hochwertige Bebauung zu erzielen. Durch die Festsetzung der Baulinie in Kombination mit der abweichenden Bauweise wird gesichert, dass hier die gewünschte bauliche Raumkante entstehen kann. Darüber hinaus ist die Festsetzung einer Baulinie im Hinblick auf die zulässige Gebäudehöhe und die sonst erforderlichen Abstandsflächen gewünscht.

Entlang der Brüderstraße und der Roonstraße werden bewusst nur Baugrenzen festgesetzt, um der Architektur einen möglichst großen Spielraum einzuräumen. So wäre beispielsweise eine abgerundete Ecklösung ebenso zulässig, wie eine nahezu rechtwinklige, sofern die Baugrenzen eingehalten werden.

5.4 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Im Umfeld sind überwiegend geneigte Dächer vorhanden und festgesetzt. Insbesondere nördlich der Brüderstraße wurden mit einer Dachneigung von 50 Grad sehr steile Dachneigungen erzielt. Wie zuvor erläutert befinden sich im Umfeld aber auch Mansarddächer, ein Flachdach sowie teils sehr steile Dächer entlang der Roonstraße. Damit sich der Neubau möglichst gut in die Umgebung einfügt und aufgrund der Nähe zur historischen Altstadt werden im Plangebiet ebenfalls geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung von 35 bis 45 Grad ist flacher als direkt angrenzend. Dies ist unter anderem so gewählt, da aufgrund der Ecksituation die Höhe der Dachfläche erheblich besser und dominanter wahrgenommen wird als im verhältnismäßig engen Straßenquerschnitt der Brüderstraße. Diese Dachneigung wird ebenfalls im westlichen MU festgesetzt, um eine Staffelung zu erhalten. Die Festsetzungen sind dazu geeignet, einen in die Umgebung passenden Rahmen vorzugeben und dem Architekten dennoch einen großen gestalterischen Spielraum zu geben. Wegen der Nähe zum historischen Stadtkern wird festgesetzt, dass die Dächer entsprechend der Umgebung in den Farben rot oder schwarz-braun einzudecken sind. Weiterhin werden Festsetzung zur Gestaltung der Dächer, wie beispielsweise Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben getroffen, um das gewünschte Einfügen in die Dachlandschaft der Umgebung zu steuern.

Im Hinblick auf die Nähe zum historischen Kurbereich, die zahlreichen Baudenkmäler im Umfeld sowie auf die städtebaulich exponierte Lage am Eingang in den historischen Kurbereich werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen, um diese trotz der allgemeinen Zulässigkeit in einem Urbanen Gebiet zu steuern. Entsprechend werden Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ausgeschlossen und beleuchtete Werbeanlagen reglementiert, da diese das Erscheinungsbild insbesondere in unmittelbarer Nachbarschaft zu Baudenkmälern und dem historischen Kurbereich negativ beeinträchtigen würden.

5.5 Verkehrliche Erschließung

5.5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die öffentliche Verkehrsfläche wird in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger StraßenNRW mit einem Radius $R = 50$ so festgesetzt, dass dieser gegenüber der bestehenden Situation erheblich begradigt und der Verkehrsfluss somit deutlich verbessert wird. Dies entspricht auch dem Planungsziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der bereits bei seiner Aufstellung 1975 eine nahezu identische Verkehrsführung vorsah. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche berücksichtigt die vom Straßenbaulastträger vorgegebene Straßenbreite Radien und Linienführung. Der Abbruch des Gebäudes „Quellenhof“ bietet die Möglichkeit, das städtebauliche Ziel einer sinnvollen Straßenführung in Verbindung mit einer attraktiven, die Raumkante prägenden, Bebauung zu realisieren. Die genaue Gestaltung der Verkehrsfläche ist Gegenstand der Detailplanung, die ebenfalls in Abstimmung mit StraßenNRW erfolgen wird. Durch die Änderung der Straßenführung soll die Verkehrsführung sowohl für den fließenden Verkehr, aber auch für die querende Fußgänger übersichtlicher gestaltet und insgesamt verbessert werden. Auch die Anbindung an den bereits neu gestalteten Platz am Schliepsteiner Tor ist von erheblicher städtebaulicher Bedeutung und wird in die Detailplanung einfließen.

5.5.2 Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen und aufgrund seiner zentralen Lage sowohl mittels KFZ als auch fußläufig und per Fahrrad überdurchschnittlich gut erreichbar.

Wegen der Lage im Kurvenbereich der L 772 wird festgesetzt, dass entlang der Brüderstraße und einem ca. 10 m breiten Bereich im Einmündungsbereich der Roonstraße Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist von der weniger stark frequentierten und besser einsehbaren Roonstraße vorgesehen. Die Roonstraße ist ca. ab der südlichen Ecke des Gebäudes Am Schliepsteiner Tor 4 als Einbahnstraße mit Fahrtrichtung nach Norden ausgebildet. Bei Bedarf wird der genaue Beginn der Einbahnstraßenregelungen an die zukünftige Bebauung angepasst. Ziel ist es, dass die Zufahrt- und Abfahrt auf das Baugrundstück zur Roonstraße in beide Richtungen zulässig ist.

5.5.3 Ruhender Verkehr

Planungsziel ist es, an dieser städtebaulich prägnanten Stelle eine hochwertige Bebauung zu erzielen. Aus diesem Grund sind oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig. Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze können gemäß den Festsetzungen des Bau-

ungsplanes in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück untergebracht werden. In das Gebäude integrierte Stellplätze sind auch im Erdgeschoss zulässig (z.B. Garagengeschoss). Aufgrund der Festsetzungen ist eine Tiefgarage sowohl innerhalb der überbaubaren Flächen, als auch auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Sollte es sich aufgrund der Nutzung ergeben, dass dem Neubau zugeordnete oberirdische Stellplätze erforderlich wären (z. B. Ärzte, Behinderte), so können diese ausnahmsweise innerhalb der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage zugelassen werden. Auch im Hinblick auf den Nachbarschutz ist es wichtig und gewünscht, dass möglichst kein zusätzlicher Verkehr in den von der Straße abgewandten Innenbereich gelangt, um zusätzlichen Lärm hier zu vermeiden.

5.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen in der Umgebung sehr gut an das Stadtbus-Netz angeschlossen.

5.6 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und an die bestehenden Netze angebunden. Im Plangebiet befindet sich der Niederspannungshausanschluss des ehemaligen und nun abgerissenen Gebäudes „Quellenhof“ sowie ein Sonderanschluss der Unity Media GmbH auf, bzw. angrenzend am betreffenden Grundstück. Weiterhin befinden sich im Plangebiet Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bauausführende sollten sich vor Beginn der Arbeiten über deren Lage bei der Telekom informieren und konkrete Baumaßnahmen darauf abstimmen.

5.6.1 Löschwasser

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96 cbm/h zum Ansatz zu bringen. In der Regel soll das Löschwasser für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf soll vorrangig aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden. Aufgrund einer Löschwasserberechnung der Stadtwerke im Jahr 2006 steht für das Bauvorhaben eine Löschwassermenge von 82,11 ccm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung. 15 ccm/h können aus dem mitgeführten Löschwasser der Löschfahrzeuge hinzugerechnet werden. Somit ergibt sich eine Gesamtmenge von ca. 97 ccm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Die Löschwasserversorgung für das Bauvorhaben kann derzeit als gesichert angesehen werden.

5.7 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet durchgeführt.² Hierbei wurden die Verkehrslärmimmissionen ausgehend von den umliegenden Straßen ermittelt.

² Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0153 „Brüderstraße / Herforder Straße“ in Bad Salzuflen, Peutz Consult, Bericht BVL 7802-1 vom 17.01.2018

Geplant ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU). Diese Gebietsausweisung ist in der derzeit vorliegenden Fassung der DIN 18005 nicht enthalten. Da Urbane Gebiete hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit zwischen Misch- und Gewerbegebieten anzusiedeln sind, werden im Sinne einer oberen Abschätzung die Orientierungswerte für ein Mischgebiet herangezogen.

Für die städtebauliche Planung ist die Beurteilung der Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf Grundlage der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“), durchzuführen. Innerhalb der schalltechnischen Untersuchung wurde die Einhaltung der in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte geprüft:

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1

Gebietsausweisung	Schalltechnische Orientierungswerte [dB(A)]	
	tags	nachts
Reine Wohngebiete (WR)	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich bei freier Schallausbreitung im Plangebiet an den Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) zum Tageszeitraum sowie von bis zu 57 dB(A) zum Nachtzeitraum ergeben. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 6 dB(A) im Tageszeitraum und um bis zu 7 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, heißt es zur Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“ Von dieser Möglichkeit wird im Plangebiet Gebrauch gemacht. Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sind dort, wo Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten, Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz gegen Lärm sind grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Bei Lärmschutzmaßnahmen wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle bzw. den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahme auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie beispielsweise Schallschutzwänden /-wällen ist der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben. Im Plangebiet müssten Schallschutzwände aufgrund der geplanten maximalen Gebäudehöhen eine Höhe von mehreren Metern aufweisen, da die Überschreitungen auch in den oberen Geschossen auftreten. Die Errichtung von Lärmschutzwänden ist im Plange-

biet aufgrund der Lage direkt an der Verkehrsfläche und der Örtlichkeit nicht möglich. Weiterhin würden diese dem städtebaulichen Ziel einer ansprechenden Bebauung und einer Aufwertung der städtebaulichen Situation entgegen stehen.

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dies sind z.B. eine akustisch günstige Orientierung der Gebäude (sensiblere Räume an lärmarmen Seite), der Einbau schalldämmender Fenster, die Erhöhung der Schalldämmung der Fassade sowie die akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung von Freibereichen. Viele der vorgenannten Maßnahmen beziehen sich auf den konkreten Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegen dem Bauherrn.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen, da die errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte liegen. Hierzu wird eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen werden die Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109 festgesetzt. Zur Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 sind die so genannten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ heranzuziehen. In Abhängigkeit von den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergeben sich dann im bauaufsichtlichen Verfahren die individuellen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile.

Entsprechend der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel und der hieraus resultierenden Lärmpegelbereiche ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude an den Fassaden bis zu Lärmpegelbereich IV. In Spalte 4 der Tabelle 8 der DIN 4109 wird die resultierende Schalldämmung des Gesamtaußenbauteils (Wand einschließlich Fenster etc.) für Aufenthaltsräume in Wohnungen eingeführt. Bei Fenstern zu Schlafräumen ist zusätzlich zu beachten, dass bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahme möglich ist, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde. An diesen Fenstern sind geeignete Minderungsmaßnahmen, wie z.B. schalldämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist auf der Basis der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche und in Abhängigkeit von den beantragten Nutzungen passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 zu dimensionieren.

Bei der Festsetzung von Lärmpegelbereichen ist zu beachten, dass diese auf Grundlage einer freien Schallausbreitung ermittelt werden. Dies bedeutet, dass die lärmabschirmende Wirkung von Gebäuden nicht berücksichtigt wird. Es ist davon auszugehen, dass sich die Lärmpegel auf der den Straßen abgewandten Seiten durch die abschirmende Wirkung der vorhandenen Bebauung reduzieren. Daher können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein geeignetes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkonen oder Dachterrassen wird festgesetzt, dass diese nur an der lärmabgewandten Seite zulässig sind. So können auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden; die Lärmabschottung gegenüber dem Verkehrslärm erfolgt durch das Gebäude.

Das Plangebiet liegt in einem zentralen und überwiegend bebauten innerstädtischen Bereich der Kernstadt. Durch den Abriss der früheren Bebauung ist hier eine Baulücke entstanden, die nun entsprechend den städtebaulichen Zielen einer neuen Bebauung zugeführt werden soll. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0153 setzt im Plangebiet ein Kerngebiet fest. Die Orientierungswerte für Kerngebiete (65 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts) werden gemäß der vorliegenden Untersuchung ebenfalls überschritten, jedoch nur um 1 dB(A) tags und 2 dB(A) nachts. Neben Kerngebieten sind im Umfeld des Plangebietes Besondere Wohngebiete (WB) und Sondergebiete (SO) festgesetzt. Die historisch gewachsene Situation bedingt eine höhere Belastung durch Verkehrslärm und somit eine Überschreitung der Orientierungswerte. Durch die geplante geschlossene Riegelbebauung werden die rückwärtigen Bereiche wirksam gegen den Verkehrslärm abgeschirmt. Städtebauliches Ziel ist die Bebauung des Plangebietes, der Schluss der Baulücke und eine ansprechende Raumkante zum Schliepsteiner Tor zur Aufwertung der städtebaulichen Gesamtsituation, zur Optimierung der Verkehrsführung und im Übergang zu der neu gestalteten Fußgängerzone sowie dem historischen Stadtkern. Um diese Ziele zu vereinbaren, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen, die trotz der Vorbelastung durch Verkehrslärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

5.8 Artenschutz

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits vollständig versiegelt. Der ehemalige „Quellenhof“ wurde Ende 2016 abgerissen. Diese Fläche ist derzeit überwiegend freigeräumt, geschottert und planiert. Das Grundstück Brüderstraße 2 ist bebaut, im nordwestlichen Bereich befindet sich ein leerstehendes, eingeschossiges Nebengebäude. Entsprechend gibt es keine Hinweise auf Vorkommen erhaltenswerter Arten. Die Belange des Artenschutzes werden mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Unabhängig von dem Bauleitplanverfahren ist der Artenschutz beim Abbruch von Gebäuden zu berücksichtigen; dies wird im Einzelfall und bei Bedarf im Rahmen eines Abbruchartrages geprüft.

5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Roonstraße 3. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Logierhaus im Villentypus, das bereits am 16.02.1988 aus stadtgeschichtlichen, stadtbaugeschichtlichen und städtebaulichen Gründen in die Denkmalliste der Stadt Bad Salzuflen eingetragen wurde. Es steht auf einem hohen Sockel und hat zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit teilweise Mansarddach und Giebeln. In seinen sparsamen, barockisierenden Formen ist es dem sogenannten Reformstil, der sich auch in den Häusern der Gartenstadtbewegung ausdrückt, zuzuordnen.

Auch aus Sicht der Denkmalpflege eignet sich das Plangebiet nicht als Parkplatz. Die prominente Lage direkt am Eingang zur Fußgängerzone und im Eingangsbereich zum historischen Stadtkern erfordert eine Bebauung des Grundstücks. Mit einer Bebauung wird die Platzsituation am Schliepsteiner Tor geschlossen und der Zugang zur Altstadt kann durch die Qualität der Neubebauung eine entsprechende Aufwertung erfahren.

Bereits in der Zeit vor dem ersten Weltkrieg entstanden rund um den historischen Stadtkern neue Straßenzüge, u.a. auch die Roonstraße, die auch heute vornehmlich durch villenartige Wohnhäuser geprägt wird. Der Westfälische Städteatlas zeigt in den Wachstumsphasen der Stadt bis 1883 bereits eine Bebauung an der Ecke Roonstraße/Brüderstraße.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zahlreiche Baudenkmäler. In direkter Nachbarschaft befinden sich die Einzeldenkmäler Roonstraße 3, 5 und 7, in der Umgebung die weiteren Baudenkmal Bismarckstraße 12 sowie zahlreiche Baudenkmäler entlang der Parkstraße und der Langen Straße.

Im Hinblick auf den Umgebungsschutz von Baudenkmalern (§ 9 Denkmalschutzgesetz DSchG) ist die Untere Denkmalbehörde bei Bauvorhaben im Plangebiet zu beteiligen.

Maßnahmen, die sich mittelbar beeinträchtigend auf ein Denkmal auswirken können, sind gemäß § 9 Abs. 1b Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) von der Erlaubnispflicht erfasst. Darunter sind Maßnahmen wie die Errichtung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung von Denkmälern zu verstehen. Unabhängig davon ist die Gestaltung des zukünftigen Neubaus in der Ecksituation stadtbildprägend und sollte sich in sein Umfeld einfügen.

5.10 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.10.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung befinden sich zwei bekannte Flächen mit Bodenbelastung. Eine Überprüfung im Fachdienst Stadtplanung und Umwelt im Hinblick auf die „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ hat ergeben, dass eine Beeinträchtigung der festgesetzten Nutzungen im Bebauungsplan durch Bodenbelastungen nicht zu erwarten ist.

5.10.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete

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

Das Plangebiet liegt im Neuabgrenzungsvorschlag des Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausens-Bad Salzuflen im Randbereich der Zone B. Die Brüderstraße ist die Grenze zu den Zonen III und A.

Sollten Bautätigkeiten an der Straße vorgesehen sein, sind die Vorgaben der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen im Wasserschutzgebieten (RiStWag) einzuhalten. Es wird hierzu speziell auf den Punkt 4.3 der Heilquellenschutzgebiete der v. g. Richtlinie verwiesen.

Die Errichtung eines Brauchwasserbrunnens unterliegt - aufgrund der sensiblen wasserwirtschaftlichen Situation im Plangebiet- einer Genehmigungspflicht durch den Kreis Lippe. Die Ausführung der Arbeiten (Brunnenbohrung) darf erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigung erfolgen. Für den Bau und Betrieb von geothermischen Anlagen (Erdwärmesonden, Kollektoren etc.) ist ebenfalls eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. In wasserwirtschaftlich sensiblen Bereichen ist der Bau und Betrieb dieser Anlagen verboten. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Anlagen ist daher vor Antragsstellung mit dem Kreis Lippe abzuklären.

5.10.3 Baugrund

Aufgrund der Nähe zu den Brunnenanlagen des Staatsbades wird davon ausgegangen, dass mineralisierte Wässer oberflächennah anstehen. Die planungsrechtlich zulässige Tiefgarage könnte in den entsprechenden Schichten gründen. Es wird empfohlen, die Planung frühzeitig von einem unabhängigen Sachverständigen mit guter Kenntnis der hydrogeologischen Situation überprüfen zu lassen. Dabei sollten die baulichen Belange wie z.B. besondere Anforderungen an die Betongüte und die Ausführungserfordernis einer wasserundurchlässigen Bauweise („weiße Wanne“) geklärt werden.

Der Geologische Dienst Nordrhein-Westfalen weist darauf hin, dass aus ingenieurgeologischer Sicht vor Beginn von Baumaßnahmen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten sind (z.B. Tragfähigkeit, Setzungsverhalten usw.).

5.10.4 Angrenzendes Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum ermittelten Überschwemmungsgebiet der Salze. Die Abgrenzung an das Überschwemmungsgebiet wurde rechnerisch ermittelt und stellt auf dieser Grundlage den Auswirkungsbereich eines hundertjährigen Hochwassers dar. Die tatsächlich eintretenden Wasserstände im Hochwasserfall können von den modelltechnisch ermittelten Wasserspiegellagen abweichen. Aufgrund der Lage verbleibt somit ein Restrisiko in Bezug auf eine mögliche Hochwassergefährdung sowie auf erhöhte Grundwasserstände.

6 Flächenbilanz

Baugebiet Urbanes Gebiet (MU)	1.114 qm	ca. 45 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.368 qm	ca. 55 %
Gesamtfläche	2.482 qm	100 %

7 Gesamtabwägung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0153. Dieser setzt öffentliche Verkehrsflächen sowie ein Kerngebiet mit einer gestaffelten, bis zu fünfgeschossigen Bebauung im Plangebiet fest. Er regelt unter anderem, dass Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Obwohl bereits aus der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 0153 hervor geht, dass insbesondere der Bereich Am Schliepsteiner Tor durch markante und mehrgeschossige Gebäude gestaltet werden sollte, wären aufgrund der Festsetzungen auch ebenerdige, nicht überbaute Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Städtebauliches Ziel ist es, an dieser markanten Stelle im Stadtgebiet, im Knotenpunkt zwischen neu gestalteter Fußgängerzone und historischem Kurbereich, eine ansprechende Bebauung planungsrechtlich zu sichern. Die Abbruch des Gebäudes („Quellenhof“) und die Änderung des Bebauungsplanes bieten die Möglichkeit, die Verkehrsflächen neu zu ordnen und die architektonische Ausgestaltung dieses für die Innenstadt so wichtigen und prägenden Kreuzungsbereiches zu steuern.

8 Kosten

Die Änderung des Bebauungsplanes wird eigenständig durch die Verwaltung erstellt. Die dadurch entstehenden Kosten (z.B. für Gutachten) sind im Haushalt eingestellt.

Bad Salzuflen, den 29. Mai 2018