Anlage 3
zurVorlage 178/2018

Bad Salzuflen
…ich fühl' mich wohl.

Bebauungsplan Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“, Ortsteil Lockhausen

Begründung

zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
in der Fassung vom 17.07.2018

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

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

Inhaltsübersicht

1. Einführung 4
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung 4
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets 4
1.3 Planverfahren 5
2. Ausgangssituation 6
2.1 Stadträumliche Einbindung 6
2.2 Erschließung 7
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 7
2.3.1 Flächennutzungsplan 7
2.3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne 7
3. Planungskonzept 9
4. Planinhalt 9
4.1 Planung der Baugebiete 9
4.1.1 Art der baulichen Nutzung 9
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung 9
4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 10
4.2 Verkehrliche Erschließung 10
4.2.1 Erschließung 10
4.2.2 Ruhender Verkehr 11
4.2.3 Fuß- und Radverkehr 11
4.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 11
4.3 Technische Ver- und Entsorgung 11
4.3.1 Versorgung 11
4.3.2 Abwasserentsorgung 11
4.3.3 Beseitigung des Niederschlagswassers 11
4.3.4 Löschwasserversorgung 12
4.4 Örtliche Bauvorschriften 12
5. Umweltbelange 13
5.1 Umweltprüfung 13
5.2 Artenschutz 14
5.3 Bodenschutz 15

5.4 Immissionsschutz 15
5.5 Stadtklima und Luftreinhaltung 15
6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen 16
6.1 Flächen mit Bodenbelastungen 16
7. Flächenbilanz 17
8. Gesamtabwägung 17
9. Auswirkungen und Realisierung der Planung 17
9.1 Bodenordnung 17
9.2 Planaufhebung 17
9.3 Kostenschätzung 18

1. Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“ liegt zu einem Großteil auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 0709 „Ellerholz“. Ein Investor möchte im Plangebiet bis zu 10 Bauplätze für Wohnbebauung realisieren.

Eine Wohnbebauung entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 0709 „Ellerholz“ existiert bisher nicht - die Flächen sind unbebaut. Auch die geplante Erschließung des Areals ist bisher nicht umgesetzt worden. Grund für die nicht erfolgte Bebauung ist, dass die geplante Erschließung von der Dürerstraße aus wegen der vorhandenen Eigentumsrechtverhältnisse bislang nicht umgesetzt werden konnte. Eine alternative Erschließung des Plangebiets von der Ahmser Straße aus, ist gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zurzeit jedoch nicht zulässig, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig wird. Die Anordnung der Baufenster im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0709 „Ellerholz“ ist vor dem Hintergrund der neuen, erforderlichen Erschließungssituation, aber auch aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zeitgemäß und macht ebenfalls die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“ wird das Ziel verfolgt, das von Wohnbebauung umgebene, zumeist unbebaute Plangebiet tatsächlich einer Wohnnutzung zuzuführen, wie es bereits seit 1968 das Anliegen der Stadt Bad Salzuflen ist.

Durch die Zielsetzungen, aktuell nachgefragte Wohngebäudetypologien festzusetzen, die Erschließung neu zu planen und die Stellplatzsituation zu optimieren, wird die Entwicklung des Plangebiets an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen angepasst und somit der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen.

Aufgrund der ruhigen Lage und der direkten Anbindung an die Stadt Bad Salzuflen besitzen die Flächen des Plangebiets Entwicklungspotenzial und dienen der Innenentwicklung. Dadurch, dass das Plangebiet bereits zum größten Teil von Wohnbebauung umgeben ist, soll sich die Neuplanung angemessen in das Stadtbild einfügen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich etwa 4 km südwestlich der Innenstadt von Bad Salzuflen im Ortsteil Lockhausen. Es liegt im südlichen Bereich der Siedlung „Sepp“ und umfasst die Flurstücke

- 267, 269, 343, 357 und 359 Flur 3 der Gemarkung Lockhausen.

Das Plangebiet ist, bis auf Flurstück 343, unbebaut. Das bebaute Flurstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches, da es seitens des Eigentümers konkrete Nachverdichtungswünsche gibt.
Die Größe des Änderungsbereiches beträgt etwa 0,62 ha.

Abbildung 1: Abgrenzungsplan

Quelle: © Geobasis NRW, eigene Überarbeitung

1.3 Planverfahren

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBI. I S. 1298) soll der Bebauungsplan Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“, Ortsteil Lockhausen aufgestellt werden. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“ soll parallel der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 0709 „Ellerholz“ im Geltungsbereich der Neuaufstellung aufgehoben werden. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebiets wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, um darzulegen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung ist in Kapitel 5.2 dargestellt. Des Weiteren erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, um den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung zu tragen. Das Ergebnis des Umweltberichts ist in Kapitel 5.1 dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2016 gefasst und am 20.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 18.01.2017 bis 17.02.2017. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.12.2017 beschlossen und in der Zeit vom 10.01.2018 bis 09.02.2018 durchgeführt.

2. Ausgangssituation

Das Plangebiet wird im Westen durch die Ahmser Straße, im Nordosten durch umgebende Wohnbebauung, im Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Südwesten ebenfalls durch umgebende Wohnbebauung begrenzt.
Innerhalb des Plangebiets befinden sich, bis auf ein hofähnliches Wohngebäude mit einer großdimensionierten Garagenanlage im nördlichen Bereich, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Abbildung 2 + 3: Ausgangssituation

Abbildung 2: Blick auf das Plangebiet

Abbildung 3: Die eingeschossigen Gartenhofhäuser an der Dürerstraße

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist städtebaulich homogen geprägt. Es befinden sich fast ausschließlich Einfamilienhäuser in der näheren Umgebung. Südwestlich und nördlich angrenzend an das Plangebiet sind ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach vorhanden. Nordöstlich befinden sich eingeschossige Flachdachhäuser (Gartenhofhäuser). Im Süden und im Westen außerhalb des Geltungsbereiches sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

Abbildung 4: Luftbild

Quelle: © Geobasis NRW, eigene Überarbeitung

2.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ahmser Straße im Westen. Aufgrund von Eigentumsrechtverhältnissen ist eine Erschließung über die östliche Dürerstraße nicht möglich.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll eine Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten (Wohnbauflächen) erfolgen.

Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

Quelle: Stadt Bad Salzuflen, eigene Überarbeitung

2.3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0709 „Ellerholz“, der im Jahr 1967 rechtskräftig wurde und einen Begrenzungslinienplan und einen Baugestaltungsplan beinhaltet. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“ ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Nr. 0709 „Ellerholz“) als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, in dem das nordwestlich im Plangebiet liegende Bestandsgebäude lediglich Bestandsschutz genießt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan Nr. 0709 „Ellerholz“ mit folgenden Festsetzungen versehen:

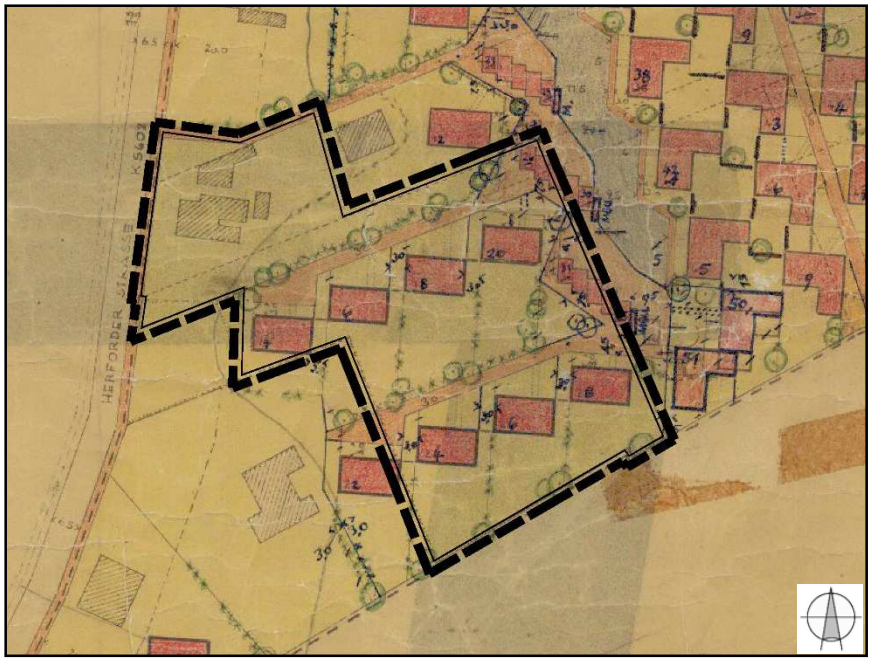
- Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- Offene Bauweise
- II Vollgeschosse, bzw. I Vollgeschoss für das Bestandsgebäude

- GRZ von 0,4
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°
- Zwei Stichstraßen von der Dürerstraße aus
- Öffentliche Parkflächen in Form von Sammelgaragen entlang der Dürerstraße (laut Baugestaltungsplan)
- Private Grünflächen und Vorgärten

Abbildung 6: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 0709 „Ellerholz“ - Begrenzungslinienplan

Quelle: Stadt Bad Salzuflen, eigene Überarbeitung

Abbildung 7: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 0709 „Ellerholz“ - Baugestaltungsplan



Quelle: Stadt Bad Salzuflen, eigene Überarbeitung

3. Planungskonzept

Da die geplante Bebauung und Erschließung entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 0709 „Ellerholz“ bisher nicht umgesetzt wurden und die Flächen weiter unbebaut sind, sieht das Planungskonzept des Bebauungsplans Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“ eine Bebauung der letzten verbliebenen Grundstücke vor. Es sollen Flächen für Einzelhäuser und Doppelhäuser entstehen, die sich städtebaulich in die Umgebungsbebauung einfügen und durch eine neu geplante Stichstraße von der Ahmser Straße aus erschlossen werden. Im südlichen Teilbereich des Plangebiets soll zur offenen Landschaft hin eine 3 m breite private Grünfläche entstehen, auf der das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird.

4. Planinhalt

4.1 Planung der Baugebiete

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0709 „Ellerholz“ übernommen.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die neu geplanten Gebäude sowohl städtebaulich als auch nutzungstechnisch in die vorhandene, umliegende Bebauungsstruktur einfügen. Gleichzeitig wird dem Umstand, dass sich das Plangebiet in einer Randlage des Siedlungsbereiches befindet, Rechnung getragen. Die geplante Nutzung ist kleinteilig und sorgt - in Kombination mit der festgesetzten Grünfläche - für einen Übergang zur freien Landschaft. Insgesamt macht die ruhige Lage mit direkter Anbindung an die Innenstadt von Bad Salzuflen den Standort für eine reine Wohnnutzung attraktiv.

Zulässig sind im reinen Wohngebiet Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Mit der Gesamtheit dieser Festsetzungen soll die Zweckbestimmung eines Reinen Wohngebietes erfüllt werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets sollen zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.
Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird im Reinen Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nur durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 20% überschritten werden, da der geplante Siedlungsbereich an die freie Landschaft grenzt. Damit werden die Grünstrukturen des Umfelds innerhalb des Plangebietes fortgeführt.

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind, angelehnt an die umliegende Bestandsbebauung und den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Fahrbahnmitte der Planstraße gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen (Höhenbezugspunkte) zu ermitteln. Für die Höhe der baulichen Anlagen sind die Trauf- und Firsthöhen maßgebend. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist definiert als Oberkante des Firstes. Für Nebengiebel und Zwerchhäuser darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1,50 m überschritten werden.

Durch die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung an den Bestandsgebäuden orientiert. Weiterhin sollen die Festsetzungen verhindern, dass die geschlossene Wirkung der Dachflächen aufgelöst wird, gleichzeitig aber eine individuelle Gestaltung der zukünftigen Gebäude ermöglichen.

Durch die Festsetzungen der GRZ, der maximal zulässigen Geschossigkeit und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung städtebaulich optimal in das vorhandene Ortsbild einfügt.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Reine Wohngebiet wird, wie im momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0709 „Ellerholz“ auch, eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Neuaufstellung des Bebauungsplans sollen nun Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, um der umliegenden Gebäudestruktur und der aktuellen Nachfrage nach Wohngebäudetypen Rechnung zu tragen. Die Baugrenzen sollen mit dem Bebauungsplan vergrößert werden, da somit eine optimale Ausnutzbarkeit der Flächen gewährleistet und gleichzeitig die Innenentwicklung gestärkt wird. Im momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0709 „Ellerholz“ sind die Baugrenzen sehr eng gefasst. Heutzutage sind die Anforderungen an den Raumbedarf gestiegen, weswegen größere Bebauungsspielräume ermöglicht werden sollen.

Zur Gewährleistung der angestrebten kleinteiligen Bebauung wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Einzelhaus auf maximal 2 beschränkt. Für Doppelhäuser wird analog je Haushälfte 1 WE zugelassen.

4.2 Verkehrliche Erschließung

4.2.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Ahmser Straße im Westen. Die innere Erschließung wird über eine 6,0 m breite, neu geplante Stichstraße von der Ahmser Straße im Westen ausgehend, gewährleistet. Die Stichstraße wird mit einem 18,0 m breiten Wenderadius ausgestattet, sodass Müllfahrzeuge in die Straße hineinfahren und wenden können. Das Bestandsgebäude im Nordwesten des Geltungsbereiches wird weiterhin von der westlich verlaufenden Ahmser Straße erschlossen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind einige Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr innerhalb des Plangebiets findet überwiegend auf den jeweiligen Grundstücken statt. Im Reinen Wohngebiet besagen die Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports, dass sie nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind. Nebenanlagen über 30 cbm umbauter Raum sowie Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Carports, Garagen und Stellplätze müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurücktreten.
Auf der Zufahrt zu Stellplätzen, Garagen und Carports ist die Nutzung eines zusätzlichen Stellplatzes direkt ab der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass eine weitere Stellplatzmöglichkeit für z. B. Besucher geschaffen wird. Die Zufahrtsbreite darf maximal der Breite des Stellplatzes, der Garage bzw. des Carports und maximal 5 m entsprechen. Durch die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen wird sichergestellt, dass sich der neu geplante Siedlungsbereich städtebaulich in den Umgebungsbereich einfügt.

4.2.3 Fuß- und Radverkehr

Innerhalb des Plangebiets sind keine separaten Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr vorhanden oder vorgesehen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist keine Anbindung an die Dürerstraße möglich.

4.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In fußläufiger Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Auf dem Sepp“ an der Ahmser Straße.
Von dieser Haltestelle verkehren die Buslinien 961 (tagsüber alle 60 Minuten) und 962 (unregelmäßig) und das Anruf-Sammel-Taxi in Richtung Bahnhof Herford und Aspe Lockhauser Straße bzw. Dorf Werl und Aspe Lockhauser Straße.
Durch die vorhandenen Busverbindungen ist das Plangebiet nur bedingt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

4.3 Technische Ver- und Entsorgung

4.3.1 Versorgung

Versorgungsträger für die Trinkwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Bad Salzuflen. Eine ausreichende Versorgung kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

4.3.2 Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in die vorhandenen Kanäle in der Ahmser Straße eingeleitet.

4.3.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 51 Landeswassergesetz (LWG) ist das Regenwasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, verrieseln, oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Das gesamte, auf den Bau-

grundstücken auf versiegelten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten. Aufgrund der Aufnahmekapazitäten der Kanalisation vor Ort ist ein gedrosselter Abfluss in die Kanalisation notwendig. Eine Einleitungswasserspende ist für jeden Anschluss von Baugrundstücken an den Regenwasserkanal auf 7 l/(s*ha) zu begrenzen. Darüber hinaus anfallende Niederschläge sind auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt, im Rahmen der vorgenannten Einleitungsobergrenze, dem Regenwasserkanal zuzuführen.

4.3.4 Löschwasserversorgung

Im Zuge des Planverfahrens wurde die Brandschutzdienststelle zu einer Stellungnahme aufgefordert. Aufgrund der Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW wurde der Löschwasserbedarf auf 96 m³/h anhand der möglichen Bebauung festgelegt (Geschosse ≤ 3; GFZ 0,3-0,7; Umfassungen nicht feuerbeständig oder –hemmend; harte Bedachung).

Der ursprüngliche Bebauungsplan 0709 ist aus dem Jahr 1968 und sieht einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h vor. Bei der Löschwasseranalyse aus dem Jahr 2006 wurde das Gebiet als ausreichend mit Löschwasser versorgt angesehen. Grund hierfür ist möglicherweise, dass zu diesem Zeitpunkt Wohngebäude grundsätzlich mit feuerhemmenden oder –beständigen Umfassungswänden gebaut wurden. Mittlerweile werden solche Gebäude auch durchaus in Holzbauweise gefertigt, wo eben diese Qualität der Umfassungswände nicht vorausgesetzt werden kann. Aus diesem Grund wurde in der jetzigen Stellungnahme, aufgrund der Vorgaben des oben genannten Arbeitsblattes, ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h gefordert.

Die Stadtwerke Bad Salzuflen haben Durchflussmessungen an Hydranten im Plangebiet durchgeführt, und zwar Ahmser Str. Höhe Hs.-Nr. 70 und in Höhe Einmündung Fuchsweg. Als max. Förderleistung wurden bei den Hydranten 56 m^3/h gemessen. 15 m^3/h können aus dem mitgeführten Löschwasser der Löschfahrzeuge hinzugerechnet werden. Somit ergibt sich ein max. Wert von 71 m^3/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Die Löschwasserversorgung kann also für die Forderung von 96 m^3/h z. Zt. als nicht gesichert angesehen werden.

Es wurde nun seitens der Verwaltung unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren geprüft, ob und wo in der Ortslage eine Verbesserung der Löschwasserversorgung durch eine Löschwasserzisterne erreicht werden kann.

Außerhalb des Plangebietes steht ein geeignetes Grundstück für den Bau einer Zisterne zur Verfügung. Der Bau der Zisterne ist bis zum Ende des Jahres 2018 abgeschlossen, so dass damit dann die Löschwasserversorgung als gesichert angesehen werden kann.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW getroffen.
Allgemein ist die Errichtung von Doppelhäusern lediglich in gleicher First- und Wandhöhe sowie Dachform zulässig. Bei einem Anbau an ein bestehendes Gebäude sind dessen Höhen- und Gestaltungsmerkmale zu übernehmen.
Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen einzudecken. Darüber hinaus sind bei der Gestaltung der Dächer begrünte Dachflächen, Fotovoltaik, Solarkollektoren und Glasflächen zulässig. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig. Dachgauben und –einschnitte müssen zur seitlichen Außenwand mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen. Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m von unten an die Firsthöhe der Hauptbaukörper heranreichen. Für Nebengiebel und Zwerchhäuser darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1,50 m überschritten werden. Nebengiebel und/oder Zwerchhäu-

ser dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Im Spitzboden sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig.
Die Befestigung der Vorgartenfläche darf maximal 30 % betragen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze.
Die Vorgärten sind, soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden, zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (inklusive Staudengewächse). Dadurch wird ein Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien eingeschränkt.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen gewährleisten, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die Umgebung einfügt und die städtebauliche Ordnung erhalten bleibt. Sie tragen zu einer Einheitlichkeit des Plangebietes inklusive einer Geschlossenheit der Dachlandschaft bei. Darüber hinaus wird durch vereinzelte Festsetzungen ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Artenvielfalt geleistet.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht[1] als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde und vorliegt (vgl. Anlage 4).
Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen & menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft, die Kultur- und sonstigen Sachgüter und die biologische Vielfalt und Wechselwirkungen wurden dabei ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.
Zusammenfassend wird deutlich, dass durch den Bebauungsplan Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“ primär Wirkungen auf die Schutzgüter Pflanze und Boden ausgehen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von natürlichen Böden einhergeht. Weiterhin wird es zu geringfügigen Veränderungen der mikro-klimatischen Bedingungen in diesem Bereich kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen. Es wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt.
Für das Plangebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, daher wurde mit der Stadt Bad Salzuflen und dem Umweltamt abgestimmt, dass nach § 1a (3) BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist da „Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Somit werden keine Bilanzierung oder externe Ausgleichsflächen benötigt.

[1] Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“, Ortsteil Lockhausen, Stadt Bad Salzuflen. Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg, April 2017 (Proj.-Nr. 1513)

5.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Artenschutzprüfung[2] durchgeführt. Das Ergebnis der Untersuchungen enthält folgende Aussagen:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Messtischblattes 3918 „Bad Salzuflen“ (Quadrant 1). Für dieses Messtischblatt wurde im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) eine Abfrage der planungsrelevanten Arten für die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden unmittelbar oder mittelbar betroffenen Lebensraumtypen durchgeführt.

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) ergab im Untersuchungsgebiet Hinweise auf ein Vorkommen von 11 Fledermausarten, 23 Vogelarten, eine Amphibienart und eine Reptilienart. Die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz dokumentiert für das Plangebiet keine Nachweise von planungsrelevanten Arten.

Im Rahmen der Konfliktanalyse konnte eine Betroffenheit der häufigen und verbreiteten Vogelarten, unter Einhaltung einer Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme, ausgeschlossen werden. Die Maßnahme zur Vermeidung der Verbotstatbestände erfordert eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September). Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung sind.
Des Weiteren sollen die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Fledermäuse:
Der Vorhabensbereich ist nicht geeignet, eine Funktion als Quartierstandort oder essenzielles Teilhabitat für die genannten Fledermausarten zu übernehmen. Die in der Umgebung gegebenenfalls vorhandenen Fledermausquartiere sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die Lebensraumstrukturen im Plangebiet und der näheren Umgebung können lediglich als nichtessenzielles Nahrungshabitat genutzt werden. Die Gebäude im Plangebiet sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Amphibien:
Für den Kammmolch bietet das Plangebiet und seine Umgebung kein geeignetes Laichgewässer. Auch seine bevorzugten Landlebensräume wie feuchte Laub- und Mischwälder, Gebüsche, Hecken und Gärten in der Nähe der Laichgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

Reptilien:
Zauneidechsen besiedeln reich strukturierte und offene Lebensräume. Geprägt werden diese durch ein kleinräumiges Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen im Wechsel mit

[2] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / Artenschutzprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“, Ortsteil Lockhausen, Stadt Bad Salzuflen. Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg, Februar 2017 (Proj.-Nr. 1513)

Gehölzen, verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren. Zauneidechsen kommen vor allem in Heidegebieten, auf Halbtrocken- und Trockenrasen sowie an sonnenexponierten Waldrändern, Feldrainen und Böschungen vor. Sekundär werden auch vom Menschen geschaffene Lebensräume wie Eisenbahndämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Sand- und Kiesgruben oder Industriebrachen genutzt. Im Winter verstecken sich die Tiere in frostfreien Verstecken (z. B. Kleinsäugerbaue, natürliche Hohlräume). Zauneidechsen überwintern zudem auch in selbst gegrabenen Quartieren. Auf Grund der Lebensraumansprüche wird ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet nicht erwartet. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Besonders geschützte Pflanzenarten:
Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung ist daher festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“ im Ortsteil Lockhausen der Stadt Bad Salzuflen unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten Arten hat. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß Stufe II ist demnach nicht durchzuführen.

Das geplante Vorhaben löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

5.3 Bodenschutz

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Der Geltungsbereich liegt über dem auf Trink- und Badequellen verliehenen Bergwerksfeld „Bad Salzuflen“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Bad Salzuflen“ ist der Landesverband Lippe, Schlossstraße 18, 31657 Lemgo. Laut Bezirksregierung Arnsberg ist jedoch kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Plangebiets dokumentiert.

5.4 Immissionsschutz

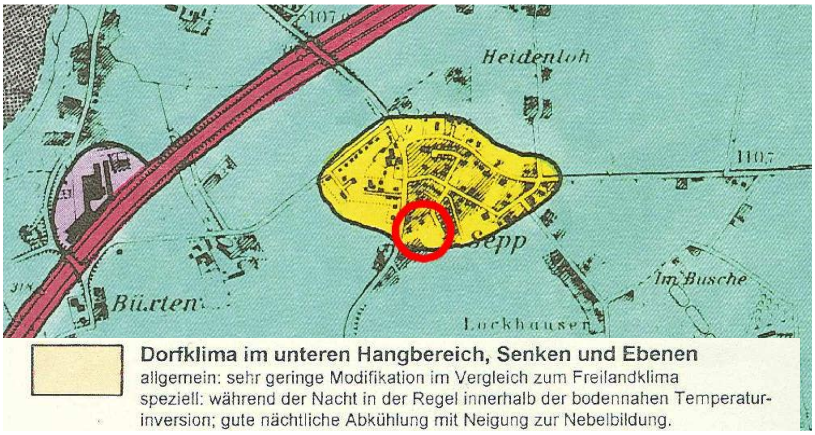
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“ sind wenig Geräuschimmissionen infolge des Verkehrsaufkommens oder sonstigen Lärms zu erwarten, da das bestehende Wohngebiet im Zuge der Bebauungsplanaufstellung lediglich um etwa 10 Baugrundstücke erweitert wird.

5.5 Stadtklima und Luftreinhaltung

Gemäß der Klimafunktionskarte der Stadt Bad Salzuflen von 1992 wurde das Klima im Geltungsbereich als Dorfklima im unteren Hangbereich, Senken und Ebenen eingestuft. Allgemein heißt das, dass es eine sehr geringe Modifikation im Vergleich zum Freilandklima gibt. Speziell ist daran, dass das Gebiet während der Nacht in der Regel innerhalb der bodennahen Temperatur-inversion liegt und es eine gute nächtliche Abkühlung mit Neigung zur Nebelbildung gibt.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu keiner nennenswerten Veränderung des Klimatypus.

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



Quelle: Stadt Bad Salzuflen, eigene Überarbeitung

6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Laut Altlastenkataster der Stadt Bad Salzuflen befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Verdachtsfläche. Allerdings ist westlich außerhalb des Plangebiets die Altablagerung „Ahmser Straße“ mit einer Größe von ca. 1600 m² kartiert. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0724 wurde in Absprache mit dem Fachdienst 61.4 der Stadt Bad Salzuflen eine Bodenluftuntersuchung im Mai 2017 von einem Fachgutachter[3] durchgeführt. Hierbei wurden drei Kleinrammbohrungen auf der der Altlastverdachtsfläche zugewandten Seite des B-Plangebiets vorgenommen. Der Fachgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Deponiegasmigration aus der Altablagerung bis in das B-Plangebiet auszuschließen ist. Eine Gefährdung der bestehenden und der geplanten Wohnbebauung im B-Plangebiet ist somit mit hoher Sicherheit auszuschließen.

Im Umfeld von bis zu 200 m Entfernung zum Plangebiet liegt außerdem die Altablagerung „Büxter Weg“. Bodenuntersuchungen mittels Sondierungen aus den Jahren 1990 und 1994 haben ergeben, dass auf der gesamten Fläche humoses Oberbodenmaterial überfüllt worden ist. Faulgas (Methan) wurde nur in einer der acht Sondierungen detektiert mit einem Anteil an der Bodenluft von 4,8 %. Der Nachweis von Methan ist kein Beleg für die Ablagerung von Siedlungsabfällen. Beim Bau der Häuser Büxter Weg 11b und c wurden sowohl die anthropogenen als auch die quartären Ablagerungen unter den Gebäuden ausgeräumt. Wegen der geringen Ausdehnung und der geringen Auffüllhöhe der Altablagerungen sowie des lediglich singulären Faulgasfundes ist nicht zu befürchten, dass von der Altablagerung eine Gefährdung für die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0724 ausgeht.

[3] Bericht zu Bodenluftuntersuchungen im B-Plan Nr. 0724 „Ellerholz/ Ahmser Straße“, Bad Salzuflen. Dr. Michael Kerth, Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH. Detmold, Mai 2017 (Projektnummer: 17-Is-067)

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	ca. 0,62 ha	/	100 %
Reines Wohngebiet WR	ca. 0,50 ha	/	80,7 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,10 ha	/	16,1 %
Private Grünfläche	ca. 0,02 ha	/	3,2 %

8. Gesamtabwägung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“ liegt zu einem Großteil auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 22.12.1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 0709 „Ellerholz“.
Eine Wohnbebauung entsprechend dieses Bebauungsplans existiert bisher nicht - die Flächen sind unbebaut. Auch die geplante Erschließung des Areals ist bisher nicht umgesetzt worden.
Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“ ist, dass die geplante Erschließung aufgrund von Eigentumsrechtverhältnissen nicht umgesetzt werden kann und die Art der Bebauung, die der rechtsverbindliche Bebauungsplan festsetzt, heutzutage nicht mehr aktuell und nachgefragt ist. Mit dem Bebauungsplan Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“ wird der planungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen angepasst. Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde (vgl. Kapitel 5.1). Des Weiteren wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, um zu klären, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind (vgl. Kapitel 5.2). Die Planungsalternative der 0-Variante hätte zur Folge, dass im Plangebiet eine Gartenhofbebauung mit Sammelgaragen zulässig wäre. Allerdings ist diese Planung aufgrund der Eigentumsrechte nicht umsetzbar - der Geltungsbereich würde weiterhin unbebaut bleiben. Dieses sollte vermieden werden, da das Gebiet aufgrund seiner Lage großes Innenentwicklungspotenzial besitzt.
Vor diesem Hintergrund ist der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“ der Vorzug vor der 0-Variante zu geben.

9. Auswirkungen und Realisierung der Planung

9.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

9.2 Planaufhebung

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“, Ortsteil Lockhausen, wird der Bebauungsplan Nr. 0709 „Ellerholz“, soweit dieser vom Bebauungsplan Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“, Ortsteil Lockhausen überdeckt wird, aufgehoben. Selbst bei Aufhebung oder Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“, Ortsteil Lockhausen soll der Bebauungsplan Nr. 0709 „Ellerholz“ unwirksam bleiben und der Bereich gemäß § 34 BauGB beurteilt werden.

9.3 Kostenschätzung

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen durch die vorgesehenen Planungen voraussichtlich keine Kosten.
Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan Nr. 0724 „Ellerholz/Ahmser Straße“ wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Bad Salzuflen, den 17.07.2018