

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB**

### **zum Bebauungsplan Nr. 1021 B I/V „Südfeld, Bauabschnitt B/IV“, Ortsteil Werl-Aspe**

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich und Planungsziel**

Das ca. 4,4 ha große Plangebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereiches "Werl-Aspe". Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Fritz-Niewald-Weg, im Nord-Osten durch den Veilchenweg, im Osten durch die am Ringelblumenweg bestehende Bebauung südlich des Veilchenweges, im Süden durch den Brökerbach und im Westen durch die Straße „Südfeld“ begrenzt. Der Großteil der Fläche wird von einem intensiv bewirtschafteten Acker eingenommen. Entlang der Straße „Südfeld“ sowie eines Teiles des Veilchenweges schließt vorhandene Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern und umgebenden Gärten an den Acker an. Nördlich des Veilchenweges erstreckt sich eine Brachfläche entlang des Fritz-Niewald-Weges.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche liegen überwiegend im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne. Die Fläche südlich des Fritz-Niewald-Weges - zwischen Veilchenweg und Grünzug - liegt noch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und wird nun erstmals überplant. Die bereits bebauten Grundstücke im westlichen Plangebiet sowie die dazugehörige Erschließungsstraße „Südfeld“ werden ebenfalls in die Planung einbezogen. Dies ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich, um den Bereich sinnvoll in das Gesamtkonzept zu integrieren und um eine sinnvolle Abgrenzung des Plangebietes zu definieren.

Die vorhandenen Wohngebäude südlich des Veilchenweges sowie Teile der öffentlichen Verkehrsfläche in den Bereichen Fritz-Niewald-Weg und Veilchenweg liegen bereits im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant. Die bislang geltenden Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden in die vorliegende Planung übernommen und auch im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete werden nahezu alle Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplanes (B/II) übernommen. Die Überplanung erfolgt, um den Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zu verdeutlichen und zu sichern und um eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung des Geltungsbereiches zu erhalten.

Planungsrechtlich ist das Plangebiet mit den unbebauten Flächen überwiegend als unbebauter Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzuordnen. Teile der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die vorhandene Wohnbebauung südlich des Veilchenweges liegen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1021 B/I „Knetterheide-Südfeld, Teilbereich B/I“ und Nr. 1021 B/II „Knetterheide-Südfeld, Teilbereich B/II“. Diese werden von der Neuplanung überlagert. Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes entsprechen im Bereich der Überlagerung im Wesentlichen denen der rechtskräftigen Bebauungspläne, lediglich bei einem Baufeld (Veilchenweg 10) gibt es eine geringfügige Veränderung.

Städtebauliche Grundlage für die Wohnbebauung im sogenannten „Südfeld“ in Werl-Aspe bildet der Rahmenplan „Knetterheide-Südfeld“ dem wiederum das überarbeitete Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs „Wohngebiet Knetterheide-Südfeld“ zugrunde liegt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1021 A wurde bereits im Jahr 2000 Planungsrecht für den Bereich nördlich

des Grünzugs geschaffen. In den Folgejahren wurden sukzessiv die Bauabschnitte B/I, B/II und B/III entwickelt. Zuletzt wurde der Bebauungsplan für den dritten Bauabschnitt im April 2012 rechtskräftig. Mittlerweile sind hier alle Baugrundstücke verkauft und der Bereich ist bis auf wenige Baugrundstücke bereits bebaut. Nach wie vor besteht eine sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Daher soll nun mit dem vierten Bauabschnitt B/IV die planungsrechtliche Grundlage für ein weiteres Wohngebiet geschaffen werden. Wie auch in den vorgenannten Bereichen sind Wohngebiete für freistehende Einfamilienhäuser, bei Bedarf auch Doppelhäuser und Hausgruppen, geplant.

## 2. Übersicht über den Verfahrensablauf mit Behandlung der Stellungnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 1021 B/IV „Südfeld, Bauabschnitt B/IV“ wurde im klassischen Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.06.2016 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 03.08.2016 bis 02.09.2016, die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.05.2018 bis 22.06.2018. Aufgrund der Stellungnahmen wurde eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs und somit eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Die erneute öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 08.10.2018 bis 12.11.2018 durchgeführt.

Während der **frühzeitigen Beteiligung** vom 03.08.2016 bis 02.09.2016 sind sechs relevante Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Der Kreis Lippe hat auf die erforderliche Erlaubnis von geothermischen Anlagen hingewiesen. Weiterhin wurden Belange bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers, der Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen, Festsetzungen zur Eingrünung und Darstellungen der Plankarte vorgetragen. Die Bezirksregierung Detmold hat mit Blick auf die Kompensationsflächen darauf hingewiesen, dass eine Aufwertung von ökologisch schützenswerten Flächen einer weiteren Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen vorzuziehen sei. Der Geologische Dienst hat auf Baugrundeigenschaften hingewiesen, die Stadtwerke auf eine Anbindung an das Fernwärmenetz. Die Landwirtschaftskammer hat im Hinblick auf die Kompensationsflächen um weitere Beteiligung gebeten, die Telekom auf vorhandene Telekommunikationslinien und Schutzabstände hingewiesen. Aufgrund der Stellungnahmen wurde die Begründung in Teilen ergänzt; der Stellungnahme des Kreis Lippe zur Festsetzung von Baumpflanzungen im Straßenbereich wurde im Hinblick auf die schmalen Straßenquerschnitte und die erforderlichen Grundstückszufahren nicht gefolgt.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.04.2019 die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen. Diese erfolgte in der Zeit vom 22.05.2018 bis 22.06.2018. Während der öffentlichen Auslegung sind vier relevante Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Der Kreis Lippe bat darum, die Hinweise um Maßnahmen zum Thema Artenschutz zu ergänzen, die Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen zu überarbeiten, zur Durchgrünung des Plangebietes Baumpflanzungen im Straßenbereich festzusetzen und den Außendurchmesser des geplanten Kreisverkehrs zur Anbindung des Fritz-Niewald-Weges an die Lockhauser Straße gegenüber der ursprünglichen Planung zu vergrößern. Entsprechend der vorliegenden Abwägung soll den Stellungnahmen teilweise gefolgt werden. Durch die Neubilanzierung der Kompensationsmaßnahmen sind größere Ausgleichsflächen erforderlich. Hierzu wird eine Vergrößerung der Ausgleichsfläche im Bereich des Friedhofs Lockhausen sowie eine

zusätzliche Ausgleichsfläche im Bereich des Friedhofs Retzen festgesetzt. Entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke ist es erforderlich, eine Transformatorstation aufzustellen, um die Versorgung mit Strom zu ermöglichen. Hierfür wird im südlichen Plangebiet, innerhalb der öffentlichen Grünfläche, eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die im Plangebiet befindlichen Leitungen sollen in Abstimmung mit den Stadtwerken verlegt werden. Der Geologische Dienst bat um eine Ergänzung zum Thema Schutz des Mutterbodens, die in die Begründung aufgenommen wurde. Die Deutsche Telekom weist erneut auf Leitungen, erforderliche Maßnahmen, gewünschte Festsetzungen von Leitungstrassen und die Koordination von Baumaßnahmen hin.

Von der Öffentlichkeit sind ebenfalls vier Stellungnahmen eingegangen. Hierbei ging es vorwiegend um den Ausbau des Fritz-Niewald-Weges, die Festsetzung einer Hecke, den gewünschten Ankauf weiterer Flächen sowie eine nicht gewünschte fußläufige Verbindung. Eine der Stellungnahmen wurde wieder zurückgenommen. Den Stellungnahmen wurde teilweise gefolgt. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich dadurch nicht.

Die durch die Bauleitplanung erforderlich werdenden Ausgleichsflächen wurden neu ermittelt. Da der Korrekturfaktor von 1,3 auf 1,1 verkleinert wurde, war es erforderlich, weitere Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Hierzu wurde die Fläche am Friedhof Lockhausen (Geltungsbereich 2.3) von bisher 1.455 qm auf 1.800 qm vergrößert. Zusätzlich wurde eine Fläche am Friedhof Retzen (neu: Geltungsbereich 2.4) für die Anpflanzung von Obstbäumen auf einer artenreichen Blumenwiese festgesetzt. Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend angepasst. Aufgrund der Planänderungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat die **erneute Öffentliche Auslegung** am 11.09.2018 beschlossen. Diese erfolgte in der Zeit vom 08.10.2018 bis 12.11.2018. Während der erneuten öffentlichen Auslegung wurden von der Öffentlichkeit fünf Stellungnahmen abgegeben, von denen zwei vom gleichen Absender stammen. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit beziehen sich überwiegend auf die Punkte: Ausbau des Fritz-Niewald-Weges, Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz im südöstlichen Plangebiet (Größe und Lage), mangelnde Information über das Bauleitplanverfahren, Festsetzung der Transformatorstation innerhalb der öffentlichen Grünfläche (der Standort wird von den Anliegern abgelehnt) sowie Grundstücksangelegenheiten.

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind fünf relevante Stellungnahmen eingegangen. Der Kreis Lippe verweist auf Belange der Wasserwirtschaft und der Abfallwirtschaft. Die Stadtwerke Bad Salzuflen bestätigen die mit der Verwaltung getroffenen Abstimmungen bezüglich der Erschließung. Die Landwirtschaftskammer verweist auf erforderliche Zuwegungen der landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Fritz-Niewald-Weges. Die Telekom weist erneut auf vorhandenen Leitungen und den Umgang damit hin. Der Lippische Heimatbund macht Anregungen zum Thema Vorgärten, Einfriedungen, Anpflanzungen und Entwässerung. Die Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Planung. Lediglich die Begründung wurde geringfügig ergänzt.

Der Rat der Stadt hat über die eingegangenen Stellungnahmen im Gesamtverfahren beraten und die abschließende Abwägungsentscheidung getroffen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 13.12.2018 als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgt im Amtsblatt des Kreises Lippe am 25.01.2019.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

#### **Umweltbericht**

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beigelegt, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Als Grundlage für die Bewertung der Schutzgüter wurde der aktuelle Umweltzustand der vorhandenen Biotope als Ausgangszustand sowie im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne der darin abgebildete Zustand angenommen. Es befindet sich dort überwiegend intensiv genutzte Ackerfläche und kleinere, isolierte Brachflächen sowie in den Randbereichen Wohnbebauung.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter beschrieben und bewertet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen. Der Grad der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter wird als gering eingestuft. Bei den Schutzgütern Fläche und Boden ist der Grad der Beeinträchtigung als hoch anzusehen. Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen sowie von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen. In Bezug auf die Schutzgüter Boden und Fläche werden die Auswirkungen des Vorhabens durch die Versiegelung von Fläche als erheblich angesehen. Hier besteht ein Zielkonflikt zwischen der planerischen Stadtentwicklung durch die Inanspruchnahme von Freifläche und dem Boden- und Flächenschutz.

Die Entwicklung einer Wohnbebauung im Plangebiet entspricht dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung. Durch die Festsetzung entsprechender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird gewährleistet, dass die Planung entstehenden Beeinträchtigungen möglichst umweltverträglich ausgeglichen werden.

#### **Ausgleichsflächen**

Die Eingriffsbewertung und –bilanzierung erfolgte auf der Grundlage des standardisierten Verfahrens zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (vgl. MSWKS 2001). Bei der Umsetzung der Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 41.203 Biotopwertpunkten. Ergänzend zu den Maßnahmen im Plangebiet werden vier externe Kompensationsflächen festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf städtischen Flächen im Bereich der Friedhöfe in Ahmsen, Wülfer, Lockhausen und Retzen. Auf diesen Flächen werden Streuobstwiesen angelegt. Auf artenreichen Blumenwiesen (heimisches Saatgut) werden Obstbäume alter Sorten gepflanzt. Die genaue Lage der Ausgleichsflächen ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

#### **Artenschutz**

Das Büro Stelzig - Landschaft / Ökologie / Planung aus Soest hat im Auftrag der Stadt Bad Salzuflen die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes durchgeführt.

Im Rahmen der Untersuchung erfolgte eine Auswertung vorhandener Daten zu planungsrelevanten Arten. Ergänzend erfolgte eine Ortsbegehung mit Untersuchung des Plangebietes sowie der umliegenden Strukturen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im

Plangebiet wurden auf ihr Potential für planungsrelevante Arten untersucht. Dabei wurde vor allem auf vorhandene Nester/Horste sowie Spalten und Höhlen in Bäumen mit Quartiereignung für Fledermäuse und Vögel geachtet. Nach erster Einschätzung verbleiben elf Säugetier- und 14 Vogelarten in der Liste, die nach der Luftbildauswertung im Plangebiet bzw. im Wirkraum ein Potential für einen Brutplatz bzw. ein Quartier vorfinden. Bei der Begehung wurde daher besonders auf für diese Arten relevante Strukturen geachtet.

Das betroffene Messtischblatt führt elf verschiedene Fledermausarten auf. Sie umfassen sowohl typische wald- bzw. baumbewohnende Arten sowie Gebäudefledermäuse. Ein Vorkommen in dem vom Vorhaben betroffenen Bereichen kann ausgeschlossen werden. Vorhandene Gebäude bleiben erhalten und werden weder saniert noch verändert. Vom Vorhaben betroffene Gehölzbestände bieten kein Potential für Quartiere oder Verstecke. Die Verbotstatbestände Tötung und Zerstörung von Lebensstätten können somit ausgeschlossen werden.

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufelds müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) durchgeführt werden. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbote nach § 44 (1), Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben nicht erfüllt und eine Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden. Ergänzend dazu werden weitere Maßnahmen wie die Aufhängung von 15 Fledermausquartieren und Hinweise zur Beleuchtung vorgeschlagen.

#### **4. Überlagerung von Bebauungsplänen**

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Bebauungspläne Nr. 1021 B/II „Knetterheide-Südfeld, Teilbereich B/II“, Ortsteil Werl-Aspe und Nr. 1021 B/I „Knetterheide-Südfeld, Teilbereich B/I“, Ortsteil Werl-Aspe werden überlagert. Für die nicht überplanten Bereiche bleiben die rechtskräftigen Festsetzungen bestehen.

#### **5. Gesamtabwägung**

Städtebauliche Grundlage für die Wohnbebauung im „Südfeld“ in Werl-Aspe bildet der Rahmenplan „Knetterheide-Südfeld“ dem wiederum das überarbeitete Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs „Wohngebiet Knetterheide-Südfeld“ zugrunde liegt. Auf dieser Grundlage wurde der Flächennutzungsplan 2000 für den Bereich geändert und stellt Wohnbauflächen und Grünflächen dar. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1021 A wurde bereits im Jahr 2000 Planungsrecht für den Bereich nördlich des Grünzugs geschaffen. In den Folgejahren

wurden sukzessiv die Bauabschnitte B/I, B/II und B/III entwickelt. Zuletzt wurde der Bebauungsplan für den dritten Bauabschnitt im April 2012 rechtskräftig. Mittlerweile sind hier alle Baugrundstücke verkauft und der Bereich ist bis auf wenige Baugrundstücke bereits bebaut.

Nach wie vor besteht eine sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Daher soll nun mit dem vierten Bauabschnitt B/IV die planungsrechtliche Grundlage für ein weiteres Wohngebiet geschaffen werden. Wie auch in den vorgenannten Bereichen sind Wohngebiete für freistehende Einfamilienhäuser, bei Bedarf auch Doppelhäuser und Hausgruppen, geplant.

Der vorliegende Bauabschnitt B/IV bildet den letzten Bauabschnitt im Teilbereich „B“, südlich des Fritz-Niewald-Weges. Der Geltungsbereich ist bereits an drei Seiten von Wohnbebauung umschlossen. Der Bebauungsplan dient der Arrondierung der Wohnbebauung südlich des Fritz-Niewald-Weges. Die Weiterentwicklung der Wohnbebauung im „Südfeld“ entspricht den im Stadtentwicklungskonzept formulierten Zielen einer Weiterentwicklung des beliebten Wohnstandorts und dem Vorrang für die Innenentwicklung in der im Stadtentwicklungskonzept definierten „erweiterten Kernstadt“. Mit diesem Grundsatz werden die übergeordneten Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung verfolgt, wie zum Beispiel der sparsame Umgang mit Grund und Boden, Schutz von Natur und Landschaft, Stärkung der bereits vorhandenen Schulen und Kindergärten durch neue Bewohner sowie eine Minimierung des Erschließungsaufwands. Der Flächennutzungsplan stellt hier Wohnbauflächen dar. Um der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbebauung gerecht zu werden, soll mit Aufstellung des Bebauungsplanes zum vierten Bauabschnitt in direkter Anbindung zu den übrigen Wohngebieten erneut Wohnbebauung ermöglicht werden. Der Standort bietet sich aufgrund der Vorplanung, der angrenzenden Wohngebiete sowie der vorhandenen Infrastruktur dazu an. Auf eine Prüfung von Alternativen wurde daher verzichtet.

Durch die Festsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben nicht erfüllt und eine Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird gewährleistet, dass die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen möglichst umweltverträglich ausgeglichen werden.

Bad Salzuflen, den 18.01.2019