

**Bebauungsplan Nr. 1027 „Hauptfeuerwache“,  
Ortsteil Werl-Aspe**

---

**Begründung**

in der Fassung vom 01.08.2019

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
<b>2 AUSGANGSSITUATION</b>	<b>4</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung	4
2.2 Bebauung und Nutzung	5
2.3 Erschließung	5
2.4 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	5
2.5 Eigentumsverhältnisse	5
2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
<b>3 PLANUNGSBINDUNGEN</b>	<b>6</b>
3.1 Flächennutzungsplanung	6
3.2 Sonstige Bindungen	6
<b>4 PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>8</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	8
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
<b>5 PLANINHALT</b>	<b>9</b>
5.1 Planung der Bauflächen	10
5.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 5 BauGB	10
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	10
5.2 Grünflächen und Begrünung	10
5.2.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	10
5.2.2 Ausgleichsflächen	10
5.3 Verkehrliche Erschließung	11
5.3.1 Individualverkehr	11
5.3.2 Ruhender Verkehr	11
5.4 Technische Ver- und Entsorgung	12
5.4.1 Versorgung	12
5.4.2 Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers	12
5.4.3 Löschwasserversorgung	12
5.5 Baugrund und Grundwasser	13
5.6 Immissionsschutz	14
5.7 Artenschutz	15
5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege	16
5.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	16
5.9.1 Flächen mit Bodenbelastungen	16
5.9.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete	16
<b>6 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>17</b>
<b>7 AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG</b>	<b>17</b>
7.1 Auswirkungen	17
7.2 Maßnahmen	18
7.3 Kosten und Finanzierung	18

## **1 Einführung**

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Das derzeitige Gebäude der Hauptfeuerwache an der Oerlinghauser Straße 95 wurde vor ca. 40 Jahren in Betrieb genommen und entspricht heute nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Einrichtung und den neuen Vorgaben der DIN 14092 „Feuerwehrlöcher“, die im April 2012 in der aktuellen Fassung erschienen ist. Die folgenden Punkte zeigen die bestehenden Mängel des aktuellen Standorts der Hauptfeuerwache auf:

- unzureichende Verkehrsanbindung (u.a. Zufahrt, Parkplatzsituation, Begegnungsverkehr zwischen ausrückenden Einheiten und Anfahrt der nachalarmierten Kräfte)
- erhebliche Kapazitätsprobleme hinsichtlich des stark gestiegenen Personaleinsatzes
- Inkompatibilität zwischen vorhandener Bausubstanz und neuen Einsatztechniken (z.B. Fahrzeugkonzept)
- gravierende bauliche Mängel
- zwingend erforderlicher Nachbesserungsbedarf hinsichtlich des Arbeitsschutzes, der Sicherheit und der Hygiene
- Optimierungsbedarf bei der Einhaltung der definierten Hilfsfristen

Die 2010/2011 durch einen externen Berater in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr aufgestellte und am 27.06.2012 vom Rat beschlossene Fortschreibung des städtischen Brandschutzbedarfsplanes greift diese Defizite auf und definiert den Brandschutzbedarfsplan als Handlungsgrundlage für die Aufgabenerfüllung der Stadt Bad Salzuflen gemäß Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung (FSHG). Der Rat beauftragt die Verwaltung, objektive Entscheidungsgrundlagen für den Standort der hauptamtlichen Wache durch eine externe Standortanalyse und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zu schaffen.

Die daraufhin mit der Durchführung der Standortanalyse beauftragte Firma forplan Dr. Schmiedel GmbH favorisierte nach Messung der Hilfsfristen im Ergebnis den Standortvorschlag „Lockhauser Straße“. Die Verwaltung untersuchte die Modellvarianten „Provisorische Instandsetzung des vorhandenen Objektes an der Oerlinghauser Straße“, „Vollständige Sanierung auf dem derzeitigen Grundstück an der Oerlinghauser Straße“ und „Neubau am neuen Standort Lockhauser Straße“. Das, mit der Überprüfung beauftragte Planungsbüro kplan AG, Siegen kam in seiner Machbarkeitsstudie zum Projekt „Feuerwache Bad Salzuflen“ zu dem Ergebnis, dass der Standort an der Lockhauser Straße unter den Aspekten Sicherheit, technische Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit die nachhaltigere Planungsvariante darstellt. Der Rat der Stadt Bad Salzuflen hat sich in seiner Sitzung am 30.09.2015 für den Neubau der Feuerwache am Standort Lockhauser Straße ausgesprochen (Drucksache 210/2015).

Im Bereich des neuen Plangebiets gilt zu einem großen Teil der Bebauungsplan Nr. 1006 „Hauptfriedhof Werl-Aspe“, er wird mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes zum Teil überlagert. Dieser setzt Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof, verschiedene Ausgleichsflächen sowie einen Parkplatz für die Friedhofsnutzung fest. Die restliche Teilfläche im Plangebiet ist nicht durch einen Bebauungsplan geregelt. Vom aktuellen städtebaulichen Zusammenhang ausgehend liegt die restliche Teilfläche planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß dem planungsrechtlichen Ist-Zustand ist der Neubau einer Feuerwache zurzeit nicht realisierbar. Für die Realisierung des Auftrages durch den Rat der Stadt Bad Salzuflen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer neuen Feuerwache zu schaffen und auf diese Weise die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sicherstellen zu können.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

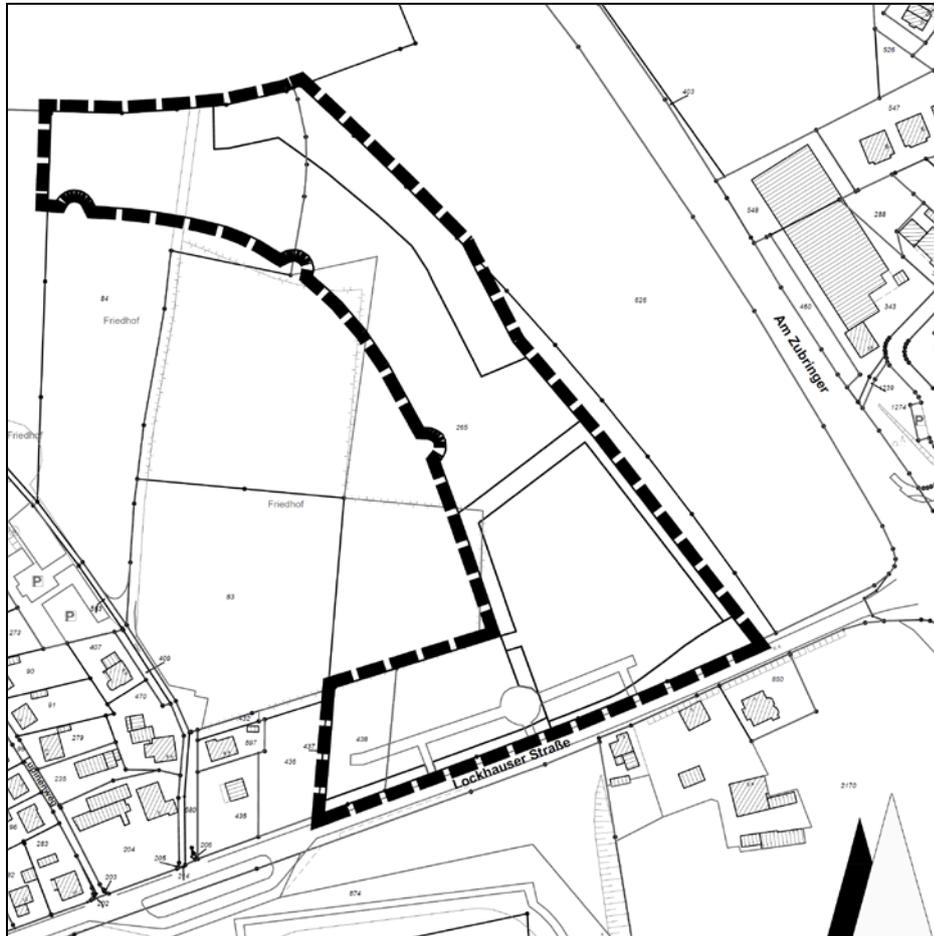
Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1027 „Hauptfeuerwache“, Ortsteil Werl-Aspe ist ca. 3,7 ha groß. Es liegt im Bereich der östlichen Gemarkungsgrenze von Werl-Aspe und grenzt am Ortsteil Schötmar an. Aktuell ist der Bereich Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die sich östlich des Hauptfriedhofs an der Lockhauser Straße befindet.

Der Geltungsbereich wird konkret wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- im Osten durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie die noch im Planfeststellungsverfahren befindliche Bundesstraße B 239n,
- im Süden durch die Lockhauser Straße,
- im Westen durch den Hauptweg des Hauptfriedhofs und das Mischgebiet mit Nutzung einer Gärtnerei.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 84 tlw., 265 tlw., 438 sowie 463 tlw. der Flur 2 der Gemarkung Werl-Aspe. Die Umgrenzung des Plangebiets wurde konkret auf die benötigte Fläche für den Neubau der Feuerwache, die Flächen für den Ausgleich und die Erschließung bezogen, da es einer Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung für die umliegenden Flächen aktuell nicht bedarf. Durch die gewählte Größe des Geltungsbereichs kann der benötigte Ausgleich für die Hauptfeuerwache innerhalb des Bebauungsplans vorgehalten werden. Die genauen Abgrenzungen und die Lage ergeben sich aus der Plankarte.

Abbildung 1: Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1027 „Hauptfeuerwache“



Quelle: Stadt Bad Salzuflen

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Werl-Aspe neben dem Hauptfriedhof, der sich westlich der geplanten Hauptfeuerwache befindet. Im städtischen Kontext betrachtet, befindet sich das Plangebiet im zentralen Bereich der Stadt Bad Salzuflen. Durch die vorhandenen Straßen Lockhauser Straße sowie B239 bestehen zudem schnelle und direkte Anbindungen an die umliegenden Ortsteile Schötmar, Bad Salzuflen, Wülfer-Bexten, Lockhausen und Biemsen-Ahmsen. Die Umge-

bung des Plangebiets ist sowohl landwirtschaftlich als auch durch vorhandene Grünstrukturen geprägt, insbesondere durch den Hauptfriedhof.

## **2.2 Bebauung und Nutzung**

In der direkten Umgebung des Plangebiets befinden sich zum Teil bebaute Bereiche. Im Süden sind vier Bestandsgebäude vorhanden, die zur Wohnnutzung dienen. Ein Gärtnereibetrieb befindet sich im Westen des Plangebiets. Im Norden und im Osten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die keine Bebauung aufweisen. Nordöstlich ist außerdem eine bereits umgesetzte Ausgleichfläche aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 1006 „Hauptfriedhof Werl-Aspe“, Ortsteil Werl-Aspe vorhanden.

## **2.3 Erschließung**

Die Straße „Lockhauser Straße“ liegt direkt südlich des Plangebiets und dient als Verkehrserschließung für die neue Hauptfeuerwache. Die B239 ist unmittelbar an die Lockhauser Straße angeschlossen. Dadurch bestehen gute, zentrale Anbindungen für die Feuerwehr, wodurch die Einhaltung der Hilfsfristen begünstigt wird.

In der Lockhauser Straße befinden sich bereits Erschließungseinrichtungen für die Ver- und Entsorgung mit Frisch- bzw. Schmutzwasser. Außerdem ist ein Kanal für den Abfluss von Niederschlagswasser vorhanden.

## **2.4 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand**

Aufgrund der bestehenden Bebauung im Umfeld und die Nutzung der Fläche für Landwirtschaft besteht eine deutlich anthropogene Prägung. Der landwirtschaftlich genutzte Bereich liegt in unmittelbarer Nähe zur Straße und weist, seiner Nutzung entsprechend, saisonal unterschiedliche Feldfrüchte auf. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie ein Umweltbericht wurden erstellt. Ebenso der Umweltbericht. Aufgrund der Vorprägung besteht eine geringe bis hohe (Offenlandarten) Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich Baumbestand, der als Ausgleichsfläche bereits angepflanzt wurde.

Von der Topographie her fällt das Gelände im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf von Süden nach Norden von etwa 87 m über Normal-Null (ü. N.N.) auf etwa 82 m ü. N.N. ab.

## **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich, mit Ausnahme der Lockhauser Straße, vollständig im Eigentum der Stadt Bad Salzuflen und stehen somit sofort zur Verfügung.

## **2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt zum größten Teil im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1006 „Hauptfriedhof Werl-Aspe“, Ortsteil Werl-Aspe. Die weiteren Teilflächen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, die planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen. Mit der vorliegenden Planung werden die genannten weiteren Teilflächen erstmals von Vorgaben eines Bebauungsplans erfasst.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1006 „Hauptfriedhof Werl-Aspe“, Ortsteil Werl-Aspe setzt Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof, verschiedene Ausgleichsflächen sowie einen Parkplatz für die Friedhofsnutzung fest.

Die geplante Hauptfeuerwache ist auf Grundlage der vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie nach den Vorgaben des § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig, daher ist eine Anpassung des geltenden planungsrechts (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) notwendig.

### 3 Planungsbindungen

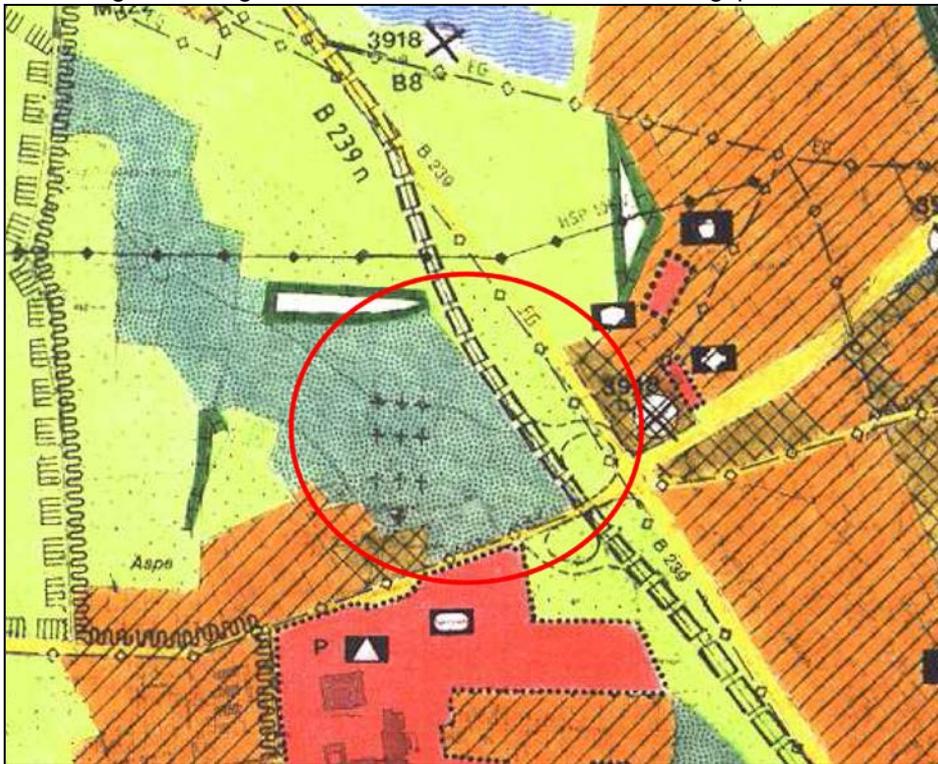
#### 3.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit dem Nutzungszweck „Friedhof“ dar. Die geplante Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ kann nicht aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Daher ist die 131. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Ein Aufstellungsbeschluss zu dieser Änderung wurde bereits am 17.09.2013 im Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses gefasst<sup>1</sup>. Zum damaligen Zeitpunkt waren die Planungen zur Hauptfeuerwache noch in den Anfängen, weshalb der beschlossene Änderungsbereich der 131. Änderung des Flächen-nutzungsplanes nicht mit dem heutigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes übereinstimmte. Der Änderungsbereich wurde entsprechend angepasst.

Im Zuge der 131. Änderung soll die zurzeit dargestellte Grünfläche mit Nutzungszweck Friedhof zugunsten einer Fläche für Gemeinbedarf geändert werden.

Das Plangebiet liegt zudem im Heilquellenschutzgebiet der Zone IIIb (siehe Kapitel 3.2).

Abbildung 2: Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen



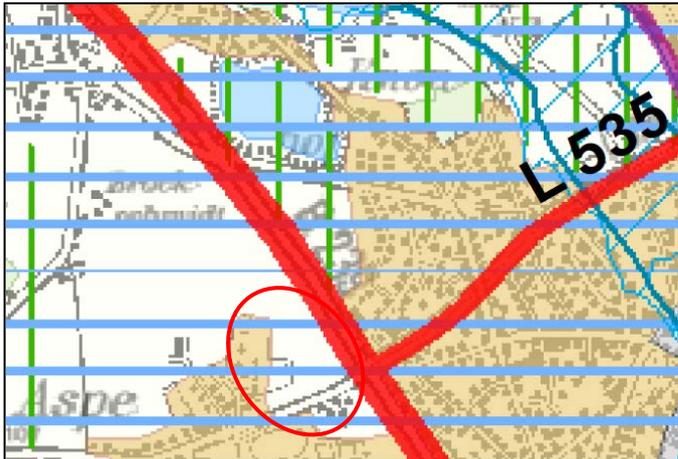
Quelle: Stadt Bad Salzuflen

#### 3.2 Sonstige Bindungen

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold legt die Fläche des Bebauungsplans Nr. 1027 in seinem Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich fest. Dieser wird insgesamt von einer Freiraumdarstellung für Grundwasser und Gewässerschutz überlagert.

<sup>1</sup> Siehe DS 179/2013

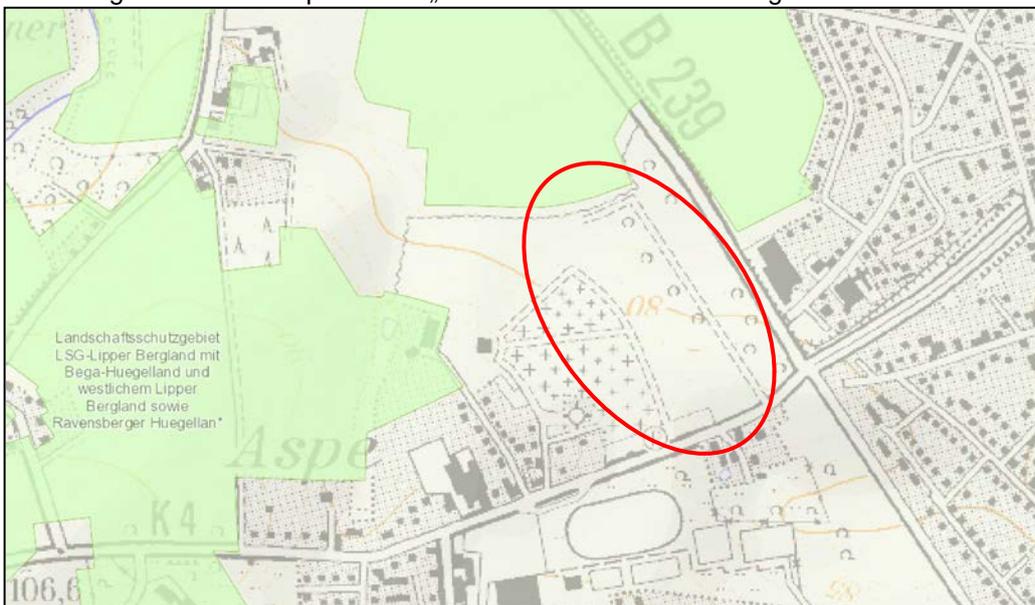
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan



Quelle: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 12

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von den Festsetzungen des **Landschaftsplans** Nr. 3 „Bad Salzuflen“ des Kreises Lippe nicht erfasst. Das Plangebiet liegt aber direkt neben dem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet „Lipper Bergland mit Bega-Hügelland und westlichem Lipper Bergland sowie Ravensberger Hügelland mit Herforder Platten- und Hügelland“. Als Entwicklungsziel ist im Landschaftsplan allgemein die „Anreicherung“ ausgegeben. Das Entwicklungsziel „Anreicherung“ wird insbesondere für im Ganzen erhaltungswürdige Räume mit relativ geringer Ausstattung von naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen dargestellt. Es handelt sich dabei meist um intensiv genutzte Räume mit hohem Ackeranteil. Die Flächen selbst unterliegen den landschaftsrechtlichen Vorgaben des Landschaftsschutzgebiets LSG 2.2-1.

Abbildung 4: Landschaftsplan Nr. 3 „Bad Salzuflen“ - Festsetzungskarte



Quelle: Kreis Lippe, Geobasisdaten des Landesvermessungsamtes NRW, Bonn

Außerdem liegt das Plangebiet im **Heilquellenschutzgebiet** der Zone III b. Zum Schutz der Heilquellen werden diese in qualitative Schutzzonen unterteilt, um unterschiedliche Schutzmaßnahmen festsetzen zu können, die die hydrogeologischen Verhältnisse, die Auswirkungen von Gefahrenherden und die Entfernung zur Fassungsanlage berücksichtigen. Gefahrenherde wären hierbei Einrichtungen, Anlagen, Vorgänge, Nutzungen und sonstige Handlungen, die durch ihre Art oder durch austretende Stoffe zu einer Beeinträchtigung der Heilquelle führen können und somit ein Gefährdungspotential darstellen. Die Zone III soll grundsätzlich den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten, insbesondere vor dem Eintrag von nicht oder nur schwer abbaubaren

chemischen oder sonstigen, die Qualität des Trinkwassers bzw. der Heilquelle beeinträchtigenden Stoffen. Aufgrund der Besonderheit von Heilquellen werden bei diesen Schutzgebieten zusätzlich noch quantitative Schutzzonen festgesetzt. Diese Zonen gewährleisten, dass die Ergiebigkeit nicht gemindert oder der individuelle Charakter der Heilquelle verändert wird.

Straßen.NRW beabsichtigt die B 239 neu zu planen (B 239n). Das Planfeststellungsverfahren zur **Umgestaltung der B 239n** in dem Bauabschnitt, wo sich das Plangebiet des Bebauungsplans befindet, ist jedoch noch nicht begonnen worden. Eine sichere Planung wie oder wann der Ausbau stattfinden wird sowie zwingende Planungsbindungen für die Bauleitplanung bestehen zurzeit nicht. Es kommt teilweise zu Überlagerungen im Bebauungsplan bei festgesetzten Ausgleichflächen. Sollte zukünftig eine Überplanung der ausgewiesenen Ausgleichflächen durch Straßen.NRW notwendig werden, ist diese im Zuge des Planfeststellungsverfahrens ordnungsgemäß abzuhandeln und an anderer Stelle durch den Verursacher auszugleichen. Dem Belang das Landschaftsbild positiv zu gestalten wird Vorrang gegenüber der noch nicht offiziellen Planung von Straßen.NRW gegeben. Auf diese Weise wird bis zum mittel- bzw. langfristigen Umbau der B 239n eine Eingrünung der Hauptfeuerwache sichergestellt, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

## **4 Planungskonzept**

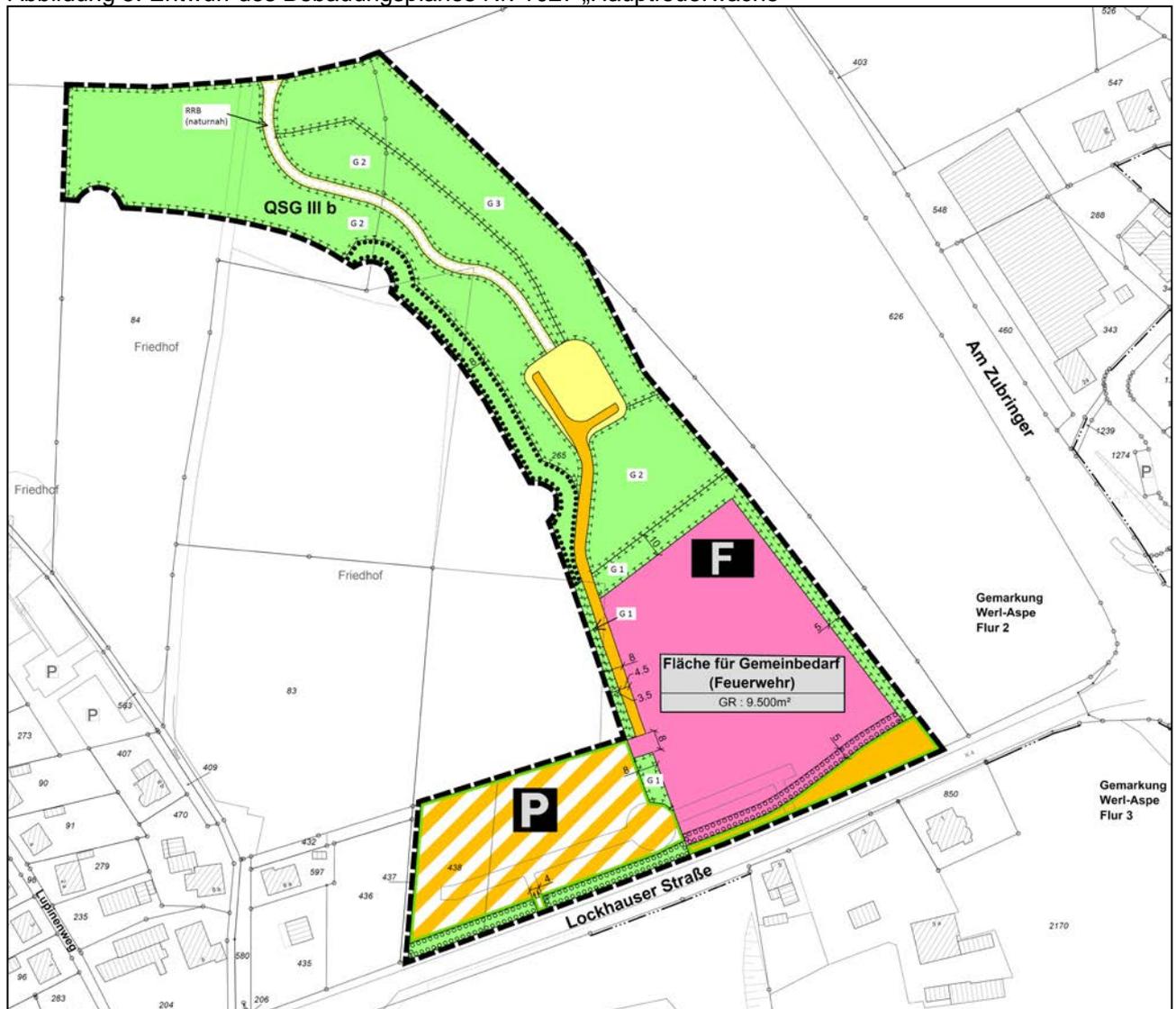
### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 1027 „Hauptfeuerwache“, Ortsteil Werl-Aspe dient dem Ziel, Planungsrecht für den Neubau einer Feuerwache in zentraler Lage von Bad Salzuflen zu schaffen. Neben der daraus resultierenden zentraleren Anbindung für die Einsatzfahrzeuge, soll durch die Planung auch den neuen baulichen Anforderungen der im April 2012 erschienenen DIN 14092 „Feuerwehrehäuser“ entsprochen werden. Die genannte DIN legte neue Standards für die Planung von Feuerwehrehäusern fest, denen die alte Feuerwache an der Oerlinghauser Straße 95 nicht mehr entspricht. Der bestehende Standort hat Kapazitätsprobleme hinsichtlich des stark gestiegenen Personaleinsatzes und auch die technischen Anforderungen durch moderne Gerätschaften und Fahrzeuge können nicht mehr voll abgedeckt werden. Des Weiteren können am bestehenden Standort die Einhaltung der Hilfsfristen zu allen Standorten gewährleistet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dem Zweck die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in der Stadt Bad Salzuflen sicherzustellen.

Der Neubau der Feuerwache ist im Süden des Plangebiets innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geplant. Der Bereich bietet ausreichend Platz für Rangierfläche der Einsatzfahrzeuge und für verschiedene Übungen der Feuerwehr. Es sind 16 Einstellplätze für die Einsatzfahrzeuge geplant. Die Fläche für Gemeinbedarf ist so dimensioniert worden, dass auch der zukünftige Bedarf durch die neue Planung abgedeckt ist. Durch das neue Planungsrecht wird ein Teilbereich des bestehenden Friedhofparkplatzes wegfallen. Der neue Bebauungsplan sieht daher eine Erweiterung des verbleibenden Friedhofparkplatzes in nördlicher Richtung vor, um einen entsprechenden Ersatz zu schaffen. Die Vorhandenen Bäume auf dem verbleibenden Friedhofsparkplatz sollen erhalten werden. Sämtliche Stellplätze für die Hauptfeuerwache werden innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen. Dabei wird der Großteil in einer Tiefgarage untergebracht. Besucherstellplätze werden hingegen oberirdisch angelegt. Die PKW-Stellplätze und die Einsatzfahrzeuge erhalten jeweils eine separate Zu- bzw. Ausfahrt zur Lockhauser Straße, um bestehende Gefährdungspotentiale im laufenden Einsatz zwischen den eintreffenden Rettungskräften und bereits ausfahrenden Einsatzfahrzeugen zu minimieren. Die übrigen Flächen im Plangebiet werden zum Großteil als Grünflächen bzw. Ausgleichflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und sollen als Ausgleich für die geplanten Eingriffe herangezogen werden bzw. eine Ausgleichfläche aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 1006 Hauptfriedhof Werl-Aspe“ neuordnen und sichern. Außerdem werden Flächen für die Errichtung und Wartung eines Regerückhaltebeckens (RRB) vorgesehen. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben, der im Bereich der Friedhofskapelle beginnt, dann am Plangebiet vorbeiführt, anschließend als Wegesei-

tengraben entlang der B239 verläuft, anschließend die B239 kreuzt und letztendlich in den Werler See mündet.

Abbildung 5: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1027 „Hauptfeuerwache“



Quelle: Stadt Bad Salzuffen

## 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan und seine geplanten Nutzungen müssen sich aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickeln lassen. Die geplante Nutzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ kann aus der aktuellen Darstellung „Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof“ nicht entwickelt werden. Aus dem Grund ist parallel zu diesem Verfahren die 131. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Grünflächendarstellung mit Zweckbestimmung Friedhof soll in dem Zuge als „Fläche für Gemeinbedarf“ geändert werden.

## 5 Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1027 „Hauptfeuerwache“, Ortsteil Werl-Aspe werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Errichtung einer Feuerwache geschaffen. Das Ziel und die Erforderlichkeit der Planung ergeben sich aus dem in Punkt 4.1 dargestellten Gründen. Die Festsetzungen erfolgen bedarfsorientiert.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt teilweise die erstmalige Überplanung einer als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzuschätzenden Fläche dar bzw. überlagert den bestehenden Bebauungs-

plan Nr. 1006 „Hauptfriedhof Werl-Aspe“. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 1027 „Hauptfeuerwache“ als unwirksam erweisen, gelten wieder die Bestimmungen gemäß § 35 BauGB bzw. des vorher rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

In den kommenden Abschnitten werden die getroffenen Festsetzungen mit ihren jeweiligen Zielen und Zwecken erläutert, abgewogen und begründet.

## **5.1 Planung der Bauflächen**

### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 5 BauGB**

Als Art der Nutzung erfolgte die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB. Die Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf wurde als „Feuerwehr“ festgesetzt, um die Art der geplanten Gemeinbedarfsnutzung zu konkretisieren und festzuschreiben. Auf die Festsetzung eines Baugebiets gemäß Baunutzungsverordnung wurde nicht zurückgegriffen, da auch langfristig ausschließlich eine Gemeinbedarfsnutzung vorgesehen ist.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch eine maximale **Grundfläche (GR)** von 9.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Ausschlaggebend für die Festsetzung einer maximalen Grundfläche ist der bereits feststehende maximale Versiegelungsgrad der geplanten Hauptfeuerwache durch das vorab erstellte Konzept. Zu der Grundfläche wird die gesamte ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche gerechnet. Bei der Planung wurden die Flächenanforderungen der DIN 14092 „Feuerwehrhäuser“ einbezogen sowie das Ziel verfolgt, mit Flächen sparsam umzugehen.

Die Festsetzung von weiteren Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung ist bei Flächen für Gemeinbedarf gesetzlich nicht vorgeschrieben, da es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung handelt. Sie können aber bei Bedarf getroffen werden. In Gemeinbedarfsflächen sind ausschließlich Einrichtungen zulässig die der Allgemeinheit dienen und eine bestimmte Zweckbestimmung ausweisen wie z. B. Schule, Feuerwehr oder Kirche. Da diese Nutzungen besondere und häufig städtebaulich untypische Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung aufweisen, sind im Sinne des öffentlichen Nutzungszwecks detaillierte Festsetzungen zum Vorhaben nicht zwingend vorgeschrieben. Damit die besonderen baulichen Anforderungen der Hauptfeuerwache flexibel umgesetzt werden können, wird auf weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet.

## **5.2 Grünflächen und Begrünung**

### **5.2.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote**

Um eine Begrünung der Parkplatzfläche für den Friedhof im Plangebiet sicherzustellen, wird festgesetzt, dass für je 4 Stellplätze ein heimischer, großkroniger Laubbaum gepflanzt werden muss.

Das Alter und die Qualität der zu pflanzenden Bäume wurden festgesetzt, um von Beginn an eine sichtbare Bepflanzung und Eingrünung zu erzielen. Diese sind dauerhaft zu Erhalten und bei Abgängen neu zu pflanzen, um fortwährend eine starke Begrünung des Plangebietes zu sichern. Damit diese sich schnell und gesund entwickeln, wurden für den Friedhofsparkplatz zusätzlich die Mindestgröße der Pflanzbeete planungsrechtlich vorgegeben.

### **5.2.2 Ausgleichsflächen**

Die Ausgleichsflächen für die Fläche für Gemeinbedarf werden vollständig innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Dazu wurden die Ausgleichsflächen G 1 und G 2 ausgewiesen. Die Fläche G 3 dient als Ersatz für die durch die neuen Planungen teilweise überlagerte Ausgleichsfläche F 8 aus dem zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1006 „Hauptfriedhof Werl-Aspe“. Die Festset-

zung zur Ausgleichsfläche G 3 ist mit der Festsetzung aus dem rechtverbindlichen Bebauungsplan identisch.

Die Fläche für Gemeinbedarf ist zudem durch Bäume, Sträucher und Hecken (G 1) umlaufend einzugrünen, um einen Sichtschutz zur angrenzenden sensiblen Friedhofsnutzung, der Ausgleichsfläche sowie zur geplanten Straße B 239n herzustellen. Die Lindenallee im Bereich des Friedhofweges ist weiterhin zulässig und soll erhalten werden.

Die Stellplätze für die Hauptfeuerwache werden unterirdisch angeordnet. Es wird jedoch auch wenige Besucherstellplätze oberirdisch geben. Üblicherweise wird eine direkte Eingrünung auf den Stellplatzflächen durch unterbrechende Pflanzbeete mit anzupflanzenden Bäumen gefordert, wie dies auch für den Bereich des Friedhofsparkplatzes der Fall ist. Darauf wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf jedoch verzichtet, da die Stellplätze zum einen unterirdisch angeordnet werden und zum anderen sicherheitstechnische Gründe dagegensprechen. Der Hintergrund dafür ist, dass gemäß der DIN 14092 bei der Gestaltung von Feuerwachen darauf zu achten ist, dass deren Benutzung für die Einsatzkräfte gefahrlos erfolgen kann. Bäume auf der Gemeinbedarfsfläche erhöhen die Rutsch- und Verletzungsgefahr durch abgeworfenes Laub und könnten ggf. Sichtbeziehungen stören. Stattdessen sollen als Ausgleich für je 4 Stellplätze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ein heimischer, großkroniger Laubbaum in der Fläche G 1 in reihiger Anordnung als Sichtschutz zur anschließenden Ausgleichsfläche bzw. zum Friedhof gepflanzt werden.

Um eine hohe Aufwertung der Ausgleichsflächen zu erzielen wird in der Ausgleichsfläche G 2 eine Streuobstwiese festgesetzt. Zusätzlich muss auf mindestens ein Drittel dieser Fläche eine Blumenwiese gesät und erhalten werden. Dadurch erhält die Ausgleichsfläche eine höhere Wertigkeit und unterstützt den Erhalt von Bienenvölkern, Insekten, Kleintieren und Vögeln aktiv mit. Die festgesetzten Pflanzvorgaben dienen dazu, um die Qualität und Quantität der Ausgleichsflächen sicherzustellen.

Die festgesetzten Pflanzlisten beinhalten ausschließlich heimische, standortgerechte Arten von Bäumen und Sträuchern, um die heimische Flora und Fauna zu stärken.

Durch die festgesetzten Ausgleichsflächen werden die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 1027 „Hauptfeuerwache“, in Folge des geplanten Baus der Hauptfeuerwache, vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

### **5.3 Verkehrliche Erschließung**

#### **5.3.1 Individualverkehr**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Lockhauser Straße, deren Eigentümerin der Kreis Lippe ist. Die Zufahrt zum Friedhofsparkplatz wird über eine einzige Ein- bzw. Ausfahrt erfolgen. Die Feuerwehr erhält zwei Zufahrten. Die B 239n ist hingegen als Bundesstraße im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Die Planung der B 239n sieht vor, dass eine Abfahrt von der neuen Bundesstraße direkt vor der Fläche für Gemeinbedarf mündet. Nach Rücksprache mit Straßen.NRW und dem Kreis Lippe bestehen keine Bedenken gegenüber den beabsichtigten Ein- und Ausfahrten für die Einsatzwagen bzw. die PKW der Einsatzkräfte. Detaillierte Planung zur Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrten erfolgen in der anschließenden Ausführungsplanung und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Durch die direkte Auffahrtsmöglichkeit auf die zentral gelegene Lockhauser Straße und die B 239n können im Einsatzfall viele umliegende Ortsteile zügig erreicht werden. Das wirkt sich positiv auf die Gewährleistung der Hilfsfristen aus.

#### **5.3.2 Ruhender Verkehr**

Die notwendigen PKW-Stellplätze für die Einsatzkräfte der Feuerwache auf der Fläche für Gemeinbedarf in einer Tiefgarage errichtet. Besucherstellplätze werden hingegen oberirdisch vorgehalten. Der durch die Feuerwache wegfallende Teil des Friedhofsparkplatzes wird ersetzt indem der verbleibende Teil des Parkplatzes nach Norden hin erweitert wird. Auf diese Weise wird eine

lokale Lösung geschaffen, um eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen für die Friedhofsnutzung vorhalten zu können.

## **5.4 Technische Ver- und Entsorgung**

### **5.4.1 Versorgung**

Versorgungsträger für die Trinkwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Bad Salzuflen. In den Straßen, die an das Plangebiet angrenzen, befinden sich Gas-, Strom- und Wasserversorgungstrassen. Der Anschluss wird an die Versorgungstrassen in der Lockhauser Straße erfolgen.

### **5.4.2 Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers**

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes erfolgt Ableitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Lockhauser Straße.

Die Böden sind aufgrund ihrer bindigen Eigenschaften für eine effektive Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet (vgl. Kapitel 5.5). Daher wird das Regenwasser in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und über einen naturnahen, offenen Ablauf in einen Entwässerungsgraben abgeleitet, welcher nördlich des Plangebietes verläuft. Zunächst war davon ausgegangen worden, dass dieser Graben kein Gewässer darstellt, sondern lediglich der Entwässerung privater Flächen dient. Somit wäre eine Ableitung des Niederschlagswassers von der Hauptfeuerwache keine Option gewesen. Im Zusammenhang mit der bestehenden Einleitungserlaubnis für Dachflächenwasser von der Friedhofskapelle musste dieser Graben jedoch als Gewässer angesehen werden, so dass einer gedrosselten Einleitung von dem Gelände der geplanten Hauptfeuerwache nichts im Wege stand. Aus diesem Grund wurde nach der öffentlichen Auslegung festgelegt, die Entwässerungsvariante mit Regenrückhaltebecken und gedrosselter Einleitung in das vorgenannte Gewässer zu bevorzugen, um eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Regewasserkanäle zu vermeiden.

Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Öl- und Benzinabscheider) ist sicherzustellen, dass das einzuleitende Wasser nicht durch die Stellplatznutzung, Feuerwehrrübungen o.ä. belastet ist, um Gefährdungen zu verhindern

### **5.4.3 Löschwasserversorgung**

Zur Durchführung einer wirksamen Brandbekämpfung muss gemäß § 44 (3) BauO NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall sind dies 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Der Löschwasserbedarf wird nach dem Regelwerk W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) ermittelt.

Da zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Baudaten bekannt sind, kann der erforderliche Löschwasserbedarf je nach Bebauung und Ausführung zwischen 96m<sup>3</sup>/h und 192 m<sup>3</sup>/h differieren. Der Löschwasserbedarf soll vorrangig aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden. Die Hydranten sind in Abständen gemäß dem DVGW Regelwerk W 331 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) einzubauen.

Für das gesamte Wasserrohrnetz im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Bad Salzuflen wurde im Jahr 2006 eine Löschwasserberechnung vorgenommen. Aufgrund dieser Löschwasserberechnung steht für das o.g. Bauvorhaben eine Löschwassermenge von 69,88 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung. 15 m<sup>3</sup>/h können aus dem mitgeführten Löschwasser der Löschfahrzeuge hinzugerechnet werden. Weiter kommen alle Wasserentnahme-

stellen in einem Umkreis von 300 Metern in Betracht. Auf dem Gelände des Schulzentrums Werl-Aspe befindet sich ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Inhalt von 230 m<sup>3</sup>.

Somit ergibt sich eine Gesamtmenge von ca. 200 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Die Löschwasserversorgung für das Bauvorhaben kann also derzeit als gesichert angesehen werden.

## 5.5 Baugrund und Grundwasser

Die Stadt Bad Salzuflen plant den Neubau der Hauptfeuerwache auf einem Hang-Grundstück an der Lockhauser Straße in Bad Salzuflen. Die geotechnische Untersuchung ergab unter dem Mutterboden bzw. dem Oberbau zunächst weich- bis steifkonsistente Schluff-Sand-Böden (Löß- und Schmelzwasserablagerungen). Darunter folgen differenzierte Geschiebe- und Schmelzwasserablagerungen über der Grundmoräne. In Rammkernsondierung 5 (RKS 5) wurden steifkonsistente bis halb feste Beckenablagerungen aufgeschlossen.

Der Baugrund wird für eine herkömmliche Flachgründung bedingt bis ausreichend tragfähig sein. Aufwendige Wasserhaltungsmaßnahmen werden für den nichtunterkellerten Gebäude-Teil zumindest in der „trockenen“ Jahreszeit (Juli - Oktober), voraussichtlich nicht erforderlich sein. Sickerwasser kann in einer bauzeitigen, offenen Wasserhaltung gefasst und abgeführt werden. Für den Aushub der Tiefgarage ist mit ausfließenden Böden zu rechnen, so dass eine geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein kann. Bergseitig ist das Gebäude gegen „mäßige Einwirkung von drückendem Wasser < 3 m Eintauchtiefe“ abzudichten. Im Bereich der Tiefgarage kann eine Bauwerksabdichtung gegen „hohe Einwirkung von drückendem Wasser“ erforderlich sein.

Nichtbindige und somit verdichtbare Böden und das Mineralgemisch sind voraussichtlich für einen Wiedereinbau geeignet. Bindige Aushubböden sind ohne Bodenverbesserung bzw. Bodenverfestigung für einen Wiedereinbau in Bereichen mit statischen Anforderungen nicht geeignet. Verkehrsflächen sind unter Ansatz „sehr frostempfindlicher“ Böden und ungünstiger Wasserverhältnisse zu bemessen.

Für die Bemessung und Ausführung von Versickerungsanlagen ist das DWA- Regelwerk „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (Arbeitsblatt DWA-A 138) maßgebend. Danach sind Böden mit einer Durchlässigkeit von  $k \geq 1 \times 10^{-6}$  m/s für eine Versickerung geeignet. Auf der Grundlage von Erfahrungswerten und der aus den Kornverteilungsanalysen abzuleitenden Durchlässigkeiten ist davon auszugehen, dass die oberflächennah anstehenden Böden überwiegend „gering durchlässig“ (DIN 18130) und für eine effektive Versickerung von Regenwasser nicht geeignet sind. Die „durchlässigen“, unter dem Geschiebelehm aufgeschlossenen Sande sind für eine Versickerung tendenziell geeignet, wobei die Grundwasserverhältnisse einschränkend sind. Aufgrund des infolge der Grundwasserverhältnisse zu erwartenden Oberflächenabflusses, ist eine Versickerung nach § 51a LWG als eingeschränkt oder nicht praktikabel einzustufen. Eine effektive Versickerung von Regenwasser ist daher nicht möglich.

Die beschriebenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind während der Bauausführung zu kontrollieren. Nach DIN 1997-1 sollte der Baugrundsachverständige im Hinblick auf eine eventuell erforderliche Anpassung der Beratung zur Prüfung und ggf. Abnahme der freigelegten Gründungssohle angefordert werden. Eine entsprechende Prüfung ist insbesondere auch bei Boden- und Grundwasserverhältnissen erforderlich, die von der vorliegenden Beschreibung abweichen.

Der Umweltbericht beschreibt, dass es im Zuge der Bebauung des Plangebietes auf versiegelten Flächen zum vollen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen kommen wird. Bei dem zu versiegelnden Boden handelt es sich um einen intensiv ackerbaulich genutzten Bereich, der durch Bodenbearbeitung anthropogen überprägt ist. Dieser ist jedoch als sehr schutzwürdig eingestuft worden. Durch das geplante Vorhaben wird nicht (dauerhaft) in das Grundwasser eingegriffen. Weder von der geplanten Bebauung noch von den Verkehrsflächen gehen stoffliche Einträge in das Grundwasser aus. Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen, insbesondere mit bei der Errichtung der Tiefgarage, können kurzfristige Absenkungen des Grundwassers erforderlich werden.

Diese werden jedoch keine relevanten Umweltauswirkungen nach sich ziehen, dauerhafte Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Es kann in Abhängigkeit von der Art der Oberflächenentwässerung durch die Überbauung derzeitiger Freiflächen zu einer flächenspezifischen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen. Der Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass die Aufstellung des Bebauungsplans und die Umsetzung des Vorhabens zu keinen erheblichen Veränderungen des Grundwassers führen wird. Nachhaltige Wirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser ergeben sich daher nicht.

Des Weiteren kann es durch den Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz zu Bodenverdichtungen und zu Verunreinigungen des Grundwassers kommen. Eine maßgebliche stoffliche Belastung ist durch eine sachgerechte Bauausführung zu vermeiden. Somit sind auch keine Auswirkungen bezüglich der Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete zu erwarten.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird als hoch und erheblich eingestuft. Der Bodenschutz steht an dieser Stelle in Konflikt mit den Zielen der planerischen Stadtentwicklung zur Errichtung einer Hauptfeuerwache zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen für die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Der bestehende Standort der noch bestehenden Hauptfeuerwache ist für die heutigen Anforderungen zu klein und kann die Hilfsfristen nicht zu allen Standorten gewährleisten, daher kann dieser nicht weiter genutzt werden. Da eine andere geeignete, bereits versiegelte Fläche in dem betreffenden Bereich als Alternativstandort nicht zur Verfügung steht, wäre, selbst bei einer Verlagerung des Standortes, weiterhin ein vollständiger Verlust von natürlichen Bodenfunktionen, aufgrund von Bodenversiegelungen, die Folge. Die einzige Möglichkeit, um natürliche Bodenverluste zu vermeiden, wäre der Verzicht auf den Bau einer Hauptfeuerwache. Um die allgemeinen Anforderungen für die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleisten zu können, bedarf es jedoch zwingend einer neuen Hauptfeuerwache. Aus den genannten Gründen wird in der Abwägung beider Belange, dem öffentlichen Belang zur Herstellung einer Hauptfeuerwache zum Schutz des Menschen der Vorzug gegenüber dem Verlust von natürlichen Bodenfunktionen gegeben.

## **5.6 Immissionsschutz**

Im Umfeld der geplanten Feuerwehr befinden sich vereinzelt Wohngebäude, ein Friedhof sowie eine Gärtnerei. Durch die Nutzung des Plangebiets als Feuerwehrstandort sind verschiedene Lärmimmissionen zu erwarten, wie zum Beispiel Fahrzeugbewegungen (Fahrbewegungen Pkw und Einsatzfahrten mit Martinshorn), Parkplatzverkehr (Besucher, Mitglieder Feuerwehr) oder geräuschintensive Aktivitäten (z. B. Übungseinsätze). Im weiteren Verfahrensablauf wurden die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die unmittelbare Umgebung untersucht.

In der Untersuchung wird der Normalbetrieb der Feuerwache mit einzelnen Einsätzen, Übungsbetrieb, Anlieferungs-, Mitarbeiter- und Besucherverkehr sowie Geräuschen aus den Werkstätten und der Waschhalle untersucht. Innerhalb der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurden die von der Feuerwache ausgehenden Geräuschimmissionen ermittelt und anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung einer ggf. vorhandenen Gewerbelärmvorbelastung beurteilt. Die Beurteilungspegel wurden mittels eines digitalen Simulationsmodells gemäß der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 bestimmt.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die anteiligen Immissionsrichtwerte sowie die kurzzeitigen Geräuschspitzen Tags an allen Gebäuden im Umfeld der Planung eingehalten werden. In der Nacht wird der Immissionsrichtwert am Gebäude Lockhauser Straße 1 um 2 dB(A) überschritten. Ursächlich hierfür sind die Geräusche beim Einrücken der Einsatzfahrzeuge. Zudem werden an allen drei Gebäuden südlich des Planvorhabens die kurzzeitigen Geräuschspitzen in der Nacht bedingt durch das Entlüften der Bremsen der Einsatzfahrzeuge um bis zu 10 dB(A) überschritten. Die betroffenen Gebäude werden mittel- bis langfristig im Zuge der Planung zur B 239n entfallen.

Bei den nächtlichen Einsätzen sollte seitens der Feuerwehr grundsätzlich auf eine Vermeidung unnötiger Schallemissionen geachtet werden.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Einsatzdienste der Feuerwache im engen Zusammenhang mit einer Notsituation stehen. Gemäß Nr. 7.1 der TA Lärm dürfen, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Die Abwehr von Gefahren ist bei einer Feuerwache standardmäßig der Fall. Die nächtlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, bzw. der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen, dient zur Abwehr von Gefahren oder Notsituationen und sind notwendig. Hierbei sollte außerdem berücksichtigt werden, dass die drei betroffenen Gebäude infolge der von Straßen.NRW betriebenen Umplanung der B 239n mittel- bis langfristig entfallen werden. Aus diesen Gründen wird dem Belang zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung Vorrang gegenüber dem Belang gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen gegeben, der von den Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffen ist.

## 5.7 Artenschutz

Im Zuge des Planverfahrens war zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Individuen von geschützten Arten verletzt, getötet oder erheblich gestört werden könnten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte. Im Weiteren ist zu überprüfen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten beseitigt werden (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>2</sup> zu Grunde zu legen.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet Hinweise auf ein Vorkommen von 11 Fledermausarten, 26 Vogelarten, 1 Amphibienart und 1 Reptilienart vorliegen. Die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LINFOS) dokumentiert kein Vorkommen von planungsrelevanten Arten innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte auch zum Ergebnis, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 für den Bluthänfling, die Feldlerche, den Feldsperling, den Gartenrotschwanz, den Girlitz, den Kiebitz, den Kuckuck, die Nachtigall, das Rebhuhn und den Star nicht vollständig ausgeschlossen werden konnte. Daher erfolgte für diese planungsrelevanten Arten eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß Stufe II.

Die Untersuchungen ergaben, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten sowie der planungsrelevanten Arten, die in Stufe II vertiefend betrachtet wurden, unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen wird:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbe-

---

<sup>2</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

stände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Um zukünftig auch Fledermäuse zu schützen, wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt, dass bei Rodung und Räumung von Vegetationsflächen sowie Abbruch- und Umbauarbeiten von baulichen Anlagen, in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, eine umweltfachliche Baubegleitung anwesend sein muss, um zu attestieren, dass die bauliche Anlage bzw. die Vegetation nicht von Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder als Quartier genutzt werden.

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1027 „Hauptfeuerwache“ der Stadt Bad Salzuflen im Ortsteil Werl-Aspe löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus. Für einige der genannten Arten ist die mit der Planung verbundene Anlage einer Streuobstwiese zudem noch zuträglich.

## **5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Prägende Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind, befinden sich nicht im und um das Plangebiet.

Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## **5.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **5.9.1 Flächen mit Bodenbelastungen**

Nach dem Altlastenkataster des Kreises Lippe liegen innerhalb des Geltungsbereichs keine Bodenbelastungsverdachtsflächen vor. Im Umfeld von ca. 200 m befindet sich jedoch eine Verdachtsfläche, die näher betrachtet wurde, um das Gefährdungspotential bewerten zu können.

3918.011KR Altablagerung Friedhof Werl-Aspe

Direkt westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 1027 an die Altablagerung „Friedhof Werl-Aspe“. Die Altablagerung ist als Kieselrotfläche im Altlasten Kataster des Kreises Lippe verzeichnet. Als Kieselrot bezeichnet man eine rote Schlacke, die bei einem während des Zweiten Weltkriegs angewandten Röstreduktionsverfahren zur Kupfergewinnung anfiel. In Deutschland wurde sie in den 1950er und 1960er Jahren vor allem als Belag für Sportplätze verwendet. Die Dioxin-Belastung von Kieselrot wurde erst 1991 entdeckt. Die Kieselrotflächen der Altablagerung Friedhof Werl-Aspe sind jedoch als unbelastet eingestuft worden und eine Gefährdung von Schutzgütern ist ausgehend von der Fläche nicht zu erwarten. Fachliche Bewertung: Eine Beeinträchtigung der festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1027 ist nicht zu erwarten.

### **5.9.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete**

Das Plangebiet ist als Heilquellenschutzgebiet III b festgesetzt (siehe Kapitel 3.2). Eine nachrichtliche Übernahme des Heilquellenschutzgebietes nach § 9 (6) BauGB wurde dem Bebauungsplan hinzugefügt.

## 6 Flächenbilanz

<b>Gemeinbedarfsfläche</b>		<b><u>25,5 %</u></b>
sonstige Gemeinbedarfsfläche	9.500 m <sup>2</sup>	25,5 %
<b>Grünflächen</b>		<b><u>51,7 %</u></b>
Ausgleichsfläche G 1	1.684 m <sup>2</sup>	4,5 %
Ausgleichsfläche G 2	11.324 m <sup>2</sup>	30,4 %
Ausgleichsfläche G 3	4.268 m <sup>2</sup>	11,4 %
sonstige Grünflächen	625 m <sup>2</sup>	1,7 %
Fläche zum Erhalt der Lindenallee	1.371 m <sup>2</sup>	3,7 %
<b>Verkehrsflächen</b>		<b><u>18,2 %</u></b>
öffentliche Verkehrsfläche	920 m <sup>2</sup>	2,5 %
öffentlicher Parkplatz (Friedhof)	5.155 m <sup>2</sup>	13,8 %
Wartungsweg Regenrückhaltebecken	700 m <sup>2</sup>	1,9 %
<b>Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser</b>		<b><u>4,6 %</u></b>
Regenrückhaltebecken	882 m <sup>2</sup>	2,4 %
offener Ablauf Regenrückhaltebecken (naturnah)	800 m <sup>2</sup>	2,2 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>37.299 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 7 Auswirkungen und Realisierung der Planung

### 7.1 Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung werden Teile einer vorhandenen Stellplatzfläche des Friedhofs, von ausgewiesenen, aber nicht umgesetzten, Grün- und Ausgleichsflächen sowie Flächen für Landwirtschaft in Anspruch genommen. Der Boden der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird aufgrund seiner Fruchtbarkeit als hochwertig eingeschätzt. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen langfristig einer ackerbaulichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche und Boden werden aufgrund der Inanspruchnahme und Neuversiegelung der teilweise im Außenbereich befindlichen Flächen als hoch eingestuft und als erheblich beurteilt. Aufgrund fehlender, bereits versiegelter Alternativstandorte für die notwendige Hauptfeuerwache, wird dem Belang Sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen Vorrang gegenüber den Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden gegeben.

Das Plangebiet selbst besitzt für das Landschaftsbild eine eingeschränkte Bedeutung, da die offene Ackerfläche keine gliedernden Elemente beinhaltet. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren sind Festsetzungen getroffen worden, die eine intensive Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche vorsieht.

Im Norden werden große Ausgleichsflächen festgesetzt, wo eine Streuobstwiese angelegt werden soll. Zugleich wird auf einem Drittel dieser Fläche eine Blühwiese ausgewiesen, welche sich insbesondere durch seinen Blühaspekt positiv auf Bienenvölker, Insekten, Kleintiere und Vögel sowie das Landschaftsbild auswirken soll. Die der Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen tragen dazu bei, die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu mindern. An dieser Stelle wird dem Belang Sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen der Vorrang gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild gegeben.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die anteiligen Immissionsrichtwerte sowie die kurzzeitigen Geräuschspitzen Tags an allen Gebäuden im Umfeld der Planung eingehalten werden. In der Nacht wird der Immissionsrichtwert am Gebäude Lockhauser Straße 1 um 2 dB(A) überschritten. Ursächlich hierfür sind die Geräusche beim Einrücken der Einsatzfahrzeuge. Zudem werden an allen drei Gebäuden südlich des Planvorhabens die kurzzeitigen Geräuschspitzen in der Nacht bedingt durch das Entlüften der Bremsen der Einsatzfahrzeuge um bis zu 10 dB(A) überschritten. Eine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen wird daher vorhanden sein. Es handelt sich hierbei jedoch um Einwirkungen, die von kurzer Dauer sind und letztlich Einsätze zur Rettung von Leben sowie zum Schutz von Gebäuden usw. darstellen. Deshalb wird dem Belang Sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Allgemeinheit zu schaffen Vorrang gegenüber den Belastungen durch Schallimmissionen vor Ort gegeben.

Ver- und Entsorgung können über bestehende Leitungssysteme abgewickelt werden, die vorhandene Verkehrsinfrastruktur der Lockhauser Straße kann genutzt werden. Das Niederschlagswasser kann vor Ort nicht versickert werden. Daher wird das Regenwasser in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und über einen naturnahen, offenen Ablauf in einen Entwässerungsgraben abgeleitet, welcher nördlich des Plangebietes verläuft. Zunächst war davon ausgegangen worden, dass dieser Graben kein Gewässer darstellt, sondern lediglich der Entwässerung privater Flächen dient. Somit wäre eine Ableitung des Niederschlagswassers von der Hauptfeuerwache keine Option gewesen. Im Zusammenhang mit der bestehenden Einleitungserlaubnis für Dachflächenwasser von der Friedhofskapelle musste dieser Graben jedoch als Gewässer angesehen werden, so dass einer gedrosselten Einleitung von dem Gelände der geplanten Hauptfeuerwache nichts im Wege stand. Aus diesem Grund wurde nach der öffentlichen Auslegung festgelegt, die Entwässerungsvariante mit Regenrückhaltebecken und gedrosselter Einleitung in das vorgenannte Gewässer zu bevorzugen, um eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Regewasserkanäle zu vermeiden.

## **7.2 Maßnahmen**

Die überplanten Flächen sind, bis auf die Lockhauser Straße, im Eigentum der Stadt Bad Salzuflen. Somit stehen die Flächen für die Stadt Bad Salzuflen als Vorhabenträgerin zur Verfügung. Zusätzliche bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht notwendig. Die Durchführung von Bepflanzungsmaßnahmen und sonstigen landschaftspflegerischen Maßnahmen werden im Bebauungsplan geregelt. Der Ausgleich erfolgt im Plangebiet, womit externe Ausgleichsflächen nicht erforderlich sind.

## **7.3 Kosten und Finanzierung**

Der Bebauungsplan wird eigenständig durch die Verwaltung erstellt. Dadurch entstanden Kosten für Gutachten (z. B. Artenschutz, Umweltbericht, Immissionsschutz). Die Flächen für die Gemeinbedarfsfläche sowie die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Bad Salzuflen. Der Ausgleich wird durch die Stadt Bad Salzuflen hergestellt. Auch die verkehrliche und technische Erschließung inklusive des Baus eines Regenrückhaltebeckens wird auf Kosten der Stadt Bad Salzuflen erfolgen.

Bad Salzuflen, den 01.08.2019