

**Bebauungsplan Nr. 1207 „Feuerwache Wüsten“
Ortsteil Wüsten**

Begründung

in der Fassung vom 15.04.2019

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 EINFÜHRUNG	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2 AUSGANGSSITUATION	5
2.1 Stadträumliche Einbindung	5
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	6
3 ALTERNATIVSTANDORTE	6
3.1 Auf der Heide	7
3.2 Steinweg	7
3.3 Salzufler Straße	7
4 PLANUNGSBINDUNGEN	8
4.1 Flächennutzungsplanung	8
4.2 Sonstige Bindungen	9
5 PLANUNGSKONZEPT	10
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	10
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
6 PLANINHALT	11
6.1 Planung der Bauflächen	12
6.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 5 BauGB	12
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	12
6.2 Grünflächen und Begrünung	13
6.2.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	13
6.2.2 Ausgleichsflächen	13
6.3 Verkehrliche Erschließung	14
6.3.1 Individualverkehr	14
6.3.2 Ruhender Verkehr	14
6.4 Technische Ver- und Entsorgung	14
6.5 Baugrund und Grundwasser	15
6.6 Immissionsschutz	16
6.7 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	17
6.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege	17
6.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	18
6.9.1 Flächen mit Bodenbelastungen	18
6.9.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete	19
7 FLÄCHENBILANZ	19
8 GESAMTABWÄGUNG	20
8.1 Auswirkungen	20
8.2 Kosten und Finanzierung	21

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Ausschlaggebend für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1207 „Feuerwache Wüsten“, Ortsteil Wüsten ist der geplante Neubau eines Feuerwehrgerätehauses. Dieser soll auf der Fläche westlich der Salzufler Straße 32 errichtet werden und das bestehende Feuerwehrgerätehaus in der Kirchheider Straße 28a ersetzen.

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus der Löschgruppe Wüsten wurde im Jahr 1966 von der damals noch selbstständigen Gemeinde Wüsten erbaut und verfügt über zwei Fahrzeugeinstellplätze. Zum Teil werden die Räumlichkeiten auch als Aufenthalts- und Schulungsräume genutzt. Außerdem finden regelmäßige Treffen zum Übungsdienst statt. Das bereits seit 50 Jahren bestehende Feuerwehrgerätehaus entspricht in seiner jetzigen Ausführung jedoch nicht mehr den verschiedenen Standards und Anforderungen die heute an Feuerwehrhäuser gestellt werden.

Im April 2012 erschien eine aktualisierte Fassung der DIN 14092 „Feuerwehrhäuser“ und legte neue Standards für die Planung von Feuerwehrhäusern fest. Beispielsweise müssen aufgrund dessen neue, erweiterte feuerwehrtechnische Ausrüstungen und Geräte im Feuerwehrhaus untergebracht werden. Anhand dieser Ausrüstung und Geräte werden die Einsatzkräfte ausgebildet und es erfolgen entsprechende Übungen vor Ort. Eine weitere Anpassung wird durch die neuen Fahrzeuggenerationen notwendig, die weitaus größer ausfallen. Dadurch wird mehr Fläche für die Stellplätze der Einsatzfahrzeuge benötigt. Aber auch neue Anforderungen an allgemeine Hygienestandards, an die Arbeitssicherheit oder an den Gesundheitsschutz fanden bei der Überarbeitung der neuen DIN 14092 Berücksichtigung.

Diese Vorgaben kann das bestehende Feuerwehrgerätehaus nicht mehr erfüllen, wodurch eine Anpassung in Form eines Neubaus notwendig wird. Aufgrund des erhöhten Platzbedarfs durch eine nachhaltige, an die zukünftigen Bedürfnisse ausgerichtete Planung und den neuen Standards der DIN 14092, ist ein Neubau auf dem bestehenden Grundstück, welches östlich im bebauten Siedlungszusammenhang des Ortsteils Wüsten liegt, nicht möglich. Um eine bessere Erreichbarkeit zu den Einsatzorten der Feuerwehr zu erzielen, spielte bei der Suche nach einem alternativen Standort eine zentralere Lage im bebauten Siedlungszusammenhang eine wichtige Rolle. Die zentrale Lage und eine an die neuen Standards angepasste Planung sollen die Effektivität der Feuerwehr steigern und somit zu einer erhöhten Sicherheit innerhalb des Ortsteils Wüsten beitragen. Im Zentrum des größten Siedlungszusammenhangs standen jedoch wenige ausreichend große Flächen zur Verfügung, die gleichzeitig eine konfliktarme Verkehrsanbindung, sowie eine geeignete Topographie aufweisen konnten. Das betreffende Plangebiet erfüllte diese Kriterien, weshalb die Fläche an der Salzufler Straße als alternativer Standort für die Feuerwache in Wüsten in Betracht gezogen werden konnte.

Für die betreffende Fläche gilt zurzeit kein Bebauungsplan. Vom aktuellen städtebaulichen Zusammenhang ausgehend liegt die Fläche planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Die geplante Nutzung einer Feuerwache wäre nach bestehendem Planungsrecht demnach im Plangebiet nicht zulässig. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist daher 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 im Ortsteil Wüsten und der Umgebung sicherstellen zu können.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

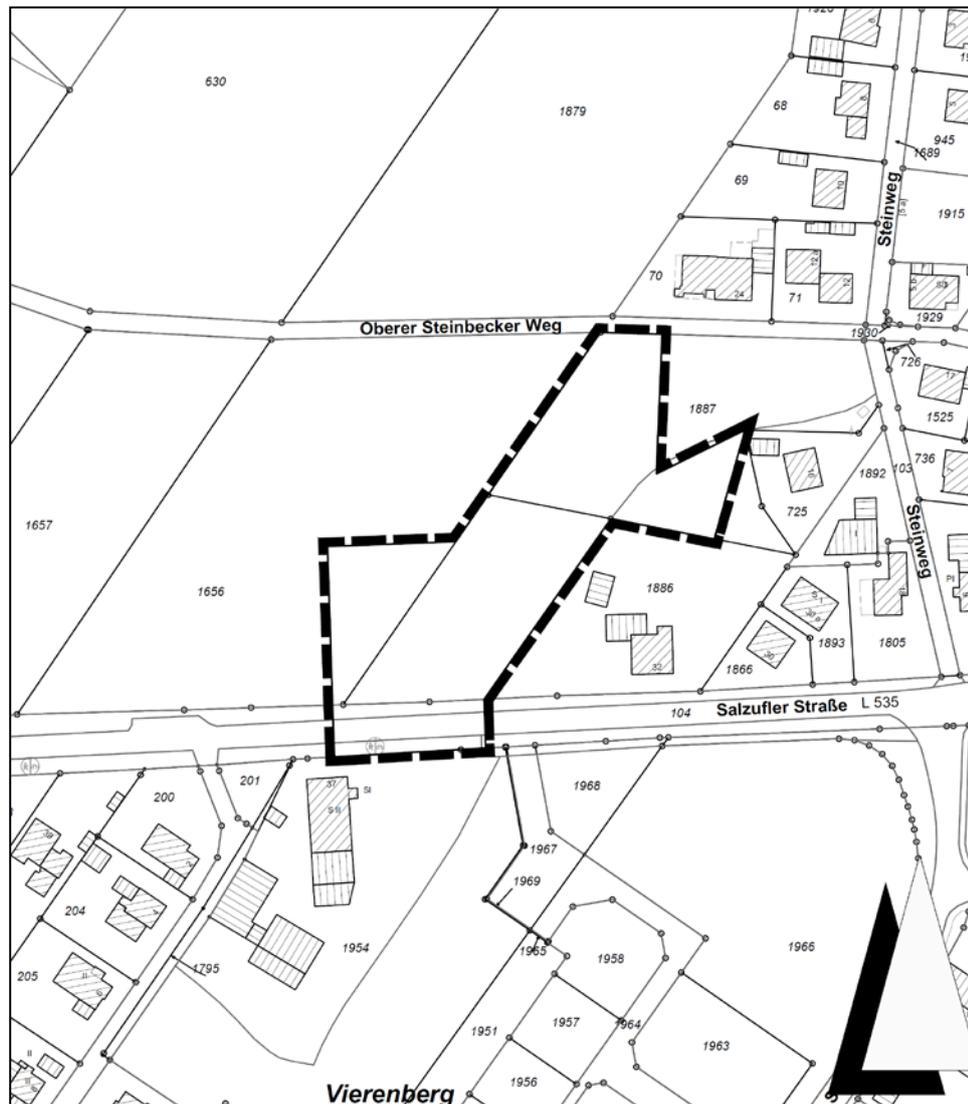
Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1207 „Feuerwache Wüsten“ liegt im hauptsächlich bebauten Siedlungszusammenhang in Wüsten, welcher sich im Westen des Ortsteils befindet. Aktuell ist der Bereich Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die sich westlich vom Gebäude Salzufler Straße 32 befindet.

Der Geltungsbereich wird konkret wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und der Straße Oberer Steinbecker Weg,
- im Osten durch Wohnbebauung mit einem hohen Grünanteil,
- im Süden durch die Salzufler Straße,
- im Westen ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 1886 tlw., 1887 tlw. und 1656 tlw. der Flur 6 der Gemarkung Wüsten. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 5.800 m² groß. 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. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich des Plangebiets liegt im Außenbereich. Eine bauliche Entwicklung wird an dieser Stelle nicht verfolgt. Die umliegenden Flächen im Nordosten und Osten liegen im Innenbereich. Bauliche Tätigkeiten müssen sich gemäß § 34 BauGB einfügen und können auf Grundlage der bestehenden Bebauung beurteilt werden, weshalb auch hier keine planerische Steuerung in Form eines Bebauungsplans erfolgen muss. Die genauen Abgrenzungen und die Lage ergeben sich aus der Plankarte.

Abbildung 1: Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1207 „Feuerwache Wüsten“



2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Wüsten, zentral im hauptsächlich bebauten Siedlungszusammenhang. Die Fläche für die neue Feuerwache liegt direkt an der Salzufler Straße. Diese führt zu mehreren Verkehrsanschlusspunkten an die Straßen Vlothoer Straße, Auf der Heide sowie der Kirchheider Straße, von denen der Ortsteil Wüsten in jede Richtung schnell erreichbar ist. Das Plangebiet ist östlich und südlich hauptsächlich von Wohnnutzung umgeben. Das östlich gelegene Ortsteilzentrum befindet sich fußläufig nur wenige Minuten vom Plangebiet entfernt. Im Norden und Westen des Plangebiets ist keine Bebauung vorhanden. Stattdessen werden diese Flächen zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Somit liegt das Plangebiet einerseits sehr zentral und andererseits direkt am westlichen Rand des hauptsächlich bebauten Siedlungszusammenhangs in Wüsten.

2.2 Bebauung und Nutzung

In der direkten Umgebung sind lediglich der Osten und der Süden vom Plangebiet bebaut. Im Norden und im Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die keine Bebauung aufweisen. Zwischen der vorhandenen Wohnnutzung, welche die hauptsächlich Nutzung darstellt, sind vereinzelt auch Einzelhandels- und Gastronomienutzungen, eine Apotheke, ein Friseursalon, eine Arztpraxis sowie ein Geldinstitut im östlich gelegenen Ortsteilzentrum vorhanden. Die vorhandenen Gebäude sind in offener Bauweise errichtet worden, haben meist zwei Vollgeschosse und sind hauptsächlich mit Sattel- bzw. Walmdächern gebaut worden.

2.3 Erschließung

Die Straße „Salzufler Straße“ liegt direkt südlich des Plangebiets und dient als Verkehrserschließung für die neue Feuerwache. Dort befinden sich auch Anschlussmöglichkeiten für die Versorgung mit Wasser und dessen Entsorgung. Außerdem liegt dort ein Kanal für den Abfluss von Niederschlagswasser.

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. Aufgrund der Vorprägung besteht für das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich Baumbestand.

Von der Topographie her fällt das Gelände von Süden nach Norden von etwa 144,77 m über Normal-Null (ü. N.N.) auf etwa 140 m ü. N.N. ab.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Für die zu überplanenden Flurstücke wurden, mit Ausnahme der Salzufler Straße, Vorverträge zugunsten der Stadt Bad Salzuflen geschlossen. Diese greifen sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist oder einen Verfahrensstand nach § 33 BauGB vorliegt. Ergänzende bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind nicht notwendig.

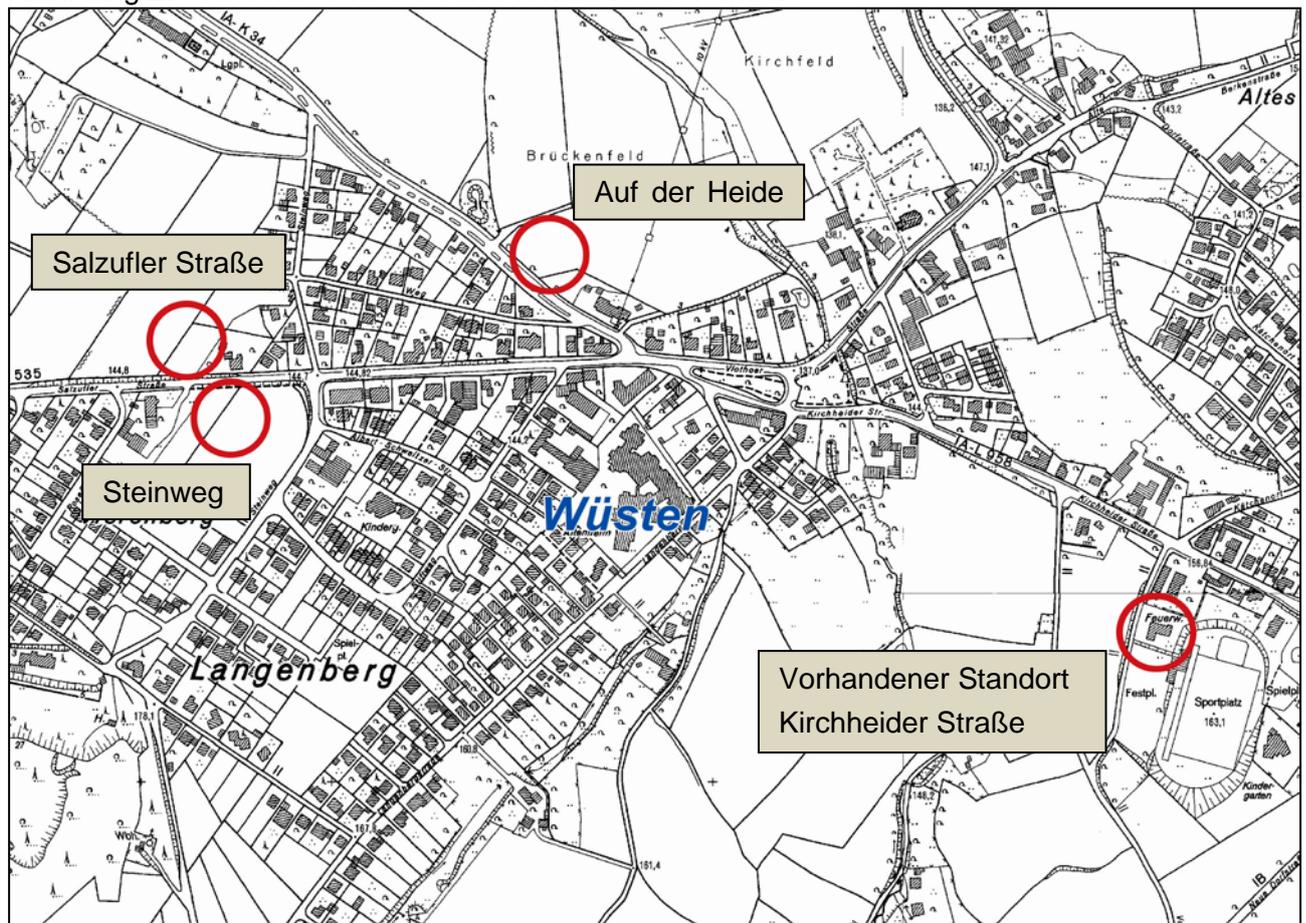
2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt mit seinen landwirtschaftlichen Flächen planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Mit der vorliegenden Planung werden die Flächen erstmals von den Vorgaben eines Bebauungsplans erfasst.

3 Alternativstandorte

Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses konnte, aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs (vgl. Kap. 1.1), nicht mehr am derzeitigen Standort des Feuerwehrgerätehauses in Wüsten umgesetzt werden. Um eine bessere Erreichbarkeit zu den Einsatzorten der Feuerwehr zu erzielen, spielte bei der Suche nach einem alternativen Standort die zentrale Lage im bebauten Siedlungszusammenhang eine wichtige Rolle. Die zentrale Lage und eine an die neuen Standards angepasste Planung sollen die Effektivität der Feuerwehr steigern und somit zu einer erhöhten Sicherheit innerhalb des Ortsteils Wüsten beitragen. Im Zentrum des größten Siedlungszusammenhangs standen jedoch wenige ausreichend große Flächen zur Verfügung, die gleichzeitig eine konfliktarme Verkehrsanbindung, sowie eine geeignete Topographie aufweisen konnten. Letztendlich wurden drei Bereiche in Betracht gezogen, die näher untersucht wurden und von denen sich, nach Abwägung aller Belange, der geplante Standort als der am besten geeignete herausgestellt hat.

Abbildung 2: Standortalternativen und vorhandener Standort



Quelle: Stadt Bad Salzuflen

3.1 Auf der Heide

Der Standort nördlich des Gebäudes Auf der Heide 2 wurde näher untersucht. Die Fläche ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wären erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt sowohl diese Fläche als auch das vorgenannte Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dar. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt von Süd nach Nord, entsprechende Geländeauffüllungen wären erforderlich geworden. Die Erschließung über die Straße Auf der Heide wäre grundsätzlich möglich, allerdings hätten zur besseren Einsichtbarkeit mehrere Bäume einer sehr prägnanten Baumreihe entfernt werden müssen. Bei der Änderung des FNP wäre es erforderlich gewesen, nicht nur die Fläche für Gemeinbedarf, sondern aus städtebaulichen Gründen ergänzend auch das Wohngebäude Auf der Heide 2 als Wohnbaufläche darzustellen. Dieser Standort wurde zunächst seitens der Feuerwehr bevorzugt. Die Grundstücksverhandlungen stellten sich jedoch als äußerst schwierig heraus und aus städtebaulicher Sicht wurde ein Standort in zentraler Lage in Wüsten bevorzugt.

3.2 Steinweg

Der Bereich liegt im Geltungsbereich des 1994 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 1206/1 „Steinkuhlenstraße“. Ein großer Bereich des Bebauungsplangebietes südlich der Salzufler Straße war bis vor kurzem noch unbebaut. Der Bebauungsplan setzt Reine Wohngebiete –WR– fest. Hier wäre eine Änderung des Bebauungsplanes, jedoch nicht des Flächennutzungsplanes erforderlich gewesen. Diese Fläche kam jedoch aus zahlreichen Gründen nicht in Betracht. Das Gelände liegt deutlich höher als die Salzufler Straße. Eine direkte Zuwegung zur Salzufler Straße wird aufgrund verkehrstechnischer Belange planungsrechtlich durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen. Die Zufahrt wäre somit nur über den Steinweg möglich. Die Alarmausfahrt hätte einen Radweg gequert; die Einmündung zum Steinweg macht die Situation stark unübersichtlich und birgt sowohl für anrückende als auch für abrückende Einsatzkräfte ein sehr hohes Gefährdungspotential. Die große Anzahl der anrückenden Einsatzkräfte aus dem Bereich Steinbecker Weg und Waldemeine müssten die stark befahrene Landstraße queren. Weiterhin weist das Grundstück ein großes Gefälle auf, was für den Bau des Gerätehauses kontraproduktiv ist. Mittlerweile wird das Gebiet durch einen neuen Investor aktiv vermarktet und ein Großteil der Bauplätze ist bereits bebaut. Es ist absehbar, dass der Bereich zeitnah entsprechend des geltenden Bebauungsplanes mit Wohnhäusern bebaut ist.

3.3 Salzufler Straße

Der Standort erfüllt die Voraussetzungen für den Standort eines neuen Feuerwehrgerätehauses und liegt zentral im Ortsteil Wüsten. Vom aktuellen städtebaulichen Zusammenhang ausgehend liegt die Fläche planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die geplante Nutzung einer Feuerwache wäre nach bestehendem Planungsrecht demnach im Plangebiet nicht zulässig. Die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans sind 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 im Ortsteil Wüsten und der Umgebung sicherstellen zu können. Nach Abwägung der Belange der Feuerwehr (z. B. Erreichbarkeit, Rettungszeiten), der städtebaulichen Gegebenheiten, der Topographie sowie der Grundstücksverfügbarkeit ist der Standort nördlich der Salzufler Straße am besten für die zeitnahe Realisierung des Feuerwehrgerätehauses geeignet.

4 Planungsbindungen

4.1 Flächennutzungsplanung

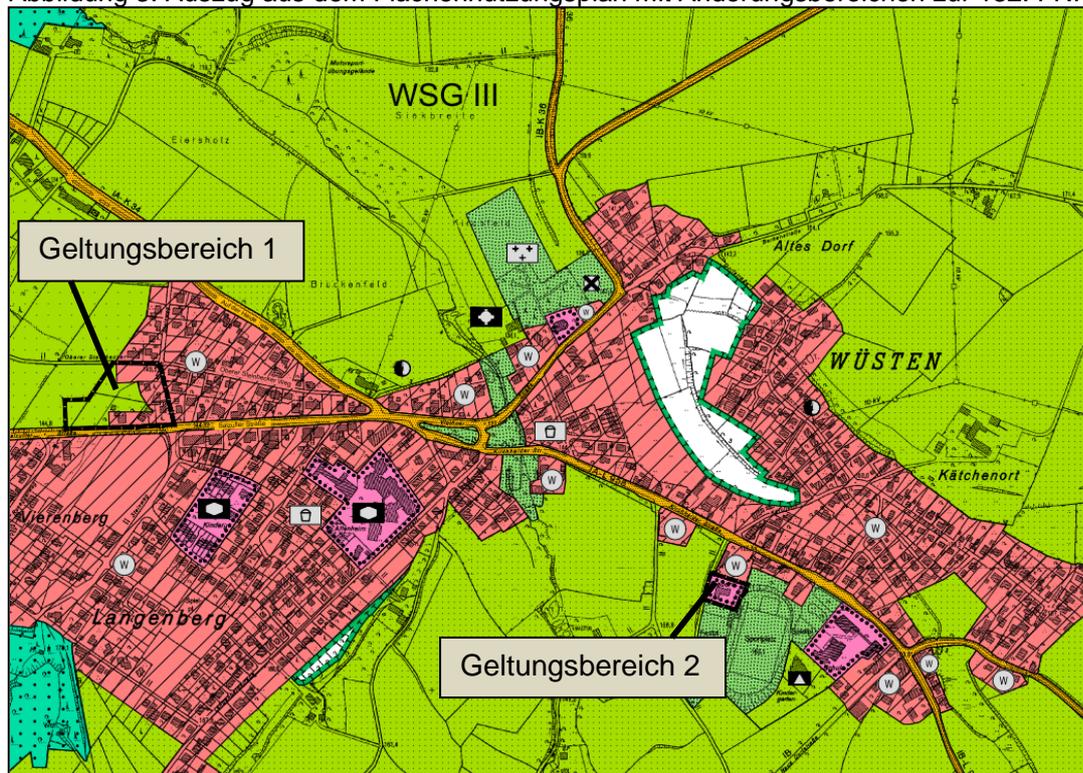
Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1207 „Feuerwache Wüsten“ eine Fläche für Landwirtschaft dar. Grundlage für die Darstellung im Flächennutzungsplan ist die 72. Änderung „Wüsten“ aus dem Jahr 1994.

Aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes lässt sich der aufzustellende Bebauungsplan nicht entwickeln, daher ist die 132. Änderung des Flächennutzungsplanes „Feuerwache Wüsten“ erforderlich. Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung stellt für die betreffende Fläche Wohnbauflächen und Fläche für die Landwirtschaft dar (Geltungsbereich 1).

Außerdem wird das bestehende Feuerwehrgerätehaus an der Kirchheider Straße aufgegeben (Geltungsbereich 2). Eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf ist für den betreffenden Bereich daher nicht mehr notwendig. Aus dem Grund wird gleichzeitig zur Darstellungsänderung am neuen Standort auch der bestehende Standort in seiner Darstellung geändert. Statt einer Fläche für Gemeinbedarf soll eine Grünfläche dargestellt werden.

Im Osten und im Süden des Geltungsbereichs 1 grenzen Wohnbauflächen an. Das Plangebiet liegt zudem im Wasserschutzgebiet der Zone III (siehe Kapitel 4.2).

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Änderungsbereichen zur 132. FNP-Änderung

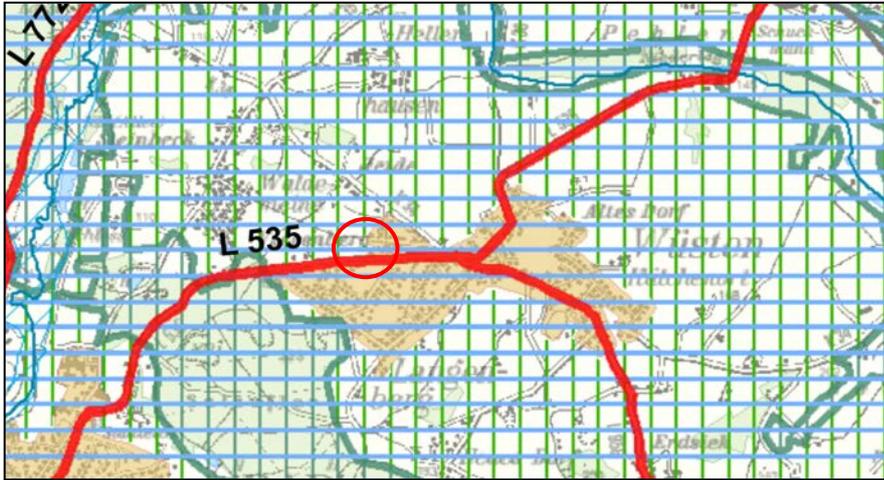


Quelle: Stadt Bad Salzuffen

4.2 Sonstige Bindungen

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold legt die Fläche des Bebauungsplans Nr. 1207 „Feuerwache Wüsten“ in seinem Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich fest. Dieser wird insgesamt von einer Freiraumdarstellung für Grundwasser und Gewässerschutz überlagert.

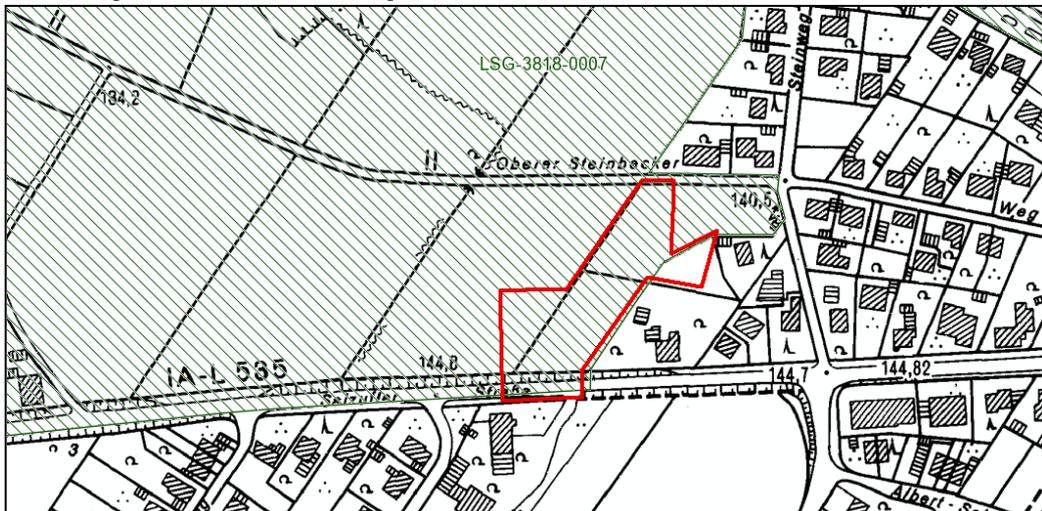
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan



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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird geringfügig vom Landschaftsplan Nr. 3 „Bad Salzuflen“ des Kreises Lippe erfasst. Das **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** liegt direkt am Plangebiet und tangiert den Bebauungsplan. Ein großer Teil der Flächen im Bebauungsplan sind als Grün- bzw. Ausgleichsfläche ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist daher nicht zu erwarten. 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 Landschaftsschutzgebietes LSG 2.2-1.

Abbildung 5: Landschaftsschutzgebiet



Quelle: LANUV NRW 2017b, Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2017

Außerdem liegt das Plangebiet am Randbereich eines **Wasserschutzgebietes** der Zone III. Wasserschutzgebiete dienen dem Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung und werden bei Brunnenanlagen festgesetzt. Zum Schutz des Gebietes gelten besondere Vorschriften, wodurch bestimmte Handlungen und Maßnahmen verboten sind bzw. nur mit einer entsprechenden Genehmigung erlaubt werden können. Dies soll vor weitreichenden Beeinträchtigungen schützen, wie zum Beispiel dem Eintrag von nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder sonstigen, die Qualität des Trinkwassers beeinträchtigenden Stoffen.

5 Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1207 „Feuerwache Wüste“, Ortsteil Wüsten dient dem Ziel, Planungsrecht für den Neubau einer Feuerwache in zentraler Lage innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs in Wüsten zu schaffen. Neben der daraus resultierenden besseren Anbindung für die Einsatzfahrzeuge, soll durch die Planung auch den neuen baulichen Anforderungen der im April 2012 erschienenen DIN 14092 „Feuerwehrrhäuser“ entsprochen werden. Die genannte DIN legte neue Standards für die Planung von Feuerwehrrhäusern fest, denen die alte Feuerwache in der Kirchheider Straße 28a nicht mehr entspricht. Da der alte Standort weniger zentral liegt und zudem für einen Neubau nach heutigen baulichen Anforderungen von der Flächengröße zu klein ist, wurde als Alternative ein größerer und zentralerer Standort gesucht. Am neuen Standort an der Salzufler Straße ist die Feuerwache verkehrlich besser angebunden und kann nach heutigen Baustandards der DIN 14092 „Feuerwehrrhäuser“ errichtet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dem Zweck, die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Ortsteil und der Umgebung sicherzustellen.

Der Neubau der Feuerwache ist südlich im Plangebiet innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geplant. Das Baufenster wurde so angeordnet, dass zwischen dem Gebäude und der Zu- bzw. Abfahrt ein Abstand von 20 m vorhanden ist. Der breite Bereich vor der Fahrzeughalle dient zum einen als Rangierfläche für die Einsatzfahrzeuge und zum anderen bietet er Platz für verschiedene Übungen der Feuerwehr. Zunächst sind drei Einstellplätze für die Einsatzfahrzeuge vorgesehen. Die Größe des Baufensters ist aber so gewählt worden, dass die Fahrzeughalle bei Bedarf um ein weiteres Bauelement erweitert werden kann, um einen zusätzlichen Einstellplatz herstellen zu können. Östlich des Baufensters ist eine Stellplatzanlage für PKW vorgesehen. Die PKW-Stellplätze und die Einsatzfahrzeuge erhalten jeweils eine separate Zu- bzw. Ausfahrt zur Salzufler Straße, um bestehende Gefährdungspotentiale im laufenden Einsatz zwischen den eintreffenden Rettungskräften und bereits ausfahrenden Einsatzfahrzeugen zu minimieren. Die Ein- bzw. Ausfahrten werden zur deutlicheren Abgrenzung durch eine Grünfläche voneinander getrennt. Die übrigen Flächen im Plangebiet werden als Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und sollen teilweise als Ausgleich für die geplanten Eingriffe herangezogen werden.

6.1 Planung der Bauflächen

6.1.1 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.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch eine maximale **Grundfläche (GR)** von 2.100 m² festgesetzt. Ausschlaggebend für die Festsetzung einer maximalen Grundfläche ist der bereits feststehende Versiegelungsgrad der geplanten Feuerwache durch das vorab erstellte Konzept. Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten wurden bei der festgesetzten Grundflächenzahl bereits berücksichtigt. Zu der Grundfläche wird die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche gerechnet und beinhaltet die überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Diese Flächen werden im Zuge der Ausführung versiegelt. Bei der Planung wurden die Flächenanforderungen der DIN 14092 „Feuerwehrhäuser“ einbezogen sowie das Ziel verfolgt, mit Flächen sparsam umzugehen.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 BauNVO). Durch die gewählte Größe des Baufensters kann im Bedarfsfall ein weiteres Bauelement für einen zusätzlichen Einstellplatz angebaut werden. Somit werden eine nachhaltige Nutzbarkeit und Flexibilität für zukünftige Anforderungen der Feuerwehr gewährleistet. Das Baufenster wurde im Plangebiet so angeordnet, dass zwischen dem Baufenster und der Salzufler Straße ein Abstand von mind. 20 m für Rangier- und Übungsflächen zur Verfügung steht. Aufgrund der vorhandenen Topographie ist für diese Fläche eine Auffüllung des Geländes notwendig, damit die Einsatzfahrzeuge schnell und ohne großen Höhenversatz auf die Salzufler Straße (Höhenniveau 144,7 m ü. NHN) auffahren können. Auch für die Übungen der Feuerwehr und die Nutzung als Rangierfläche ist eine ebene Fläche vor dem Feuerwehrgerätehaus erforderlich. Dementsprechend muss auch das Höhenniveau der überbaubaren Grundstücksfläche angeglichen werden. Das Geländeniveau der überbaubaren Grundstücksfläche wird daher auf 145,35 m ü. NN festgesetzt.

Die **zulässige Gesamthöhe** der Anlagen wurde auf Werte über Normal-Null (ü. NHN) festgesetzt, um eine klar definierte Höhenabgrenzung zu erzielen. Die festgesetzte Gebäudehöhe (max. 153,35 m ü. NHN) orientiert sich an den betriebsbedingten Anforderungen einer Feuerwehr. Bezogen auf das neue Gelände der überbaubaren Grundstücksfläche (145,35 m ü. NHN) entspricht die Gebäudehöhe max. 8 m. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Feuerwehr ihren Anforderungen gerecht geplant werden kann. Zum anderen regelt diese Deckelung auch, dass das Gebäude nicht überdimensioniert ausgeführt werden kann.

Als Ausnahme kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung für notwendige, untergeordnete, technisch bedingte Bauteile wie Be- und Entlüftungsanlagen etc. zugelassen werden. Betriebsbedingt zwingende Höhenanforderungen können damit im Einzelfall berücksichtigt werden, um innerbetrieblich notwendige Abläufe zu gewährleisten bzw. nicht zu gefährden.

6.2 Grünflächen und Begrünung

6.2.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Um eine Begrünung der Grünflächen im Plangebiet sicherzustellen, wird festgesetzt, dass in der Anpflanzfläche 1 (A1) nur Sträucher gemäß der Pflanzliste zulässig sind, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Flächen für Landwirtschaft durch Schattenwürfe zu vermeiden.

Außerdem wurde für eine ausreichende Begrünung festgesetzt, dass für je 4 Stellplätze ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum auf der Anpflanzfläche 2 (A2) gepflanzt werden muss. Üblicherweise wird eine direkte Eingrünung auf dem Parkplatz durch unterbrechende Pflanzbeete mit anzupflanzenden Bäumen gefordert. Darauf wird in der vorliegenden Planung verzichtet. Hintergrund ist, dass gemäß der DIN 14092 bei der Gestaltung von Außenanlagen darauf zu achten ist, dass deren Benutzung für die Einsatzkräfte verkehrssicher erfolgen kann. Bäume auf der Stellplatzfläche erhöhen die Rutsch- und Verletzungsgefahr durch abgeworfenes Laub bzw. Schäden durch das Wurzelwerk. Stattdessen sollen die Bäume auf der Fläche A2 für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt gepflanzt werden.

Die Qualität der zu pflanzenden Bäume wurde 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, wurde zusätzlich die Mindestgröße der Pflanzbeete planungsrechtlich vorgegeben. Die Eingrünung des Plangebietes dient außerdem als Abgrenzung zum Außenbereich bzw. zur östlich gelegenen Wohnbebauung.

Die Pflanzliste stellt heimische Arten von hochstämmigen Bäumen sowie Sträuchern dar. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass ausschließlich standortgerechte Arten gepflanzt werden, die den lokalen Naturraum nicht gefährden.

6.2.2 Ausgleichsflächen

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des §1a BauGB, der entsprechend zu kompensieren ist. Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands und denen der Planung lässt sich der Eingriff hinsichtlich der Biotope ermitteln.

Im Ist-Zustand besteht das Plangebiet zum Großteil aus intensiv genutztem Acker, der allenfalls nur am Rand und in geringem Umfang Wildkräuter aufweist. Im Süden verläuft die Salzufler Straße als versiegelte Fläche mit einer etwa 8 m breiten Straßenböschung. Die Böschung wird regelmäßig gemäht und es befinden sich dort keine Gehölze. Im Nordosten des Plangebietes sind Gartenbereiche mit heimischen Gehölzen wie Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Esche (*Fraxinus excelsior*). Der Garten ist durch eine Hecke gemäß der Pflanzliste vom Acker getrennt. Der gesamte Gartenbereich wird in der Bilanzierung als „Zier- und Nutzgarten, strukturreich“ berücksichtigt.

Im Plan-Zustand sind der Bereich an der Straße sowie der südliche, zentrale Teil als Fläche für Gemeinbedarf vollständig versiegelt. Auf der Gemeinbedarfsfläche besteht die Versiegelung aufgrund des zu errichtenden Gebäudes sowie der Verkehrs- und Übungsflächen im Außenbereich. Um die Gemeinbedarfsfläche herum wird eine Eingrünung durch Anpflanzung einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste vorgenommen. Die Fläche wird insgesamt als „Hecke, Gebüsch, Feldgehölze“ bilanziert. Die Gartenfläche im Nordosten des Plangebietes bleibt unverändert als solche berücksichtigt. Auf der Ausgleichsfläche im Norden wird eine artenreiche Mähwiese (vgl. Kapitel 4.3.1 im Umweltbericht) angelegt.

Bei Umsetzung der Planung ergibt sich anhand der Biotoppunkte eine positive Bilanz. Es sind daher keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die überschüssigen Biotoppunkte werden dem städtischen Ökokonto gutgeschrieben.

6.3 Verkehrliche Erschließung

6.3.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Salzufler Straße, deren Eigentümerin der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW) ist. Nach Rücksprache mit Straßen.NRW bestehen keine Bedenken gegenüber den separaten Ein- und Ausfahrten für die Einsatzwagen bzw. die PKW der Einsatzkräfte. Durch die direkte Auffahrtsmöglichkeit auf die zentral gelegene Salzufler Straße können im Einsatzfall viele Bereiche im Ortsteil Wüsten zügig erreicht werden.

6.3.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen PKW-Stellplätze für die Einsatzkräfte der Feuerwache werden östlich der überbaubaren Fläche festgesetzt. Die östliche Ausrichtung der Stellplatzfläche erfolgt vor dem Hintergrund, dass gefährliche Begegnungsverkehre zwischen an- und ausrückenden Einsatzkräften/Fahrzeugen weitestgehend vermieden werden sollen. Aus dem Grund sind auch separate Ein- und Ausfahrten für die Einsatzwagen bzw. die PKW der Einsatzkräfte geplant.

6.4 Technische Ver- und Entsorgung

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 Salzufler Straße erfolgen.

Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- sowie Niederschlagswassers ist der Anschluss an die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Salzufler Straße erforderlich. Die Böden sind aufgrund ihrer bindigen Eigenschaften für eine effektive Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet (vgl. Kapitel 6.5). Die Dimensionierung der vorhandenen Kanäle ist für das anfallende Schmutz- und Regenwasser ausreichend dimensioniert. 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.

Löschwasserversorgung

Zur Durchführung einer wirksamen Brandbekämpfung muss gemäß § 44 (3) BauO NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall sind dies 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Der Löschwasserbedarf soll vorrangig aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden. 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 70,78 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung. 15 m³/h können aus dem mitgeführten Löschwasser der Löschfahrzeuge hinzugerechnet werden. Somit ergibt sich eine Gesamtmenge von ca. 86 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Um dem Defizit zu begegnen ist im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens geplant, auf dem Grundstück des Feuerwehrgerätehauses einen unterirdischen Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 m³ zu errichten. Die Planungs- und Ausführungsmaßnahmen werden durch die Stadt Bad Salzuflen durchgeführt. Der Löschwasserbehälter wird bis zum Bezug des Gebäudes fertiggestellt und betriebsbereit sein. Die Löschwasserversorgung für das Gebiet kann somit als gesichert angesehen werden.

6.5 Baugrund und Grundwasser

Die geotechnische Untersuchung im Baugrundgutachten¹ ergab unter dem Mutterboden zunächst überwiegend weichkonsistente Schluff-Böden (Lösslehm). Darunter folgen bis zur Endteufe steifkonsistente bis halbfeste Leimböden (Geschiebeablagerungen). In Rammkernsondierung 1 (RKS 1) wurde der halbfeste bis feste Verwitterungslehm des Festgesteins aufgeschlossen. Der Baugrund wird für eine herkömmliche Flachgründung bedingt tragfähig sein. Bei einer Gründung in den steifkonsistenten Geschiebeböden kann eine ausreichende Tragfähigkeit des Baugrundes angenommen werden. Aufwendige Wasserhaltungsmaßnahmen werden, zumindest in der „trockenen“ Jahreszeit (Juli - Oktober), voraussichtlich nicht erforderlich sein. Sickerwasser kann ggf. in einer bauzeitigen, offenen Wasserhaltung gefasst und abgeführt werden. Das Gebäude ist gegen „mäßige Einwirkung von drückendem Wasser ≤ 3 m „Eintauchtiefe“ abzudichten. Mit Dränung kann eine Abdichtung gegen „Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser bei Bodenplatten und erdbeherrschten Wänden“ erfolgen. Die bindigen Böden sind ohne bodenverbessernde Maßnahmen für einen Wiedereinbau in Bereichen mit statischen Anforderungen nicht geeignet. Für den Verkehrsflächenbau ist ein frostsicherer Aufbau unter Ansatz „sehr frostempfindlicher, mäßig bis weniger gut verdichtbarer“ Böden angezeigt.

Nach dem maßgebenden DWA-Regelwerk „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (Arbeitsblatt ATV-DWA A 138) 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 aus dem Baugrundgutachten ist davon auszugehen, dass die vorhandenen bindigen Böden „gering durchlässig“ und somit für eine effektive Versickerung von Regenwasser nicht geeignet sind.

Aufgrund der Topographie ist zudem eine Aufschüttung der Fläche notwendig. Nur auf diese Weise können die dem Feuerwehrgerätehaus vorgelagerten Aus- und Einfahrtsflächen bzw. Übungsflächen ebenerdig hergestellt werden.

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. Generell kommt es durch Flächenversiegelung zu einem Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser und somit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Da sich der Boden aufgrund seiner Wasser stauenden Horizonte, die für einen Pseudogley charakteristisch sind, als ungeeignet für die Versickerung von Regenwasser erweist, ist nicht davon auszugehen, dass sich bei einer zusätzlichen Versiegelung von rund 2.100 m² erhebliche mengenmäßige Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben. Eine Kontrolle der Grundwasserverhältnisse ist während der Bauausführung durchzuführen (siehe Umweltbericht Kapitel 4.2.3).

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 Feuerwache zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen für die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Der bestehende Standort des noch existierenden Feuerwehrgerätehauses ist für die heutigen Anforderungen zu klein und kann daher nicht weiter genutzt werden. Da eine andere geeignete, bereits versiegelte Fläche in dem betreffenden Bereich in Wüsten als Alternativstandort nicht zur Verfügung steht, wäre, selbst bei einer Verlagerung des Standortes innerhalb des Ortsteils Wüsten, weiterhin ein vollständiger Verlust von natürlichen Bodenfunktio-

¹ GeoAnalytik Dr. Loh, Baugrund-Gutachten zum Feuerwehrgerätehaus Wüsten (Juni 2018); vgl. Anlage 4

nen, aufgrund von Bodenversiegelungen, die Folge. Die einzige Möglichkeit, um natürliche Bodenverluste zu vermeiden, wäre der Verzicht auf den Bau eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Wüsten. Um die allgemeinen Anforderungen für die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in Wüsten gewährleisten zu können, bedarf es jedoch zwingend eines neuen Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil. Aus den genannten Gründen wird in der Abwägung beider Belange, dem öffentlichen Belang zur Herstellung eines Feuerwehrgerätehauses zum Schutz des Menschen der Vorzug gegenüber dem Verlust von natürlichen Bodenfunktionen gegeben.

6.6 Immissionsschutz

Im Umfeld der geplanten Feuerwehr befinden sich hauptsächlich Wohngebäude sowie ein das Wohnen nicht störender Gewerbebetrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite. 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). In einer schalltechnischen Machbarkeitsuntersuchung wurden die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die unmittelbare Umgebung untersucht².

In der Untersuchung wurde der Normalbetrieb der Feuerwache mit einzelnen Einsätzen und Übungsbetrieb untersucht. Innerhalb der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurden die von der Feuerwache ausgehenden Geräuschimmissionen ermittelt und anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Vorhabens konnte auf die Berücksichtigung einer Gewerbelärmvorbelastung verzichtet werden. Innerhalb eines Jahres ist mit ca. 30-35 Einsatzfahrten zu rechnen.

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 an allen Immissionsorten um maximal 6 dB(A) überschritten. Ursächlich hierfür sind die Geräusche beim Einrücken der Einsatzfahrzeuge. Zudem werden an allen vier untersuchten Immissionsorten die kurzzeitigen Geräuschspitzen in der Nacht bedingt durch das Entlüften der Bremsen der Einsatzfahrzeuge um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Am Gebäude der Salzufler Straße 32 (Immissionsort 01) wird neben der Überschreitung durch das Bremsentlüften zusätzlich eine geringfügige Überschreitung der nächtlichen kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen von 1 dB(A) durch das Türenschielen auf dem östlichen Parkplatz verursacht. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung und der Seltenheit eines nächtlichen Einsatzes wird auf bauliche Maßnahmen zur Einhaltung des nächtlichen Maximalpegels verzichtet. Durch Feuerwehrinterne organisatorische Maßnahmen soll geregelt werden, dass das nächtliche Parken vorrangig auf den westlich gelegenen Stellplätzen vollzogen wird. Bei den nächtlichen Einsätzen muss 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. Bei ca. 30-35 Einsätzen im Jahr werden nächtliche Einsätze zudem selten vorkommen. Daher 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.

² Peutz Consult GmbH; Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung (2018)

6.7 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

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 war zu überprüfen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten beseitigt werden (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG). Bei der Prüfung war die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW³ zu Grunde zu legen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung⁴ kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, wenn

- die Baufeldräumung und Fällarbeiten zum Schutz von Feldsperling, Nachtigall, Kuckuck und von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom Anfang März bis Ende August stattfindet.
- vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden. (BNatSchG)

Außerdem wird empfohlen eine für Insekten schonende Beleuchtung vorzusehen. Auf diese Weise werden die Insekten geschützt und auch die Jagdhabitats von Fledermäusen bewahrt.

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann.

Die oben genannten Maßnahmen sowie Regelungen zur Beleuchtung sind in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Gemäß der artenschutzrechtlichen Vorprüfung bestehen, bei Einhaltung der Maßnahmen, keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben können ausgeschlossen werden.

6.8 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.

³ 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.

⁴ Büro Stelzig (2017): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1207 „Feuerwache Wüsten“ der Stadt Bad Salzuflen. Soest.

6.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.9.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Nach dem Altlastenkataster des Kreises Lippe liegen innerhalb des Geltungsbereichs keine Bodenbelastungsverdachtsflächen vor. Im Umfeld von ca. 200 m befinden sich jedoch Verdachtsflächen, die im weiteren Verlauf des Verfahrens näher betrachtet wurden, um das Gefährdungspotential bewerten zu können. Ebenso haben sich aus der Auswertung der vorliegenden Karten und Luftbilder keine Hinweise auf Ablagerungen ergeben.

Im Umfeld bis zu 200 m Entfernung

Altstandort Nr. 3818.0134.SG „Salzufler Straße 10“

Altstandort Nr. 3918.019TS „Salzufler Straße 43“

Altablagerung Nr. 3818.95 „Steinbecker Weg“

Altstandort Nr. 3818.0134.SG „Salzufler Straße 10“

An der Salzufler Straße 10 waren in dem freistehenden Nebengebäude, das seit 2006 als Garage genutzt wird, in der Vergangenheit verschiedene Gewerbe angemeldet. Altlasten-Relevanz hat von diesen Betrieben nur die Chemisch-Reinigung, die dort von 1972 bis 1974 ansässig war. Es handelte sich um eine sog. Ladenreinigung mit Aufstellung eines Automaten. Unter dem Ladenraum befindet sich ein Keller, der lt. Zeitzugenaussage nicht von dem Reinigungsbetrieb genutzt wurde. Heute dient der Keller als Abstellraum. Die Entfernung zwischen dem Altstandort und dem Geltungsbereich beträgt lediglich ca. 100 m. Sollten Stoffe aus dem Reinigungsbetrieb in den Boden gelangt sein, sind grundsätzlich zwei Ausbreitungswege in Richtung des Geltungsbereichs möglich. Zum einen ist eine Ausbreitung über die Bodenluft denkbar. Dieser „Gefährdungspfad“ ist wegen des geringen Versiegelungsgrads des Geländes und der Hangneigung sowie wegen der physikalischen Eigenschaften der in Frage kommenden Stoffe für die Fragestellung nicht von Bedeutung. Zum anderen könnten die Stoffe mit der Geländeneigung über das sog. Hangwasser in den Geltungsbereich verschleppt werden.

Am 21. April 2016 wurde auf dem Grundstück Salzufler Straße 10 eine Untersuchung des Bodens durchgeführt. Der Untergrund wurde mit einer Sonde von 80 mm Durchmesser bis in eine Tiefe von 3 m unter Gelände aufgeschlossen. Die Kleinrammbohrung konnte wegen der räumlichen Enge nicht unmittelbar neben dem früheren Betriebsgebäude abgeteuft werden. Die Ansatzstelle befindet sich vielmehr wenige Meter hangabwärts hinter dem angebauten Abstellraum. Außer einer 0,25 m starken Auffüllung von Betonbruch ab 0,5 m Tiefe wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Wasser wurde in der Bohrung nicht angetroffen. Die Bohrung wurde provisorisch zu einer 2“-Messstelle ausgebaut und 10 Liter Bodenluft auf Aktivkohle angereichert. Es wurden keine chlorierten Kohlenwasserstoffe nachgewiesen.

Fachliche Bewertung: Weitere Untersuchungen werden für nicht erforderlich gehalten. Es ist nicht zu besorgen, dass von dem Altstandort Salzufler Straße 10 eine Gefährdung der Nutzungen im Bebauungsplan eintritt.

Altstandort Nr. 3918.019TS „Salzufler Straße 43“

Der Standort wird im Altlastenkataster aufgeführt da es sich um eine Tankstelle handelt. Die Tankstelle wird in der Bauaktenregistratur seit 1959 geführt. 1965 wurde die Tankstelle um ein Vordach erweitert. Im Jahr 1970 wurden zwei unterirdische Tanks mit jeweils 7000 l bzw. 13000 l installiert, 1978 folgte ein Tank mit 20000 l Fassungsvermögen. 1988-1990 wurde die Tankstelle mehrmals umgebaut und erweitert. Weitere Umbauten erfolgten 1997 und 2000 mit einer Werkstatt und einer Waschküche. Aktuelle besteht am Standort immer noch eine Tankstelle. Die Tankstelle war durchgehend in Betrieb.

Fachliche Bewertung: Verdachtsmomente bestehen nach Aktenlage nicht, von einer Gefährdung ist nicht auszugehen.

Altablagerung Nr. 3818.95 „Steinbecker Weg“

Die Akten- und Datenlage zur Altablagerung Steinbecker Weg ist sehr dürrftig. Das Grundstück hat mehrere Eigentümer, darunter die Kirchengemeinde Wüsten, den Kreis Lippe, die Stadtwerke Bad Salzuflen und Privatpersonen. Als Jahresangabe für den Betrieb der Deponie wird in den Akten das Jahr 1978 angegeben. Befragungen involvierter Personen haben keine Informationen über die Ablagerungsmaterialien ergeben. Durchgeführte Schürfe in dem betreffenden Bereich aus dem Jahr 1995 zeigen ab ca. 0,9 m bis 1,4 m unter GOK eine anthropogene Auffüllung aus Bauschutt, Straßenaufbruch und Holz. Dabei wurde am aufgefundenen Holz ein Teergeruch festgestellt. Dies kann darauf hindeuten, dass das Holz mit chemischen Holzschutzmitteln behandelt wurde. Der Teergeruch kann jedoch auch dem Straßenaufbruch entstammen. Die Menge des gefundenen Holzes/Straßenaufbruchs ist jedoch nicht dokumentiert und da im Zuge der Schürfe keine weiteren Untersuchungen durchgeführt worden sind ist davon auszugehen, dass keine größeren Mengen gefunden worden sind.

Da die Altablagerung sich hangabwärts am nordwestlichen Rand der geplanten Änderung befindet ist von einer Verlagerung etwaiger Schadstoffe aus der Altablagerung durch Hang- oder Grundwasser nicht auszugehen. Teilweise ist unklar welche Materialien genau abgelagert wurden und nach aktuellem Stand kann jedoch von Bauschutt, sowie kleineren Mengen Straßenaufbruch und Holz ausgegangen werden. Eine Besorgnis zur Entstehung von Methan ist bei dieser Materialzusammensetzung als gering anzusehen.

Fachlich Bewertung: Weitere Untersuchungen werden, sofern das Gebiet nicht direkt betroffen ist, für nicht erforderlich gehalten. Es ist nicht zu besorgen, dass von der Altablagerung „Steinbecker Weg“ eine Gefährdung der Nutzungen im Plangebiet eintritt.

6.9.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Das Plangebiet ist als Wasserschutzgebiet Zone III festgesetzt (siehe Kapitel 4.2). Eine nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes nach § 9 (6) BauGB wurde dem Bebauungsplan hinzugefügt.

7 Flächenbilanz

Gemeinbedarfsfläche		<u>36 %</u>
Überbaubare Fläche	730 m ²	12,6 %
Flächen für Stellplätze	450 m ²	7,8 %
sonstige Gemeinbedarfsfläche	906 m ²	15,6 %
Private Grünflächen		<u>53,5 %</u>
Ausgleichsfläche	1.928 m ²	33,3 %
sonstige Grünflächen	1.169 m ²	20,2 %
Verkehrsflächen		<u>10,5 %</u>
öffentliche Straßenfläche	607 m ²	10,5 %
Gesamtfläche	5.790 m²	100 %

8 Gesamtabwägung

8.1 Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 1207 „Feuerwache Wüste“, Ortsteil Wüsten dient dem Ziel, Planungsrecht für den Neubau einer Feuerwache in zentraler Lage innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs in Wüsten zu schaffen. Neben der daraus resultierenden besseren Anbindung für die Einsatzfahrzeuge, soll durch die Planung auch den neuen baulichen Anforderungen der im April 2012 erschienenen DIN 14092 „Feuerwehrrhäuser“ entsprochen werden. Die genannte DIN legte neue Standards für die Planung von Feuerwehrrhäusern fest, denen die alte Feuerwache in der Kirchheider Straße 28a nicht mehr entspricht. Da der alte Standort weniger zentral liegt und zudem für einen Neubau nach heutigen baulichen Anforderungen von der Flächengröße zu klein ist, wurde als Alternative ein größerer und zentralerer Standort gesucht. Am neuen Standort an der Salzufler Straße ist die Feuerwache verkehrlich besser angebunden und kann nach heutigen Baustandards der DIN 14092 „Feuerwehrrhäuser“ errichtet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dem Zweck, die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Ortsteil und der Umgebung sicherzustellen.

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 22.05.2017 bis 21.06.2017. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden sechs relevante Stellungnahmen abgegeben. Die **Telekom** weist auf vorhandene Telekommunikationslinien sowie den Umgang damit hin. Der **Geologische Dienst** weist auf Besonderheiten des Baugrundes und den vorsorgenden Bodenschutz hin. Der **Kreis Lippe** weist darauf hin, dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen ist. Weiterhin werden die Belange Naturschutz und Landschaftspflege, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft thematisiert. Weitere Stellungnahmen wurden vom **Lippischen Heimatbund, der Landwirtschaftskammer NRW** und dem **Deutschen Wetterdienst** vorgetragen.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung wurde die 132. Änderung des Flächennutzungsplanes angestoßen sowie ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Durch die Planung wird die erstmalige Inanspruchnahme einer Fläche für Landwirtschaft vorbereitet, deren Boden aufgrund seiner Fruchtbarkeit als hochwertig eingeschätzt wird. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche langfristig einer ackerbaulichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche und Boden werden aufgrund der Inanspruchnahme und Neuversiegelung im Außenbereich als hoch eingestuft und als erheblich beurteilt. Aufgrund fehlender, bereits versiegelter Alternativstandorte für das notwendige Feuerwehrgerätehaus, wird dem Belang Sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen Vorrang gegenüber den Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden gegeben.

Des Weiteren erfolgte die Erstellung eines Umweltberichtes, der sich mit den Auswirkungen der Planung auf die Umwelt auseinandergesetzt hat. Das Plangebiet besitzt für das Landschaftsbild eine eingeschränkte Bedeutung, da die offene Ackerfläche keine gliedernden Elemente beinhaltet, jedoch aufgrund des abfallenden Reliefs die freie Sicht auf Gehölzbestände im Norden ermöglichen. Prägender ist das topographisch höher liegende Plangebiet im Süden der Salzufler Straße. Durch Vorgaben zur Bepflanzung und Eingrünung werden die Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt gemindert.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Landschaftsschutzgebiet. Im Zuge der Planung wird eine am Rand gelegene, intensiv genutzte Ackerfläche in Anspruch genommen. Auf dieser wird ein Gebäude errichtet, das von Norden, Osten und Westen her eingegrünt wird. Somit werden die Feuerwache sowie ihre Nebenanlagen optisch in die Landschaft eingebunden und abgeschirmt. Im Norden wird ein extensiv genutztes Grünland angelegt, welches sich insbesondere durch seinen Blühaspekt positiv auf das Landschaftsbild auswirkt. Unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft als mittel, aber aufgrund des Landschaftsschutzgebietes als erheblich eingestuft. Auch an dieser Stelle wird dem Belang Sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen Vorrang gegeben.

Um die Schallimmissionen des geplanten Vorhabens bewerten zu können, wurde außerdem eine schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung erstellt. Während der Bauzeit kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Schwerlastverkehr zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Staub. Die Auswirkungen der Planung sind daher besonders für die Bewohner des angrenzenden Wohngebietes relevant. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch temporär und erstrecken sich aufgrund der Größe des Plangebietes auf einen überschaubaren Raum. Dauerhafte Beeinträchtigungen könnten potentiell von dem Regelbetrieb (Geschäfts- und Übungsbetrieb ohne Alarmfahrten) der Feuerwache ausgehen. Neben dem Regelbetrieb sind kurzzeitige Geräuschspitzen (besonders durch Sirenen und Folgetonhorn) durch die Einsätze der Feuerwehr zu allen Tag- und Nachtzeiten zu erwarten. Die Beeinträchtigung durch die Lärmimmissionen ist als erheblich einzustufen. Es handelt sich hierbei jedoch um Ausnahmen (ca. 30-35 Einsätze pro Jahr), 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 zu schaffen Vorrang gegeben.

Ver- und Entsorgung können über bestehende Leitungssysteme abgewickelt werden, die vorhandene Verkehrsinfrastruktur der Salzufler Straße kann genutzt werden. Das Niederschlagswasser was aufgrund der Versiegelung aus dem lokalen Wasserkreislauf entnommen wird, kann vor Ort nicht versickert werden und wird daher im vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

Die **öffentliche Auslegung** des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 18.12.2018 bis 01.02.2019. Von der Öffentlichkeit wurden erneut keine Stellungnahmen abgegeben. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden fünf relevante Stellungnahmen abgegeben. Die **Telekom** weist erneut auf vorhandene Telekommunikationslinien sowie den Umgang damit hin. Der **Geologische Dienst** weist auf Gründungsempfehlungen sowie die Entfernung von Böden in der nachgeordneten Ausführung des Vorhabens hin. Der **Kreis Lippe** gibt Hinweise zum Wasserschutzgebiet sowie zur weiteren Baugenehmigung und bittet um weitere Beteiligung im Zuge der zu beantragenden Baugenehmigung. Weiterhin werden die Belange des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft thematisiert. Eine weitere Stellungnahme wurde vom **Lippischen Heimatbund** zu den Themen Immissionsschutz, Landschaftsschutz und zu Anpflanzungen im Plangebiet gegeben. Auch der **Deutsche Wetterdienst** gab ein Hinweis zur Berücksichtigung des Klimas in der Planung.

Die eingegebenen Stellungnahmen hatten keine Änderungen der Planung zur Folge. Eine redaktionelle Änderung erfolgte beim Hinweis zum Umgang mit Bodenaushub sowie bei der textlichen Festsetzung 4.2. Eine umweltfachliche Baubegleitung ist nicht nur bei Vögeln, sondern auch bei Fledermäusen erforderlich. Daher wurde der Abschnitt entsprechend ergänzt. Grundzüge der Planung sind durch die redaktionellen Änderungen nicht betroffen.

8.2 Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan wurde eigenständig durch die Verwaltung erstellt. Dadurch entstanden Kosten für erforderliche Gutachten (z. B. Artenschutz, Umweltbericht, Immissionsschutz).

Die Flächen für die Feuerwache werden von der Stadt Bad Salzuflen erworben. Die bereits vorhandenen und beschlossenen Verträge greifen sobald der Bebauungsplan rechtverbindlich ist. Des Weiteren müssen Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt umgesetzt werden, die sich innerhalb des Plangebiets selbst befinden. Auch die verkehrliche und technische Erschließung wird auf Kosten der Stadt Bad Salzuflen erfolgen.

Bad Salzuflen, den 15.04.2019