

133. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südfeld, Bauabschnitt C“, Ortsteil Werl-Aspe

Begründung

zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
in der Fassung vom 20.11.2019

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 EINFÜHRUNG	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Änderung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs	3
2 AUSGANGSSITUATION	5
2.1 Stadträumliche Einbindung	5
2.2 Bebauung und Nutzung	6
2.3 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	6
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3 PLANUNGSBINDUNGEN	7
3.1 Flächennutzungsplanung	7
3.2 Regionalplan	8
3.3 Landschaftsplan	9
3.4 Stadtentwicklungskonzept Bad Salzuflen 2020+	10
4 PLANINHALT	10
5 BELANGE DER PLANUNG	11
5.1 Verkehrliche Erschließung	11
5.2 Immissionsschutz	11
5.3 Artenschutz	12
5.4 Flächen mit Bodenbelastungen	12
5.5 Wasser- und Quellenschutzgebiete	12
5.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
6 FLÄCHENBILANZ	13
7 KOSTEN UND FINANZIERUNG	13

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Änderung

Städtebauliche Grundlage für die Wohnbebauung im sogenannten „Südfeld“ in Werl-Aspe bildet der Rahmenplan „Knetterheide-Südfeld“ aus dem Jahr 2001, dem wiederum das überarbeitete Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs „Wohngebiet Knetterheide-Südfeld“ aus 1997 zugrunde liegt. Zunächst wurden mit den Bauabschnitten A und B Flächen südlich des Fritz-Niewald-Weges entwickelt. Mit der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes aus 2000 für die Teilbereiche A und B wurden diese Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1021 A wurde bereits im Jahr 2000 Planungsrecht für den Bereich nördlich des Grünzugs geschaffen. In den Folgejahren wurden sukzessiv die Bauabschnitte B/I, B/II, B/III und B/IV entwickelt. Zuletzt wurde der Bebauungsplan für den vierten Bauabschnitt im Januar 2019 rechtskräftig. Für Teile des Bauabschnittes B/IV wurde eine Umlegung durchgeführt, die mittlerweile ebenfalls abgeschlossen ist. Die Nachfrage an Baugrundstücken hat das Angebot an neuen Baugrundstücken erheblich übertroffen. Alleine für jedes städtische Grundstück lagen im Durchschnitt drei bis vier seriöse Kaufanfragen vor. Nach wie vor ist das „Südfeld“ in Bad Salzuflen ein begehrter Wohnstandort und es besteht eine sehr große Nachfrage nach weiteren Grundstücken.

Durch die 133. Änderung des Flächennutzungsplanes soll nun auch nördlich des Fritz-Niewald-Weges Planungsrecht für weitere Wohngebiete geschaffen werden. Der Geltungsbereich ist bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll überwiegend in Wohnbaufläche geändert werden. Um eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung des Plangebietes zu erhalten, wird auch eine weitere unbebaute Fläche südlich des Fritz-Niewald-Weges in die Planung mit einbezogen.

Um zusätzliche Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan darstellen zu können ist es erforderlich, an anderen Stellen Bauflächen zurückzunehmen. Diese Rücknahme soll im Geltungsbereich 2, im sogenannten „Wülferlieth“ erfolgen. Hier stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen und unmittelbar westlich der Oerlinghauser Straße einen Streifen gemischte Baufläche dar. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und ist aus städtebaulicher Sicht für eine Entwicklung von Wohngebieten nur sehr schlecht geeignet. Daher soll mit der 133. Änderung im Geltungsbereich 2 eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Bereich 1 der 133. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südfeld, Bauabschnitt C“, Ortsteil Werl-Aspe liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereiches "Werl-Aspe". Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 12,3 ha und wird überwiegend durch den Fritz-Niewald-Weg im Süden sowie landwirtschaftliche Flächen im Norden begrenzt. Um eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung der zukünftigen Wohnbebauung zu erhalten wird die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des Fritz-Niewald-Weges, in etwa zwischen der Straße Südfeld und dem Grundstück Fritz-Niewald-Weg 27 ebenfalls in den Änderungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich 1 der 133. Änderung des Flächennutzungsplanes wird konkret wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen sowie in geringen Teilen durch die Lockhauser Straße
- im Osten durch die geplante Straßenführung als Verbindung zwischen dem Fritz-Niewald-Weg und dem geplanten Kreisverkehr an der Lockhauser Straße
- im Süden durch den Fritz-Niewald-Weg sowie zwischen der Straße Südfeld und dem Grundstück Fritz-Niewald-Weg 27 durch die Grundstücksgrenzen zur Bebauung Südfeld 9, 9a und 13 sowie die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Asperheide 16 bis 20
- im Westen, nördlich des Fritz-Niewald-Weges, durch landwirtschaftliche Flächen.

Der Änderungsbereich beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Werl-Aspe, Flur 4, Flurstücke Nr. 1000 (überwiegend), 1109, 1300 (teilweise), 34 (südlich des Fritz-Niewald-Weges) sowie Teile des Fritz-Niewald-Weges.

Der Geltungsbereich 2 für die Rücknahme von Bauflächen liegt im sogenannten „Wülferlieth“, im Ortsteil Wülfer-Bexten. Der Änderungsbereich liegt unmittelbar nördlich der Ostwestfalenstraße und westlich der Oerlinghauser Straße. Im Norden grenzt er an Wohnbebauung und im Osten an landwirtschaftliche Flächen. Die an den Änderungsbereich angrenzende Wohnbebauung im Norden liegt teilweise im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Wülferlieth Süd“ aus 2003 sowie des Bebauungsplanes Nr. 1004 „Obere Heidestraße“ aus 1972; weitere Bereiche des Wohngebietes sind auf Grundlage von § 34 BauGB entstanden.

Der Geltungsbereich 2 beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Wülfer-Bexten, Flur 10, Flurstücke Nr. 4, 80, 2, 1 und 68 (teilweise) sowie Gemarkung Werl-Aspe, Flur 3, Flurstücke 2722, 2145, 1153, 1152, 1151, 2742 (teilweise). 309 (teilweise).

Die genauen Abgrenzungen und die Lage ergeben sich aus der Plankarte.

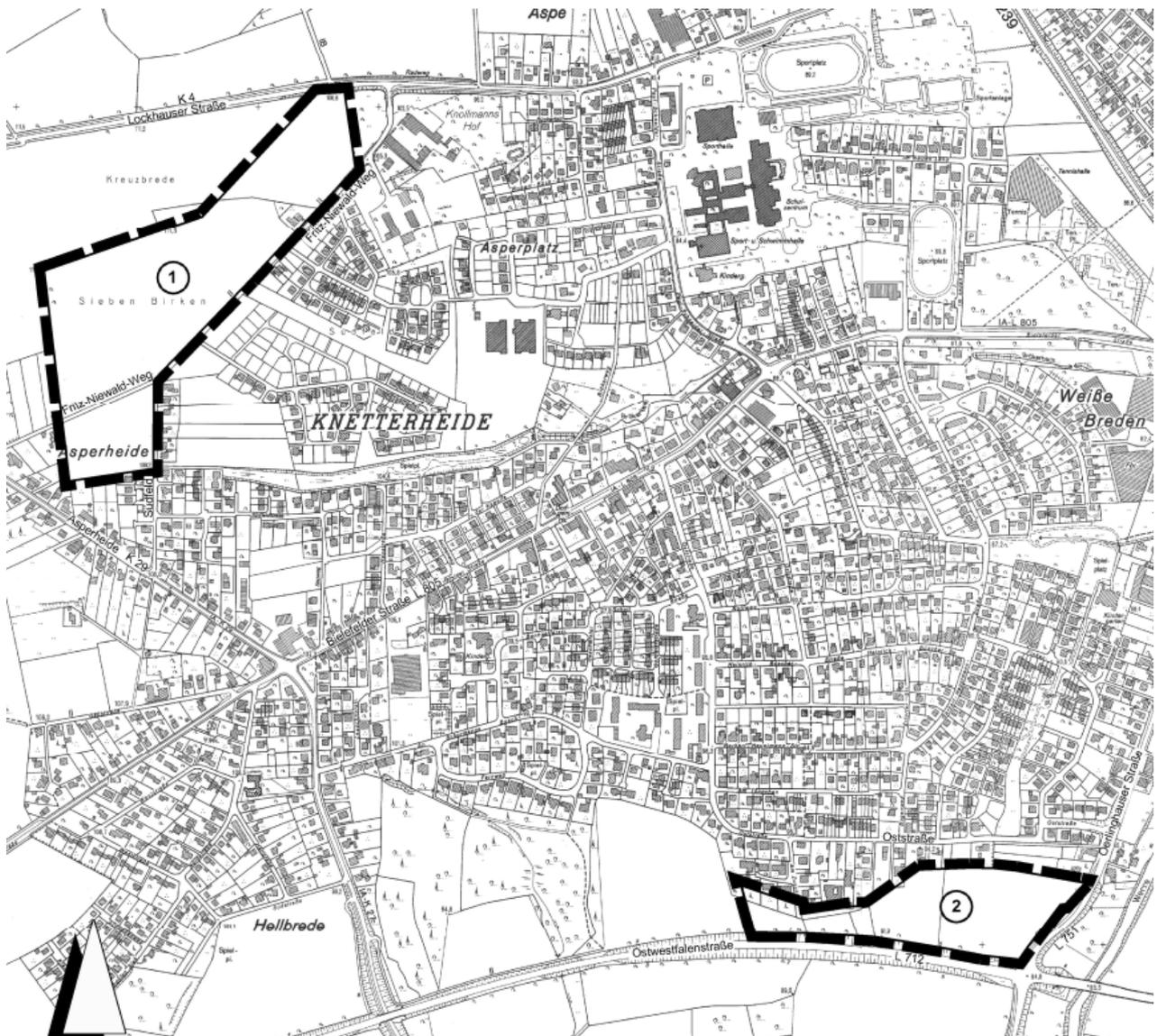


Abbildung 1: Übersichtsplan zur 133. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Geltungsbereichen 1 und 2
Quelle: Stadt Bad Salzuflen

Wie zuvor im Bauabschnitt B soll der Änderungsbereich im Geltungsbereich 1 in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden. Im Parallelverfahren soll zunächst mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1030 „Südfeld, Teilbereich C, Bauabschnitt 1“, Ortsteil Werl-Aspe begonnen werden.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Änderungsbereich 1 liegt im Siedlungsschwerpunkt Werl-Aspe. Südlich des Fritz-Niewald-Weges sind auf Grundlage des vorgenannten Rahmenkonzeptes in den letzten Jahren Wohngebiete mit Einfamilienhauscharakter entstanden.

Das Plangebiet ist über den Fritz-Niewald-Weg erschlossen. Die innere Erschließung der einzelnen Wohngebiete wird in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren konkretisiert. Nördlich des

Geltungsbereiches verläuft die Lockhauser Straße. Der Fritz-Niewald-Weg soll zukünftig über einen Kreisverkehr an die Lockhauser Straße, in Höhe der Einmündung „Mühlenbrink“ angebunden werden. Das hierzu erforderliche Bebauungsplanverfahren wird gerade durchgeführt. Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt, die sich auch nördlich der Lockhauser Straße weiträumig fortsetzen. In den letzten Jahren sind südlich des Fritz-Niewald-Weges größere Wohngebiete entstanden.

Die Grundschule Knetterheide ist fußläufig zu erreichen, das Schulzentrum Werl-Aspe wie auch der zentrale Versorgungsbereich Knetterheide (Nebenzentrum) mit Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungen liegen in unmittelbarer Nähe.

Der Änderungsbereich 2 liegt nördlich der Ostwestfalenstraße, westlich der Oerlinghauser Straße. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und bildet einen „Puffer“ zwischen der Ostwestfalenstraße und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

2.2 Bebauung und Nutzung

Südlich des Fritz-Niewald-Weges sind in den vergangenen Jahren auf Grundlage des Rahmenkonzeptes „Knetterheide-Südfeld“ Wohngebiete mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern entstanden. Nach Umsetzung des Bauabschnittes A nördlich des Grünzuges, wurde nach und nach auch der südliche Bereich mit den Bauabschnitten B/I bis B/IV entwickelt. Überwiegend sind freistehende, ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser sowie vereinzelte Doppelhäuser entstanden. Vorwiegende Dachform ist das Satteldach, vereinzelte Pultdächer sind ebenfalls vorhanden sowie in speziellen Bereichen auch Walm- und Zeldächer. Nördlich des Grünzuges stehen entlang des Fritz-Niewald-Weges zweigeschossige Wohngebäude mit Zelt- oder Walmdach. Östlich der Straße Südfeld befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach. Die angrenzenden Neubaugebiete zeichnen sich durch recht kompakte Grundstücke und individuell gestaltete Wohngebäude aus. Die Grundstücksgröße liegt im Schnitt bei ca. 500 qm, wobei auch vereinzelt Grundstücke mit einer Größe von knapp mehr als 300 qm oder auch 750 qm zu finden sind. Der Veilchenweg und die davon abgehenden Straßen sind bzw. werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Kennzeichnend für das Gebiet ist die Durchgängigkeit von Grünzügen aus ökologischen und gestalterischen Gründen. Die Grünzüge beinhalten häufig Fußwege und Spielplätze und bieten einen wohnortnahen öffentlichen Grünbereich.

2.3 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsraumes Weserbergland (Großlandschaft IV, nach Dinter in LÖLF 1988). Nach Meisel liegt es am östlichen Rand des Ravensburger Hügellandes (Einheit 531) und hier weiter spezifiziert, im Herforder Platten – und Hügelland (Einheit 531.23). Der Lager Höhenzug des Lipper Berglandes schließt östlich in einem Bogen über Werl, Aspe und Wülfer an.

Der Landschaftsraum am westlichen Rand des Ortsteils Werl-Aspe ist geprägt von topographisch leicht bewegten Ackerflächen, die nur wenig durch Wallhecken, kleine Gehölze oder ähnlichem

gegliedert werden. Der Bereich südlich des Änderungsbereiches ist durch angrenzende Wohngebiete geprägt, die durch Grünzüge wie die Senke des Brökerbaches gegliedert werden. Das Plangebiet selber wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im „Südfeld“ liegt lediglich ein kleiner Teil im Nord-Osten des Änderungsbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1021 A „Knetterheide-Südfeld, Teilbereich A“ aus dem Jahr 2000. Dieser setzt hier den bereits zuvor genannten neuen Anschluss des Fritz-Niewald-Weges an die Lockhauser Straße mittels Kreisverkehr fest. Aufgrund aktueller Vorgaben des Straßenbaulastträgers zur Ausgestaltung des Kreisverkehrs muss dieser nun geringfügig erweitert werden. Hierfür wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 1029 „Kreisverkehr Fritz-Niewald-Weg/Lockhauser Straße“ aufgestellt. Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches liegt planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mit der vorliegenden Planung wird dieser erstmals von den Vorgaben eines Bebauungsplanes erfasst.

Der Geltungsbereich 2 des Änderungsverfahrens liegt planungsrechtlich ebenfalls im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

3 Planungsbindungen

3.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Geltungsbereich 1 als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Bereich nördlich des Fritz-Niewald-Weges liegt im Landschaftsschutzgebiet, weiterhin liegt der Änderungsbereich im Quellenschutzgebiet der Zone IV. Das Planungsziel der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in Werl-Aspe kann aus der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht entwickelt werden. Daher ist die vorliegende 133. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich 2 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Mischbaufläche dargestellt.

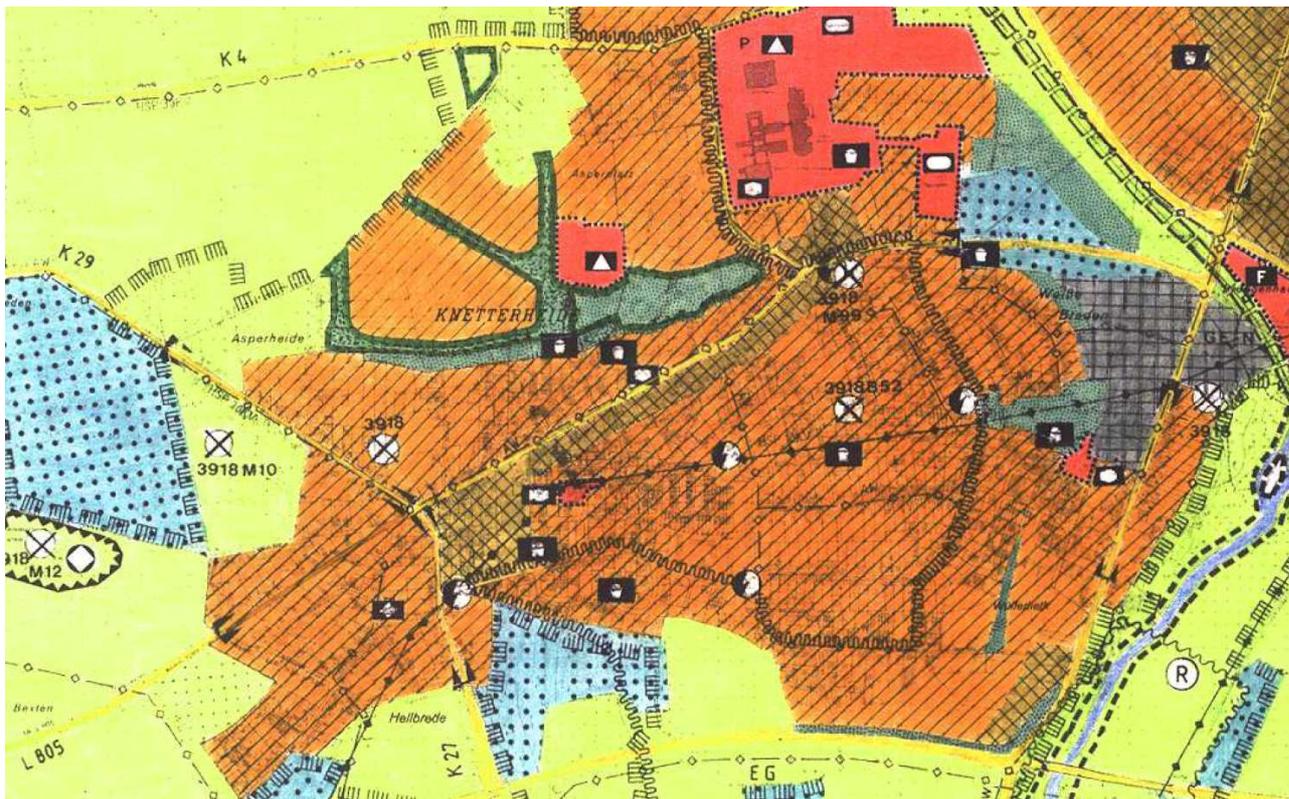


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen
Quelle: Stadt Bad Salzuflen

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - stellt den Geltungsbereich 1 der 133. Änderung des Flächennutzungsplanes überwiegend als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ ASB dar. Lediglich im nördlichen Bereich, oberhalb vom und parallel zum Fritz-Niewald-Weg ist die dargestellte Tiefe der ASB-Fläche etwas geringer als die vorgesehene Änderungsfläche im FNP. Da weder die Darstellungen im Regionalplan bzw. die im Flächennutzungsplan parzellenscharf sind und aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung ist eine Änderung des Regionalplanes nicht erforderlich.

Weiterhin ist für das Plangebiet sowie dessen Umgebung der Erhalt und die Entwicklung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt. Nördlich des genannten ASB-Bereiches sind allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt.

Der Änderungsbereich 2 ist im Regionalplan überwiegend als ASB-Fläche dargestellt. Parallel zur Ostwestfalenstraße sind allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt.

Anschluss Blatt 12

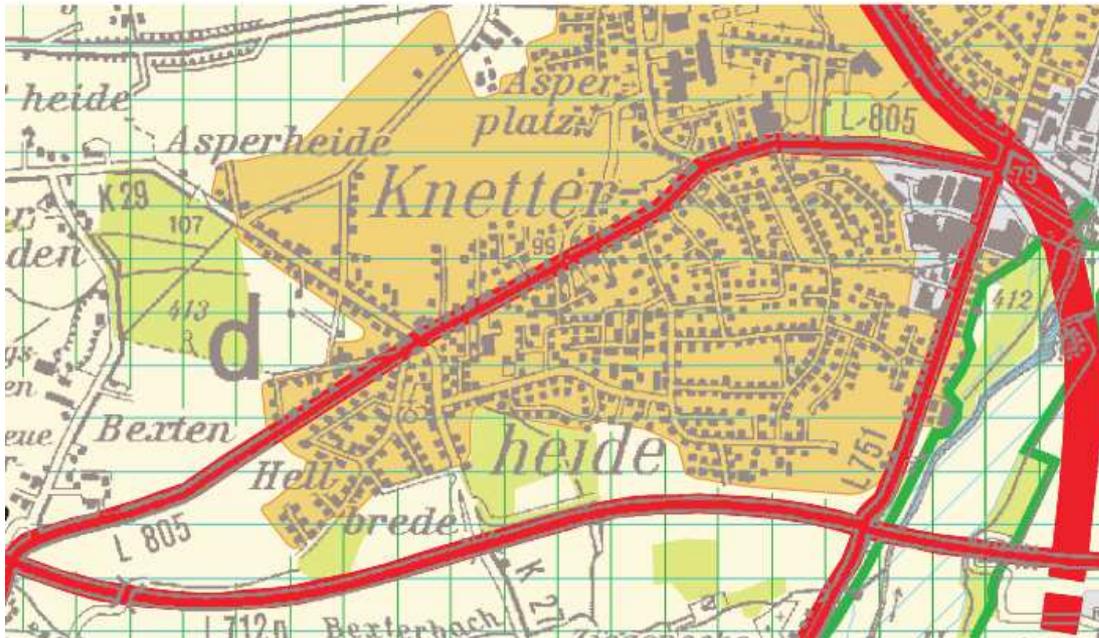


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan

Quelle: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 17

3.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich (1) wird von den Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 3 „Bad Salzuffen“ des Kreises Lippe nicht erfasst. Für die geplante Wohnbaufläche definiert der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 7 (Gliederungsnummer 1.7) „Temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur Realisierung der Bauleitplanung“.

Nördlich angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet „Lipper Bergland mit Bega-Hügelland und westlichem Lipper Bergland sowie Ravensberger Hügelland mit Herforder Platten- und Hügelland (L 2.2-1). 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.

Im Geltungsbereich 2 wird lediglich im Süden ein Streifen parallel zur Ostwestfalenstraße vom Landschaftsplan erfasst (L 2.2-1). Für diesen Streifen stellt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 5 (Gliederungsnummer 1.5) „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“ dar. Im restlichen Änderungsbereich ist das Entwicklungsziel 7 (Gliederungsnummer 1.7) „Temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur Realisierung der Bauleitplanung“. „Anreicherung“ dargestellt.

3.4 Stadtentwicklungskonzept Bad Salzufen 2020+

Im Stadtentwicklungskonzept wird bereits der Hauptsiedlungskörper „Kernstadt“ definiert. Der Änderungsbereich in Werl-Aspe liegt innerhalb der erweiterten Kernstadt und stellt eine langfristige Wohnbaureserve dar.

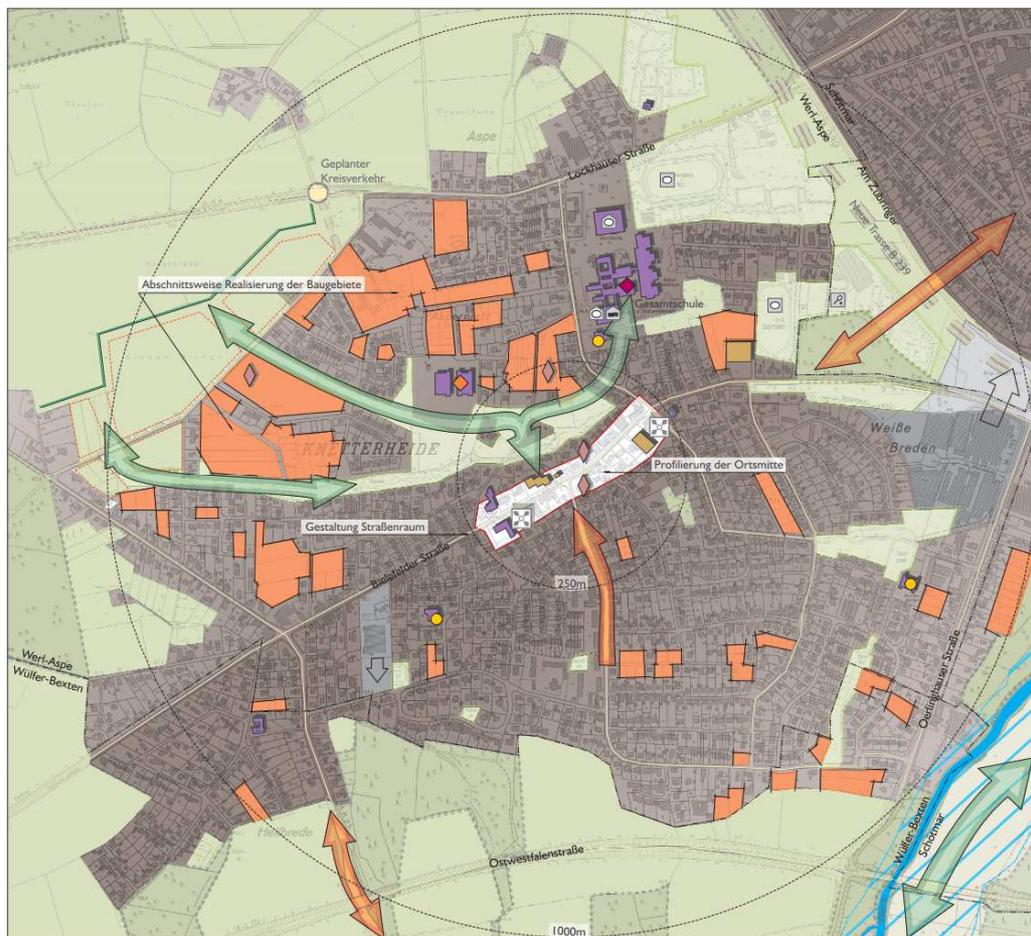


Abbildung 4: Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept, Räumlicher Handlungsschwerpunkt Werl-Aspe
Quelle Stadtentwicklungskonzept 2020+, Stadt Bad Salzufen

4 Planinhalt

Im Zuge der 133. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die zurzeit dargestellte Fläche für die Landwirtschaft im Südfeld zugunsten von Wohnbauflächen geändert werden. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 12,3 hat. Diese ist bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird auch als solche genutzt.

Im Änderungsverfahren sollen nun Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 8,7 ha dargestellt werden. Nördlich des Fritz-Niewald-Weges werden diese durch den aus südöstlicher Richtung kommenden Grünzug unterbrochen. Dieser durchgängige Grünzug ist Bestandteil des Rahmenplanes und unterteilt bereits die bisherigen Bauabschnitte A und B. Innerhalb des Grünzugs befinden sich Wegeverbindungen und Spielplätze. Der Grünzug ist wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes und soll nun nach Norden fortgeführt werden. Weiterhin sollen die Wohnbauflächen nach Westen und Norden zur Landschaft hin eingegrünt werden. Auch dieser Bestandteil der Rahmenplanung soll in die Bauleitpläne übernommen werden. Auch im Süden ist die Darstellung eines Grünzugs geplant. Dieser setzt den aus Osten kommenden Grünstreifen entlang des Brökerbaches fort.

Im Parallelverfahren soll zeitnah das Aufstellungsverfahren für den ersten Bauabschnitt im Teilbereich „C“ nördlich des Fritz-Niewald-Weges begonnen werden. Vorgesehen ist es, im Sinne einer nachhaltigen und flächenschonenden Stadtentwicklung im Teilbereich C auch verdichtete Wohnformen zu etablieren. Derzeit wird ein „Handlungskonzept Wohnen“ durch die Stadtverwaltung erarbeitet. Auch hier zeigt sich, dass eine verstärkte Nachfrage auch nach verdichteten Wohnformen besteht.

Um zusätzliche Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan darzustellen ist es erforderlich, an anderen Stellen im Stadtgebiet Bauflächen zurück zu nehmen. Für die Rücknahme von Bauflächen eignet sich aus städtebaulicher Sicht eine Fläche im Grenzbereich zwischen Wülfer-Bexten und Werl-Aspe, unmittelbar nördlich der Ostwestfalenstraße und westlich der Oerlinghauser Straße. Im Kreuzungspunkt der genannten Straßen soll der seit vielen Jahren bestehende provisorische Kreisverkehr entfernt werden und ein großzügiger Ausbau mit Anschlussrampen erfolgen. Ziel des Straßenbaulastträgers ist es, den Knotenpunkt kreuzungsfrei zu gestalten. Das Planfeststellungsverfahren wurde bereits abgeschlossen. Bereits heute ist der Änderungsbereich 2 durch die Ostwestfalenstraße stark mit Verkehrslärm belastet. Durch die geplante Änderung der Straßenführung wird dies noch zunehmen. Um in diesem Bereich Wohnbauflächen zu entwickeln, wären aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wären hier aus planerischer Sicht wahrscheinlich nur mit erheblichem (Flächen-) Aufwand und Kosten zu ermöglichen. Auch im Hinblick auf die Lage am Siedlungsrand und eine mögliche Erschließung ist diese Fläche aus städtebaulicher Sicht für eine bauliche Entwicklung schlecht geeignet. Aus diesen Gründen sollen die derzeit im FNP dargestellte Wohnbaufläche sowie die gemischte Baufläche zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

5 Belange der Planung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist über den Fritz-Niewald-Weg mit Anbindung an die Lockhauser Straße erschlossen. Die direkte Anbindung an die Lockhauser Straße bietet eine verkehrsgünstige Lage mit schneller Anbindung sowohl in Richtung Innenstadt als auch in Richtung Ostwestfalenstraße und Autobahn A 2. Durch den geplanten Ausbau des Fritz-Niewald-Weges und des Kreisverkehrs wird die verkehrliche Erschließung optimiert. Die innere Erschließung wird im Rahmen der Bebauungsplanverfahren gegliedert und festgesetzt.

5.2 Immissionsschutz

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Erweiterung von Wohnbauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten wird es keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf den Immissionsschutz geben. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird das Thema im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohngebiete betrachtet und ggfs. erforderliche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

5.3 Artenschutz

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird geprüft, 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 NRW¹ zu Grunde zu legen.

Im weiteren Verlauf des Änderungsverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die Ergebnisse werden in den Entwurf der 133. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

5.4 Flächen mit Bodenbelastungen

Anfang 2018 wurden Flächen im Änderungsbereich, nördlich des Fritz-Niewald-Weges, untersucht. Es bestand der Verdacht, dass auf den Flächen Klärschlamm abgelagert wurde. Die Untersuchungen ergaben jedoch keine Überschreitung der Prüfwerte. Gerade mit Blick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch, welcher für eine wohnbauliche Erschließung relevant ist „sind im Abgleich der gemessenen Gesamtgehalte mit den Prüfwerten für den Direktpfad und den integrativen Pfad keine Überschreitungen festzustellen.“ (IFUA Bodenschutzrechtliche Gefährdungsabschätzung von Alt-schlammplätzen in Bad Salzuflen 2018:15). Weitere Untersuchungen auf der Fläche werden für nicht erforderlich erachtet. Für die im Plangebiet beabsichtigte Nutzung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Im Umkreis von 200 m zum Änderungsbereich befinden sich drei weitere Altstandorte (3918.003V / 3918.295X / 3918.298X). Eine Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

5.5 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Für das Plangebiet fand die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone QSG IV festgelegt wurde. Weitere Einzelheiten sind der Quellenschutzgebietsverordnung zu entnehmen.

5.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich befinden sich keine prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden.

¹ 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.

6 Flächenbilanz

Änderungsbereich 1	Aktuelle Darstellung des FNP		133. Änderung des FNP	
Wohnbauflächen			8,7 ha	70,7 %
Grünflächen			3,6 ha	29,3 %
Landwirtschaftliche Fläche	12,3 ha	100 %		
Gesamtfläche	12,3 ha		12,3 ha	100 %

Änderungsbereich 2	Aktuelle Darstellung des FNP		133. Änderung des FNP	
Wohnbauflächen	3,8 ha	79 %		
Gemischte Bauflächen	1 ha	21 %		
Landwirtschaftliche Fläche			4,8 ha	100 %
Gesamtfläche	4,8 ha			100 %

7 Kosten und Finanzierung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eigenständig durch die Verwaltung erstellt, dadurch entstehen Kosten für Gutachten (z. B. Artenschutz, Umweltbericht).

Bad Salzuflen, den 20.11.2019