

Bebauungsplan Nr. 1028 „Asperheide Südfeld“

Ortsteil Werl-Aspe

Begründung

Zum Satzungsbeschluss

in der Fassung vom 15.04.2019

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. -22679
E-mail: info@dhp-sennestadt.de

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt, Rudolph-Brandes-Allee 14 - 1. Etage, 32105 Bad Salzuflen
Internet: www.bad-salzuflen.de/go/bauleitplanung - E-Mail: stadtplanung@bad-salzuflen.de

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.3	Planverfahren	5
2	AUSGANGSSITUATION	7
2.1	Stadträumliche Einbindung	7
2.2	Bebauung und Nutzung sowie Erschließung	7
2.3	Eigentumsverhältnisse	8
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3	PLANUNGSBINDUNGEN	9
3.1	Landes- und Regionalplanung	9
3.2	Flächennutzungsplanung	9
4	PLANUNGSKONZEPT	9
5	PLANINHALT	10
5.1	Planung des Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet)	10
5.2	Gestalterische Festsetzungen	13
5.3	Grünflächen und Anpflanzungsfestsetzungen	15
5.4	Verkehrliche Erschließung	16
5.5	Technische Ver- und Entsorgung	17
5.5.1	Versorgung	17
5.5.2	Abwasserentsorgung / Beseitigung des Niederschlagswassers	18
5.5.3	Abfall und Bodenaushub	18
6	UMWELTBELANGE	19
6.1	Umweltprüfung	19
6.2	Natur- und Landschaftsschutz	22
6.3	Artenschutz	22
6.4	Immissionsschutz	26
6.5	Klimaschutz	28
7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	28
8	KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	28
8.1	Flächen mit Bodenbelastungen	28
8.2	Wasser- und Quellenschutzgebiete	29
8.3	Überschwemmungsgebiete	29
9	FLÄCHENBILANZ	30
10	KOSTEN	30
11	GESAMTABWÄGUNG	30

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1028 „Asperheide Südfeld“ soll eine wohnbauliche Nachverdichtung für hinterliegende Grundstücksbereiche im Bereich der Straße Asperheide ermöglicht werden. Die Grundstücke Asperheide Nr. 16 und 16a, Asperheide Nr. 18 und Asperheide Nr. 20 sind mit rd. 130 m sehr tief geschnitten und bieten sich im rückwärtigen Bereich für eine kleinteilige Wohnbebauung entsprechend dem Umfeld an.

Derzeit besteht ein anhaltend hoher Bedarf an Wohngrundstücken in Bad Salzuflen und insbesondere im Ortsteil Werl-Aspe. Zwar werden derzeit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1021 B/IV „Südfeld, Bauabschnitt B/IV“ im näheren Umfeld des vorliegenden Plangebietes ebenfalls Wohnbauflächen in einer Größenordnung von rd. 4 ha entwickelt, allerdings ist bereits heute absehbar, dass der bestehende Bedarf hierdurch nicht ausreichend gedeckt werden kann.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet mittels einer Ringerschließung an die Straße Asperheide anzubinden und somit in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bis zu rd. 8 – 9 zusätzliche Baugrundstücke bereitstellen zu können. Die Stadt Bad Salzuflen reagiert mit dem Bebauungsplan Nr. 1028 „Asperheide Südfeld“ auf die bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Form einer Einfamilienhausbauweise im Ortsteil Werl-Aspe.

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche dargestellt und sind auch im Stadtentwicklungskonzept 2020+ als Wohnsiedlungsbereich bereits vorgesehen. Die vorliegende Planung entspricht somit den städtischen Entwicklungsabsichten, da hier nunmehr eine sinnvolle stadträumliche Arrondierung des Bereiches erreicht werden kann. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Initiative eines privaten Investors.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes und die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich.

Die Stadt Bad Salzuflen macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im planerischen Gestaltungsraum der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dies ist hier der Fall: Die Vorhabenplanung entspricht der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung des Bereiches.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der rd. 0,76 ha große Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 1028 „Asperheide Südfeld“ liegt im Ortsteil Werl-Aspe nördlich der Straße Asperheide.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bauungsplanes umfasst in der Gemarkung Werl-Aspe, Flur 4 vollständig die Flurstücke 250, 497, 669 und 1137.

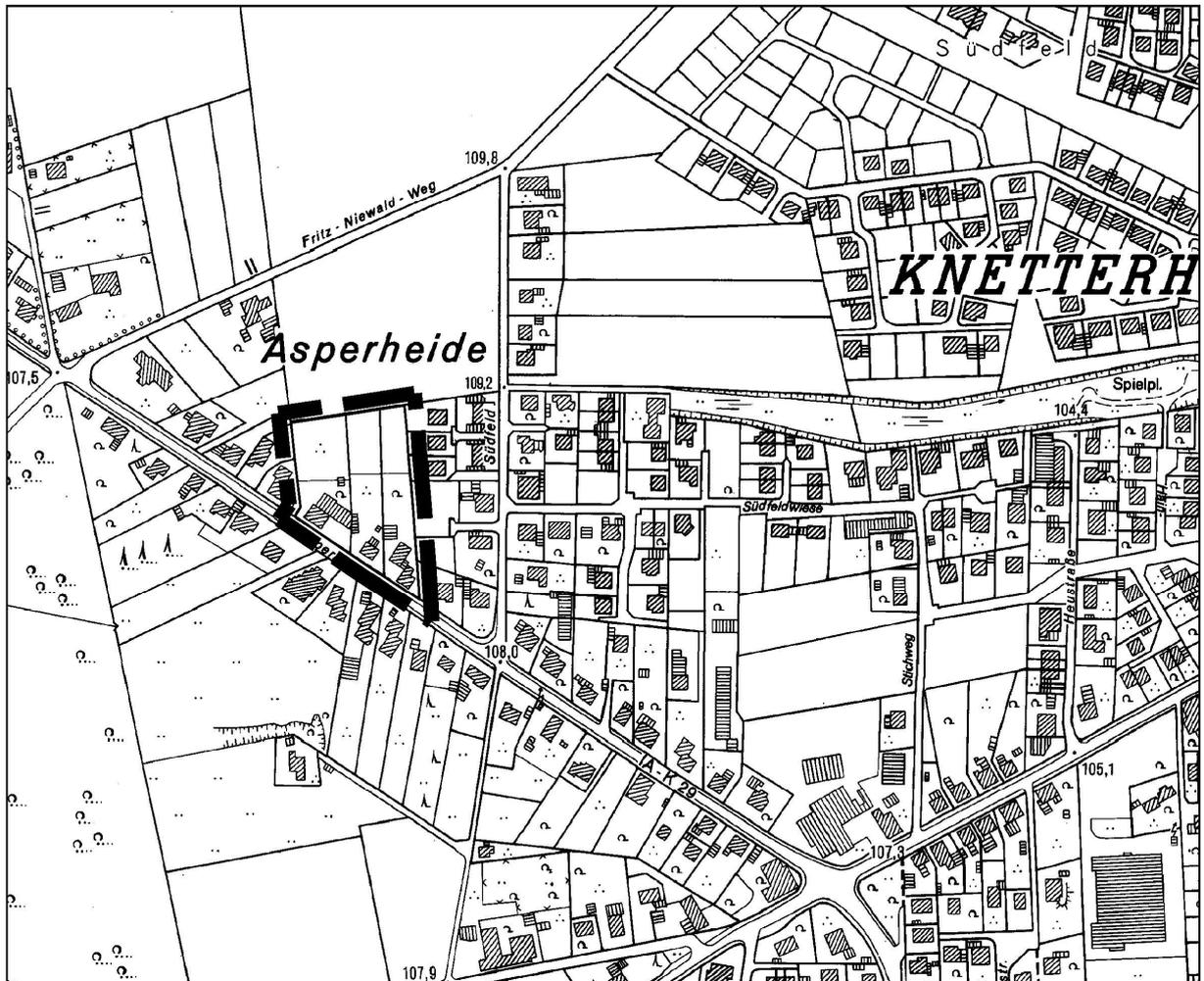


Abbildung 1: Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich, ohne Maßstab

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1028 „Asperheide Südfeld“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a in Verbindung mit § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 10.000 m² (Plangebiet: rd. 0,76 ha).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten.

Nordöstlich des Plangebietes befand sich zeitlich überschneidend zu vorliegendem Planverfahren ebenfalls der Bebauungsplan Nr. 1021 B/IV „Südfeld B/IV“ im Aufstellungsverfahren. Dieser ist am 25.01.2019 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 1021 B/IV wurde im sog. Vollverfahren aufgestellt. Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a (1) Nr. 1 BauGB dürfen Bebauungspläne nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die festgesetzte Grundfläche unter 10.000 m² liegt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. 1028 handelt es sich um eine kleinteilige Nachverdichtung am Rande des „Hauptsiedlungskörpers“. Der zur gleichen Zeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 1021 B/IV ist dagegen Bestandteil der abschnittswisen Umsetzung des „Entwicklungsschwerpunktes Wohnen“ des Stadtentwicklungskonzeptes 2020+ der Stadt Bad Salzflun. Der „Entwicklungsschwerpunkt Wohnen“ ist im Westen durch die Straße Südfeld begrenzt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1028 liegt außerhalb dieses Entwicklungsschwerpunktes. Eine räumliche und zeitliche Nähe beider Planverfahren ist zwar gegeben, allerdings ist ein enger sachlicher Zusammenhang im Sinne des § 13a (1) Satz Nr. 1 BauGB aufgrund der unterschiedlichen Zielstellung nicht gegeben. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan Nr. 1021 B/IV im Normalverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ein enger sachlicher Zusammenhang kann nur zwischen mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht kommen, nicht aber bei einer Kumulation eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB mit einem sonstigen Bebauungsplan im sog. „Vollverfahren“ (vgl. Ernst / Zinkhahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, § 13a Rn. 44).

Somit sind die festgesetzten Grundflächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1021 B/IV bei der Frage der Verfahrenswahl in Bezug auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB nicht mitzurechnen.

Mithin ergibt sich formal keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a i.V.m. § 13b BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Zudem gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes als erfolgt oder zulässig, womit die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfällt.

Der Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde vom Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen am 27.06.2017 gefasst. Vom 28.08. bis einschließlich 09.10.2017 konnte sich die Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

Aufgrund von Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die gewählte Verfahrensart erneut überprüft. In der Kommentierung zum Baugesetzbuch (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger) wird dem Verfahren nach § 13a BauGB zwar prinzipiell auch eine kleinteilige Einbeziehung von Außenbereichsflächen zugesprochen. Dabei handelt es sich jedoch um nicht abschließend definierte Fallkonstellationen. In der Rechtsprechung (BVerwG 4 CN 9.14) wurde hingegen klargestellt, dass die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in Verfahren nach § 13a BauGB nicht mit der Zielstellung der „Innenentwicklung“ vereinbar ist. Der vorliegende Bebauungsplan stellt sich als ein Auslegungsfall im Spannungsfeld zwischen der Kommentierung und der Rechtsprechung dar.

Mit der Baugesetzbuchnovelle 2017 wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB um einen neuen Anwendungsbereich erweitert. Der Gesetzgeber hat mit dem neu geschaffenen § 13b BauGB explizit die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnnutzungen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht. Die einbezogenen Außenbereichsflächen müssen sich demnach an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und die überbaubare Grundfläche darf höchstens 10.000 m² betragen. Abgesehen von der Nutzung kleinteiliger Außenbereichsflächen, gleicht der Verfahrensablauf im neuen Anwendungsfall dem des § 13a BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind für den vorliegenden Bebauungsplan gegeben. Mit Blick auf die o.g. Rechtsprechung wird das Planverfahren auf Grundlage des § 13b i.V.m. mit 13a BauGB fortgeführt.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Ortsteil Werl-Aspe befindet sich westlich der B 239, südlich der die Ortsteile Lockhausen im Westen und Schötmar im Osten verbindenden Lockhauser Straße.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortschaft Werl-Aspe / Knetterheide und wird über die Straße Asperheide (K 29) erschlossen, welche südöstlich an die Bielefelder Straße und nordwestlich an die Lockhauser Straße anbindet.

Werl-Aspe stellt mit rd. 7.550 Einwohnern einen der bevölkerungsstärksten Ortsteile der Stadt Bad Salzuflen dar. Die Bedeutung als Wohnstandort zeigt sich durch das Vorhandensein aller Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in dem Ortsteil.

2.2 Bebauung und Nutzung sowie Erschließung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich entlang der Stadtstraße Asperheide eine überwiegend straßenbegleitende, zweigeschossige sowie traufständige Wohnbebauung, deren hinterliegenden Grundstücksbereiche derzeit als private Gartenflächen genutzt werden bzw. brach liegen. Lediglich das bestehende Gebäude „Asperheide Nr. 16a“ springt von der vorhandenen Gebäudeflucht zurück und orientiert sich giebelständig zur Straße Asperheide. Die vorhandenen Gebäude werden hauptsächlich wohngenutzt, wobei in der Vergangenheit im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld verschiedene Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe ansässig waren, die in ihrer Gebäudestruktur zum Teil heute noch gebietsprägend sind. Im Plangebiet befanden sich bis zuletzt eine ältere Scheune (Gebäude Asperheide Nr. 20) sowie weitere Nebengebäude wie ein Lagergebäude sowie Carports und ältere Werkzeugschuppen, welche mittlerweile vorbereitend zu den erforderlichen Erschließungstätigkeiten abgerissen wurden.

Die rückwärtigen Gartenflächen bzw. brachliegenden Grundstücksbereiche sind hauptsächlich durch Grünlandbewuchs geprägt und weisen vereinzelt Gehölzpflanzungen auf.

Im Norden schließen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Östlich befindet sich das Wohngebiet „Asperheide“, das über die Straße Südfeld erschlossen wird. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude weisen ein aufgehendes Fassadengeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit Höhen von bis zu rd. 9,00 m auf.



Abbildung 2: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab

Südöstlich und westlich schließt entlang der Kreisstraße Straße Asperheide weitere Wohnbebauung mit zum Teil eingeschossigen Bungalowbauten im Südosten, als auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser im Westen an. Südlich des Plangebietes befinden sich entlang der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls wohnbaulich genutzte Grundstücke. Als überwiegend vorherrschende Dachform findet sich im näheren Umfeld das Satteldach, vereinzelt sind jedoch auch Gebäude mit Walm- und Pultdächern sowie ein Gebäude mit Flachdach vorhanden.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum einer Entwicklungsgesellschaft sowie weiterer privater Eigentümer. Die privaten Eigentümer haben der Aufstellung des Bebauungsplanes und den Zielen der Planung zugestimmt.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet existiert derzeit kein bestehendes Planungsrecht. Im Osten grenzt an das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 1011 „Asperheide“ aus dem Jahr 1994. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung fest. Für die Bebauung wird maximal ein zulässiges Vollgeschoss vorgegeben. Eine Begrenzung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen erfolgt nicht. Stattdessen ist als Dachform ausschließlich das Satteldach sowie eine Dachneigung von mindestens 40° bis maximal 45° festgesetzt.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes steht somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

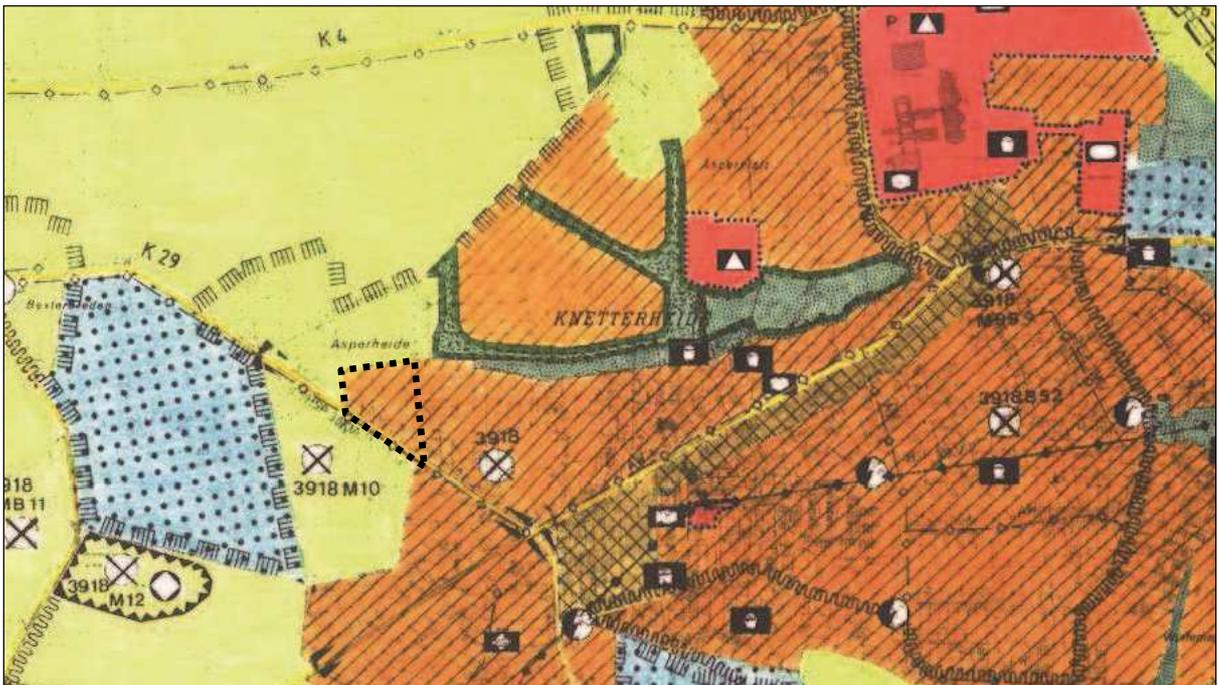


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen stellt den Bereich des Plangebietes vollständig als Wohnbaufläche dar. Nördlich, westlich und südlich angrenzend zum Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar. Östlich schließen weitere Wohnbauflächen an.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden (siehe Kapitel 5). Somit entspricht die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4 PLANUNGSKONZEPT

Das Konzept zur Entwicklung der hinterliegenden Bereiche im Plangebiet sieht eine Erschließung über die südlich angrenzende Straße Asperheide vor. Hierzu soll eine Ringerschließung parallel zur westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen die südöstlichen Bestandsgebäude Asperheide Nr. 16a und Asperheide Nr. 18 sowie nordwestlich

des ehemaligen Gebäudes Asperheide Nr. 20 in das Plangebiet gelegt werden. Diese soll mit einer Breite von 4,50 m angelegt und somit der Charakter einer verkehrsberuhigten Wohnstraße erzeugt werden. Hintergrund hierfür ist einerseits die geringe Flächenverfügbarkeit im Plangebiet sowie das Bestreben, sinnvoll ausnutzbare Grundstücksgrößen und -zuschnitte zu erreichen. Durch die Einrichtung eines Einbahnstraßensystems, welches die Zufahrt nur über die geplante nordwestliche Anbindung regelt, kann Begegnungsverkehr im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Durch die Anlage der Erschließungsschleife bilden sich im Plangebiet ein innerer sowie ein äußerer Baubereich heraus. Eine zusätzliche Gliederung soll hinsichtlich der straßenbegleitenden Bestandsbebauung entlang der Straße Asperheide und dem rückwärtigen Bereich, der einer Nachverdichtung zugeführt werden soll, erfolgen. So sollen mit der Planung die bestehenden baulichen Strukturen entlang der Straße Asperheide gesichert, jedoch gleichzeitig auch auf diesen straßenbegleitenden Bereich beschränkt werden. Für den rückwärtigen Bereich soll gegenüber der bestehenden Wohnbebauung an der Straße Asperheide eine niedrigere Bebauung etabliert werden, die sich somit verträglich in das Umfeld einfügt. Insgesamt können bis zu 8 - 9 zusätzliche Baugrundstücke entwickelt werden.

5 PLANINHALT

5.1 Planung des Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet)

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel die rückwärtigen Grundstücksbereiche zu Wohnzwecken nachzuverdichten, sollen für diesen hinterliegenden Bereich restriktivere Festsetzungen vorgenommen werden (WA 2), wogegen entlang der Straße Asperheide flexiblere Nutzungen ermöglicht werden sollen (WA 1). Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für beide Bereiche ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet –WA1– gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für soziale Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Allgemeines Wohngebiet –WA2– gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 1 (5) BauNVO:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Der Nutzungsausschluss soll der Wohnfunktion einen Vorrang einräumen und erfolgt auch vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr möglichst auf den gebietszugehörigen Verkehr des Wohnens zu reduzieren und nicht mit einem möglichen Besucherverkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

Die festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten für das der Straße Asperheide zugewandte WA 1 berücksichtigen dabei die heute vorhandene Prägung im Plangebiet selbst, als auch im angrenzenden Umfeld entlang der Straße Asperheide, sodass hier beispielsweise nicht störende Handwerks- sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind. Im WA 2 können diese Nutzungstypologien lediglich ausnahmsweise zugelassen werden, wodurch hier der Wohnnutzung ein stärkeres Gewicht zugeteilt wird.

Um zudem Angebote beispielsweise zur Kinderbetreuung in kleinerem Maßstab zu ermöglichen (Tagesmütter u.ä.) sind in beiden Wohngebieten Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig. Aufgrund der mit den Nutzungen einhergehenden Verkehre sowie den üblichen baustrukturellen Eigenarten der Nutzungen wird das Plangebiet als Standort zur Unterbringung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für ungeeignet erachtet und dementsprechend diese Nutzungen ausgeschlossen.

Vor dem Hintergrund der Verkehrsvermeidung soll auch eine Beschränkung von maximal zwei Wohnungen pro Baugrundstück und Wohngebäude vorgenommen werden. Neben der Begrenzung des im Plangebiet entstehenden Ziel- und Quellverkehrs, erfolgt hierdurch auch eine Beschränkung hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird in dem Plangebiet einheitlich mit einer GRZ von 0,4 zuzüglich einer gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO zulässigen 30%-igen Überschreitung für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bestimmt. § 19 (4) BauNVO sieht in der Regel eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen vor, sodass die gesetzlichen Möglichkeiten unterschritten werden und die getroffene Festsetzung zur Reduzierung der Versiegelung im Übergang zum Außenbereich beiträgt. Dennoch ist mit der Festsetzung eine sinnvolle Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gegeben.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird in dem Bereich, der von der Planstraße umschlossen wird, bewusst großzügig festgesetzt, um eine flexible Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze berücksichtigt die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 5,00 m zu den östlichen Grundstücksgrenzen der dortigen Bestandsbebauung. Hierdurch soll für beide Seiten eine möglichst ungestörte Gartennutzung gewährleistet und somit der Sozialfrieden in der direkten Nachbarschaft gefördert werden.

Als Bauweise wird eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dies entspricht der Eigenart der näheren Umgebung, womit sich das Plangebiet in das bestehende Umfeld einfügt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen soll hinsichtlich des Bestandes zur Straße Asperheide und des rückwärtigen Neubaubereiches differenziert werden. So wird mit einer maximalen Wandhöhe von 6,80 m und einer maximalen Firsthöhe von 11,50 m der Bestand an der Straße Asperheide aufgegriffen und gesichert. Für den rückwärtigen Bereich soll insgesamt eine niedrigere Bebauung mit einer maximalen Wandhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von maximal 9,50 m zulässig sein, wodurch sich die Unterbringung des zweiten Vollgeschosses innerhalb des Dachraumes ergibt. Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe orientiert sich dabei an der östlich angrenzenden Bestandswohnbebauung.

Nebengiebel und Zwerchhäuser dürfen die festgesetzte maximale Wandhöhe um bis zu 1,50 m überschreiten, um somit vom Erdgeschoss durchgehende Vorbauten, Erker oder Zwerchgiebel zu ermöglichen (siehe auch Kapitel 5.2).

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen NHN-Höhenpunkte enthalten (in Meter über Normalhöhenull). Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.

Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sieht der Bebauungsplan im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse vor, was einhergeht mit den festgesetzten Wand- und Firsthöhen im WA 1 entlang der Straße Asperheide. Im rückliegenden Bereich des WA 2 ist eine Zweigeschossigkeit ebenfalls möglich, allerdings ist das jeweils zweite Vollgeschoss aufgrund der festgesetzten Wand- und Firsthöhen nur im Dachraum möglich. Mit der Festsetzung zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist somit im Plangebiet eine flexible Ausnutzung im Rahmen der festgesetzten Wand- und Firsthöhen möglich.

Insgesamt kann mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ein verträgliches Einbinden der zukünftigen Bebauung in die vorhandene Nachbarbebauung gewährleistet werden.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit über 30 m³ umbauten Raum, Stellplätze, Carports und Garagen sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Allerdings müssen Carports und Garagen mindestens 5,00 m Abstand zu der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite einhalten. Somit werden einerseits größere grenzständige Anlagen zu Nachbargrundstücken und andererseits eine einengende Wirkung im Straßenraum vermieden.

Mit der Regelung, dass offene Stellplätze ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wird eine Inanspruchnahme der festgesetzten Vorgartenflächen über die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen hinaus verhindert (siehe auch Kapitel 5.2 und 5.3). Allerdings können die erforderlichen Zufahrten zu Garagen und Carports bereits ab der Straßenverkehrsfläche als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden, wodurch die Möglichkeit zur Unterbringung eines weiteren Stellplatzes geschaffen wird, ohne hierfür weitere Grundstücksflächen versiegeln bzw. in Anspruch nehmen zu müssen.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen sollen einerseits hinsichtlich der Dachformen und Dachgestaltung sowie andererseits hinsichtlich Einfriedungen, der Gestaltung von Vorgärten und der Zulässigkeit von Werbeanlagen vorgenommen werden.

Entlang der Straße Asperheide lässt sich heute im Bestand bereits ein relativ heterogenes Erscheinungsbild hinsichtlich der Dachgestaltung ablesen (siehe Kapitel 2.2), sodass für diesen südlichen Bereich im Plangebiet flexiblere Festsetzung zur Zulässigkeit der Dachformen getroffen werden sollen. Entlang der Straße Asperheide werden daher das Satteldach, das Walmdach sowie das Zeltdach mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zugelassen. In Anlehnung an den östlich angrenzenden Bestand sollen im hinterliegenden Bereich dagegen restriktivere Festsetzungen getroffen werden und somit die vorhandenen Strukturen ebenfalls im Plangebiet fortgeführt werden. In diesem Bereich sind daher ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zulässig. Durch die durchgängige Beschränkung auf geneigte Dachformen bleibt innerhalb des Quartiers ein ablesbarer Gestaltungszusammenhang erhalten, wodurch insgesamt die Quartiersbildung gefördert wird.

Hinsichtlich der Dacheindeckung sind Dachpfannen (Dachziegel, Dachsteine) zulässig, was den vorhandenen Materialien in der Umgebung entspricht, womit sich das Plangebiet diesbezüglich einfügt. Zugunsten eines klimaangepassten sowie energieoptimierten Bauens sind zudem begrünte Dachflächen, Fotovoltaik und Solarkollektoren zulässig. Ebenso können Dächer mit Glasflächen ausgebildet werden. Bei begrünten Dächern ist allerdings darauf hinzuweisen, dass bei einer Dachneigung von über 15° in der Regel konstruktive Maßnahmen zur Rutsch- und Schubsicherung des Gründachaufbaus erforderlich werden. Untergeordnete Bauteile wie Anbauten und Vor- und Rücksprünge sowie Nebenanlagen, Carports und Garagen können dagegen auch mit Flachdächern und flach geneigten Dächern errichtet werden.

Weitere Festsetzungen zur Baugestalt werden hinsichtlich Dachaufbauten und -einschnitten vorgenommen. Diese müssen zur seitlichen Außenwand mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen. Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m von unten an die Firsthöhe der Hauptbaukörper heranreichen. Hierdurch wird ein unproportionales Erscheinungsbild bei Dachaufbauten verhindert und somit eine harmonische Dachlandschaft gesichert.

Für Nebengiebel und Zwerchhäuser darf die festgesetzte Wandhöhe um maximal 1,50 m überschritten werden, wodurch vom Erdgeschoss aus durchgehende Vorbauten, Erker oder Zwerchgiebel möglich sind. Allerdings dürfen Nebengiebel und/oder Zwerchhäuser insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Zudem darf die Gesamtlänge von Dachaufbauten und -einschnitten insgesamt maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Mit den Festsetzungen wird ein überproportionaler Ausbau von Nebengiebel und Zwerchhäuser verhindert und somit insgesamt ein harmonisches Erscheinungsbild im Quartier gewährleistet. In Spitzböden sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig.

Mit den vorgenannten getroffenen Festsetzungen fügt sich das Plangebiet insgesamt harmonisch in sein Umfeld ein.

Hinsichtlich der Einfriedungen wird im Plangebiet festgesetzt, dass entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Zäune und Mauern nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig sind. Einfriedungen in Form von Heckenbepflanzungen sind dagegen ohne eine bauplanungsrechtlich vorgegebene Höhenbegrenzung zulässig. Hierdurch wird die Abschirmung von Terrassen und ähnlichen privaten Freibereichen entlang der Erschließungsstraße ermöglicht, gleichzeitig soll ein grünes Erscheinungsbild im Quartier gesichert werden.

Ebenfalls zur Sicherstellung eines grünen Gebietscharakters darf die Befestigung der Vorgartenfläche im gesamten Plangebiet maximal 30 % betragen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze. Der anteilige Versiegelungsgrad berücksichtigt dabei erforderliche Befestigungen für Zufahrten und Zuwegungen. Um Steingärten und großflächige Schotterungen zu vermeiden, wird zu dem festgesetzt, dass die Vorgärten als grüne Vegetationsfläche anzulegen sind. Die Benutzung von

(Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten wird dagegen explizit ausgeschlossen (siehe auch Anpflanzungsfestsetzungen, Kapitel 5.3). Neben der Gewährleistung einer inneren Durchgrünung, soll hierdurch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden.

Um den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes nicht durch eine Überfrachtung mit Werbeanlagen zu gefährden, werden diesbezüglich ebenfalls regulierende Bauvorschriften aufgenommen. So sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie nur parallel zur Fassade angeordnet (Flachwerbung) und mit einer maximalen Schrifthöhe von 0,40 m zulässig. Diese haben von den Gebäudekanten mindestens 1,25 m Abstand zu halten. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben sind nicht zulässig. Kragtransparente und Krag Schilder können unbeleuchtet bis zu einer Größe von 0,50 m² errichtet werden. Blink-, Wechsel-, oder Reflexbeleuchtungen sind nicht zulässig.

5.3 Grünflächen und Anpflanzungsfestsetzungen

Im Plangebiet erfolgt sowohl die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze zur angrenzenden Nachbarbebauung als auch die Festsetzung von privaten Grünflächen entlang der nördlichen / nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze am Übergang zur freien Landschaft.

Die öffentlichen Grünflächen werden zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und dem angrenzenden Nachbargrundstück in Form eines 2,00 m breiten Streifens vorgesehen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, um gegenüber der angrenzenden Nachbarbebauung einen gewissen Sichtschutz zu gewährleisten aber auch, um entsprechende Flächen für erforderliche Rückenstützen von Kantensteinen bei der Herstellung der Straßenverkehrsfläche bereitstellen zu können. Mit dem Grünflächenstreifen ist auch die Angleichung der vorhandenen Höhendifferenz zwischen dem geplanten Erschließungsweg und dem benachbarten Bestandsgrundstück möglich.

Der 2,00 m breite Grünstreifen wird entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt. Somit entfällt die zukünftige Pflege des Grüns auf den Fachdienst Tiefbau, wodurch der dauerhafte Erhalt gewährleistet werden kann. Die erstmalige Herstellung des Pflanzstreifens soll dagegen durch den privaten Projektentwickler erfolgen, was in einem separaten Erschließungsvertrag geregelt wird.

Im Bereich der geplanten Grundstücksflächen wird der Grünstreifen als private Grünfläche weitergeführt, womit die Anlage als auch die Pflege dem jeweiligen Grundstückseigentümer obliegt.

Aufgrund der Lage am Übergang zur freien Landschaft nach Norden, wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein weiterer Grünstreifen in Form eines 3,00 m breiten Privatgrüns festgesetzt. Dieses wird überlagert mit Festsetzungen zum Anpflanzen, sodass eine wirksame Eingrünung des Plangebietes sichergestellt wird. Die Anpflanzungen sind zweireihig mit

standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bebauungsplan ist eine beispielhafte Pflanzliste für die zu verwendenden Bäume und Sträucher enthalten, die allerdings als nicht abschließend zu betrachten ist und durch artgleiche Pflanzen ergänzt werden kann.

Der Abstand zwischen der Anpflanzungsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen ist hier mit lediglich 2,00 m vorgesehen, um weiterhin eine sinnvolle bauliche Ausnutzbarkeit - auch im Hinblick auf die Möglichkeit zur Errichtung von südausgerichteten Gärten - zu wahren. Die Anpflanzungsflächen befinden sich nördlich der geplanten Baukörper, wodurch keine Verschattungseffekte zu erwarten sind.

Mit der Festsetzung wird dem Entwicklungsziel Nr. 7 des Landschaftsplanes Nr. 3 „Bad Salzuflen“ entsprochen, wonach Bauvorhaben bzw. Ortsrandlagen in die umgebende Landschaft mit einer mindestens 3 m breiten Anpflanzung einzubinden sind.

Zudem ist je 400 m² privater Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen. Mindestens ist jedoch ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Auch hierzu benennt der Bebauungsplan eine beispielhafte Pflanzliste, die durch artgleiche Baumarten ergänzt werden kann. Hierdurch wird die innere Durchgrünung im Plangebiet gefördert und ebenfalls eine Mindestqualität ökologischer Gartengestaltung gewährleistet.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen anzulegen, Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Korrespondierend zu den getroffenen örtlichen Bauvorschriften sind Vorgartenbereiche, soweit sie nicht für Zufahrten und Zuwegungen benötigt werden, flächig zu begrünen und ebenfalls mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten - auch in untergeordneten Teilflächen - ist dagegen nicht zulässig. (siehe Kapitel 5.2).

5.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Asperheide und wird in Form einer Ringschließung durch den hinterliegenden Bereich geführt. Die Straße soll vor dem Hintergrund einer geringen Flächenverfügbarkeit mit einer Breite von 4,50 m angelegt werden, wodurch der Charakter einer verkehrsberuhigten Wohnstraße erzeugt wird. Durch die Einrichtung eines Einbahnstraßensystems, welches die Zufahrt über die geplante nordwestliche Anbindung vorsieht, kann Begegnungsverkehr im Plangebiet ausgeschlossen werden. Aufgrund des von der Bauflucht an der Straße Asperheide zurückspringenden Wohngebäudes „Asperheide Nr. 16a“ ist zudem die ausreichende Einsehbarkeit im südöstlichen Einmündungsbereich für den ausfahrenden Fahrverkehr gewährleistet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind im Bebauungsplan Sichtfelder gem. der "Richtlinien für die Anlage von

Stadtstraßen (RASt)" enthalten, die zur verbesserten Anfahrsicht von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m Höhe ständig freizuhalten sind.

Bei der Dimensionierung der Ringerschließung wurden Kurvenradien von 7,00 m berücksichtigt, sodass ausreichend Raum für die Befahrbarkeit durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für Müllfahrzeuge geschaffen wird. Die Einmündungsbereiche in die Straße Asperheide (K 29) sind in Abstimmung mit dem Kreis, Eigenbetrieb Straßen, weitestgehend mit Kurvenradien von 8,00 m versehen. Für den westlichen Einmündungsbereich kann aufgrund des vorgesehenen Einbahnstraßensystems hiervon abgewichen werden.

Der durch die geplante Wohnbebauung hervorgerufene Stellplatzbedarf kann dabei vollständig auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden.

5.5 Technische Ver- und Entsorgung

5.5.1 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger (Stadtwerke Bad Salzuflen). Hierzu kann das Plangebiet über die vorhandenen Anlagen an der Straße Asperheide angeschlossen werden.

Gemäß § 3 (2) des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz NRW (BHKG) haben die Gemeinden Maßnahmen zur Verhütung von Bränden zu treffen. Sie stellen eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. 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.

Für das hier in Rede stehende Bebauungsgebiet ist somit ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h in Ansatz zu bringen. In der Regel soll das Löschwasser für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. 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 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung. 15 m³/h können aus dem mitgeführten Löschwasser der Löschfahrzeuge hinzugerechnet werden. Somit ergibt sich eine rechnerisch eine Gesamtmenge von ca. 85 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Aufgrund der geringen Fehlmenge wurden am 21.09.2017 von den Stadtwerken Bad Salzuflen Durchflussmessungen der Hydranten in den Straßen Asperheide und Südfeld vorgenommen. Die Lieferleistung der Hydranten betrug zwischen 97 m³/h und 113 m³/h. Somit kann die Löschwasserversorgung für das Bauvorhaben als gesichert angesehen werden.

5.5.2 Abwasserentsorgung / Beseitigung des Niederschlagswassers

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz NRW ergänzt bzw. konkretisiert diesen bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Entwässerung soll in Trennkanalisation erfolgen. Nach der Bodenkarte NRW (IS BK 50) steht im Plangebiet typischer Pseudogley bzw. zum Teil Braunerde-Pseudogley an. Lehmi-ger Schluff und schluffiger Lehm aus Löß liegen über schwach tonigem Lehm und stellenweise über sandigem, schwach steinigem Lehm. Da der Boden im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung nur eine sehr geringe Durchlässigkeit aufweist, kann eine Beseitigung des Niederschlagswassers durch eine dezentrale Versickerung nicht erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll stattdessen den vorhandenen Regenwasserkanälen in der Straße Asperheide zugeführt werden. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird ohnehin direkt diesen Kanälen zugeführt. Das Plangebiet ist bereits im Generalentwässerungsplan der Stadt Bad Salzuflen aus dem Jahr 2013 berücksichtigt, womit die bestehenden Kanalanlagen im Bestand dementsprechend ausreichend dimensioniert sind (DN 600).

Die Errichtung neuer Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle unterliegt der Anzeigepflicht nach § 57 Absatz 1 Landeswassergesetz. In diesem Zusammenhang ist auch die bis zum 30.4.2020 befristete wasserrechtliche Erlaubnis zur gemeinwohlverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung um die neuen Flächen anzupassen.

Gemäß der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz des Landes NRW ist die Bezirksregierung Detmold als obere Wasserbehörde für die Entgegennahme der Schmutzwasserkanalnetzanzeige zuständig und der Kreis Lippe als untere Wasserbehörde für die der Niederschlagswasserkanalisation.

5.5.3 Abfall und Bodenaushub

Mit der geplanten Erschließung des Plangebietes ist die Abfallentsorgung im Plangebiet gesichert. Die Straßen sind für eine Befahrung durch die örtliche Müllabfuhr ausreichend dimensioniert.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Bei Aushub, Lagerung und Transport von Bodenaushub sind die Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 und das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 zu beachten.

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

6 UMWELTBELANGE

6.1 Umweltprüfung

Mit der Anwendung des § 13b i.V.m. § 13a BauGB kann entsprechend dem beschleunigten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ist daher nicht notwendig.

Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Hinsichtlich der zu betrachtenden Schutzgüter ergeht daher folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Insgesamt ist die städtisch gelegene und bisherige Gartenfläche als urbaner Lebensraum einzustufen, der keinen Erholungsraum darstellt. Die Fläche ist bereits von drei Seiten angrenzend umbaut.	Um den Sozialfrieden in der Nachbarschaft zu fördern ist entlang der westlichen Plangrenze ein 2,00 m breiter Grünstreifen vorgesehen (siehe Kapitel 5.3), zu den östlichen Nachbargrundstücken hält die Neubebauung mind. 5,00 m Abstand (siehe Kapitel 5.1). Durch die Planung ist nicht mit wohngebietsuntypischen Emissionen zu rechnen (siehe Kapitel 6.4). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

<p>Pflanzen und Tiere</p>	<p>Das Plangebiet ist überwiegend durch Grünlandbewuchs mit vereinzelt Gehölzen sowie einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Straße Asperheide geprägt.</p> <p>Das Plangebiet stellt einen potentiellen Lebensraum für insgesamt 38 planungsrelevante Arten dar. Unter den Tierarten sind 11 Säugetierarten, 25 Vogelarten sowie jeweils eine Amphibien- und Reptilienart. Planungsrelevante Pflanzenarten sind nicht vorhanden.</p>	<p>Es wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Dezember 2017), welches die im Rahmen der Planung zum Abbruch vorgesehenen Gebäude sowie die voraussichtlich abgängigen Gehölze artenschutzrechtlich abschließend betrachtet.</p> <p>Im Bebauungsplan werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, bei deren Anwendung das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG auch unter Berücksichtigung des § 39 (5) BNatSchG sicher ausgeschlossen werden kann (siehe Kapitel 6.3).</p>
<p>Naturraum und Landschaft</p>	<p>Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine unmittelbare Relevanz. Gut 50 m südlich bzw. 200 m nördlich des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Lipper Bergland mit Bega-Hügelland und westlichem Lipper Bergland sowie Ravensberger Hügelland mit Herforder Platten- und Hügelland“ (LSG-3818-0007) an. Etwa 150 m westlich grenzt die Biotopkatasterfläche „Waldkomplex “Dieckebruch“ östlich Bexterbreden“ (BK.3918-528) an. Ca. 150 m südwestlich befindet sich die Verbundfläche besonderer Bedeutung VB-DT-3917-040.</p>	<p>Durch die Planung ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sowie die naturschutzfachlich wertvollen Flächen zu rechnen. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist am Übergang zur freien Landschaft entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine 3,00 m breite private Grünfläche mit überlagerter Anpflanzungsfestsetzung vorgesehen. Mit dieser Festsetzung wird dem Entwicklungsziel Nr. 7 des Landschaftsplanes Nr. 3 „Bad Salzuflen“ entsprochen, wonach Bauvorhaben bzw. Ortsrandlagen in die umgebende Landschaft mit einer mindestens 3 m breiten Anpflanzung einzubinden sind.</p>
<p>Fläche/ Boden</p>	<p>Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 0,76 ha. Im Plangebiet liegt typischer Pseudogley bzw. zum Teil Braunerde-Pseudogley an. Lehmiger Schluff und schluffiger Lehm aus Löß liegen über schwach tonigem Lehm</p>	<p>Mit der vorliegenden Planung soll auf den heutigen Freiflächen eine wohnbauliche Nachverdichtung erfolgen. Insofern erfolgt hierdurch eine höhere Versiegelung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der zulässige Ver-</p>

	<p>und stellenweise über sandigem, schwach steinigem Lehm. Der Boden weist laut Bodenkarte NRW keine Schutzwürdigkeit auf.</p> <p>Unversiegelte Flächen sind heute in Form der privaten Gartenflächen vorhanden.</p> <p>Altlasten sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Südlich des Bebauungsplanes befindet sich die Altablagerung Asperheide. Eine Gefährdung ist aus heutiger Sicht nicht zu erwarten (siehe Kapitel 8.1).</p> <p>Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.</p>	<p>siegelungsgrad mittels einer GRZ von 0,4 begrenzt. Die Festsetzung entspricht der vorgesehenen Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und kann somit als allgemein verträglich angesehen werden. Zudem ist eine 30%-ige Überschreitung für Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen zulässig. § 19 (4) BauNVO sieht in der Regel eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen vor, sodass die getroffene Festsetzung zur Reduzierung der Versiegelung im Übergang zum Außenbereich beiträgt (siehe Kapitel 5.1).</p>
<p>Gewässer / Grundwasser</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IV des Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen.</p> <p>Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete vorhanden.</p>	<p>Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf das Quellenschutzgebiet sind bei einer ordnungsgemäßen Besiedlung und Nutzung entsprechend der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten.</p>
<p>Luft / Klima</p>	<p>Aufgrund der nördlich angrenzenden Freiflächen ist die Fläche zwischen Stadtrand- und Freiland-Klimatop einzuordnen. Das Freiland-Klimatop zeichnet sich durch einen nur gering beeinflussten Tages- und Jahresgang der Temperaturen, Luftfeuchte sowie der Windströmung aus und stellt ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet dar. Das Stadtrand-Klimatop weist eine höhere Beeinflussung der genannten Parameter auf. Das Plangebiet kann jedoch insgesamt als gering klimaempfindlich eingestuft werden. Der Bereich</p>	<p>Mit der Überplanung des Bereiches ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die nördlich angrenzenden, zusammenhängenden Freiflächen bleiben erhalten, wodurch die Funktion des Freiland- bzw. Stadtrand-Klimatopes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nur geringfügig gemindert wird. Insgesamt wird die geplante Bebauung aufgrund der offenen Bauweise und geringen Größe nicht zu relevanten Veränderungen der lokalen klimatischen Gegebenheiten führen. Somit ist mit keinen wesentlichen</p>

	liegt außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche, stadtklimarelevante Prozesse werden nicht tangiert.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen (siehe auch Kapitel 6.5).
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.

Insgesamt sind infolge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt liegt nach § 13b i.V.m. § 13a (2) Ziffer 1 BauGB nicht vor, da dieser auf der Grundlage des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war. Aus diesem Grund entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie die zulässige 30%-ige Überschreitung für Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen entspricht den in § 17 BauNVO benannten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete bzw. bleibt unter den in § 19 (4) BauNVO geregelten Überschreitungsmöglichkeiten von 50% für Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten.

Darüber hinaus wird mit der Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB umgesetzt, sodass auch der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB entsprochen wird. Mit der Inanspruchnahme einer Innenentwicklungsfläche in gut integrierter Lage erfolgt ein sparsamer Umgang mit begrenzten Flächenressourcen, die einer Neuversiegelung im Außenbereich vorbeugt.

6.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berührt sein können, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Dezember 2017) untersucht worden.

Zur Vorprüfung des Artenspektrums wurden zunächst die mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren ermittelt. Anschließend wurden die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet. Es erfolgten Ortsbegehungen zur Untersuchung des Untersuchungsgebietes. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 3918 „Bad Salzuflen“, Quadrant 1 für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 37 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind 11 Säugetierarten, 24 Vogelarten sowie jeweils eine Amphibien- und Reptilienart. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt. Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) weist für das Untersuchungsgebiet kein Vorkommen planungsrelevanter Arten aus.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die Fledermausarten Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Großes Mausohr und Zwergfledermaus sowie für die Vogelarten Feldsperling, Gartenrotschwanz und Rauchschwalbe nicht ausgeschlossen werden. Für Amphibien und Reptilien wurden keine geeigneten Gewässer im Untersuchungsgebiet festgestellt bzw. ist kein geeignetes Nutzungsmosaik vorhanden. Für die ermittelten Konfliktarten wurde eine Art-für-Art-Betrachtung durchgeführt (Stufe II-Betrachtung).

Fledermäuse

Abendsegler gelten als typische Waldart. Nur zur Überwinterung werden Gebäude als Quartierstandort aufgesucht, während der Aktivitätszeit werden überwiegend Baumhöhlen aufgesucht. Die Art jagt regelmäßig auch im Siedlungsbereich.

Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Großes Mausohr und Zwergfledermaus nutzen Gebäude ganzjährig als Quartierstandort. Die Arten nutzen Spalten und Hohlräume (z.B. hinter Verkleidungen) als Zwischenquartier, Sommerquartier und Wochenstuben. Winterquartiere befinden sich meist unterirdisch oder in frostfreien Bereichen mit konstanter Lufttemperatur und -feuchte. Mit Ausnahme von Abendseglern und männlichen Großen Bartfledermäusen nutzen die hier genannten Arten nur selten Baumquartiere als Quartierstandort.

Die im Rahmen der Gebäude- und Gehölzkontrolle festgestellten Strukturen stellen geeignete Quartierstandorte (Zwischen-, Sommer-, Winterquartiere und Wochenstuben) dar.

Durch das Entfallen dieser Strukturen können Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen) nicht ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Störung, die zu einer Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustands im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG führt, wird unter Berücksichtigung vergleichbarer Strukturen im Umfeld des Vorhabens nicht erwartet.

Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Abbruch der Gebäude und die Rodung der anstehenden Gehölze ist nicht auszuschließen. Der vorhandene Quartierpool wird hierdurch verringert. Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) können dementsprechend nicht ausgeschlossen werden.

Um ein Töten und Verletzen der Fledermausarten Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Großer Bartfledermaus, Großem Mausohr und Zwergfledermaus zu vermeiden, empfiehlt das Artenschutzgutachten die Fäll-, Rodungs- und Abbrucharbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen in den Zeitraum von Mitte November bis Mitte März zu verlegen. In diesem Zeitraum sind die potentiellen Winterquartiere von Fledermäusen vor der Fällung und Rodung bzw. dem Abbruch auf einen Besatz zu kontrollieren. Wird ein Besatz festgestellt, sollen die Arbeiten in die Aktivitätsphase, außerhalb der Wochenstubenzeit, in die Zeiträume von Mitte März bis Ende April oder Anfang September bis Mitte November gelegt werden.

Die festgestellten Strukturen sind in diesen Zeiträumen vor Beginn der Fäll-, Rodungs- und Abbrucharbeiten auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Wird kein Besatz festgestellt, sind die Strukturen im Anschluss an die Kontrolle dauerhaft bis zur Fällung und Rodung bzw. dem Abbruch zu verschließen. Sollte eine Nutzung festgestellt werden, muss bis zum Verlassen der Strukturen durch die Tiere gewartet werden. Dieses wäre außerhalb der Wochenstubenzeit nachts (Nachttemperaturen ab 10° C, kein Regen, wenig Wind) bei geeigneter Witterung am wahrscheinlichsten. Fäll-, Rodungs- und Abbrucharbeiten innerhalb der Wochenstubenzeit (Anfang Mai - Ende August) sind nur möglich, wenn im Rahmen einer Kontrolle der potentiellen Wochenstuben ein Besatz durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann.

Kurzfristig, im Rahmen der Abbruch- und Bauphase, können die Gebäude im bzw. in der Umgebung des Plangebiets sowie die Gehölze im Untersuchungsgebiet den Verlust an potentiellen Quartierstandorten auffangen. Um den Quartierpool jedoch langfristig zu erhalten und zu erweitern, muss für nachweislich genutzte Gebäudequartiere ein Ersatz in Form von Fledermausfassadenquartieren bei der Planung neuer Gebäude berücksichtigt werden. Als Fassadenquartiere eignen sich die fassadenintegrierten Kästen der Typen 1FR und 1FE der Firma Schwegler oder vergleichbare. Alternativ können verschiedene Fassadenkästen der Fassade aufgesetzt werden (z.B. das Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ, das Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ der Firma Schwegler oder vergleichbare). Für jedes nachweislich genutzte Baumquartier ist ein entsprechender Ersatz zu schaffen (z. B. ein Fledermausflachkasten Typ 120 der Firma Strobel oder vergleichbare). Hierdurch können Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) vermieden werden.

Grundsätzlich sollen die benannten Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan als Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-

lange wurde seitens des Kreises Lippe, Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege die Forderung gestellt, die Festsetzung zum Zeitpunkt der Gehölzfällung ohne Ausnahmeregelung an die gesetzlichen Vorgaben (§ 39 (5) BNatSchG) anzupassen. § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verbietet das Beseitigen von Bäumen außerhalb von Wäldern, Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Gemäß § 39 (5) Satz 2 Nr. 4 BNatSchG gilt das Verbot allerdings nicht für zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

Um der Forderung des Kreises Lippe nachzukommen, wurde daher das im Gutachten empfohlene Zeitfenster zu Fäll-, Rodungsarbeiten angepasst. Dementsprechend wird nun festgesetzt, dass Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehölzen im Zeitraum von Mitte November bis Ende April durchgeführt werden müssen (anstatt von Mitte November bis Mitte März). Wird bei den Fäll- und Rodungsarbeiten ein Besatz von Fledermäusen festgestellt, sind die Fäll- und Rodungsarbeiten in den Zeitraum von Ende September bis Mitte November zu verlegen (anstatt von Mitte März bis Ende April oder Anfang September bis Mitte November).

Vögel

Feldsperling, Gartenrotschwanz und Rauchschwalbe sind Arten der offenen bis halboffenen Kulturlandschaft. Mit Ausnahme des Feldsperlings (Strich- und Standvogel) sind die hier genannten Arten Langstreckenzieher. Wichtige Habitatalemente sind sowohl Offenlandflächen wie Weiden, Wiesen (Fläche für Nistmaterial für die Art Rauchschwalbe) und Äcker als Nahrungshabitate als auch Gehölzstrukturen wie Einzelbäume, Gehölzgruppen, Gebüsche etc. als Singwarten (Feldsperlinge und Gartenrotschwänze brüten zudem in Baumhöhlen). Ferner sind offene Gebäude (oder zumindest mit geeignetem Einflug) mit geeigneten Nischen und Dachüberständen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ein wichtiger Bestandteil des Habitats.

Die im Plan- und Untersuchungsgebiet anstehenden Strukturen stellen sowohl Teile großräumiger Nahrungshabitate als auch potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte der oben genannten Arten dar. Durch den Verlust der hier genannten Strukturen im Rahmen der Fäll-, Rodungs- und Abbrucharbeiten sind Betroffenheiten gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen) nicht auszuschließen. Erhebliche Störungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustands einer Art führen können, werden nicht erwartet. Betroffenheiten gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) können im Zusammenhang mit dem Abbruch der Gebäude und der Fällung und Rodung der anstehenden Gehölze nicht ausgeschlossen werden.

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) von Jungvögeln des Feldsperlings, des Gartenrotschwanzes sowie von Rauchschwalben zu vermeiden, müssen Abbruch-, Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit der hier genannten Arten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden. Potentielle Nistplätze und Ruhestätten des Feldsperlings sind vor Abbruch bzw. Fällung und Rodung auf einen

Besatz durch ruhende Feldsperlinge zu kontrollieren und bei fehlendem Besatz zu verschließen bzw. direkt zu entfernen.

Die abzubrechende Gebäudesubstanz sowie die zu entfernenden Gehölzbestände sind vor einer Inanspruchnahme intensiv auf einen Besatz oder Spuren dessen zu kontrollieren. Abweichend hiervon können der Abbruch sowie die Fällung und Rodung der auf dem Grundstück vorhandenen Gehölze auch innerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit der hier genannten Arten erfolgen, wenn durch einen Gutachter vor Beginn der Abbruch-, Fäll- und Rodungsarbeiten sichergestellt wird, dass die zu entfernenden Strukturen frei von einer Nutzung durch Vögel sind.

Um Betroffenheiten gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für die oben genannten Arten zu vermeiden, ist für jede nachweislich genutzte Brutstätte ein Ersatz zu schaffen. Die Art, Anzahl und Lage der erforderlichen Ersatznistkästen ist durch einen Gutachter im Anschluss an die Intensivkontrolle festzulegen.

Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB analog zu den Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und in Anpassung an den vom Kreis geforderten § 39 (5) BNatSchG, sodass die Fällung und Rodung der auf dem Grundstück vorhandenen Gehölze ausschließlich außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September erfolgen darf.

Mit den oben genannten Maßnahmen wird das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vermieden.

6.4 Immissionsschutz

Das Umfeld des Plangebietes ist durch nicht störende Nutzungen geprägt. Beeinträchtigungen durch gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Durch die Straße Asperheide sind ebenfalls keine unverträglichen Lärmbelastungen zu erwarten.

In der Straße Asperheide 22a befindet sich westlich des Plangebietes die Firma Brand Computersysteme GmbH. Der Betrieb der Firma umfasst im Wesentlichen Beratungsleistungen zur elektronischen Datenverarbeitung (EDV), die Vermietung von EDV-Anlagen und Lizenzen sowie die Bereitstellung von Räumen für EDV-Anlagen. Der Vertrieb der angebotenen Produkte erfolgt größtenteils onlinegestützt und nicht im Sinne eines tatsächlich stattfindenden Güterverkehrs. Auch findet kein regelmäßiger Lieferverkehr statt. Das kleingewerbliche Unternehmen wird durch einen Geschäftsführer betrieben und beschäftigt darüber hinaus keine weiteren Angestellten, sodass hier auch nicht von einem nennenswerten KFZ-Verkehr auszugehen ist, der im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes immissionsschutzrechtlich zu betrachten wäre.

Mit der vorliegenden Planung wird ein Allgemeines Wohngebiet im Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung umgesetzt. Die innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen

fügen sich aufgrund ihrer Eigenart vollumfänglich in die vorhandene Wohnbebauung ein. Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung ist daher von keinen wohngebietsuntypischen Emissionen auszugehen. Auch das durch die Planung zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen ist nicht von solchem Ausmaß, um eine merkliche Steigerung des Verkehrslärms herbeizuführen. Ausgehend von einer maximalen Belegungsrate von 18 Wohneinheiten kann bei Realisierung des Plangebietes nach einer überschlägigen Berechnung (siehe Tabelle 1) mit maximal 57 Kfz-Fahrten pro Tag sowie mit 8 Kfz-Fahrten pro Spitzenstunde gerechnet werden.

Annahmen: Anzahl Wohneinheiten: Maximal 18 WE durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,3 Personen pro WE Wegehäufigkeit: 3,5 Wege pro Tag und Einwohner Anteil Personen mit PKW-Besitz: 60% (MIV) Pkw-Besetzungsgrad: 1,4 Personen / Pkw						
Einwohner	Wege / Tag	Wege / Tag Selbstfahrer (70%)	Wege / Tag Mitfahrer (30%)	Kfz-Wege / Tag	Kfz-Fahrten / Tag (DTV)	Kfz-Fahrten / Spitzenstunde
42	147	62	18	80	57	8

Tabelle 1: Überschlägige Erzeugungsberechnung des zusätzlichen Verkehrs

Erläuterung zur Verkehrserzeugungsberechnung:

Durch die angenommene durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 Personen pro Wohneinheit lässt sich in Verbindung mit der maximal möglichen Zahl der Wohneinheiten (18) die höchstmögliche zusätzliche Einwohnerzahl im Plangebiet ermitteln. Bei einer Wegehäufigkeit von 3,5 Wegen pro Tag und Einwohner ergibt sich eine Gebietsverkehrserzeugung von rd. 147 Wegen pro Tag. Von den anteiligen Einwohnern im Plangebiet, die voraussichtlich einen PKW besitzen werden (60 %), kann davon ausgegangen werden, dass rd. 70% selbst mit einem PKW fahren. Somit ergibt sich ein Modal-Split von rd. 62 Wegen pro Tag der Selbstfahrer mit PKW-Besitz. Von den Personen, die dagegen voraussichtlich keinen PKW besitzen (40 %), ist jedoch ebenfalls ein Anteil zu berücksichtigen, die durch Fremd-PKW mitgenommen werden und hierdurch auch zur Verkehrserzeugung beitragen. Der Anteil der Mitfahrer wird auf 30% angesetzt, womit sich hier ein Modal-Split von rd. 18 Wegen pro Tag der Mitfahrer (ohne PKW-Besitz) ergibt. Insgesamt ergibt sich somit eine Gesamtsumme von rd. 80 Kfz-Wege pro Tag. Bei einem angenommenen Besetzungsgrad von 1,4 Personen pro PKW ergeben sich hieraus rd. 57 Kfz-Fahrten pro Tag (DTV). Zur Ermittlung des Spitzenstundenverkehrsaufkommens für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde (7.30 - 8.30 Uhr bzw. 16.15 - 17.15 Uhr) kann ein Anteil von rd. 14 % des Tagesverkehrsaufkommens angesetzt werden, woraus sich zu den Spitzenstunden bis zu rd. 8 Kfz-Fahrten ergeben.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass es sich bei Verkehrserzeugungsberechnung des zusätzlichen zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Plangebiet um eine überschlägige Abschätzung handelt, die unter Zugrundelegung anderweitiger Annahmen auch zu abweichenden Ergebnissen kommen kann. Die Berechnung ist allerdings im Grundsatz dazu geeignet, die Tendenz des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs abzuschätzen.

6.5 Klimaschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mäßiger Klimaempfindlichkeit. Kaltluftproduzierende Flächen sind auf den vorgesehenen Bauflächen aber nicht vorhanden. Aufgrund der nördlich angrenzenden Freiflächen ist die Fläche zwischen Stadtrand- und Freiland-Klimatop einzuordnen.

Das Freiland-Klimatop zeichnet sich durch einen nur gering beeinflussten Tages- und Jahresgang der Temperaturen, Luftfeuchte sowie der Windströmung aus und stellt ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet dar. Das Stadtrand-Klimatop weist eine höhere Beeinflussung der genannten Parameter auf. Die nächtliche Abkühlung ist eingeschränkter und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Überregionale Windströmungen werden durch die Bebauung verringert, lokale Winde und Kaltluftströme behindert.

Das Plangebiet kann als gering klimaempfindlich eingestuft werden. Der Bereich liegt außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche, stadtklimarelevante Prozesse werden nicht tangiert.

Insgesamt wird die geplante Bebauung aufgrund der offenen Bauweise und geringen Größe nicht zu relevanten Veränderungen der lokalen klimatischen Gegebenheiten führen. Zur Aufrechterhaltung des bestehenden kleinräumigen Luftaustausches und ausgeglichenen Mikroklimas im Plangebiet wird die Festsetzung einer offenen Bauweise einschließlich der sich daraus ergebenden überwiegenden Offenhaltung von Gebäudelücken vorgesehen. Infolge der Kleinteiligkeit der Planung werden keine klimaempfindlichen Flächen beeinträchtigt.

7 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

Für das Verhalten im Fall von Bodenfunden ist ein Hinweis im Bebauungsplan enthalten, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

8 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebietes sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte sowie Altablagerungen bekannt. Südlich des Bebauungsplanes befindet sich die Altablagerung Asperheide. Im Garten des Wohnhauses Asperheide 21a sind auf einem 12 m breiten Streifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze Ablagerungen von Siedlungsabfällen nachgewiesen worden. Das Wohnhaus selbst ist auf der Grubensohle gegründet. Im Garten sind auch 37 Jahre nach Abschluss der Deponie noch erhebliche Methan-Konzentrationen

festzustellen. Die Gehalte auf dem Grünland liegen unterhalb des Maximalgehaltes auf dem Grundstück Asperheide 21a.

In der Nähe des Wohnhauses sind nur sporadisch relevante Methan-Gehalte nachzuweisen. Der mit Sand verfüllte Arbeitsraum des Kellergeschosses ermöglicht den Austausch der Bodenluft mit der Atmosphäre. Eine akute Gefährdung besteht allerdings nicht.

Der Deponiekörper ist mittlerweile mit Bodenmaterial geringer Durchlässigkeit abgedeckt worden. Das Deponat selbst ist wassergesättigt. Dadurch kann der für die Methanoxidation erforderliche Luftsauerstoff nicht in das Deponat eindringen. Ein ca. 100 m² großer Bereich am Gartenhaus befand sich zum Zeitpunkt einer Beprobung im Jahr 2009 noch in der sog. Langzeitphase der Deponiegasproduktion, während vom Wohnhaus her Luft in die Ablagerung eindringt. Die Menge des eindringenden Luftsauerstoffes steht nicht dauerhaft im Gleichgewicht mit der Methanproduktion. Daher kommt es vorübergehend zur lokalen Anreicherung von Methan in Hausnähe.

Nach umfangreichen Messuntersuchungen im Jahr 2013 auf der Gesamtfläche der Altablagerung kann heute davon ausgegangen werden, dass die Produktion von Methan inzwischen zum Erliegen gekommen ist (ausgenommen im Bereich des Gartenhauses). Eine Gefährdung durch einen großflächigen dauerhaften Methanaustritt ist daher nicht zu erwarten, womit auch eine Beeinträchtigung der vorgesehenen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1028 nicht zu erwarten ist. Diese würde nur bestehen wenn direkt auf der Altablagerung gebaut würde.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

8.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Für das Plangebiet findet 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.

Beeinträchtigungen oder negative Auswirkungen sind auf das Quellenschutzgebiet bei einer ordnungsgemäßen Besiedlung und Nutzung entsprechend der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

8.3 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet tangiert kein Überschwemmungsgebiet.

9 FLÄCHENBILANZ

Baugebiete	Größe in m ² (ca.)	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	6.370	84,0
Öffentliche Grünfläche	84	1,1
Private Grünfläche	269	3,6
Öffentliche Verkehrsfläche	856	11,3
Gesamtfläche	7.579	100%

10 KOSTEN

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen durch die Bauleitplanung bzw. deren Realisierung nach heutigem Kenntnissstand keine Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Antragsteller zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Zur Herstellung der Erschließungsstraße wird zum Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag zwischen dem Projektentwickler und der Stadt Bad Salzuflen geschlossen.

11 GESAMTABWÄGUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1028 „Asperheide Südfeld“ soll eine wohnbauliche Nachverdichtung für bis zu 9 zusätzliche, hinterliegende Baugrundstücke im Bereich der Straße Asperheide ermöglicht werden. Im Stadtgebiet von Bad Salzuflen und insbesondere im Ortsteil Werl-Aspe besteht ein anhaltend hoher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll zur Deckung dieses Bedarfes beitragen.

Der Bebauungsplan Nr. 1028 „Asperheide Südfeld“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung der §§ 13a und 13b BauGB sind hierfür gegeben (siehe Kapitel 1.3). Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Eine Beurteilung der einzelnen Schutzgüter erfolgt hierzu in Kapitel 6.1 dieser Begründung.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet mittels einer Ringerschließung an die Straße Asperheide anzubinden. Vor dem Hintergrund, den Ziel- und Quellverkehr so weit wie möglich zu beschränken, wird die Zahl der Wohneinheiten pro Baugrundstück und Wohngebäude auf zwei beschränkt. Ausgehend von einer maximalen Belegungsrate von 18 Wohneinheiten ist bei Realisierung des Plangebietes überschlägig mit maximal 57 Kfz-Fahrten pro Tag sowie mit 8 Kfz-Fahrten pro Spitzenstunde zu rechnen (zur Verkehrserzeugungsberechnung siehe Kapitel 6.4). Ein derartiges zu erwartendes zusätzliches Verkehrsaufkommen ist in einem

Wohngebiet allgemein hinnehmbar und führt zu keinen merklichen Steigerungen hinsichtlich des Verkehrslärms.

Die geplante Bebauung soll sich in die bestehende Umgebung einfügen, sodass zur Straße Asperheide eine maximale Wandhöhe von 6,80 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt wird. Für den rückwärtigen Bereich soll insgesamt eine niedrigere Bebauung mit einer maximalen Wandhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von maximal 9,50 m zulässig sein. Um mögliches Konfliktpotential zur angrenzenden Bestandsbebauung zu minimieren und somit den nachbarschaftlichen Sozialfrieden zu fördern, ist für die überbaubaren Grundstücksflächen zu den östlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von 5,00 m vorgesehen. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird zwischen Erschließungsstraße und anschließenden Bestandsgrundstücken ein öffentlicher Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt. Darüber hinaus entsprechen die vorgesehene Grenzabstände zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und angrenzenden Grundstücksgrenzen den Abstandsflächenregelungen gem. § 6 Landesbauordnung NRW. Die Umsetzung der Planung erlaubt auch bei den bestehenden Wohngebäuden eine ausreichende Belichtung, die die Anforderungen der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) vollumfänglich erfüllt. Das Rücksichtnahmegebot wird somit vollumfänglich eingehalten.

Für das vorliegende Verfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Dezember 2017), welches als mögliche Konfliktarten die Fledermausarten Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Großes Mausohr und Zwergfledermaus sowie als Vogelarten Feldsperling, Gartenrotschwanz und Rauchschwalbe ermittelt. Um ein Töten und Verletzen sowie die Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der genannten Arten zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen benannt. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt und in Kapitel 6.3 der Begründung beschrieben. Bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen können die Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Um den Grüncharakter im Plangebiet zu fördern und auch einen Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation zu leisten, wird eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass Vorgartenbereiche in Form von grünen Vegetationsflächen anzulegen und innerhalb derer Befestigungen bis maximal 30 % zulässig sind.

Bad Salzuflen, im April 2019