**Anlage 3**
**zur Vorlage 22/2020**

# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0168 „Hermann-Löns-Straße“, Ortsteil Bad Salzuflen

---

## Begründung - Satzungsfassung

in der Fassung vom 14.02.2020

**Aufgestellt von:**
**Hempel + Tacke GmbH**
**Am Stadtholz 24-26**
**33609 Bielefeld**

**Tel: 0521-55 73 55 50**
**info@hempel-tacke.de**

---

## Inhaltsverzeichnis

1. **Einführung** ..... 4
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung ..... 4
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets ..... 4
1.3 Planverfahren ..... 5
2. **Ausgangssituation** ..... 5
2.1 Stadträumliche Einbindung ..... 6
2.2 Erschließung ..... 7
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation ..... 7
2.3.1 ..... Landes- und Regionalplan ..... 7
2.3.2 ..... Flächennutzungsplan ..... 7
2.3.3 ..... Rechtsverbindliche Bebauungspläne ..... 7
3. **Planungskonzept** ..... 9
4. **Planinhalt** ..... 9
4.1 Allgemeines Wohngebiet ..... 9
4.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 9
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ..... 10
4.4 Verkehrliche Erschließung ..... 11
4.4.1 ..... Erschließung ..... 11
4.4.2 ..... Ruhender Verkehr ..... 11
4.4.3 ..... Fuß- und Radverkehr ..... 11
4.4.4 ..... Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) ..... 11
4.5 Technische Ver- und Entsorgung ..... 11
4.5.1 ..... Versorgung ..... 11
4.5.2 ..... Abwasserentsorgung ..... 12
4.5.3 ..... Beseitigung des Niederschlagswassers ..... 12
4.6 Örtliche Bauvorschriften ..... 12
4.7 Abfall und Bodenaushub ..... 12
4.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege ..... 13
4.9 Baugrund ..... 13
4.10 Altlasten ..... 13

5. **Umweltbelange** ..... 14
5.1 Umweltprüfung ..... 14
5.2 Artenschutz ..... 14
5.3 Bodenschutz ..... 15
5.4 Wasser- und Quellenschutzgebiete ..... 15
5.5 Immissionsschutz ..... 15
5.6 Stadtklima und Luftreinhaltung ..... 15
6. **Flächenbilanz** ..... 16
7. **Gesamtabwägung** ..... 16
8. **Auswirkungen und Realisierung der Planung** ..... 16
8.1 Bodenordnung ..... 16
8.2 Planüberlagerung ..... 16
8.3 Kostenschätzung ..... 17

# 1. Einführung

## 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet liegt im Innenstadtkern von Bad Salzuflen und gleichzeitig vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 18.01.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 0168 für das Gebiet zwischen der Von Stauffenberg-Straße und Hermann-Löns-Straße sowie der Kirchstraße und Friedrichstraße. Es ist aktuell als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ (luth. M.B.K. Haus) festgesetzt.

Bisher befinden sich im Plangebiet drei zweigeschossige Gebäude. Die Hauptnutzung des Grundstückes im Plangebiet besteht in einer sozialen Einrichtung (womit es sich faktisch um eine Fläche für den Gemeinbedarf handelt). Das westliche Gebäude Nr. 9b dient aktuell Wohnzwecken, ist jedoch der genannten Hauptnutzung funktional zugeordnet.

Die kirchliche Nutzung für den Gemeinbedarf ist überholt, da diesbezüglich kein Bedarf mehr besteht. Aus diesem Grund soll die aktuelle Nutzung aufgegeben werden. Planungsziel ist es, das gesamte Plangebiet im Zuge einer behutsamen Nachverdichtung einer Wohnnutzung und somit einer den aktuellen Bedürfnissen entsprechenden Nachnutzung zuzuführen. Damit soll der Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Bad Salzuflen Rechnung getragen werden. Aufgrund der ruhigen Lage und der guten Anbindung ist das Plangebiet prädestiniert für eine Wohnnutzung, was sich auch in entsprechenden Umgebungsnutzungen widerspiegelt.

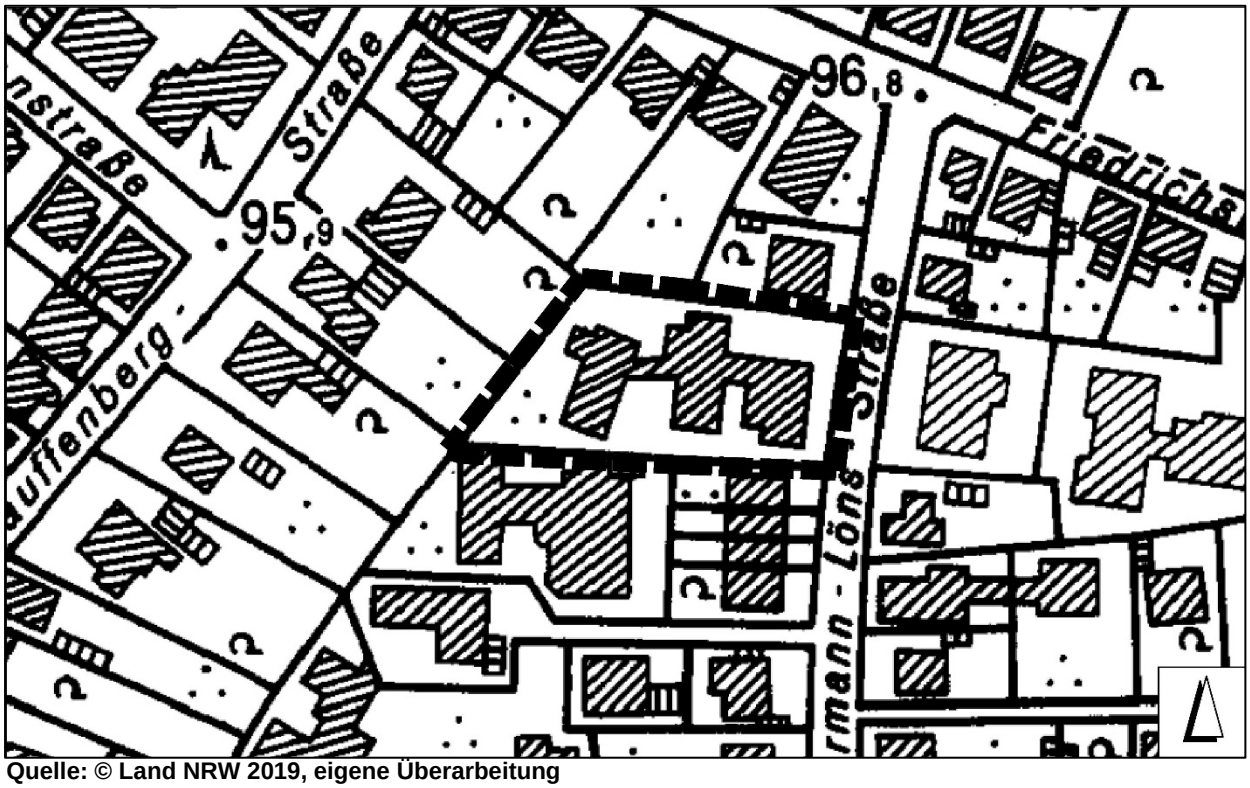
Da die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 0168 „Von Stauffenberg-Straße/ Hermann-Löns-Straße/ Kirchstraße/ Friedrichstraße“ der Umsetzung des Vorhabens und der Verwirklichung der o.g. Planungsziele entgegenstehen, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0168 erforderlich im Sinne von § 1 (3) BauGB. Die Planung beruht auf einer Privatinitiative des Grundstückseigentümers.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemarkung Bad Salzuflen der Innenstadt von Bad Salzuflen. Es wird im Norden durch die Flurstücke 1572 + 55, im Westen durch die Flurstücke 50 + 49 + 1998 und im Süden durch die Flurstücke 2408 + 2409 + 1312 abgegrenzt. Im Osten wird das Plangebiet, welches das Flurstück 1573 (Flur 24) umfasst, durch die Hermann-Löns-Straße abgegrenzt. Die Fläche östlich der Hermann-Löns-Straße liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 0142V „Wohnanlage Hermann-Löns-Straße“.

Das Plangebiet ist aktuell bebaut, befindet sich im Privateigentum und hat laut Flurstücksauszug eine Größe von 2.190 m².

**Abbildung 1: Abgrenzungsplan**




**Quelle: © Land NRW 2019, eigene Überarbeitung**

### 1.3 Planverfahren

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Nachverdichtung und gleichsam eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich handelt, wird der Bebauungsplan Nr. 0168 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, ist keine Vorprüfung gemäß § 13a (1) 2 Nr. 2 BauGB nötig. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Das Planverfahren der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird inklusive der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

## 2. Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst ein Einzelgrundstück (Flurstück 1573, Flur 24 der Gemarkung Bad Salzuflen) westlich der Herman-Löns-Straße im Innenstadtbereich von Bad Salzuflen. Auf dem genannten Grundstück befinden sich drei zweigeschossige Gebäude. Während das westliche Gebäude zu Wohnzwecken (insgesamt sechs Wohneinheiten) genutzt wird, befindet sich im mittleren und im östlichen Gebäude eine Einrichtung des MBK e.V. Letztere beide Gebäude sind durch

einen Verbindungstrakt miteinander verbunden. Der Rest des Grundstücks besteht aus Stellplätzen und privaten Grünflächen.

## 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das nähere Umfeld des Änderungsbereiches ist ein Wohngebiet. Nördlich und westlich angrenzend an das Plangebiet sind bis zu zweigeschossige Wohngebäude, hauptsächlich mit Satteldach, vorhanden. Südlich grenzen ein Beherbergungsbetrieb und weitere Wohngebäude an. Unmittelbar östlich der Herman-Löns-Straße befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohngebäude sowie eine Wohnanlage der Eben-Ezer Stiftung. Das Umfeld zeichnet sich durch eine offene Bauweise aus.

**Abbildung 2: Luftbild**

**Quelle: © Land NRW 2019, eigene Überarbeitung**

## 2.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt direkt über die Herman-Löns-Straße im Osten.

## 2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 2.3.1 Landes- und Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ aus.

### 2.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0168 „Hermann-Löns-Straße“ ist somit aus dem FNP entwickelt.

**Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (weiß)**

**Quelle: Stadt Bad Salzuflen, eigene Überarbeitung**

### 2.3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

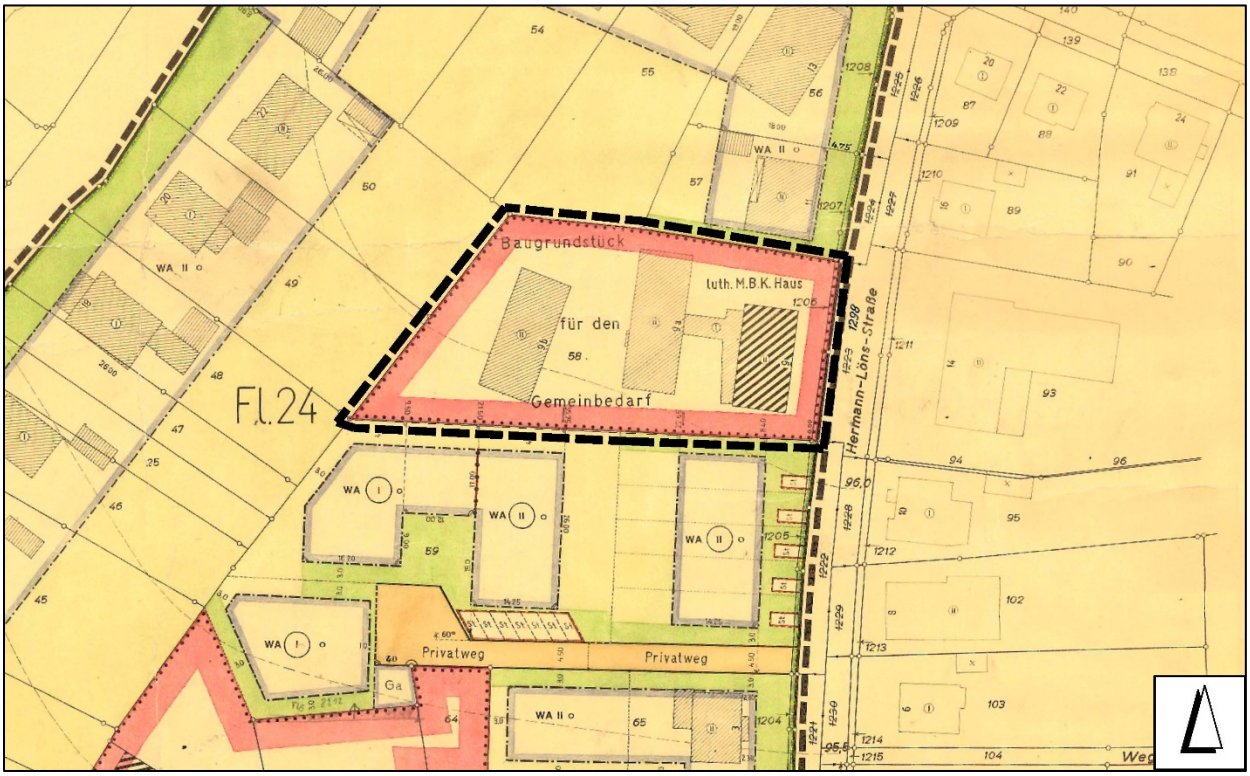
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 18.01.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 0168 (G 22) „Von Stauffenberg-Straße/ Hermann-Löns-Straße/ Kirchstraße/ Friedrichstraße“. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0168 ist im aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan als „Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbe-

darf“ festgesetzt. Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, überbaubaren Grundstücksfläche oder Dachgestaltung existieren für den Änderungsbereich nicht.

Die nördlich, westlich und südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen sind aktuell mit folgenden Festsetzungen versehen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse: südlich des Änderungsbereiches zwingend 1 und 2 / nördlich des Änderungsbereiches maximal 2
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,4 / 0,7
- Bauweise: offen
- Baugrenzen
- Dachneigung und -form: Anpassung an die Nachbarbebauung / Satteldach 30 - 35°

**Abbildung 4: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 0168**




**Quelle: Stadt Bad Salzuflen, eigene Überarbeitung**

## 3. Planungskonzept

Da die aktuelle Nutzung des Grundstücks entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 0168 (kirchliche Nutzung für den Gemeinbedarf) aufgegeben werden soll, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0168 geändert werden. Das Planungskonzept sieht innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt drei Mehrfamilienhäuser vor. Diese sollen sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen und genau wie der Bestand von der Hermann-Löns-Straße aus erschlossen werden. Darüber hinaus soll die charakteristische offene Straßenrandbebauung mit dem Neubau der Mehrfamilienhäuser weitergeführt werden.

## 4. Planinhalt

### 4.1 Allgemeines Wohngebiet

Für das gesamte Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich einerseits am Bestand und andererseits an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans im näheren Umfeld des Änderungsbereiches.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die neu geplanten Gebäude sowohl städtebaulich als auch nutzungstechnisch in die vorhandene, umliegende Bebauungsstruktur einfügen. Gleichzeitig wird dem Umstand, dass sich das Plangebiet in einer ruhigen und gleichzeitig zentralen Wohngegend befindet, Rechnung getragen.

Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Da in diesem Bereich die Wohnnutzung im Vordergrund steht, werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Hierdurch sollen insbesondere die regelmäßig von solchen Nutzungen ausgehenden Schallemissionen vermieden werden.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden, angelehnt an die umliegende Bestandsbebauung und die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4

festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundflächen von z.B. Stellplätzen, Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden darf. Dadurch kann die erforderliche Stellplatzanzahl nachgewiesen und gleichzeitig den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes angemessen Rechnung getragen werden. Weiterhin wird durch eine entsprechende Festsetzung die besondere städtebauliche Situation des Plangebietes mit der hohen Grundstückstiefe angemessen berücksichtigt.

Es werden weiterhin Festsetzungen bezüglich der zulässigen Höhe baulicher Anlagen getroffen. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Fahrbahnmitte der Planstraße gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Für die Höhe der baulichen Anlagen sind die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen maßgebend. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist definiert als Oberkante des Firstes. Durch die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung an den Bestandsgebäuden orientiert. Da sich das Gelände des Plangebietes als eben darstellt, ist eine einheitliche Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen sachgerecht.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen der GRZ, der maximal zulässigen Geschossigkeit und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung städtebaulich optimal in das vorhandene Ortsbild einfügt. Dabei wird berücksichtigt, dass die direkt angrenzenden Bestandsstrukturen auch schon größere Baukörper aufweisen.

### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet wird, wie im momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0168 auch, eine offene Bauweise festgesetzt. Um die Realisierung der geplanten Wohngebäude zu ermöglichen, werden für die ursprüngliche Gemeinbedarfsfläche erstmalig Baufenster ausgewiesen. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich einerseits am Bestand innerhalb des Änderungsbereiches und akzentuieren andererseits den östlich angrenzenden Straßenraum. Das östliche Baufenster ist darüber hinaus aufgrund einer bestehenden Abstandsflächenbaulast zugunsten des Flurstücks 1572 fünf statt drei Meter von der nördlichen Grundstücksgrenze versetzt.

Durch die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche wird gewährleistet, dass der Charakter des Straßenzuges erhalten bleibt.

## 4.4 Verkehrliche Erschließung

### 4.4.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Hermann-Löns-Straße im Osten. Um die Erschließung des westlichen (aktuell Gebäude 9b) und des zentralen (aktuell Gebäude 9a) Baufensters im Falle einer Grundstücksteilung zu sichern, wird am südlichen Rand des Plangebiets ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient nicht zuletzt der Sicherung einer Feuerwehrzufahrt zum westlichen Teil des Plangebietes.
Das Plangebiet ist gut angebunden – sowohl das Zentrum von Bad Salzuflen als auch der Kurpark sind fußläufig erreichbar.

### 4.4.2 Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind sowohl oberirdisch (Stellplätze) als auch im Rahmen von Tiefgaragen möglich. Damit die nötigen Stellplätze nachgewiesen werden können, wird festgesetzt, dass Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der der zeichnerisch dafür festgesetzten Fläche zulässig sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Tiefgaragen bis auf die Rampen vollständig unter der Geländeoberfläche liegen müssen.

### 4.4.3 Fuß- und Radverkehr

Innerhalb des Plangebiets sind keine separaten Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr vorhanden oder vorgesehen.

### 4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In fußläufiger Entfernung (~150 m) befinden sich die Bushaltestellen „Martin-Luther-Straße“ und „Lindenstraße“, die Wochentags im halbstündigen Takt von der Linie 941 angefahren werden. Dadurch ist das Plangebiet adäquat an das ÖPNV-Netz angebunden.

## 4.5 Technische Ver- und Entsorgung

### 4.5.1 Versorgung

Versorgungsträger für die Trinkwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Bad Salzuflen. Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Gemäß § 3 (2) des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz in 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 zum Ansatz zu bringen. In der Regel soll das Löschwasser für eine Löschzeit von 2 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 Plangebiet eine Löschwassermenge von 76,97 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung. 15 m³/h können aus dem mitgeführten Löschwasser der Löschfahrzeuge hinzugerechnet werden. Somit ergibt sich rechnerisch eine Gesamtmenge von ca. 92 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Aufgrund der geringen Fehlmenge wurden am 12. und 13.09.2019 von den Stadtwerken Bad Salzuflen Durchflussmessungen der Hydranten im Bereich Hermann-Löns-Straße und Ahornstraße vorgenommen. Die Lieferleistung der Hydranten betrug im Mittel 130 m³/h. Somit kann die Löschwasserversorgung für das Baugebiet als gesichert angesehen werden.

### 4.5.2 Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in die vorhandenen Kanäle in der Hermann-Löns-Straße eingeleitet.

### 4.5.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 51 Landeswassergesetz (LWG) ist das Regenwasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, verrieseln, oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Gemäß Bodenkarte NRW sind die anstehenden Böden im Plangebiet nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Aus diesem Grund ist das gesamte, auf den Baugrundstücken auf versiegelten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.

## 4.6 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018 getroffen. Ausgehend vom umliegenden Bestand wird festgesetzt, dass Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 35° zulässig sind. Weiterhin werden Regelungen bezüglich der zulässigen Dacheindeckungen, Dachaufbauten, untergeordneten Bauteile, Dachgauben, Fassadengestaltung und Vorgartenflächen getroffen.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen zu einer Einheitlichkeit des Plangebietes und der näheren Umgebung inklusive einer Geschlossenheit der Dachlandschaft beitragen, gleichzeitig jedoch eine individuelle Gestaltung der zukünftigen Gebäude ermöglichen.

## 4.7 Abfall und Bodenaushub

Auf den sachgerechten Umgang mit anfallendem Bodenaushub gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe wird im Bebauungsplan hingewiesen.

## 4.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäude. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Es wird ein Hinweis bezüglich des Umgangs mit dem Fund kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde im Zusammenhang mit Erdarbeiten in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 4.9 Baugrund

Den Baugrund im Plangebiet bilden Böden ohne Staunässe, die zur Niederschlagsversickerung nicht geeignet sind. Gemäß Bodenkarte NRW stehen zudem keine schutzwürdigen Böden an. Das Plangebiet befindet sich über dem zu Trink- und Badequellenzwecken verliehenen Bergwerkseigentum „Bad Salzuflen“. Es ist jedoch kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Inwieweit durch die vormalige Solegewinnung bergbauliche Einwirkungen zu erwarten sind, kann hieraus nicht beantwortet werden. Auch können durch die geplanten Bodeneingriffe Auswirkungen auf die derzeitige Solegewinnung nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin können sich, z.B. durch die Erschließung mineralisierter Wässer, weitergehende Anforderungen an die Bauvorhaben ergeben. Es wird deshalb empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Das damit verbundene Gutachten sollte auch zuverlässige Aussagen über die Belange des Quellenschutzes treffen.

Beim Bau und Betrieb von geothermischen Anlagen (Erdwärmesonden, Kollektoren etc.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. In wasserwirtschaftlich sensiblen Bereichen ist der Bau und Betrieb dieser Anlagen verboten. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Anlagen ist vor Genehmigungsstellung mit dem Kreis Lippe abzuklären. Nach § 202 BauGB ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) 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.

## 4.10 Altlasten

Das Plangebiet wurde im aktuellen rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgelegt. Nach Auswertung der Bauakten bestand seit 1951 auf der Fläche ein Internat mit Wohnheim des ev. Mädchen-Bibel-Kreises. Im Jahr 1957 wurde eine ev. Jugendbildungsstätte auf dem Gelände errichtet,1977 wurden die Häuser teilweise durch Zwischenbauten miteinander verbunden. Ein vorhandener unterirdischer Erdöltank ist 1983 ordnungsgemäß verfüllt und entleert worden. Im Jahr 2000 wurde das Gebäude aufgestockt und die Räume sind teilweise zu Wohnung umgebaut worden. Eine gewerbliche altlastenrelevante Nutzung ist nach Auswertung der Bauakten nicht zu erkennen, eine Gefährdung durch eine schädliche Bodenveränderung kann daher ausgeschlossen werden. Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0168 festgesetzten Nutzungen können ohne Beeinträchtigung und ohne Gefahr für das Leben und die Gesundheit der Nutzer aufgenommen werden.

# 5. Umweltbelange

## 5.1 Umweltprüfung

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0168 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 19 BNatSchG die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

## 5.2 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzprüfung[1] durchgeführt, die untersuchen sollte, ob die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. In diesem Zusammenhang erfolgte am 29.07.2019 eine Ortsbegehung zur Plausibilitätskontrolle. Die Artenschutzprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0168 unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG auslöst. Die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen und stellen sich wie folgt dar:

> 1. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bezüglich häufiger / verbreiteter Vogelarten und dem Girlitz wird eine wird Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis zum 30. September) vorgenommen. Dementsprechend sind Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen von Gehölzen bzw. Vegetationsflächen außerhalb des Zeitraums zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar sind alle Vegetationsbestände unmittelbar vor deren Entfernung bzw. Rodung durch eine Umweltbaubegleitung zu prü-

[1] Mestermann 2019: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 0168 „Hermann-Löns-Straße“ der Stadt Bad Salzuflen. Warstein Hirschberg, Oktober 2019.

fen. Die Maßnahme soll sicherstellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Quartiersnutzung sind.
Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen darüber hinaus auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten, die im Zuge der Planung erhalten bleiben. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

2. Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Fledermausarten und Star) im Zuge von Gebäudeabbrüchen auszuschließen, ist unmittelbar vor dem Abbruch eine detaillierte Untersuchung aller Außen- und Innenbereiche des Gebäudes durchzuführen. Diese Gebäudeuntersuchung ist im Rahmen einer gesonderten Artenschutzprüfung im Zuge des Abbruchverfahrens durchzuführen. Sollte im Zuge der Gebäudeuntersuchung ein Fledermausquartier oder ein Brutplatz des Stars nachgewiesen werden oder ist das Vorhandensein eines solchen nicht auszuschließen, sind weitere Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

### 5.3 Bodenschutz

Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen versiegelt, womit eine geringe Wertigkeit der Bodenfunktionen einhergeht. Gemäß Bodenkarte NRW stehen zudem keine schutzwürdigen Böden an. Die Belange des Bodenschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

### 5.4 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Bereich des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen von 1974 in der Zone QSG III b. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung wird aktuell überarbeitet, wonach das Plangebiet voraussichtlich in den Zonen III und A liegen wird.

### 5.5 Immissionsschutz

Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0168 sind keine wesentlichen zusätzlichen Geräuschimmissionen im näheren Umfeld des Plangebietes erwarten. Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohngebäude durch die umliegenden Nutzungen und die angrenzende Straße ist aufgrund der ruhigen Lage ebenfalls nicht zu erwarten. Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

### 5.6 Stadtklima und Luftreinhaltung

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0168 wird sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung als auch die zulässige Stellung der Gebäudekörper im Vergleich zum Bestand

nicht wesentlich verändern. Die Belange des Stadtklimas und der Luftreinhaltung werden nicht berührt.

## 6. Flächenbilanz

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gesamtfläche des Plangebiets | ca. 0,22 ha | / | 100 % |
| Allgemeines Wohngebiet WA | ca. 0,22 ha | / | 100 % |

## 7. Gesamtabwägung

Der Änderungsbereich liegt im Innenstadtkern von Bad Salzuflen und gleichzeitig vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 18.01.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 0168 „Von Stauffenberg-Straße/ Hermann-Löns-Straße/ Kirchstraße/ Friedrichstraße“. Eine Wohnbebauung entsprechend dieser Bebauungsplanänderung existiert bisher nicht - gleichwohl sind die Flächen schon bebaut. Die bisherige Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf entspricht jedoch nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt. Der entsprechende Bestand innerhalb des Änderungsbereiches ist sowohl baulich als auch funktional abgängig.

Die Planungsalternative der 0-Variante (=Nichtverwirklichung der Planung) hätte also zur Folge, dass im Plangebiet ein Leerstand entstehen würde. Dieses sollte vermieden werden, da das Gebiet aufgrund seiner Lage großes Innenentwicklungspotenzial besitzt. Sollte die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0168 geplante Wohnbebauung nicht an dieser Stelle verwirklicht werden, müsste der Wohnraumbedarf im Übrigen an anderer Stelle gedeckt werden.

Aufgrund der Möglichkeit der Nutzung vom Innenentwicklungspotenzialen und der Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahmen ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0168 der Vorzug vor der Nullvariante zu geben.

## 8. Auswirkungen und Realisierung der Planung

### 8.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

### 8.2 Planüberlagerung

Mit Rechtskraft der 1. Änderung werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 0168 „von Stauffenberg-Straße/ Hermann-Löns-Straße/ Kirchstraße/ Friedrichstraße“ innerhalb des Änderungsbereiches überlagert (= verdrängt) und leben im Falle der Ungültigkeit der 1. Änderung wieder auf.

## 8.3 Kostenschätzung

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen durch die vorgesehenen Planungen keine Kosten. Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen. Dies beinhaltet die evt. erforderlichen Fachgutachten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0168 „Hermann-Löns-Straße“, Ortsteil Bad Salzuflen wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet.

Bad Salzuflen, den 14.02.2020