Bad Salzuflen
…ich fühl' mich wohl.

Anlage 3
zur Vorlage 59/2009

BEGRÜNDUNG

einschließlich Umweltbericht

gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2a Baugesetzbuch (BauGB)

für den

Bebauungsplan Nr. 0165/I „Lerchenpfad“

Ortsteil Bad Salzuflen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Fassung vom: 03. März 2009

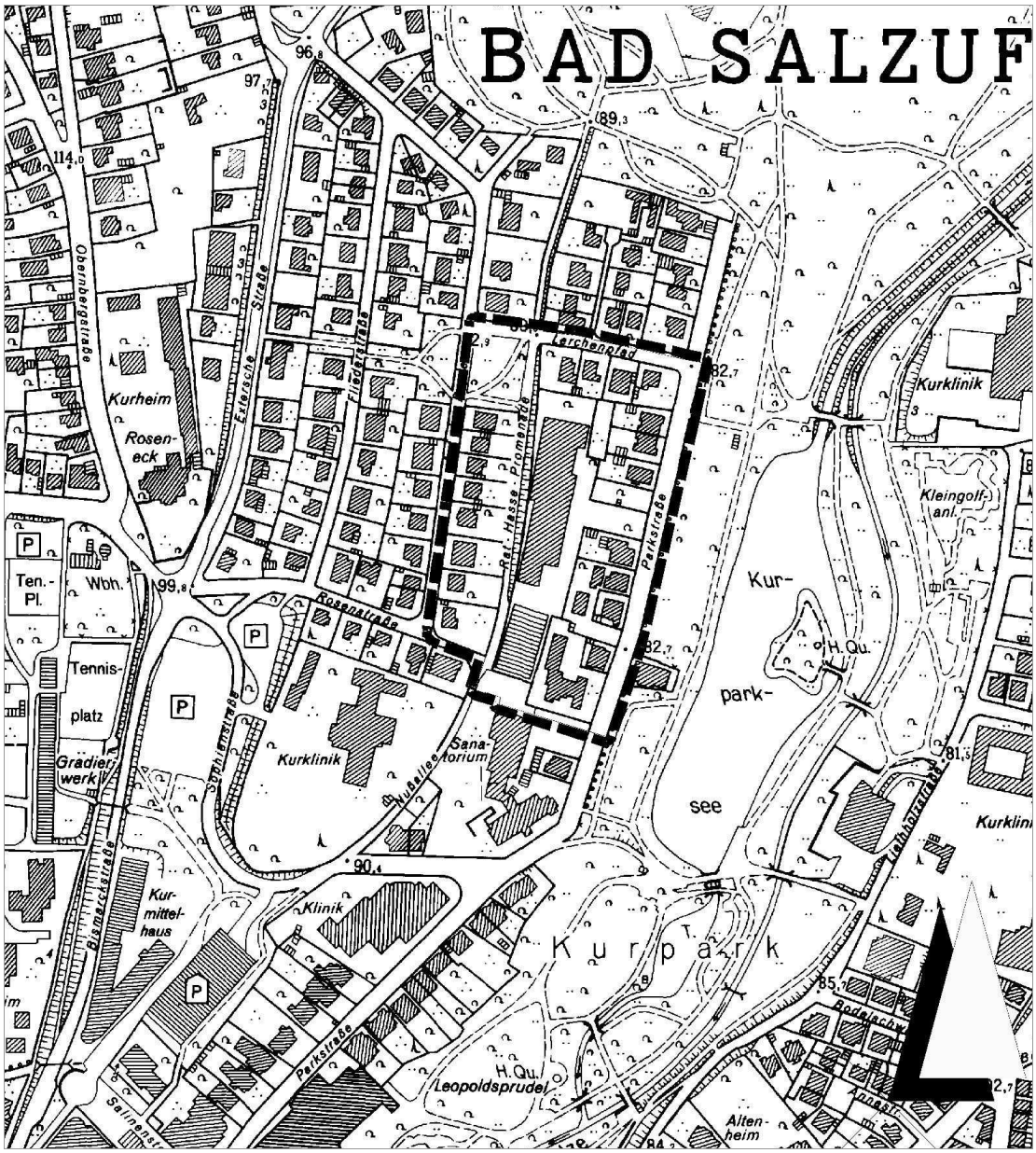
aufgestellt von: Stadt Bad Salzuflen, Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Räumlicher Geltungsbereich**	**3**
2.	**Verfahren**	**4**
3.	**Anlass und Ziele der Planung**	**4**
4.	**Übergeordnete Vorgaben**	**5**
4.1	Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Flächennutzungsplanung	5
5.	**Städtebauliche Bestandsaufnahme**	**6**
5.1	Lage im Stadtgebiet	6
5.2	Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung	6
5.3	Natürliche Grundlagen	6
6.	**Städtebauliche Konzeption**	**6**
7.	**Planung der Baugebiete**	**7**
7.1	Sondergebiet Kur / Hotel / kurbezogenes Wohnen gemäß § 11 BauNVO	7
7.2	Reine und allgemeine Wohngebiete gemäß §§ 3 und 4 BauNVO	8
7.3	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	8
7.4	Durchgrünung der Baugebiete	8
8.	**Grünflächen**	**8**
9.	**Verkehrliche Erschließung**	**9**
9.1	Verkehrsflächen	9
9.2	Ruhender Verkehr	9
10.	**Technische Ver- und Entsorgung**	**9**
10.1	Versorgung	9
10.2	Abwasserentsorgung	10
10.3	Beseitigung des Niederschlagswasser	10
10.4	Abfall und Bodenaushub	10
11.	**Immissionsschutz**	**10**
12.	**Altablagerungen und Bodenschutz**	**11**
13.	**Umweltbericht**	**12**
13.1	Beschreibung des Planvorhabens	12
13.2	Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes	12
13.3	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Schutzgutbetrachtung)	13
13.4	Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose Nullvariante)	15
13.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
13.6	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
13.7	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	17
13.8	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	17
13.9	Zusammenfassung	17
14.	**Denkmalschutz**	**18**
15.	**Erhaltungssatzung**	**18**
16.	**Realisierung der Planung / Kosten**	**18**
17.	**Flächenbilanz**	**19**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0165/I „Lerchenpfad“ wird begrenzt durch die Straße Lerchenpfad im Norden, die Parkstraße im Osten, die Rosenstraße und das Flurstück 552, Flur 22, Gemarkung Bad Salzuflen im Süden sowie die Straße Auf der Breden im Westen. Der Geltungsbereich geht aus dem Übersichtsplan hervor.



Kartengrundlage : Ausschnitt/Zusammensetzung/~~Vergrößerung~~/Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr. 4/99

Für die genauen Grenzen ist die Planzeichnung im Maßstab 1:1000 verbindlich.

2. Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0165/I „Lerchenpfad“ überdeckt eine Teilfläche des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0165 „Lerchenpfad“. Für Teilbereiche sind bisher fünf Änderungsverfahren durchgeführt worden. Die letzten Bebauungsplanänderungen sind in den Jahren 1997 bzw. 1996 rechtskräftig geworden und betreffen die öffentliche Grünfläche im Norden (4. Änderung) bzw. den südlichen Geltungsbereich (5. Änderung).

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan haben sich städtebaulich relevante Entwicklungen ergeben, die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Ordnung eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0165/I „Lerchenpfad" erforderlich machen. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.08.2005 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0165/I „Lerchenpfad“ gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom 20.10.2005 bis 21.11.2005 stattgefunden. Eine öffentliche Auslegung wurde vom 18.02.2008 bis zum 20.03.2008 durchgeführt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte entsprechend der damaligen Hauptsatzung durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel im Erdgeschoss des Rathauses.

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG) hat festgestellt, dass die nach der gültigen Bekanntmachungsverordnung mögliche öffentliche Bekanntmachung von Satzungen an der Anschlagtafel im Rathaus mit Hinweis auf das Internet nur für Städte bis zu einer Größe von 35.000 Einwohnern eine adäquate Veröffentlichungsform darstellt.

Daher ist für Bauleitplanverfahren, bei denen in Kommunen, die größer als 35.000 Einwohner sind, Verfahrensschritte oder Beschlüsse ausschließlich an der Bekanntmachungstafel des Rathauses bekannt gemacht worden sind, wegen des daraus resultierenden Verfahrensfehlers von einer Nichtanwendbarkeit der Bauleitplanung auszugehen. Hiervon ist auch der Bebauungsplan Nr. 0165/I „Lerchenpfad“, Ortsteil Bad Salzuflen betroffen.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen hat daher am 09.12.2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 0165/I „Lerchenpfad“, Ortsteil Bad Salzuflen beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 12.01.2009 bis 13.02.2009 durchgeführt. Die Bekanntmachung im Kreisblatt – Amtsblatt des Kreises Lippe erfolgte am 29.12.2008.

3. Anlass und Ziele der Planung

Planungsanlass ist der derzeit nicht gewährleistete Immissionsschutz der in der Nachbarschaft des Maritim Staatsbadhotels an der Parkstraße vorhandenen Nutzungen innerhalb eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes. Mit Beschluss vom 10.07.2002 hat das Verwaltungsgericht Minden der Klage einer Anwohnerin stattgeben, dass gegenüber dem Maritim-Staatsbadhotel geeignete Maßnahmen festgesetzt werden müssen, „die die Einhaltung nach den Bestimmungen der TA Lärm 1998 ... ermittelter Lärmwerte von 55 dB(A) bei Tage und 40

dB(A) bei Nacht am Hotel ... der Klägerin ... gewährleisten.“ [1] Mit Beschluss vom 23.12.2003 hat das Oberverwaltungsgericht Münster den Antrag auf Zulassung der Berufung gegen dieses Urteil abgelehnt.

Insbesondere die verkehrliche Erschließung des Maritim Staatsbadhotels von der Parkstraße aus zu der Tiefgarage führt in den Ruhezeiten zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte bei den Nachbargebäuden. Dieses haben mehrfache Lärmmessungen in der Vergangenheit ergeben. Als Folge des Urteils des Verwaltungsgerichtes Minden wurde daher der Hotelbetreiberin in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr die Nutzung der Zu- und Abfahrt zum Hotel von der Parkstraße aus untersagt.

Da im Bereich der jetzigen Zufahrt auch angemessene und genehmigungsfähige Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) keine ausreichende Verbesserung der Belastung der Nachbargrundstücke bewirken würden, soll über das Bebauungsplanverfahren eine neue Nacht-Zufahrt im südlichen Bereich der Parkstraße zur vorhandenen Tiefgarage des Hotels planungsrechtlich ermöglicht werden. Als Schutz benachbarter Wohnbebauung wird diese Zufahrt überwiegend unter Gelände bzw. im Einfahrtsbereich zur Parkstraße als vollständig eingehauste Zufahrt festgesetzt. Die vorhandene zentrale Hotelzufahrt von der Parkstraße kann demnach zukünftig nur noch zu den Tagzeiten zwischen 6 und 22 Uhr genutzt werden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll zudem für den gesamten Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 0165 „Lerchenpfad“ eine städtebauliche Ordnung erreicht werden.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold -Oberbereich Bielefeld- weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus. Gleichzeitig ist für das Plangebiet der Erhalt und die Entwicklung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich des Hotels als ‚Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kur und Kurklinik’ und den sonstigen Geltungsbereich als ‚Wohnbaufläche’ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt; eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

[1] Urteil Verwaltungsgericht Minden vom 10.07.2002

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet ist nördlich vom historischen Stadtzentrum, unmittelbar angrenzend an den Kurbereich im Ortsteil Bad Salzuflen gelegen. In fußläufiger Entfernung befinden sich die kulturellen Einrichtungen Bad Salzuflens wie das Theater, das Kurhaus und die Konzerthalle. Nördlich und unmittelbar östlich schließen der Landschaftspark mit dem Kurparksee und dem Thermalbad an. Nach Westen hin schließt sich ein Wohngebiet an. Durch den nahegelegenen Kurpark und den Landschaftspark gibt es einen direkten Bezug zum Grün und zur Naherholung.

5.2 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Entlang der Parkstraße befinden sich neben einigen Kurpensionen bzw. Hotels überwiegend Wohnhäuser. Im Hintergelände mit Zufahrt von der Parkstraße aus liegt das Anfang der 1970er Jahre errichtete bis zu sechsgeschossige „Maritim Staatsbadhotel“ mit ca. 200 Zimmern und etwa 300 Betten. Die Straßen Lerchenpfad und Auf der Breden sind fast ausschließlich mit reinen Wohngebäuden bebaut.

Planungsrechtlich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0165 für das Hotel ein Sondergebiet für Kurzwecke (SO-Kur) fest. Entlang der Straßen Lerchenpfad und Parkstraße sind Allgemeine Wohngebiete (WA) und entlang der Straße Auf der Breden ist ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung durchquert von dem öffentlichen Fuß- und Radweg „Rat-Hasse-Promenade“, der auf einer ehemaligen Kleinbahntrasse eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung aus der Innenstadt in den Landschaftsgarten und als Teil des Sole-Radweges bis nach Vlotho und Bad Oeynhausen darstellt.

5.3 Natürliche Grundlagen

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer, jedoch befindet es sich im Bereich von Heilquellen, dem Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen mit der Schutzzone Q III b.

Von der Höhenentwicklung her steigt das Plangebiet von Osten nach Westen von ca. 82,50 m über NN auf bis zu 95 m über NN an. Zwischen der Parkstraße und der Rat-Hasse-Promenade besteht allein ein Höhenunterschied von ca. 7,50 m.

6. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Das Ziel des Bebauungsplanes ist, ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen zu sichern und die Zufahrtsproblematik des Maritim Staatsbadhotels zu verbessern. Daher sieht der Bebauungsplanentwurf eine neue Zufahrt

südlich der Parkstraße 43 entlang der südlichen Geltungsbereichgrenze vor, die unter Erdniveau liegt und direkt die Garage des Hotels erschließt. Diese Garage ist aufgrund des Höhenunterschiedes in den Hang eingebaut (‚Hanggarage’).

Im Bereich Auf der Breden / Lerchenpfad ist die Bebauung mit einem zusätzlichen Wohngebäude vorgesehen, die bereits über die 4. Änderung des Bebauungsplanes 0165 „Lerchenpfad“ ermöglicht wurde. Ferner werden zusätzliche neue Bebauungsstrukturen, die über reine An- und Umbauten hinausgehen, nicht angestrebt, um den Charakter des Gebietes zu wahren.

7. Planung der Baugebiete

7.1 Sondergebiet Kur / Hotel / kurbezogenes Wohnen gemäß § 11 BauNVO

Das Grundstück Parkstraße 53 wird gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Sondergebiet Kur / Hotel / kurbezogenes Wohnen“ festgesetzt. Das Sondergebiet soll auch weiterhin kurspezifischen und kurverträglichen Einrichtungen vorbehalten sein, wie es der Darstellung im Flächennutzungsplan und dem Ergebnis des Kurortentwicklungsplan entspricht.

Die gravierenden Veränderungen im Kurbereich in den letzten Jahren machen allerdings erweiterte Nutzungsmöglichkeiten erforderlich. Über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen auf der Grundlage der Empfehlungen des Stadtentwicklungsplanes -Teilplan Kur- und in Abstimmung mit den Grundstückseigentümer Möglichkeiten für wirtschaftliche und gleichzeitig kurgebietsverträgliche Nutzungen geschaffen werden.

Die Festsetzung „kurbezogenes Wohnen“ soll kurverträgliche Wohnnutzungen ermöglichen, die einerseits der veränderten Situation im Kurbereich und den wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer aber andererseits auch der Erhaltung des engeren Kurgebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kurpark gerecht werden. Aus diesem Grund sind z.B. Dauerwohnungen oder Seniorenheime mit stationärer Pflege nicht zulässig. Das kurbezogene Wohnen wird daher in Bezug auf den zulässigen Anteil der grundstücksbezogenen Geschossfläche begrenzt. So sind Ferienwohnungen insgesamt bis zu maximal 30% der grundstücksbezogenen Geschossfläche und Wohnungen mit Serviceeinrichtungen wie z.B. „Boardinghouses“ o.ä. für einen wechselnden Personenkreis bis zu maximal 20% der grundstücksbezogenen Geschossfläche zulässig. Größere Wohnanlagen mit Serviceeinrichtungen, wie z.B. Seniorenresidenzen oder „Betreutes Wohnen“ können ausnahmsweise – ohne Begrenzung einer grundstücksbezogenen Geschossfläche – zugelassen werden, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Bewohner die kurörtliche Infrastruktur nutzen werden. In diesen Wohnanlagen sind daher auch keine eigenständigen Therapieeinrichtungen zulässig. Durch die Festsetzung „kurbezogenes Wohnen“ sollen auch für den Bereich des Maritim Staatsbadhotels ergänzende bzw. andere Nutzungen zukünftig ermöglicht werden.

Darüber hinaus sind in dem Gebiet Hotels zulässig sowie Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe bis max. 200 qm Geschossfläche pro Betrieb und Grundstück in Verbindung mit den zulässigen kurbezogenen Nutzungen.

7.2 Reine und allgemeine Wohngebiete gemäß §§ 3 und 4 BauNVO

Die reinen und allgemeinen Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Um den Gebietscharakter zu wahren, sind im reinen Wohngebiet nicht störende Handwerksbetriebe und im allgemeinen Wohngebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen bzw. nicht zulässig. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese der Versorgung des Gebietes dienen.

In den allgemeinen Wohngebieten entlang der Parkstraße und des Lerchenpfades sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig, um den Pensionsbetrieb in diesen Bereichen, vor allem in den vorhanden Kurortvillen, auch weiterhin zu gewährleisten. In dem reinen Wohngebiet entlang der Straße Auf der Breden sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulassungsfähig.

Die Festsetzungen in Bezug auf das Maß der Nutzung orientieren sich an dem Bestand. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, das An- und Umbauten möglich sind. Bei den Gebäuden innerhalb der Erhaltungssatzung sind darüber hinaus die entsprechenden Regelungen zu berücksichtigen.

7.3 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Hinsichtlich der Dachgestaltung und der Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW getroffen. Diese Festsetzungen verfolgen das Ziel, eine einheitliche Gestaltung in den Baugebieten sicher zu stellen und einer Verunstaltung vor allem durch Werbeanlagen entgegenzuwirken. Daher werden insbesondere detaillierte Regelungen zu den Werbeanlagen getroffen.

7.4 Durchgrünung der Baugebiete

Innerhalb der einzelnen Baugebiete ist der erhaltenswerte Baumbestand über eine Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. Danach sind die Bäume zu erhalten und zu pflegen und abgängige Bäume durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
In den Straßen Lerchenpfad und insbesondere der Parkstraße sind Vorgärten zu erhalten und anzulegen, um den besonderen Charakter des Gebietes entlang des Landschaftsparks zu sichern.

8. Grünflächen

Im Kreuzungsbereich Auf der Breden/ Lerchenpfad befindet sich derzeit eine öffentliche Grünfläche in einer Größe von ca. 1.900 qm. Mit der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplans 0165 „Lerchenpfad“ wurde bereits ein Teilbereich überplant, der in die aktuelle Planung übernommen wurde, so dass die öffentliche Grünfläche mit 687 qm erhalten bleibt. Die vorhanden Bäume in diesem Bereich sind als erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan gesichert.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Verkehrsflächen

Das fast vollständig bebaute Plangebiet ist über die vorhandenen Anliegerstraßen Rosenstraße, Parkstraße, Lerchenpfad und Auf der Breden ausreichend erschlossen. Die im Plangebiet liegenden Straßen Parkstraße und Lerchenpfad werden entsprechend ihrem Bestand als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquerende Nußallee/Rat-Hasse-Promenade ist Bestandteil einer attraktiven und sehr gut frequentierten Fuß- und Radwegeverbindung aus der Innenstadt in den Landschaftsgarten und wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

9.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen untergebracht. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn eine Anordnung gemäß den Festsetzungen auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Im Bereich der Sonderbaufläche ist eine Garage vorhanden, die in den Hang hineinragt (‚Hanggarage’). Die neu geplante Zufahrt zur Garage erfolgt entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf dem Flurstück 552, Flur 22, Gemarkung Bad Salzuflen. Sie liegt größtenteils unterirdisch und ist aus Immissionsschutzgründen im vorderen Bereich bzw. dem Bereich, der nicht unterirdisch liegt, einzuhausen. Zusätzlich gibt es im Bereich der Zufahrt des Hotels eine Stellplatzanlage. Für den Busverkehr stehen auf den Parkplätzen Sophienstraße / Roseneck in fußläufiger Entfernung zum Maritim Staatsbadhotel ausreichend öffentliche Bus-Stellplätze zur Verfügung.

Bei der Anlage der Stellplatzanlagen wurden Regelungen zur Begrünung getroffen, um diese Anlagen in das Gebiet zu integrieren. So sind pro 4 Stellplätze ein einheimischer standortgerechter großkroniger Laubbaum anzupflanzen und Tiefgaragen zu begrünen. Dies gilt insbesondere auch für die Hanggarage im Sondergebiet, deren Dach von der Rat-Hasse-Promenade eingesehen werden kann .

10. Technische Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger.

10.2 Abwasserentsorgung

Im Plangebiet sind in den vorhandenen Straßen Rosenstraße, Auf der Breden, Lerchenpfad und Parkstraße sowohl ein Schmutzwasserkanal, als auch ein Regenwasserkanal vorhanden. Damit ist die Bebauung an das Trennsystem angeschlossen.
Bei der Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Wohnbebauung auf einer Teilfläche des Flurstücks 463, Flur 30, Gemarkung Bad Salzuflen im Bereich Lerchenpfad Ecke Auf der Breden sind die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle zu verlegen, die zur Zeit diagonal über das Grundstück verlaufen.

10.3 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und durch das öffentliche Kanalnetz erschlossen. Aufgrund der Beschaffenheit des Bodens ist damit zu rechnen, dass die Durchlässigkeitsbeiwerte der Böden i. d. R. unter 1×10^{-6} m/s liegen. Damit kann eine dezentrale Versickerung der Niederschläge auf einzelnen Baugrundstücken nicht verlangt werden. Sollte eine Versickerung von seiten der Bauherren gewünscht werden, ist im Einzelfall der Nachweis ausreichender Versickerungsleistung und ausreichender Versickerungsfläche zu erbringen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

10.4 Abfall und Bodenaushub

Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll der Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden Gemengelage aus dem Nebeneinander von Wohnnutzungen und dem Maritim Staatsbadhotel wurde für den Bereich des Plangebietes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten[2] in Auftrag gegeben. Die schalltechnische Untersuchung ermittelt die gewerbliche Geräusch-Situation im Plangebiet.

Nach dem Gutachten vom 06.04.2006 führt eine Nachtnutzung der bestehenden Zufahrt zum Maritim Staatsbadhotel zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für die Nachbarschaft. Durch die geplante, verlegte Zuwegung zur freistehenden Hang- bzw. Hotelgarage, die im wesentlichen durch einen Tunnel geführt werden soll, wäre dieser Konflikt gelöst.

Das Gutachten führt ferner aus, dass es bei einer Nachtnutzung der Stellplatzanlage auf dem rückwärtigen Bereich des Grundstücks des Apart-Hotel-Garni Villa Helene in der Nachbarschaft

[2] AKUS GmbH, Bielefeld: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0165/I „Lerchenpfad“ der Stadt Bad Salzuflen vom 06.04.2006

zu Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels kommt. Hier kann eine Carport-Konstruktion für ausreichenden Schallschutz sorgen.

Zusätzlich hat der Hotelbetreiber bezüglich des Zu- und Abgangsverkehrs zum Maritim Staatsbadhotel eine schalltechnische Untersuchung[3] in Auftrag gegeben. Das Ergebnis liegt seit dem 08.05.2007 vor. Danach werden die Tages-Richtwerte und zulässigen Spitzenpegel vom gesamten Hotelbetrieb eingehalten. Im Rahmen des laufenden Baugenehmigungsverfahrens wird die Frage der Zufahrt mit Bussen in Ruhezeiten abschließend geklärt.

Am Sonntag, den 22.04.2007 hat eine ergänzende Lärm-Messung durch die AKUS GmbH stattgefunden. Anlass war das regelmäßige An- und Abfahren von Omnibussen auf das Grundstück des Maritim Staatsbadhotels. Die AKUS GmbH führt in ihrer schalltechnischen Untersuchung[4] aus, dass angesichts des einzuhaltenden Immissionsrichtwertes der ermittelte Pegel nicht relevant ist.

12. Altablagerungen und Bodenschutz

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes 0165 „Lerchenpfad“ wurde eine Untersuchung des Bodens und der Bodenluft auf dem Flurstück 463, Flur 30, Gemarkung Bad Salzuflen durchgeführt (ingenieurgeologisches Gutachten vom 08.10.1996) und eine Ablagerung von Bodenaushub, Schlacke und Straßenaufbruch festgestellt. Diese Altablagerung ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan zu kennzeichnen.
Die festgesetzte bauliche Nutzung als reines Wohngebiet ist im Grundsatz aus folgenden Gründen mit den Befunden vereinbar:

- Eine Belastung der Bodenluft ist nicht gegeben.
- Augrund der Höhenlage der Ablagerungen werden diese bei Realisierung der Bebauung zum großen Teil ausgekoffert. Wegen der geringen Größe und der weitgehenden Ausnutzung des Grundstücks muss der Aushub abgefahren werden. Durch die entsprechende Festsetzung kann ausgeschlossen werden, dass belasteter Boden in den Oberboden gelangt und zu einer Gefährdung über direkten Kontakt führt.
- Eine Belastung des Grundwassers ist wegen der engräumigen Ausdehnung der Belastung und der mäßigen Schadstoffgehalte nicht anzunehmen.

Das belastete Aushubmaterial der kennzeichnungspflichtigen Altablagerung ist fachgerecht zu entsorgen und gegebenenfalls sind unterschiedliche Ablagerungen getrennt zu deponieren.

Weitere begründete Verdachtsmomente hinsichtlich Bodenbelastungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

[3] Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer, Bielefeld: „Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung einer Ein-/Ausfahrt für die Tiefgarage des Maritim Hotels in Bad Salzuflen“ vom 23.08.2005
[4] AKUS GmbH, Bielefeld: „Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb des Maritim Staatsbadhotels Bad Salzuflen“ vom 07.05.2007

13. Umweltbericht

13.1 Beschreibung des Planvorhabens

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Um ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen zu sichern und die Zufahrtsproblematik des Maritim- Staatsbadhotels zu verbessern, sieht der Bebauungsplanentwurf eine neue Zufahrt südlich der Parkstraße 43 entlang der südlichen Geltungsbereichgrenze vor, die unter Erdniveau liegt und direkt die Garage des Hotels erschließt. Diese Garage ist aufgrund des Höhenunterschiedes in den Hang eingebaut (‚Hanggarage’).

Im Bereich Auf der Breden Ecke Lerchenpfad ist die Bebauung mit einem zusätzlichen Wohngebäude vorgesehen, die bereits über die 4. Änderung des Bebauungsplanes 0165 „Lerchenpfad“ ermöglicht wurde. Ferner werden zusätzliche neue Bebauungsstrukturen, die über reine An- und Umbauten hinausgehen, nicht angestrebt, um den Charakter des Gebietes zu waren.

13.2 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Für die Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind neben den sich unmittelbar aus dem Baugesetzbuch ergebenden Umweltschutzzielen insbesondere folgende, in der nachstehenden Tabelle genannten, fachgesetzlichen Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Art und Weise, wie die damit verbundenen Ziele im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden, wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern dargelegt.

Schutzgut	**fachgesetzliche Vorgaben**
Mensch	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen TA Lärm DIN 18005 (Schallschutz)
Tiere, Pflanzen und Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz Landschaftsgesetz NRW
Boden	Bundesbodenschutzgesetz
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz
Klima	Landschaftsgesetz NRW
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen TA Luft
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzgesetz

Mit einer innerstädtischen Lage liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes „Bad Salzuflen“. Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Für das Plangebiet liegen wasserschutzrechtliche Bestimmungen bzw. Schutzgebietsausweisungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum einem innerhalb der Zone III a C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen“.

Sonstige Fachpläne mit umweltbezogenen Zielvorgaben liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

13.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Schutzgutbetrachtung)

Im folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben und es werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt und die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Allgemeinen sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion und Aspekte des Lärmschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Lediglich im Bereich Auf der Breden ist eine zusätzliche Bebauung vorgesehen. Ansonsten sind geringe Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der Wohngebiete möglich in Form von An- und Umbauten. Im Bereich des Sondergebietes bzw. des Hotels sind keine zusätzlichen baulichen Erweiterungen zulässig. Lediglich für den Bereich der Hanggarage erfolgt eine neue eingehauste und unterirdisch geführte Zufahrt. So das eine Verbesserung der Lärmsituation erzielt wird.

Eine Erholungsnutzung ist durch den unmittelbaren Bezug zum Landschafts- und Kurpark sowie einer öffentlichen Grünflächen im Kreuzungsbereich Auf der Breden / Lerchenpfad gesichert. Insbesondere der Landschaftspark erfüllt auch Funktionen der Naherholung.

Insgesamt sind die durch die Planung entstehenden umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering einzustufen. Sie werden durch die Zufahrt sogar in Bezug auf den Immissionsschutz verbessert. Für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit sind keine negativen Konsequenzen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und es wird nur eine geringfügige zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Die bereits versiegelten Bereiche haben daher keine wesentliche Bedeutung für den Lebensraum von Pflanzen und Tieren.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Grünfläche wird eine Teilbebauung ermöglicht und es erfolgt eine zusätzliche Versiegelung durch die Zufahrt zur Hanggarage, sodass in diesen Bereichen mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen ist. Je-

doch sind diese Auswirkungen aufgrund der geringen Größe als unbedeutend einzustufen. Damit sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Schutzgut Boden

Aufgrund seiner Lage im Stadtteil Bad Salzuflen ist das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt. Es sind daher im Plangebiet keine schützenswerten Böden ausgewiesen.

Für das Flurstück 463, Flur 30, Gemarkung Bad Salzuflen liegt ein ingenieurgeologisches Gutachten vom 08.10.1996 vor, das eine Ablagerung von Bodenaushub, Schlacke und Straßenaufbruch festgestellt hat (siehe Kap. 12). Diese Altablagerung ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet. Das belastete Aushubmaterial ist bei einer Bebauung fachgerecht zu entsorgen. Mit dieser Entsorgung wird eine Verbesserung des Schutzgutes Boden erreicht.

Eine weitergehende Belastung des Bodens wird mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet, so dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb schützenswerter Grundwasservorkommen, in der Zone III a C des Quellschutzgebietes „Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen“. Die Bestimmungen der Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16.07.1974 sind zu beachten.

Die Niederschläge werden in den Regenwasserkanal eingeleitet. Dabei ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Öl- und Benzinabscheider) sicherzustellen, dass das einzuleitende Wasser nicht durch Stellplatznutzung o.ä. belastet ist.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Umsetzung der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima

Da keine zusätzliche Bebauung in einem größeren Umfang ermöglicht wir, sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen im Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizungsanlagen über die bestehenden Belastungen hinaus nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft

Durch die vorhandenen Baustrukturen und die umgebenen Erschließungsstraßen ist bereits heute eine Vorbelastung der Luft vorhanden. Eine nennenswerte Steigerung der Immissionsbelastungen ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Mit dem Begriff "Landschaftsbild" wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft bezeichnet. Das "Bild einer Landschaft" entsteht beim Betrachter insbesondere durch deren Relief, Vegetation und Nutzungsstruktur.

Das Landschaftsbild im Bereich des Bebauungsplanes ist geprägt insbesondere durch die Villenbebauung entlang der Parkstraße und der offenen Bebauung innerhalb der Wohngebiete Dieses Orts- bzw. Landschaftsbild wird erhalten und entsprechend durch Festsetzungen gesichert. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal Parkstr. 49, das im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und durch eine Baukörperfestsetzungen zusätzlich gesichert wird. Darüber hinaus werden die erhaltenswerten Gebäude über eine Erhaltungssatzung gesichert (siehe Kap. 15). Durch die vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen des Baudenkmals und der erhaltenswerten Gebäude sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne bodendenkmalpflegerischer Belange sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht berührt. Es können jedoch Bodendenkmäler oder Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit bei den Bauarbeiten entdeckt werden. In diesem Falle ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege der Fund unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Innerhalb des bestehenden Beziehungsgeflechts zwischen den Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere weiterwirken. Es kann zur Verkettung und Steigerung von Auswirkungen kommen. Deshalb sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie Kultur- und Sachgüter in dem bereits überwiegend bebauten Plangebiet sind allerdings nicht zu erwarten.

13.4 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die gegenwärtige Situation im wesentlichen beibehalten, da das Plangebiet zum Großteil bereits bebaut ist. Die Beurteilung von Planungsvorhaben würde sich dann nach den Vorschriften des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – richten.

13.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

13.5.1 Aufarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Aufgrund von § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch die Planung zu erwartende Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB zur Bepflanzung der Grundstücke und/oder durch festgesetzte Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Nach dem Baugesetzbuch ist auch ein Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs möglich. Dieser kann entweder über Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplanes, über vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB "Städtebaulicher Vertrag" oder in Form einer Zuordnung auf eine von der Gemeinde bereit gestellte Fläche (Ökokonto) getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Ein zusätzlicher Ausgleich ist im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 0165/I „Lerchenpfad“ nicht erforderlich, da eine zusätzliche Bebauung mit Ausnahme der Garagenzufahrt nicht vorbereitet wird. Für die Garagenzufahrt ist kein Ausgleich erforderlich, da eine Versiegelung dieser Flächen auch bereits vorher möglich gewesen wäre.

Es wird jedoch das Ausgleichsdefizit, das durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes 0165 „Lerchenpfad“ vorbereitet wurde in den Plan mit übernommen. Der Ausgleich ist im Rahmen der Bebauung des städtischen Flurstückes 463, Flur 30, Gemarkung Bad Salzuflen umzusetzen. Folgende textliche Festsetzung wurde in den Plan übernommen: Bei einer Bebauung des Flurstücks 463, Flur 30 der Gemarkung Bad Salzuflen ist eine Ersatzmaßnahme an anderer Stelle vertraglich zu regeln. Die Kompensationsmaßnahme umfasst die Anlegung einer Obstwiese von 300 qm. Zusätzlich sind auf dem Grundstück und der öffentlichen Grünfläche zusätzliche Gehölze anzupflanzen.

13.5.2 Sonstige Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eine weitergehende Versiegelung der bestehenden Baugrundstücke wird grundsätzlich vermieden. Die vorhandenen privaten Grünflächen werden entsprechend festgesetzt. So werden die Vorgartenbereiche in der Parkstraße und im Lerchenpfad entsprechend festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche wurde bereits mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes 0165 „Lerchenpfad“ teilweise überplant, die jedoch bisher nicht umgesetzt wurde. Eine zusätzliche Bebauung erfolgt über diesen Plan in dem Bereich nicht.

Die Festsetzung von Einzelbäumen sowie eine Begrünung der Stellplatzanlagen wirkt sich positiv auf die Stadtgestalt aus. Damit wird gleichzeitig der Versiegelungsgrad dieser Grundstücksbereiche verringert.

Durch die Sicherung des Baudenkmals und der erhaltenswerten Bausubstanz wird ein Eingriff in schützenswerte Bausubstanz vermieden und diese historische Bausubstanz erhalten.

13.6 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Ziel des Bebauungsplanes ist, ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen zu sichern und die Zufahrtsproblematik des Maritimhotels zu verbessern. Daher sieht der Bebauungsplanentwurf eine neue Zufahrt südlich der Parkstraße 43 entlang der südlichen Geltungsbereichgrenze vor, die unter Erdniveau liegt und direkt die Garage des Hotels erschließt. Um dieses Ziel zu erreichen und gleichzeitig durch die Planung eine städtebauliche Verbesserung der Gesamtsituation zu erreichen, soll die Konzeption nur im vorliegenden Geltungsbereich verwirklicht werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind daher aus städtebaulicher Sicht nicht möglich.

13.7 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Die Umweltbelange werden insbesondere unter Auswertung der vorliegenden Fachplanungen und Untersuchungen erfasst und gewichtet. Darüber hinaus werden Ortsbegehungen durchgeführt und die im Rahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und in den Bebauungsplan mit seiner Begründung eingearbeitet.

13.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen werden zum einen durch die zuständigen Fachabteilungen der Stadtverwaltung und zum anderen durch die zuständigen Umweltfachbehörden, wie die zuständigen Fachbehörden auf der Ebene der Kreisverwaltung Lippe und der Bezirksregierung Detmold, im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung überwacht.

Ein Überwachungsbedarf besteht bei der vorliegenden Planung insbesondere hinsichtlich des Liefer-, Ab- und Zugangsverkehrs des Hotels in Bezug auf Lärmimmissionen.

Besondere Maßnahmen zur nachträglichen Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die über die bereits bestehenden Instrumente und rechtlichen Vorgaben (u.a. Luftqualitätsmessungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Gewässergüteüberwachung der Bezirksregierung) hinausgehen, sind nicht vorgesehen.

13.9 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan sieht lediglich über die neue Zufahrt zu dem Hotel bzw. der Hanggarage eine zusätzliche Versiegelung vor. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind jedoch nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Situation auf das Schutzgut Mensch durch die neue Zufahrt in Bezug auf den Lärmschutz verbessert.

Ein zusätzlicher Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich. Es wird lediglich das Ausgleichsdefizit, das durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes 0165 „Lerchenpfad“ vorbereitet wurde in den

Plan mit übernommen. Der Augleich ist im Rahmen der Bebauung des Flurstückes 463, Flur 30, Gemarkung Bad Salzuflen umzusetzen.

14. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Parkstraße 49, das nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde und planungsrechtlich mit einer Baulinie gesichert wird.
Neben dem Baudenkmal befinden sich im Plangebiet erhaltenswerte Gebäude, die über eine Erhaltungssatzung gesichert sind (siehe Kap. 16). Außer der erhaltenswerten Fassaden Parkstr. 51 sind noch die Gebäude Parkstr. 45 uns 47 als erhaltenswerte Bausubstanz zu bewerten. Um den Gestaltwert dieser frei stehenden Gebäude „Villentyp Logierhaus mit Vorgartenzone“ zu erhalten bzw. durch geeignete Maßnahmen noch zu verbessern, werden diese Gebäude zur Straße bzw. zum Vorgarten hin über eine Baulinie gesichert. Aufgrund des geringen Abstandes des Gebäudes Parkstraße 51 zum Baudenkmal Parkstraße 49 erfolgt auch hier die Festsetzung einer Baulinie.
Der Zwischenbereich zwischen den erhaltenswerten Gebäuden Parkstraße 45 und 47 ist von einer Bebauung freizuhalten, um das Stadtbild zu erhalten. Eine mögliche Verbindung beider Gebäude würde den Gestaltwert der Gebäude erheblich beeinträchtigen und zum Verlust der Erhaltungswürdigkeit der Gebäude führen.

15. Erhaltungssatzung

Zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes ist für die entsprechend gekennzeichneten Bereiche innerhalb des Bebauungsplanes eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Diese Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Villenbebauung mit Vorgartenzone entlang der Parkstraße aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt.
Im örtlichen Geltungsbereich der Satzung kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden. Die einzelnen Regelungen sind der Satzung bzw. den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Ferner liegt das Plangebiet mit den Flurstücken 39, 40, 44, 50, 718, 719 und 720 der Flur 22, Gemarkung Bad Salzuflen im Geltungsbereich der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Kurbereich (rechtskräftig seit dem 25. Mai 1981). Ziel der Satzung ist die Erhaltung und der Schutz der ortsbildprägende Bebauung - insbesondere der typischen Kurortvillen und Fremdenheime der Gründerzeit - des historisch gewachsenen Stadtbildes in den Bereichen um den Kurpark. In den Festsetzungen ist hierzu ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

16. Realisierung der Planung / Kosten

Bei einer Bebauung des Flurstücks 463, Flur 30, Gemarkung Bad Salzuflen entstehen der Stadt Kosten für die Verlegung der Abwasserkanäle. Die überschlägige Ermittlung der Kosten ergab eine Aufwand von ca. 35.000 €. Da die genaue Führung der neuen Kanäle noch nicht feststeht

und hier noch Untersuchungen durchgeführt werden müssen, kann sich der Kostenfaktor noch ändern. Diese Kosten entstehen jedoch erst bei einer Bebauung dieses Grundstückes.

Zur Durchsetzung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen (Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern) kann der Eigentümer gem. § 178 BauGB i.V.m. § 175 BauGB durch Bescheid verpflichtet werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend zu bepflanzen.

17. Flächenbilanz

Baugebiete		
Sondergebiet „Kur / Hotel / kurbezogenes Wohnen“ (SO)	9.891,5 qm	26,6 %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	11.562,3 qm	31,1 %
Reine Wohngebiete (WR)	7.911,0 qm	21,3 %
öffentliche Grünflächen	687,0 qm	1,8 %
Verkehrsflächen		
öffentliche Straßenfläche	4.864,2 qm	13,0 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	2.291,5 qm	6,2 %
Gesamtfläche	37.207,5 qm	100 %

Bad Salzuflen, den 03. März 2009