

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB für die

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0720

„Uthof“

Ortsteil Lockhausen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Fassung vom: 30. März 2009

aufgestellt von: Stadt Bad Salzuflen, Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

Teil I.: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

	Seite	
1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Verfahren	5
3	Anlass und Ziele der Planung	5
4	Übergeordnete Vorgaben	6
4.1	Raumordnung und Landesplanung	6
4.2	Flächennutzungsplanung	6
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	6
5.1	Lage im Stadtgebiet	6
5.2	Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung	6
6	Planung der Baugebiete	6
6.1	Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO	6
6.2	Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW	7
6.3	Durchgrünung der Baugebiete	7
7	Grünflächen	7
8	Verkehrliche Erschließung	7
8.1	Äußere Erschließung	7
8.2	Innere Erschließung	8
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr	8
8.4	Fuß- und Radverkehr	8
8.5	Ruhender Verkehr	8
9	Technische Ver- und Entsorgung	8
9.1	Versorgung	8
9.2	Abwasserentsorgung	8
9.3	Beseitigung des Niederschlagswassers	8
9.4	Abfall und Bodenaushub	9
10	Immissionsschutz	9
11	Altablagerungen und Bodenschutz	9
11.1	Begrenzung der Bodenversiegelung	9
11.2	Erhalt schutzwürdiger Böden	10
11.3	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	10
12	Umweltbelange	10
12.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	10
12.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen	10
	12.2.1 <i>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</i>	11
	12.2.2 <i>Nachweis und Zuordnung von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen</i>	13
13	Denkmalschutz	13

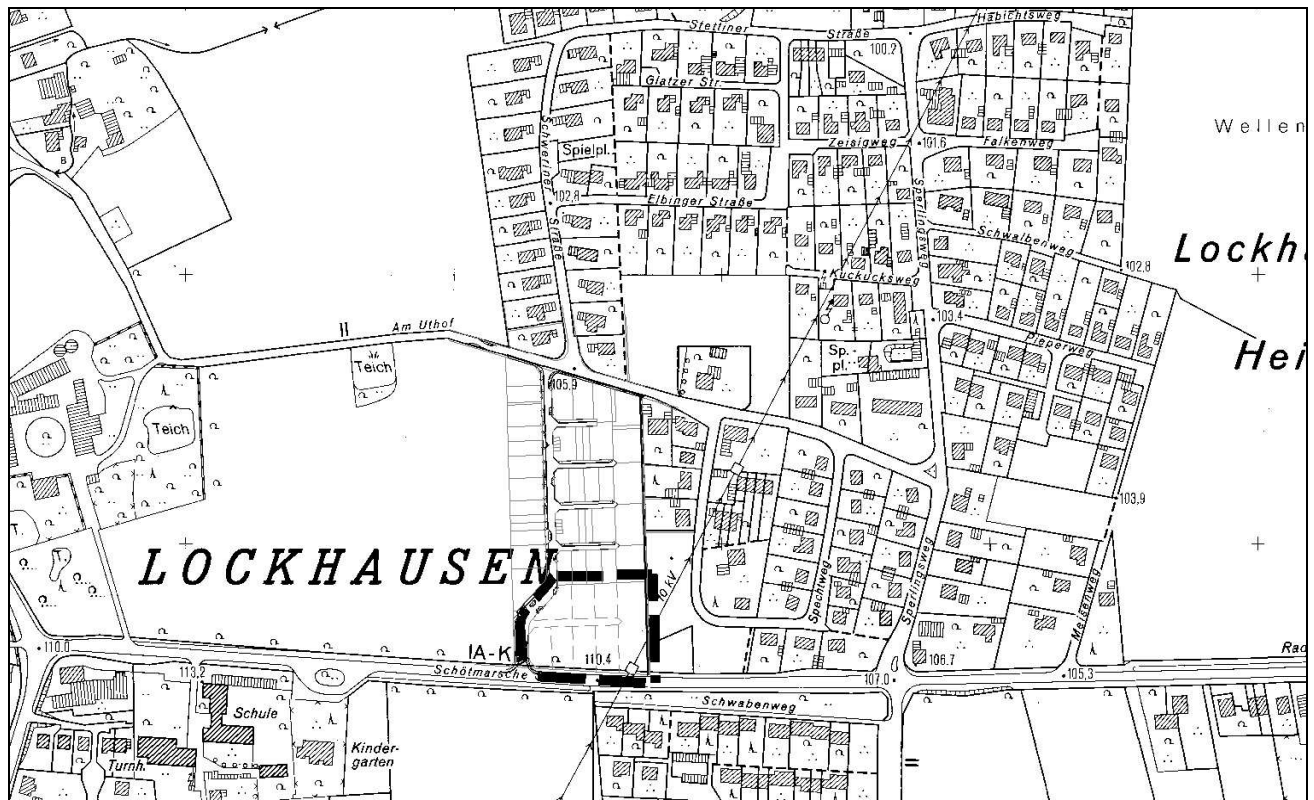
14	Hinweise auf Fachplanungen	13
15	Realisierung der Planung / Kosten	14
16	Flächenbilanz	14

Teil II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Teil I.: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst einen rd. 0,53 ha großen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0720 „Uthof“ nördlich der Schötmarschen Straße (Kreisstraße 4) und westlich der Straße Spechtweg im Ortsteil Lockhausen.



Kartengrundlage : Ausschnitt/Zusammensetzung/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 1:500 verbindlich.

2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 0720 „Uthof“ ist am 06.12.2006 vom Rat der Stadt Bad Salzuflen zur Satzung beschlossen¹ und anschließend entsprechend der damaligen Hauptsatzung durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel im Erdgeschoss des Rathauses öffentlich bekannt gemacht worden.

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 die 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 0720 „Uthof“ betroffen.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen hat daher am 27.01.2009 die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0720 „Uthof“, Ortsteil Lockhausen beschlossen.² Diese wurde in der Zeit vom 18.02 bis 17.03.2009 durchgeführt. Die Bekanntmachung im Kreisblatt – Amtsblatt des Kreises Lippe erfolgte am 10.02.2009.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingereicht. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging lediglich ein Hinweis ein. Es wurden keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0720 „Uthof“, Ortsteil Lockhausen geäußert.

3 Anlass und Ziele der Planung

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (rechtskräftig seit 27.11.2000) haben sich städtebaulich relevante Entwicklungen ergeben, die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Ordnung eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 0720 „Uthof“ erforderlich machen.

Bereits seit 1998 wurden Investoren für das Grundstück des Nahversorgungsmarktes gesucht. Aber auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans (2001) haben die Bemühungen um die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes bis heute keinen Erfolg gehabt. Den möglichen Investoren war entweder das Grundstück zu klein oder es gab zu wenig potentielle Nutzer im Einzugsbereich Lockhausen.

Auf der südlichen Seite der Schötmarschen Straße (Kreisstraße 4) etwa 250 m südöstlich des vorliegenden Änderungsgebiets konnten mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0722/V „Nahversorgungsmarkt Lockhausen“ günstige städtebaulichen Voraussetzungen geschaffen werden, so dass an dieser Stelle der Markt bereits fertiggestellt ist.

¹ siehe Vorlage 259/2006

² siehe Vorlage 340/2008

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0720 „Uthof“ soll die Fläche des Nahversorgungsmarktes in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden.

4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan von 2004 für den Reg.-Bez. Detmold (GEP), Teilabschnitt Lippe, ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" enthalten.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0720 „Uthof“ entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

5.1 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst einen rd. 0,53 ha großen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0720 „Uthof“ nördlich der Schötmarshen Straße (Kreisstraße 4) und westlich der Straße Spechtweg im Ortsteil Lockhausen.

5.2 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung betrifft den südlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0720 „Uthof“. Im Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes festgesetzt. Im übrigen Gebiet ist reines Wohngebiet festgesetzt. Das gesamte reine Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans ist vollständig erschlossen und bebaut. Lediglich der Nahversorgungsmarkt im allgemeinen Wohngebiet ist nicht realisiert worden.

6 Planung der Baugebiete

6.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Das Gebiet der Änderung soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im Plangebiet sollen etwa 9 Wohnhäuser entstehen. Die nach § 4 Abs. 2 Nr.3 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können gem. §1(5) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit den Festsetzungen der Anzahl der Wohnungen/Geschosse (2 WE), der max. Wand- (WH max. 4,50 m) und Firsthöhen (FH max. 9,50 m), der Dachform (SD) und Dachneigung (35°- 45°) sowie der Grundflächenzahl GRZ 0,4) sind die Baumassen identisch mit der bestehenden Regelung im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen.

Entlang der Schötmarschen Straße (Kreisstraße 4) wird keine Lärmschutzanlage errichtet, der Umfang des passiven Lärmschutzes richtet sich nach dem Lärmschutzgutachten des beauftragten Sachverständigen Prof. Dr.-Ing. Beckenbauer vom 10.08.2006.

6.2 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Die gestalterischen Festsetzungen betreffen Dachaufbauten und Einfriedungen.

Dachaufbauten sind nur bei Dächern über 40° als Einzelgauben bis zur ½ Dachlänge zulässig und wenn sie vom seitlichen Dachrand mind. 2 m entfernt sowie vom unteren und oberen Dachrand drei Dachpfannenreihen entfernt sind. Dachaufbauten oberhalb der Kehlbalke sind nicht zulässig.

Einfriedungen sind als Hecken oder Lattenzäune zulässig und dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht höher als 1,20 m sein. Entlang der Schötmarschen Straße und dem Sichtdreieck dürfen Einfriedungen auf der Grenze nicht höher als 1,20 m errichtet werden. Bei einem Abstand von 3 m von der Grenze dürfen Einfriedungen bis zu 2 m hoch sein.

6.3 Durchgrünung der Baugebiete

Entlang der Ostgrenze des Plangebiets soll ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt werden. Dieser Streifen ist auch im nördlich angrenzenden Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

In der nordöstlichen Ecke grenzt das Plangebiet an den vorhandenen Spielplatz und dessen Grünstreifen. Die vorhandenen Bäume entlang der Schötmarschen Straße und der Heinrich-Welslau-Straße sollen erhalten bleiben und runden damit die Durchgrünung ab.

7 Grünflächen

Im Wohngebiet stehen ausreichend Flächen zum Anlegen von Gartenflächen zur Verfügung, so dass keine weiteren Flächen für Grünanlagen festgesetzt werden.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über Erschließungsstraße "Heinrich-Welslau-Straße" an die überörtliche Straße "Schötmarsche Straße" (Kreisstraße 4) ausreichend an das Straßennetz angeschlossen.

- *Verkehrsbelastung im Bestand*
Für die Schötmarsche Straße wurden 2005 in einer Zählung 6.518 Kfz in 24 h ermittelt. Für die Erschließungsstraße "Heinrich-Welslau-Straße" liegen keine Zählungen vor.
- *Prognose der zukünftigen Verkehrsbelastung*
Für die Schötmarsche Straße werden nach RAS-Q96 für das Jahr 2020 7.105 Kfz/24h prognostiziert.

- *Auswirkungen auf das Straßenhauptnetz*

Die Auswirkungen können vernachlässigt werden, werden jedoch geringer sein als bei der Nutzung des Plangebiets für einen Verbrauchermarkt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

8.2 Innere Erschließung

Für die innere Erschließung des Plangebiets ist eine kurze Stichstraße als Sackgasse vorgesehen, die baugleich mit den vorhandenen Stichstraßen sein soll. Im Zuge der Straßenplanung wird die Einmündung entsprechend den Erfordernissen umgestaltet.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die fußläufige Entfernung zur nächstgelegenen Linienbushaltestelle beträgt rd. 200 m. Andere öffentliche Verkehrsmittel sind in der näheren Umgebung nicht erreichbar.

8.4 Fuß- und Radverkehr

Entlang der Nordseite der Schötmarschen Straße ist ein Gehweg mit zulässiger Nutzung als Radweg vorhanden. Im Plangebiet ist der Straßenraum als "Verkehrberuhigter Bereich" beschildert.

8.5 Ruhender Verkehr

Die im Einmündungsbereich der Stichstraße vorhandenen Stellplätze im Straßenraum entfallen ersatzlos, da diese in der Vergangenheit nicht genutzt wurden und an der Heinrich-Welslau-Straße noch weitere Stellplätze ungenutzt sind.

Im Plangebiet stehen keine öffentlichen Stellplätze zur Verfügung.

9 Technische Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung

Von der Heinrich-Welslau-Straße kann das Plangebiet über die Stichstraße ausreichend mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität der Stadtwerke versorgt werden.

9.2 Abwasserentsorgung

In der geplanten Stichstraße ist ein neuer Schmutzwasserkanal zum öffentlichen Kanal in der Heinrich-Welslau-Straße vorgesehen.

9.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Niederschlagswasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf den privaten Grundstücken zu versickern. Ein öffentlicher Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen. Die Bewirtschaftung des Regenwassers soll in der gleichen Art (Versickerung durch Rigolen-Systeme oder Mulden-Rigolen-Systeme) geschehen wie im übrigen Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0720 „Uthof“. Die realisierten Versickerungsanlagen haben sich bewährt, soweit diese nach den Regeln der Technik und der wasserrechtlichen Genehmigung gebaut worden sind. Die Rigole erhält einen Überlauf in die Mulde des Mulden-Rigolen-Systems der öffentlichen Verkehrsfläche. Für die Versickerungsanlagen ist vom Kreis Lippe eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in das Grundwasser erforderlich. Diese Erlaubnis ist eine Vor-

aussetzung für die Baugenehmigung. Nutzungen des Niederschlagswassers z.B. als Brauchwasser sind zulässig.

9.4 Abfall und Bodenaushub

Siedlungsabfälle werden durch die öffentliche Müllabfuhr abgefahren. Bodenaushub wird im Plangebiet zum Massenausgleich im Gelände verwendet. Ungeeignete Bodenarten werden auf eine zugelassene Deponie abgefahren.

10 Immissionsschutz

- *Schalltechnische Untersuchung*

Durch den Sachverständigen Prof. Dr.-Ing. Beckenbauer, Bielefeld, sind mit Datum vom 28.10.2005, 10.02.2006 und 10.08.2006 schalltechnische Untersuchungen und Berechnungen vorgenommen worden.

- *Abwägung der Belange des Schallschutzes*

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse zur Schalltechnik wird im Einklang mit den Orientierungswerten der DIN 18005 auf die Festsetzung einer aktiven Schallschutzanlage verzichtet. In dem Wohngebiet ist bei geringfügiger Überschreitung der Orientierungswerte ein gesundes Wohnen möglich. Beim Bau der Gebäude sind je nach Ausrichtung und Bauart der Gebäude passive Schallschutzelemente (z.B. Fenster) vorzusehen. Einzelheiten zu den betroffenen Bauteilen sind der schalltechnischen Untersuchung (Anhang 2, vom 10.08.2006) zu entnehmen.

Empfohlen werden zusätzliche Belüftungseinrichtungen. Dadurch kann bei geschlossenem Fenster der Luftaustausch gewährleistet werden.

Der Freiraum der Grundstücke bleibt ungeschützt, da keine aktiven Schallschutzanlagen (Lärmschutzwall oder ähnliche Anlagen) errichtet werden.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (+0,1) festgesetzt. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0720 „Uthof“ begrenzt die GRZ auf 0,4 (+0,1) und vermindert dadurch die Fläche der Bodenversiegelung.

Eine weitere Minderung des Versiegelungsgrades erfolgt durch die Festsetzung der Befestigungsart von Stellplätzen und Zufahrten im Vorgartenbereich. Diese dürfen nur bis maximal zu 30% befestigt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans rundet die bestehende Siedlungsfläche ab. Dadurch wird nicht zusätzlich in den bisher ungenutzten Außenbereich eingegriffen, sondern Bauland innerhalb einer bereits festgesetzten Baufläche genutzt.

Durch diese Festsetzungen ist die Bodenversiegelung im Sinne des BauGB ausreichend begrenzt.

11.2 Erhalt schutzwürdiger Böden

Gemäß BBodSchV § 12 Abs. 8 sind besonders schutzwürdige Böden vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.

Im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0720 „Uthof“ stehen oberflächennah überwiegend sandige Schluffe an, deren Bodentyp als Pseudogley über Geschiebelehm der eiszeitlichen Grundmoräne im bodenkundlichen Gutachten der BWG, Winzig & Tüselmann, Mönchengladbach vom 15.1.1999 beschrieben wird. Der Boden ist durch langjährige landwirtschaftliche Nutzung anthropogen geprägt und ist damit kein besonders schutzwürdiger Boden im Sinne der BBodSchV § 12 Abs. 8. Die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet widerspricht nicht den bodenschutzrechtlichen Belangen.

11.3 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sind nachteilige Bodenveränderungen bereits zulässig. Auch durch die geplante Änderung lassen sich nachteilige Bodenveränderungen nicht vermeiden, da z.B. Verkehrsflächen und Gebäude neu hergestellt werden.

Soweit technisch möglich soll der Bodenaushub im Plangebiet wiederverwendet werden. Andernfalls ist der Bodenaushub gemäß KrW/AbfG §4 stofflich zu verwerten.

Durch diese bodenschützende Hinweise in den textlichen Festsetzungen werden nachteilige Bodenveränderungen ausreichend minimiert.

12 Umweltbelange

12.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches ist ab Juli 2004 die Umweltprüfung für Planungsvorhaben verbindlich geregelt. Es ist daher ein Umweltbericht für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0720 „Uthof“ erstellt worden, der die Auswirkungen des Vorhabens detailliert darlegt und Teil der Begründung des Bebauungsplans ist (siehe Anlage 4.2 „Umweltbericht“).

12.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen

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 Landschaftsbilds 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 Bebauungsplans, 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.

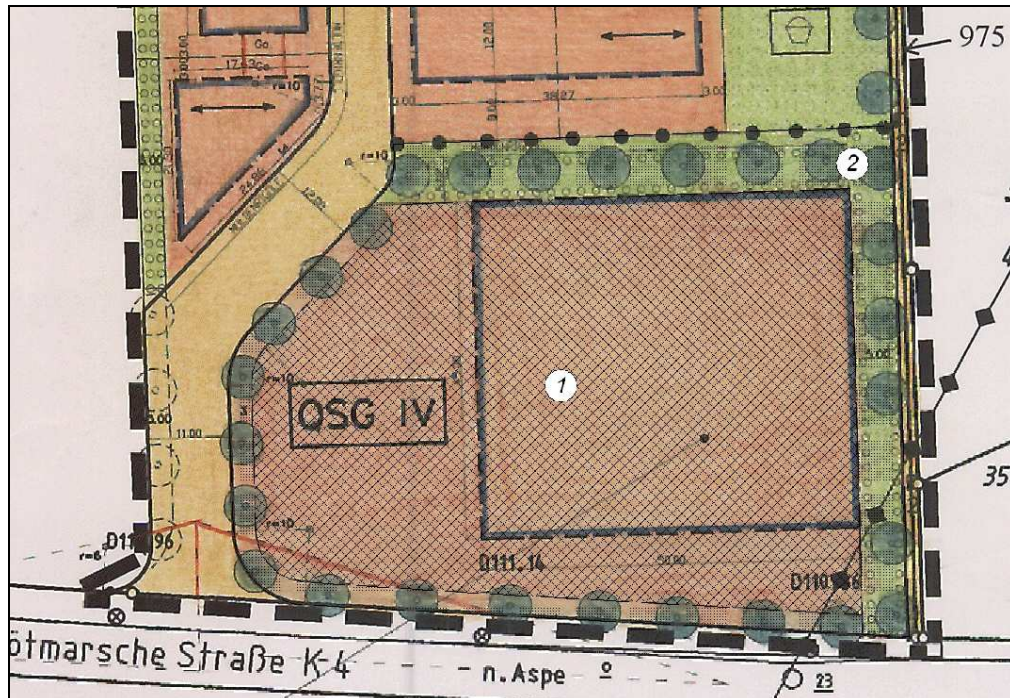
12.2.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz Nordrhein-Westfalen (Düsseldorf 2001). Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation.

Die Bilanzierung und die Ergebnisse der Bilanzierung sind in der Anlage 4.2 "Umweltbericht" enthalten.

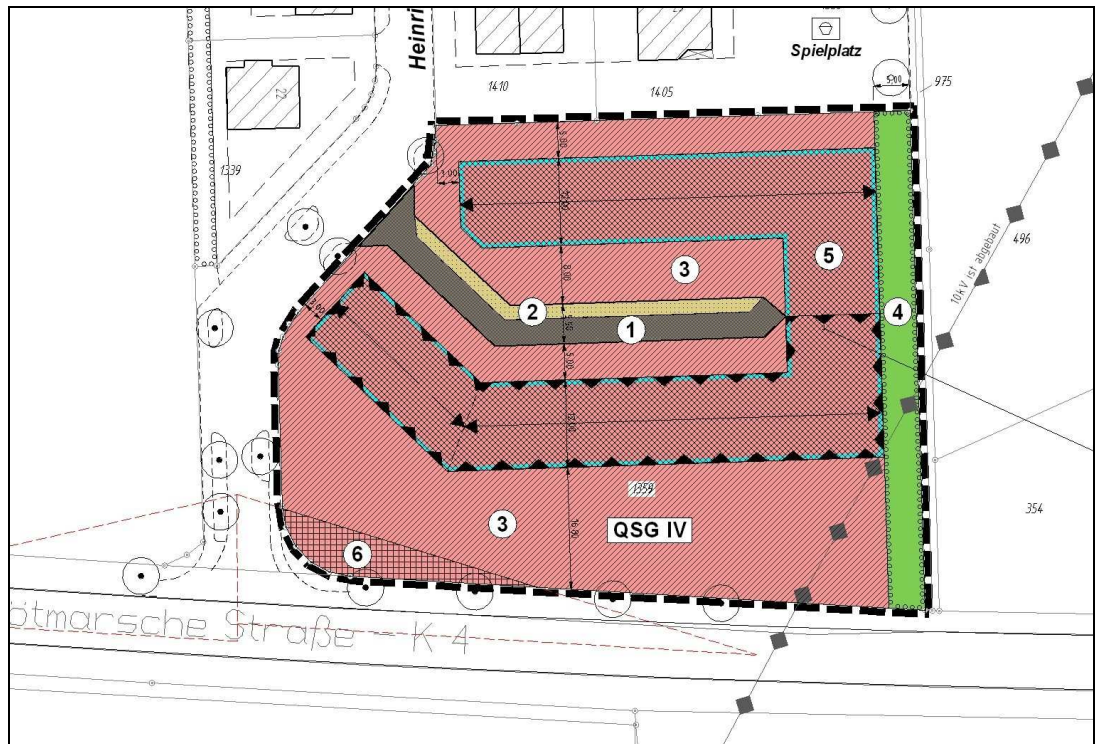
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes gültiger Bebauungsplan Nr. 0720 "Uthof"								
Flächen- nummer	Code	Biotoptyp	Flächen in m ²		Grund- wert P	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- werte
			m ²	%				
1	1.2	WA-Gebiet, mit Ver- sickerung GRZ 0,7	3920	73,9	0,5	1	0,5	1960
2	8.1	priv. Grünfl., mit Pflanzgebot Gehölze	1384	26,1	6	0,8	4,8	6644
gesamt			5304	100,0				
Gesamtflächenwert A:								8604

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums
rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 0720 „Uthof“



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0720 „Uthof“

B. Zustand des Untersuchungsraums nach der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0720 „Uthof“



**B. Zustand des Untersuchungsraumes
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 0720 "Uthof"**

Flächennummer	Code	Biotoptyp	Flächen in m ²		Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwerte
			m ²	%				
1	1.2	versiegelte Verkehrsflächen mit nachgeschalteter Versickerung	234	4,4	0,5	1	0,5	117
2	4.5	Versickerungsmulden	103	1,9	3	1	3	309
3	4.1	Zier- u. Nutzgarten strukturarm	2177	41,0	2	1	2	4.354
4	8.1	Zier- u. Nutzgarten strukturreich	343	6,5	3	0,8	2,4	822
5	1.2	WA-Gebiet, mit Versickerung. Versiegelung GRZ 0,4(+0,1)	2312	43,6	0,5	1	0,5	1.156
6	4.5	Extensivrasen, Bodendecker	135	2,5	3	1	3	405
gesamt			5304	100,0				
Gesamtflächenwert B:								7.163

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) -1.441

12.2.2 Nachweis und Zuordnung von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Flurstück 142, Flur 4 der Gemarkung Lockhausen, in dem auch die Ausgleichsmaßnahme für den rechtskräftigen Bebauungsplan 0720 "Uthof" erfolgte. Das Flurstück hat eine Größe von 2.062 m². In der bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahme erfolgte eine Aufwertung um 5 Punkte (von Acker (2 Pkt.) zu Waldrand mit Krautsaum (7 Pkt.)). Auf der Fläche wurden $2.062 * 5 = 10.310$ Werteinheiten (WE) realisiert. Für den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan wurden 8.712 WE benötigt, so dass noch 1.598 WE ($10.310 - 8.712$) für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0720 „Uthof“ zur Verfügung stehen. Nach der vorstehenden Gesamtbilanz werden davon nur 1.441 WE zum Ausgleich für die Änderung benötigt.

Die Maßnahmen sind bereits in der Kompensationsmaßnahme zum rechtskräftigen Bebauungsplan 0720 "Uthof" enthalten und durchgeführt worden.

13 Denkmalschutz

Es sind keine denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet vorhanden.

14 Hinweise auf Fachplanungen

Quellenschutzgebietsverordnung

Für den Planbereich 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 IV festgelegt wurde.

Kampfmittelräumdienst

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag; Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten."

"Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 0521/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen."

Bodenaushub

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Boden so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub

innerhalb des Plangebiets verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gemäß Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter der Internet-Adresse: www.alois.de).

Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter den Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-665 eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplans verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 170599D1 „Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen“ als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

15 Realisierung der Planung / Kosten

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.

Für die Realisierung ist ein Erschließungsvertrag mit dem Eigentümer der Flächen am 18.10.2006 geschlossen worden. Der Stadt Bad Salzuflen entstehen keine Kosten.

16 Flächenbilanz

Flächen	Teilfläche	Größe in m ²	Prozent
Baugebiete		4.624	87,18%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	WA-1-Gebiet	4.624	87,18%
Private Grünflächen		343	6,47%
Verkehrsflächen	Öffentl. Strassenflächen	337	6,35%
GESAMTFLÄCHE		5.304	100,00%

Bad Salzuflen, den 30. März 2009