Der Bürgermeister Stadtplanung und Umwelt



Bebauungsplan Nr. 0618 B "Kaninchenbusch"

Ortsteile Schötmar und Holzhausen

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Teil I: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Fassung vom 07.04.2009

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

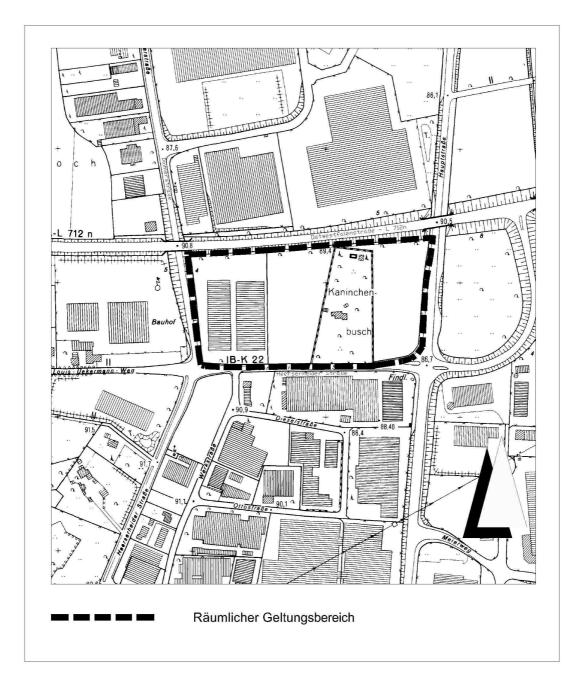
		Seite
1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Verfahren	4
3	Anlass und Ziele der Planung	5
4	Übergeordnete Vorgaben	6
4.1	Raumordnung und Landesplanung	6
4.2	Flächennutzungsplanung	6
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse	6
5.1	Lage im Stadtgebiet	7
6	Planung der Baugebiete	8
6.1	Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: "Messe"	8
6.2	Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW	9
7	Grünflächen	9
8	Verkehrliche Erschließung	9
9	Technische Ver- und Entsorgung	10
9.1	Versorgung	10
9.2	Beseitigung des Schmutzwassers/Niederschlagswassers	10
9.3	Abfall und Bodenaushub	11
10	Immissionsschutz	11
11	Altablagerungen und Bodenschutz	11
11.1	Flächen mit Bodenbelastungen	11
11.2	Begrenzung der Bodenversiegelung	11
12	Umweltbelange	12
12.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	12
12.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen	12
12.2.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	12
12.2.2	Nachweis und Zuordnung von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen	17
13	Denkmalschutz	23
14	Hinweise auf Fachplanungen	23
15	Flächenhilanz	25

Teil II: Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Teil I: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 5,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in den Ortsteilen Holzhausen und Schötmar nördlich der Heerserheiderstraße bis zur Ostwestfalenstraße.



Kartengrundlage: Ausschnitt 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 Rat der Stadt Bad Salzuflen hat in seiner Sitzung am 24.02.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 0618 "Heerserheiderstraße/ Werkstr." gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel in der Zeit vom 05.04.2004 bis zum 05.05.2004 mit einer Bürgerversammlung am 22.04.2004 durchgeführt.

Zur öffentlichen Auslegung nach Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 17.10.2006 in der Zeit vom 26.10.2006 bis zum 25.11.2006 für einen südlichen Teilbereich A des Bebauungsplanes wurde der Bebauungsplan Nr. 0618 "Heerserheiderstraße/ Werkstraße", Ortsteile Holzhausen und Schötmar in die Bebauungspläne Nr. 0618 A "Heerserheiderstraße/ Werkstraße", Ortsteil Holzhausen und Nr. 0618 B "Kaninchenbusch", Ortsteile Schötmar und Holzhausen geteilt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im klassischen Verfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und einer förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie mit der Erstellung eines Umweltberichtes.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen hat am 24.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0618 "Heerserheiderstr./Werkstr., Ortsteile Schötmar und Holzhausen beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom 05.04.2004 bis .05.05.2004 mit einer Bürgerversammlung am 22.04.2004 stattgefunden. Eine öffentliche Auslegung wurde vom 26.10.2006 bis zum 25.11.2006 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. 0618 B "Kaninchenbusch", Ortsteile Holzhausen und Schötmar betroffen.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen hat daher am 27.01.2009 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 0618 B "Kaninchenbusch", Ortsteile Schötmar und Holzhausen beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 18.02.2009 bis

17.03.2009 durchgeführt. Die Bekanntmachung im Kreisblatt – Amtsblatt des Kreises Lippe erfolgte am 10.02.2009.

Das Prüfungsergebnis der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen hat zu keinen Änderungen der Planung geführt, so dass der Bebauungsplan Nr. 0618 B "Kaninchenbusch", Ortsteile Schötmar und Holzhausen als Satzung beschlossen werden kann.

3 Anlass und Ziele der Planung

Aus den Anfängen, Mitte der siebziger Jahre, hat sich Bad Salzuflen in einer kontinuierlichen Weiterentwicklung zu einem bedeutenden Messestandort in der Region OWL entwickelt. Heute verfügt die Messegesellschaft in einer Vielzahl unterschiedlicher Hallen über eine Kapazität von etwa 70.000 m² Ausstellungsfläche. Dort finden überregionale Fachmessen für die Bereiche Möbel und Kunststoff, regionale Messen und Ausstellungen verschiedener Themen sowie einzelne Spezial- und Sonderausstellungen statt.

Jährlich werden etwa 21 Großveranstaltungen mit ca. 2.500 Ausstellern und rund 200.000 Besuchern durchgeführt. Herausragende Fachmessen sind dabei neben der M.O.W. die KMO Kunststoffverarbeitungs-Messe sowie die ZOW - Zuliefermesse der Möbelindustrie. Zu den Publikumsmagneten zählen der Auto-Salon, die Euro Modell & Hobby sowie die Haus- und Touristik-Messe.

Die erfolgreiche Entwicklung des Messewesens in Bad Salzuflen ist insbesondere auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- Bad Salzuflen liegt an wichtigen Verkehrsachsen wie der Autobahn A2, der Bundesstraße B 239 und der Ostwestfalenstraße L 712n.
- Bad Salzuflen liegt im wirtschaftlichen Zentrum wichtiger Branchen wie der Möbel- und Kunststoffindustrie und des Maschinenbaus.
- Bad Salzuflen verfügt als Kur- und Tourismusstadt über die für Messen notwendige Infrastruktur insbesondere im Hotel- und Gaststättenbereich.
- Die Bad Salzufler Messe hat im Gegensatz zu den großen Messe-Metropolen den Vorteil, individuellen Service und überschaubare Dimensionen zu bieten.

Das Messezentrum ist damit zu einem wichtigen Wirtschafts- und Imagefaktor nicht nur für Bad Salzuflen, sondern auch für die gesamte Region geworden. Durch Besucher und Aussteller können Hotellerie, Gastronomie und Handel Einbußen aufgrund der Gesundheitsstrukturreform teilweise kompensieren. Die unmittelbaren ökonomischen Effekte durch das Messezentrum belaufen sich It. Gutachten der DGM (Deutsche Gesellschaft für Mittelstandsberatung mbH) auf etwa 55 Mio. € pro Jahr. Für die Stadt wichtig sind zudem die Arbeitsplatzeffekte auf Wirt-

schaftszweige im Umfeld des Messezentrums wie Cateringbetriebe, Messebauer, Transportunternehmen.

Der Bedeutung des Messezentrums entsprechend ist der gesamte Komplex, mit den Freiflächen, die für eine geordnete Weiterentwicklung des Standortes notwendig sind, im Flächennutzungsplan im Rahmen der 122. Änderung als "Sondergebiet Messe" dargestellt worden. Weitere Messestandorte im Stadtgebiet sind nach diesem Konzept nicht vorgesehen.

Das Plangebiet umfasst im westlichen Bereich eine Teilfläche , die mit den Messehallen 10 und 11 des Messezentrums Bad Salzuflen bebaut ist und nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Weiter nach Osten bis zur B 239 ist der Bereich der einzig möglichen Erweiterungsflächen für die Messe nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

Im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtplanung ist es Ziel der Stadt, die einzigen Freiflächen im Nahbereich des Messestandortes, südlich der Ostwestfalenstraße dauerhaft als Erweiterungsflächen zu sichern. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Lagegunst der Flächen im Bereich B 239 und L 712n zu sehen.

4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt für den westlichen Teil "Bereich für gewerblich und industrielle Nutzungen (GIB)" und für den östlichen Teil "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" dar.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist der komplette Bereich der Messe mit den bebauten Grundstücken und den Erweiterungsflächen im Rahmen der 122. Änderung als Sonderbaufläche Messe (Ratsbeschluss vom 17.05.2006)¹ dargestellt worden.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird dadurch entsprochen.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0618 B "Kaninchenbusch" der Stadt Bad Salzuflen umfasst in der Gemarkung Schötmar der Flur 26 die Flurstücke 241, 242, 243 und der

¹ siehe Vorlage 97/2006

Gemarkung Holzhausen der Flur 1 die Flurstücke 88 und 375. Alle Flächen sind in privatem Besitz.

Nördlich der Heerserheiderstraße bis zur L 712n (Ostwestfalenstraße) befindet sich eine Fläche, die planungsrechtlich nach § 34 BauGB (westlicher bebauter Bereich) und der Rest zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Ein Bebauungsplan existiert dort nicht.

Das Plangebiet umfasst im westlichen Bereich eine Teilfläche, die mit den Messehallen 10 und 11 bebaut ist.

Weiterhin befindet sich im Planbereich ein ca. 12.800 m² großes Wohngrundstück (Kaninchenbusch), das parkartig mit großen Bäumen bestanden ist.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich südlich entlang der L 712n (Ostwestfalenstraße) die Erdgasfernleitung MIDAL (Mitte-Deutschland-Anbindungsleitung). In beiderseitigem Abstand von 4 m ab Leitungsachse zu der Ferngasleitung darf kein Gebäude errichtet werden oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Ferngasleitung gefährden könnten. Das Plangebiet wird weiterhin von der Erdgashochdruckleitung AL-Hameln gequert. In beiderseitigem Abstand von 2 m ab Leitungsachse zu der Erdgashochdruckleitung darf kein Gebäude errichtet werden oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Erdgasleitung gefährden könnten. Beide Erdgashochdruckleitungen befinden sich im Eigentum der WINGAS GmbH & Co. KG mit Sitz in Kassel. Netzbetreiber ist die WINGAS TRANSPORT GmbH & Co. KG. Planungen in diesem Bereich sind für beide Leitungen mit der WINGAS GmbH, Abt. GNT/T, Friedrich-Ebertstr. 160, in 34119 Kassel, Tel. 0561-3010 abzustimmen. Die Zugänglichkeit der beiden Erdgasleitungen für WINGAS muss auch in Zukunft jederzeit gewährleistet bleiben.

5.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Bad Salzuflen in den Ortsteilen Holzhausen und Schötmar südlich der L 712n (Ostwestfalenstraße) und direkt westlich der B 239 als Teil des Gewerbegebietes Holzhausen – Nord. Die Flächen werden vom Messezentrum Bad Salzuflen genutzt.



Luftbild von 2004

6 Planung der Baugebiete

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen als "Sondergebiet Messe" festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Firsthöhe ausreichend beschrieben.

6.1 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: "Messe"

Ein Teil des Plangebietes wird bereits von dem Messezentrum Bad Salzuflen genutzt.

Im Sondergebiet werden dem Messewesen dienende Anlagen wie Hallen für Fachmessen, Dauerausstellungen und Sonderausstellungen sowie zugeordnete Anlagen und Einrichtungen für Kongresse, Tagungen und Veranstaltungen festgesetzt.

Ausnahmsweise können Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe nur im Zusammenhang mit den o.g. Festsetzungen bis max. 100 m² Geschossfläche zugelassen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit der in der Baunutzungsverordnung angegebenen Obergrenze von 0,8 festgesetzt, um eine größtmögliche Auslastung der Flächen zu gewährleisten, ohne den kompletten Bereich zu versiegeln.

Entsprechend dem Bestand und unter Berücksichtigung einer künftigen baulichen Entwicklung wird die maximale Gebäudehöhe auf 15 m über dem jeweiligen Geländeniveau festgesetzt. Entsprechend heutiger Erfordernisse der gewerblichen Wirtschaft sollen zusätzlich betrieblich bedingte technische Bauteile die jeweils festgesetzte Maximalhöhe der Gebäude als Ausnahme um max. 3,00 m überschreiten dürfen.

6.2 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Situation wird im Sondergebiet nach § 9 BauGB eine offene Bauweise ohne Beschränkung der Dachneigung festgesetzt.

Werbeanlagen sollen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Hierzu wurden differenzierte textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

7 Grünflächen

Entlang der Plangebietsgrenzen werden einheitlich private Grünflächen festgesetzt. Entlang der Heerserheiderstraße im Bereich des Flurstückes 88 (Kaninchenbusch) wird eine 7 m breite private Grünfläche zur Sicherung der dort vorhandenen 14 Einzelbäume und weiter westlich im Bereich der vorhandenen Messehallen ebenfalls zur Sicherung von 8 Einzelbäumen festgesetzt.

Entlang der B 239 sowie in einem Teilbereich an der Heerserheiderstraße werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes mit einem Bereich des Messezentrums Bad Salzuflen erfolgt überregional über die BAB 2 sowie regional über die L 712n (Ostwestfalenstraße) und die B 239. Der Bereich wird von Osten über die Heerserheider Straße/ Werkstraße sowie von Norden über die Daimlerstraße erschlossen.

Eine direkte Anbindung an das Schienennetz ist nicht gegeben. Nächstgelegene Personenbahnhöfe/ Haltepunkte sind in Bad Salzuflen, Schötmar sowie Sylbach.

ÖPNV

Im gegenwärtigen Bus-Linienbetrieb wird der Änderungsbereich direkt über die Stadtbuslinie 942 angefahren. Der Bereich kann über eine Haltestelle an der Heerserheider Straße/ Werkstraße (Fa. Honasco) erreicht werden. Die Busse verkehren im 1 Stunden Takt. Sie sind an die

Bahnstationen und weiter den Rendezvouspunkt am Markt angebunden. Dort stehen weiterführende Bahn- und Fernbusverbindungen zur Verfügung.

9 Technische Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

9.2 Beseitigung des Schmutzwassers/Niederschlagswassers

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt vollständig durch eine getrennte Schmutz- und Regenwasserkanalisation.

Das anfallende Schmutzwasser des östlichen Planbereiches wird über eine noch zu errichtende Druckentwässerungsleitung in den Schmutzwasserkanal im Einmündungsbereich der Werkstraße eingebracht. Die jeweiligen Leitungsnetze, die nach Aussage des zuständigen Fachamtes unter Berücksichtigung der erforderlichen Rückhaltung ausreichend dimensioniert sind, sind entsprechend zu ergänzen.

In der Bodenkarte 1: 50.000 liegt das Plangebiet vollständig in der Kartierungseinheit S31 mit dem vorrangigen Bodentyp "Pseudogley und Braunerde-Pseudogley". Nach der Korngrößenzusammensetzung (Bodenart) sind dieses schluffige Lehmböden mit mittlerer bis hoher Sorptionsfähigkeit und mittlerer bis hoher nutzbarer Wasserkapazität. Die Wasserdurchlässigkeit wird als gering bis mittel eingestuft, wobei die Stärke der Schluffschichten den Ausschlag gibt. Es ist i. A. mit geringer Staunässe zu rechnen. Je nach Mächtigkeit der vorhandenen Schluffschichten ist damit zu rechnen, dass bereichsweise die Durchlässigkeitsbeiwerte der Böden unter 1 x 10 ° m/s liegen. Damit kann eine dezentrale Versickerung der Niederschläge auf einzelnen Baugrundstücken nicht verlangt werden.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der hohen Flächenversiegelung nicht möglich.

Das Regenwasser des bislang noch nicht erschlossenen Bereiches muss daher gedrosselt auf den natürlichen Landabfluss über eine Rückhaltung in den bestehenden Kanal an der Heerserheiderstraße eingeleitet werden.

9.3 Abfall und Bodenaushub

<u>Abfallentsorgung</u>

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

Bodenaushub

(siehe Pkt. 14, Hinweise auf Fachplanungen)

10 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungspunkt zweier stark frequentierter Landes- und Bundesstraßen zwischen den bestehenden und komplett bebauten Gewerbegebieten Holzhausen-Nord und Daimlerstraße/ Benzstraße so dass von den geplanten Messeflächen mit Hallen und Parkplätzen keine Immissionen auf schützenswerte Bereiche zu erwarten sind.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Die Erfassung der Bodenbelastungsverdachtsflächen wurde auf den aktuellen Stand gebracht.

Die Untersuchung des Änderungsgebietes und des Einflussbereiches durch das zuständige Fachamt hat ergeben, dass keine Altablagerungen/ Altstandorte vorhanden sind und nach heutigem Erkenntnisstand keine Beeinträchtigungen der dargestellten Nutzungen zu erwarten sind.

Im Altlastenkataster des Staatlichen Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz Minden sind nach hiesigem Kenntnisstand keine entsprechenden Flächen verzeichnet.

11.2 Begrenzung der Bodenversiegelung

Zur Sicherung der einzig möglichen Erweiterungsflächen für die Messe Bad Salzuflen wird das gesamte Plangebiet als Sondergebiet Messe mit einer GRZ von 0,8 für die Errichtung von Hallen und Parkplätzen festgesetzt. Eine Begrenzung der Bodenversiegelung kann somit nur auf dem allerkleinsten Maß erfolgen. Dies soll durch die Festsetzung von privaten Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geschehen.

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 den Bebauungsplan Nr. 0618 B "Kaninchenbusch" erstellt worden, der die Auswirkungen des Vorhabens detailliert darlegt und Teil der Begründung des Bebauungsplanes ist (siehe "Umweltbericht" als Teil II der Begründung).

12.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen

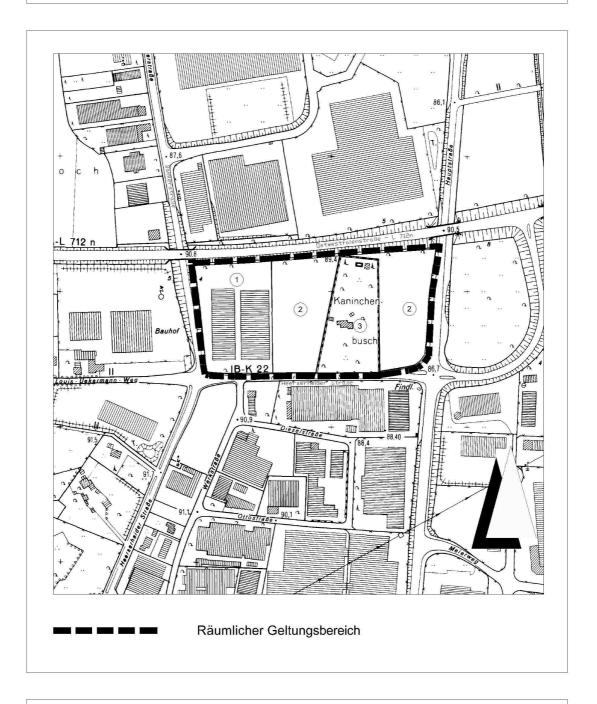
Aufgrund von § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch die Planung zu erwartende Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Rahmen der Abwägung 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.

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.

Übersichtsplan A Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (s. Tabelle A)



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

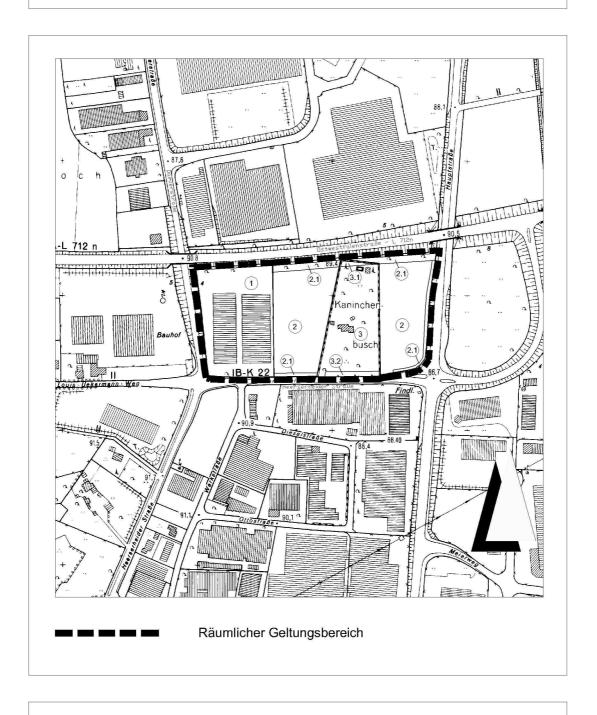
Ausschnitt aus Deutscher Grundkarte M: 1:5000

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (s. Übersichtsplan A)

Flächen-	Code	Biotoptyp	Fläche	Grund-	Korrek-	Gesamt-	Einzel-
Nr.				wert	tur-	wert	flächen-
				Α	faktor		wert
(s. Über- sichtsplan B)	(It. Biotop- typenliste)	(It. Biotoptypenliste)	(m²)	(It. Biotop-		(Sp 5 x	
, ,	3,70	Baurechte nach		typenliste)		Sp. 6)	(Sp 4 x Sp 7)
1			47.444				-
		§ 34	17.111				
					Teilfläch	enwert 1:	-
2	3.1	Acker	26.637	2	1	2	53.274
				•	Teilfläch	enwert 2:	53.274
3	1.1	versiegelte Flä-	766	0	1	0	0
		che					
	4.2	Garten, struk-	2.872	4	1	4	11.488
		turreich				-	
	8.2	Baumgruppen,	9.224	8	1,25*	10	92.240
		Baumreihen,					
		Einzelbäume					
	I				Teilfläch	enwert 3:	103.728
		Gesamtfläche	56.610				
				Ge	samtfläch	enwert A:	157.002
					(Sun	nme Sp 8)	

^{*} Korrekturfaktor 1,25 auf Grund des sehr großen und alten Baumbestandes

Übersichtsplan B Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (s. Tabelle B)



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

Ausschnitt aus Deutscher Grundkarte M: 1:5000

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (s. Übersichtsplan B)

Flächen-	Code	Biotoptyp	Fläch	ne	Grund-	Korrek-	Gesamt-	Einzel-
Nr.					wert A	turfaktor	wert	flächen-
(s. Über-	(It Distan				(It Distan			wert
sichtsplan B)	(It. Biotop- typenliste)	(It. Biotoptypenliste)			(It. Biotop- typenliste)		(Sp 5 x Sp. 6)	(Sp 4 x Sp 7)
			m²	%			σ ρ. σ)	(60 1 × 60 1)
1		Baurechte nach § 34						-
			17.111					
	•			•	•	Teilfläc	henwert 1:	-
2		SO-Messe, GRZ 0,8	23.695					
	1.1	versiegelte Fläche	18.956	80	0	1	0	0
	4.0	0-2-02-12-1						
	4.3	Grünfläche in GE und GI	4.739	20	2	1	2	9.478
		GE und Gi	4.739	20		'	2	9.476
2.1	4.3	Grünfläche in						
		GE und GI	2.942		2	1	2	5.884
						Teilfläc	henwert 2:	15.362
3		SO-Messe, GRZ 0,8	12.019					
	1.1	versiegelte Fläche	9.615	80	0	1	0	0
	4.3	Grünfläche in GE						
		und Gl	2.404	20	2	1	2	4.808
3.1	4.3	Grünfläche in GE						
3.1	4.5	und Gl	266		2	1	2	532
					_	•	_	55 <u>2</u>
3.2	8.2	14 Einzelbäume	577		8	1,25	10	5.770
	Teilflächenwert 3:							11.110
		Gesamtfläche	56.610					
	•				(henwert B:	26.472
(Summe Sp 8)								

C. Bilanz	
Teilbilanz 1 (Teilflächenwert B1 – Teilflächenwert A1)	-
Teilbilanz 2 (Teilflächenwert B2 – Teilflächenwert A2)	- 37.912
Teilbilanz 3 (Teilflächenwert B3 - Teilflächenwert A3)	- 92.618
Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	- 130.530

12.2.2 Nachweis und Zuordnung von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

Die geplanten Eingriffe in die Natur und Landschaft können im Plangebiet nicht ausgeglichen werden.

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wird eine von der Gemeinde bereitgestellte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

Bei der Kompensationsfläche handelt es sich um eine Waldfläche in der Gemarkung Wüsten in der Nähe des Bismarckturmes, Flur 8, Flurstück 89 (Größe: 10.742 m²) und Flurstück 91 (Größe: 39.986 m²), die zum überwiegenden Teil mit standortfremdem Nadelwald und zu einem kleinen Teil mit standortheimischem Laubwald bestanden ist.

Der Nadelwald soll in standortgerechten, heimischen Laubwald umgewandelt werden (ohne einen Anteil nicht standortheimischer Gehölze). Der vorhandene Laubwald muss erhalten werden, da dies in die Bilanzierung der Fläche eingegangen ist.

Die Maßnahmen werden gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB von der Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt.

Die festgesetzten Bauflächen erzeugen ein Kompensationsdefizit von insgesamt – 130.530 WE. Auf die Teilflächen zu Flächennummer 2 (Ackerflächen) entfallen –37.912 WE, auf die Teilfläche zu Flächennummer 3 (Kaninchenbusch) entfallen – 92.618 WE.

Die Eingriffe auf den Ackerflächen und im Bereich Kaninchenbusch werden im Rahmen der Kompensation bestimmten Flächenbereichen der zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche eindeutig zugeordnet. Wie aus der Bilanzierung und den Plänen zur Kompensation ersichtlich ist werden der Teilfläche 2 (Ackerflächen) die Flächennummern 1-4 und der Teilfläche 3 (Kaninchenbusch) die Flächennummern 5-8 zugeordnet.

Entsprechend der Bilanz der Kompensationsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche können auf der Teilfläche 2 (für die Ackerflächen) 30.528 WE und auf der Teilfläche 3 (für den Bereich Kaninchenbusch) 89.210 WE ausgeglichen werden. Damit können insgesamt bei einer Ein-

griffsbilanzierung von –130.530 WE **119.738** WE oder ca. 92 % der Eingriffe ausgeglichen werden.

Auf einen Ausgleich des verbleibenden Defizits von 10.792 WE (130.530 WE – **119.738** WE) soll im Rahmen der Abwägung verzichtet werden. Im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtplanung ist es Ziel der Stadt, die einzigen Freiflächen im Nahbereich des Messestandortes, südlich der Ostwestfalenstraße dauerhaft als Erweiterungsflächen zu sichern. Auf der zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche können die Eingriffe zu 92 % ausgeglichen werden.

Die Messehallen Bad Salzuflen Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG als Eigentümerin der Kompensationsfläche für die Eingriffe im Plangebiet hat mit Notarvertrag vom 11.04.2007 die Flächen an die Stadt Bad Salzuflen übertragen und dort die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bereits durchgeführt.

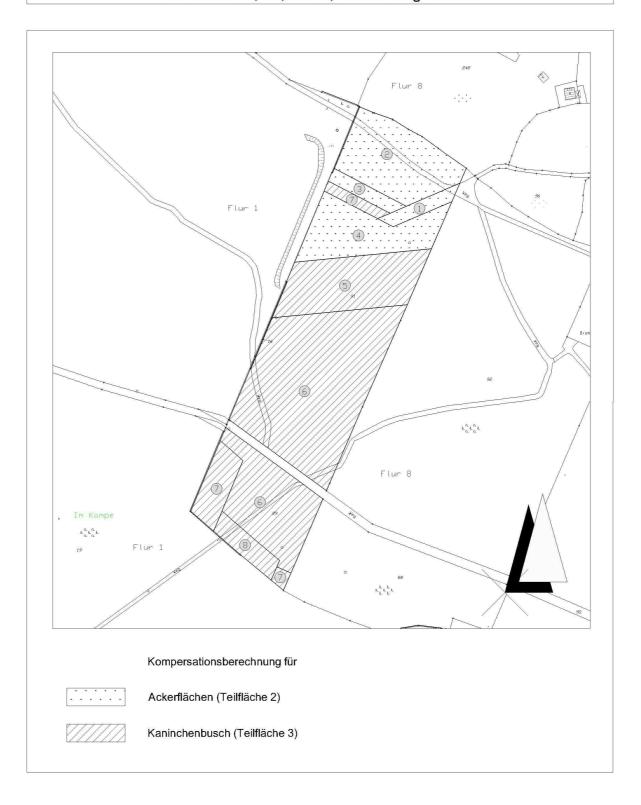
A. Ausgangszustand der Ausgleichsfläche (s. Übersichtsplan A)

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-	Code	Biotoptyp	Fläche	Grund-	Korrek-	Gesamt-	Einzel-
Nr.				wert	tur-faktor	wert	flächen-
				Α			wert
(s. Über-	(It. Biotop-			(It. Bio-		(Sp 5 x	
sichtsplan	typenliste)	(It. Biotoptypenliste)	(m²)	top-		Sp. 6)	(Sp 4 x Sp 7)
В)	typermster	(it. biotoptyperiliste)	(111)	typenlis-		Op. 0)	(Op + x Op 1)
ь)							
				te)			
Foilfläche 1	I. Eina Kamı	pensation ist nicht erf	ordorlich				
emiache	i. Eilie Kolli	pensation ist mont en	ordernich				0
				Teilflächen	wert 1:		0
Teilfläche 2	2: Kompensa	ation für die ehemalige	e Ackerfläche				
1	6.3	Aufforstungen mit	1.000	3	1	3	3.000
		nicht standort-					
		heimischen Na-					
		delgehölzen					
2	6.6	Standortheimi-	7.000	9	1	9	63.000
2	0.6		7.000	9	1	9	03.000
	0.7	scher Laubwald	4.000				5.000
3	6.7	Aufforstungen mit	1.000	5	1	5	5.000
		standortheimi-					
		schen Laubgehöl-					
		zen					
4	6.3	Aufforstungen mit	5.778	3	1	3	17.334
		nicht standort-					
		heimischen Na-					
		delgehölzen					
			14.778				
			14.770	 Teilflächen	wort 2:		88.334
				remidencin			00.004
Faildiäaka (otion film die Fläcke We					
		ation für die Fläche Ka Aufforstungen mit	6.950	T 2	1 1	2	20.950
5	6.3	_	0.930	3	1	3	20.850
		nichtstandorthei-					
		mischen Nadelge-					
		hölzen					
6	6.2	Nichtstandorthei-	24.500	5	1	5	122.500
		mischer Nadel-					
		wald					
7	6.7	Aufforstungen mit	3.000	5	1	5	15.000
		standortheimi-					
		schen Laubgehöl-					
		zen					
	0.0		4 500				40.500
8	6.6	Standortheimi-	1.500	9	1	9	13.500
		scher Laubwald					
			35.950				
				Teilflächen	wert 3:		171.850
		Gesamtfläche	50.728				
	I				Gesamtfläc	henwert A	260.184

Bebauungsplan Nr. 0618 B "Kaninchenbusch" Ortsteile Schötmar und Holzhausen

A. Ausgangszustand der Fläche für Ausgleichmaßnahmen

Flurstücke 91, 89, Flur 8, Gemarkung Wüsten



B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (s. Übersichtsplan B)

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläc	he	Grund- wert A	Korrek- turfaktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
(s. Über- sichtsplan B)	(lt. Bio- top- typenlis- te)	(It. Biotoptypenliste)			(It. Bio- top- typenlis- te)		(Sp 5 x Sp. 6)	(Sp 4 x Sp 7)
			m²	%				
Teilfläche 1	: Keine Ko	mpensation erforderlic	h	_				
					Teilfläch	nenwert 1:		0
		ation für die ehemalige		ie				
1	6.9	Naturnaher Wald- rand mit Krautsaum	700		7	1	7	4.900
2	6.6	Standortheimischer Laubwald	7.000		9	1	9	63.000
3	6.6	Standortheimischer Laubwald	1.000		6	1,2*	7,2	7.200
4	6.6	Standortheimischer Laubwald	6.078		6	1,2*	7,2	43.762
			14.778					
					Teilfläch	nenwert 2:		118.862
Teilfläche 3	3: Kompens	ation für die Fläche Ka	ninchenbus	sch				
5	6.6	Standortheimischer Laubwald	29.050		6	1,2*	7,2	209.160
6	6.9	Naturnaher Wald- rand mit Krautsaum	2.400		7	1	7	16.800
7	6.6	Standortheimischer Laubwald	3.000		6	1,2*	7,2	21.600
8	6.6	Standortheimischer Laubwald	1.500		9	1	9	13.500
			35.950					
					Teilfläch	nenwert 3:		261.060
		Gesamtfläche	50.728					
					•	Gesamtfläc (Sા	henwert B: Imme Sp 8)	379.922

^{*}Korrekturfaktor 1,2, da nur standortgerechte, heimische Laubbäume angepflanzt werden sollen. Einen Anteil von < 30 % an nicht standortheimischen Gehölzen, der nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung bei diesem Biotoptyp möglich wäre, soll es nicht geben.

Bebauungsplan Nr. 0618 B "Kaninchenbusch" Ortsteile Schötmar und Holzhausen

B. Zustand gemäß der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen

Flurstücke 91, 89, Flur 8, Gemarkung Wüsten



C. Bilanz	
Teilbilanz 1 (Teilflächenwert B1 – Teilflächenwert A1)	0
Teilbilanz 2 (Teilflächenwert B2 – Teilflächenwert A2)	30.528
Teilbilanz 3 (Teilflächenwert B3 - Teilflächenwert A3)	89.210
Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	119.738

13 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude oder Bodendenkmale.

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 QSG III b festgelegt wurde.

Allgemein:

Einzugsgebiete von Brunnenanlagen eines Wasserwerkes sind, soweit wie möglich, von Oberflächenversiegelung freizuhalten. Zur Zeit existieren im Plangebiet keine Brunnenanlagen.

Kampfmittelräumdienst

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

<u>Telekommunikationsanlagen</u>

Für den rechtzeitigen Ausbau / Umlegung des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der T-Com,

Produktionsbüro Bielefeld, Herforder Straße 14, 33602 Bielefeld, T. 0521-567-8103 mind. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

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."

Um archäologische Fundplätze, wie sie im Umfeld des Planungsgebietes bekannt sind, auszuschließen und um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können ist vor Beginn der Erdarbeiten dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 0521/9925-25,schriftlich, mindestens 8 Wochen im Voraus dies anzuzeigen und 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 Plangebietes 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 B-Planes 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 Flächenbilanz

Flächen	Größe in m²	Prozent
Baugebiete	50.951	90,00%
Sondergebiete (SO)	50.951	90,00%
Private Grünflächen	5.659	10,00%
GESAMTFLÄCHE	56.610	100,00%

Bad Salzuflen, den 07.04.2009