

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB für den

Bebauungsplan Nr. 0140

„Am Ostertor / Grabenstraße“

Ortsteil Bad Salzuflen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Fassung vom: 3. Juni 2009

aufgestellt von: Stadt Bad Salzuflen, Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

Teil I : Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

	Seite	
1	Geltungsbereich	3
2	Verfahren	4
3	Anlass und Ziele der Planung	4
4	Bestand / Nutzungsbindungen	5
5	Regionalplanung / Flächennutzungsplanung	5
6	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
7	Gestalterische Festsetzungen	7
8	Grünfläche	8
9	Erschließung	8
9.1	Verkehr	8
9.2	Technische Ver- und Entsorgung	9
10	Umweltbelange	9
10.1	Umweltprüfung	9
10.2	Immissionsschutz	9
10.3	Gewässerschutz	10
10.4	Bodenschutz	10
10.5	Landschafts- und Naturschutz	11
10.6	Quellenschutz	11
11	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	11
12	Realisierung der Planung / Kosten	12

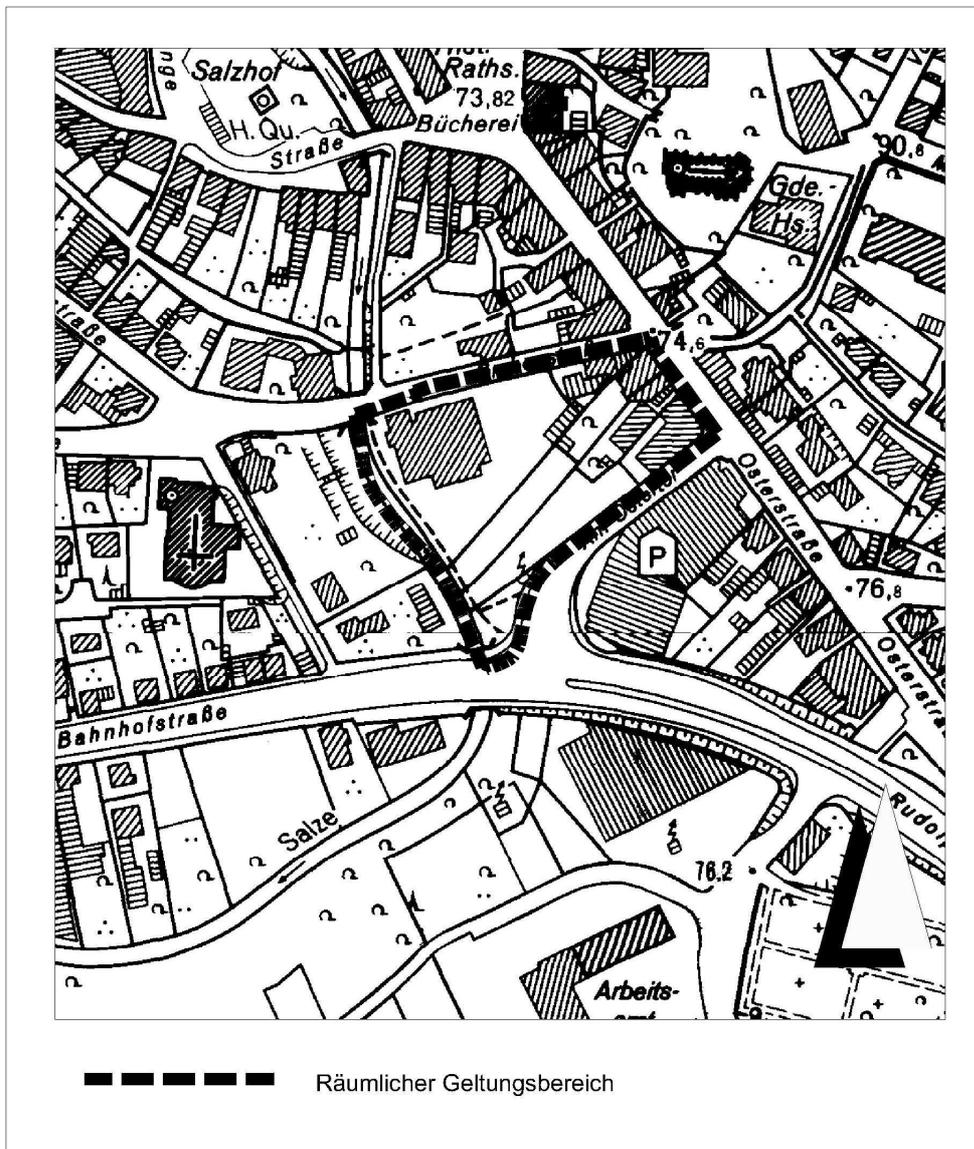
Teil II : Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Teil I : Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

1 Geltungsbereich

Der 0,94 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0140 „Am Ostertor / Grabenstraße“ umfasst das Grundstück der ehemaligen Stadtparkasse Bad Salzuflen an der Grabenstraße sowie einige angrenzende Grundstücke. Das Plangebiet wird im Norden durch die Grabenstraße, im Osten durch die Osterstraße, im Süden durch die Straße „Am Ostertor“ und im Westen durch die Salze mit der Otto-Künne-Promenade begrenzt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke 731, 735, 736, 737, 739, 742, 741, 1056, 1058, 1225, 1484, 1498, 1499, 1543 und 1544 in der Flur 21, Gemarkung Bad Salzuflen sowie die Flurstücke 427 und 528 in der Flur 25, Gemarkung Bad Salzuflen.



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

2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 0140 „Am Ostertor / Grabenstraße“ ist am 06.09.2006 vom Rat der Stadt Bad Salzuflen zur Satzung beschlossen worden (s. Drucksache Nr. 185/2006) und anschließend entsprechend der damaligen Hauptsatzung durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel im Erdgeschoss des Rathauses öffentlich bekannt gemacht worden.

In einem Urteil vom 14.08.2008 hat das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG) festgestellt, dass die nach der gültigen Bekanntmachungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen 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.

Bei der Stadt Bad Salzuflen hatte der Rat der Stadt Bad Salzuflen am 17.12.2005 die Änderung der Hauptsatzung für eine veränderte Art der öffentlichen Bekanntmachung beschlossen. Statt wie früher im Amtsblatt des Kreises Lippe erfolgte seit Anfang 2006 die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen durch Aushang an der Bekanntmachungstafel im Rathaus mit Hinweis im Internet. Für die Bauleitplanverfahren, bei denen in der Zeit von Anfang 2006 bis September 2008 Verfahrensschritte oder Beschlüsse öffentlich bekannt gemacht worden sind, ist wegen des daraus resultierenden formellen Verfahrensfehlers von einer Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplans / der Flächennutzungsplanänderung auszugehen.

Hiervon ist auch der Bebauungsplan 0140 „Am Ostertor / Grabenstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen betroffen, für den nach Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 28.03.2006 in der Zeit vom 10.04. bis 10.05.2006 die öffentliche Auslegung stattgefunden hat. Nach § 214 Abs. 4 BauGB können Flächennutzungsplanänderungen oder Satzungen durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Hierzu ist bei dem Bebauungsplan Nr. 0140 „Am Ostertor / Grabenstraße“ eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung erforderlich.

Für den Bebauungsplan Nr. 0140 „Am Ostertor / Grabenstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen und der Begründung inklusive Umweltbericht in der Fassung vom 12.02.2009 soll daher die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

3 Anlass und Ziele der Planung

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2006 war der Wunsch, eine Nachnutzung der innerstädtischen und damals ungenutzten Fläche zu schaffen. Das Grundstück der ehemaligen Stadtparkasse Bad Salzuflen war seit dem Umzug der Institution in den Neubau auf dem Hoffmannsgelände im Jahre 1999 bis auf eine Parkplatznutzung ungenutzt. Der leer stehende bis zu fünfgeschossige Altbau aus den 1960er ist erst unmittelbar vor Baubeginn der Ostertor-Galerie abgerissen worden.

Ziel war es, an dem Standort Nutzungen für innerstädtische Einrichtungen wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des

Beherbergungsgewerbes etc. zu ermöglichen.

Im Mai 2008 ist das Gebäude, die Ostertor-Galerie, mit dem oben aufgeführten Nutzungen eröffnet worden.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 0140 „Am Ostertor / Grabenstraße“ in der Fassung vom 12.02.2009 ist die Sicherung der gestalterischen Festsetzungen, insbesondere der Festsetzungen zu den Werbeanlagen. Eine fundierte Beurteilung von Vorhaben ist nur auf Grundlage des Bebauungsplanes möglich.

4 Bestand / Nutzungsbindungen

Das Plangebiet wird überwiegend durch die Ostertor-Galerie mit ihrem bis zu dreigeschossigen Flachdachgebäude sowie der dazugehörigen Stellplatzanlage genutzt. Das Plangebiet ist aufgrund dieser Nutzung nahezu vollständig versiegelt. Die im Randbereich des Grundstückes und innerhalb der Stellplatzanlage vorhandenen Grünelemente dienen ausschließlich der Gliederung der zusammenhängenden Stellplatzanlage.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls innerhalb eines Kerngebietes gelegen zweigeschossige Bebauung mit Dienstleistungs- und Wohnnutzung. Im Osten des Plangebietes an der Osterstraße zeigt sich der Auftakt des innerstädtischen Einkaufsbereiches mit zwei- bis dreigeschossiger, teilweise eingeschossiger Bebauung.

Im Stadtkern ist im Bereich der nördlichen Fortführung der Osterstraße an der Langen Straße / Am Markt eine Vielzahl überwiegend inhabergeführter Fachgeschäfte ansässig. Der Innenstadtbereich ist als Fußgängerzone ausgestaltet und verfügt über eine hohe städtebauliche Qualität (Historischer Stadtkern). Die Aufenthaltsqualität der Innenstadt profitiert von der fußläufigen Anbindung an den Kurpark.

Südlich des Plangebietes liegt das Parkhaus „Ostertor“ mit dem zentralen Omnibusbahnhof (ZOB). Im Westen verläuft der Fußweg „Otto-Künne-Promenade“ entlang des Gewässers „Salze“. Dieser Weg stellt eine wesentliche autofreie Verbindung zwischen der Altstadt im Norden und den Bereichen südlich der „Bahnhofstraße“ / „Rudolph-Brandes-Allee“ (Standort Sparkasse Lemgo, Hoffmannspark etc.) dar. Nach Westen schließt sich mit ansteigendem Gelände das Grundstück der Liebfrauen-Kirchengemeinde an.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebietes ist durch verschiedene Baustile und Bauzeiten geprägt. So zeigt sich östlich der Osterstraße teilweise eine kleinteilige Bebauung, während die Standorte des Parkhauses an der Straße „Am Ostertor“ sowie der Sparkasse Lemgo südlich der Bahnhofstraße / Rudolph-Brandes-Allee aus den 1990er Jahren mit ihrer Großmaßstäblichkeit prägend sind. Die Bebauung beidseitig der Grabenstraße stammt in ihrer Grundsubstanz überwiegend aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts und ist geprägt durch geneigte Dächer mit Erkern.

5 Regionalplanung / Flächennutzungsplanung

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

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet „gemischte Baufläche“ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt und eine Änderung des FNP ist damit nicht erforderlich. Mit der Darstellung der „gemischten Baufläche“ in dem Siedlungsschwerpunkt / Ortsteil Bad Salzuflen ist die Möglichkeit gegeben, eine Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung in dem Plangebiet als „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO vorzunehmen.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung wird das „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Kerngebietes sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

Ausgeschlossen werden aus dem Katalog der Baunutzungsverordnung:

- Sex-Shops als Unterart der Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- eigenständige, als gewerbliche Anlage betriebene Werbeanlagen.

Mit der Festsetzung der zulässigen Nutzungen kann dem Ziel entsprochen werden, einen Nutzungskatalog anzubieten, der dem innerstädtischen Charakter des Plangebietes entspricht und eine Flexibilität für eine mögliche Nachnutzung erlaubt.

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen erfolgt vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes einerseits im Eingangsbereich der Innenstadt und andererseits im Übergang zu misch- bzw. wohn genutzten innerstädtischen Quartieren an der Grabenstraße bzw. der Leopoldstraße. Mit dem Ausschluss der Sex-Shops sowie der Vergnügungsstätten bleibt die Eigenart des Gebietstyps „Kerngebiet“ gewahrt, auch wenn Vergnügungsstätten gemeinhin Kerngebiete charakterisieren. Durch die Festsetzung soll dem potenziellen Verdrängungseffekt bei der Errichtung solcher Einrichtungen innerhalb des Plangebietes vorgebeugt werden. Der Standort ist städtebaulich und stadtstrukturell für die Innenstadt der Kurstadt Bad Salzuflen so bedeutsam, dass dieser Standort für Nutzungen vorgehalten werden sollen, die die Innenstadt aufwerten und in ihrer Funktion ergänzen. Ein „Umkippen“ des Standortes in dem Eingangsbereich der Innenstadt mit negativen Auswirkungen auf den engeren Innenstadtbereich soll vermieden werden. Zudem sollen aufgrund der Nähe zu den innerstädtischen Wohnquartieren Einrichtungen vermieden werden, die aufgrund ihrer Publikumsfluktuation und der Öffnungszeiten negative Auswirkungen hinsichtlich ihres Immissionsverhaltens haben können.

Mit der Zulässigkeit sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe soll die Möglichkeit geschaffen werden, vom Immissionsstörgrad her kerngebiets- und umfeldverträgliche gewerbliche

Nutzungen zuzulassen. Dieses sind an dem Standort vorrangig Gewerbebetriebe, die als Handwerk oder handwerksähnlich betrieben werden können.

Mit der Planung ist das Ziel verbunden, in dem Plangebiet ein Angebot für die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie von Gastronomie bzw. Beherbergungsbetrieben ebenso zu ermöglichen wie für eine Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der versiegelt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl), wird in dem Kerngebiet mit 1,0 festgesetzt. Dabei wird die Obergrenze des § 17 BauNVO ausgenutzt, um eine möglichst hohe Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke in dieser ortszentralen Lage zu ermöglichen.

Für den Blockrand wird eine Zweigeschossigkeit als Minimum verbunden mit einer Mindestwandhöhe von 6,50 m festgesetzt, um den städtebaulichen Charakter einer die Straßenräume begleitenden Bebauung zu ermöglichen. Entlang der Grabenstraße wird die maximal zulässige Wandhöhe auf 11,0 m und die zulässige Firsthöhe auf 13,0 m festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe wird an der Osterstraße mit 9,00 m begrenzt. Dabei orientieren sich die Festsetzungen an der Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung an der Grabenstraße und an der Osterstraße. Innerhalb der sonstigen überbaubaren Flächen entlang der Straße „Am Ostertor“ sowie im mittleren Bereich darf die maximal zulässige Wandhöhe 12,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe 15,0 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten.

Eigenständige als gewerbliche Anlagen betriebene Werbeanlagen sind nicht zulässig, da es sich um einen Bereich von besonderer städtebaulicher Bedeutung handelt. Das Plangebiet ist gleichzeitig Stadteingang zur Innenstadt („Am Ostertor“) und Übergangsbereich zur historischen Altstadt.

7 Gestalterische Festsetzungen

Zur Schaffung und Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage und der angrenzenden vorhandenen Baustrukturen innerhalb des Stadtkerns Bad Salzuflens werden Festsetzungen gemäß § 86 der Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauO NRW) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Festsetzungen zur Gestaltung werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt.

Die Festsetzungen sind notwendig, da ein städtebaulicher und stadtgestalterischer Zusammenhang erreicht werden soll. Zu diesem Zweck sollen auch die zu verwendenden Materialien reglementiert werden, um in der Umgebung untypische Erscheinungen zu verhindern.

Mit den Festsetzungen soll nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren eingegriffen werden. Es erscheint aber im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes für den Stadtkern und dessen Eingangsbereich geboten, hinsichtlich der o. g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

Es werden Regelungen bezüglich der zulässigen Dachformen und der Werbeanlagen vorgenommen.

Als Dachformen sollen sowohl das geneigte Dach mit einer Dachneigung von 40° bis 48° als auch das Flachdach zulässig sein. Auch hiermit wird den bereits im Plangebiet und dessen Umfeld vorkommenden Dachformen entsprochen.

Das Plangebiet ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung, da es einerseits den Stadteingang zur Innenstadt („Am Ostertor“) und zum anderen den Übergang zur historischen Altstadt darstellt. Aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen werden Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

8 Grünfläche

Auf der Westseite des Plangebietes zwischen „Otto-Künne-Promenade“ und der Salze wird „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Hier wird zusätzlich die Anpflanzung von Bäumen (Hainbuchen) festgesetzt. Eine gleichartige Bepflanzung ist für die Ostseite der „Otto-Künne-Promenade“ innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche vorgesehen, um in dem Bereich einen alleeartigen Charakter des Fuß- und Radweges zu erreichen.

Ein Pflanzgebot ist zudem innerhalb des Plangebietes entlang der Straße „Am Ostertor“ festgesetzt. Diese Bepflanzung korrespondiert mit der Bepflanzung auf der Südseite der Straße „Am Ostertor“, welche dem Parkhaus / ZOB vorgelagert ist. Zudem erlaubt die Bepflanzung eine aus städtebaulicher Sicht unbedingt zu erzielende Wirkung einer Raumkante auf der Nordseite der Straße „Am Ostertor“. Als Bepflanzung sollen hier Platanen zur Anwendung kommen.

Für Stellplatzanlagen innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass eine Begrünung im Verhältnis ein Baum je 6 Stellplätze erfolgen soll. Als Bepflanzung ist hier ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu wählen.

9 Erschließung

9.1 Verkehr

Das Plangebiet ist von den umgebenden Straßen (Grabenstraße, Osterstraße, Am Ostertor) erschlossen.

Die Zufahrt des Individual- und Kundenverkehrs zum Plangebiet erfolgt ausschließlich von der Straße „Am Ostertor“. Hierfür ist eine Linksabbiegespur in der Straße „Am Ostertor“ hergestellt worden. Zudem ist die vorhandene Straßenverkehrsfläche mit dem anliegenden Bürgersteig in das Plangebiet mit dem Effekt, dass in den ZOB einfahrende Busse nicht mehr die Gegenfahrbahn benutzen müssen, erweitert worden.

Durch die Lage der Zufahrt konnte eine Belastung des Wohnquartiers Grabenstraße, Neumarkt mit Durchgangsverkehr Richtung Werler Straße / Wohnsiedlungsbereich Obernberg verhindert werden. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Der Anlieferverkehr ist ausschließlich auf eine Zufahrt an der Grabenstraße und eine Ausfahrt mit Anschluss an die Straße „Am Ostertor“ beschränkt. Diese Ausfahrt steht ausschließlich dem ausfahrenden Anlieferverkehr zur Verfügung.

Für die Ausfahrtsituation des Anlieferverkehrs in die Straße „Am Ostertor“ ist für den Bedarfsfall des Ausfahrens in der Straße „Am Ostertor“ eine zusätzliche Lichtsignalanlage realisiert worden, die es dem ausfahrenden Anlieferverkehr erlaubt, unter den Bedingungen der Lichtsignalanlage und deren Umlaufzeit in dem Knotenpunkt Bahnhofstraße / „Am Ostertor“ auszufahren.

Innerhalb des Gebietes sind ausreichende Stellplatzangebote für die potenziellen Nutzungen innerhalb der überbaubaren Flächen als ebenerdige Stellplätze oder in Tief- bzw. Hochgaragen möglich.

Der Standort zeichnet sich durch eine optimale Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennverkehrs aus. Mit dem Standort des ZOB in unmittelbarer Nähe des Vorhabens wird eine hervorragende Erreichbarkeit erreicht.

9.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Das jeweilige Leitungsnetz ist bei Bedarf entsprechend zu ergänzen. In den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen verläuft die innere Ringleitung der Wasserver- und -entsorgung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Südwesten Standorte für eine Gasreglerstation und eine Umspannstation, deren Standorte gesichert und festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden.

Nach § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch der Schutz des Wassers. Durch § 51 a Landeswassergesetz ist eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeführt (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung). Damit soll gewährleistet werden, Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn es unbelastet ist und die örtlichen hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren.

Die in dem Plangebiet verlaufenden Trassen der Ver- und Entsorgungsträger werden durch die Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten gesichert.

10 Umweltbelange

10.1 Umweltprüfung

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches ist ab Juli 2004 die Umweltprüfung für Planungsvorhaben verbindlich geregelt. Es ist daher ein Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 0140 „Am Ostertor / Grabenstraße“ erstellt worden, der die Auswirkungen des Vorhabens detailliert darlegt und Teil der Begründung des Bebauungsplanes ist (siehe Anlage „Umweltbericht“ als Teil II der Begründung).

10.2 Immissionsschutz

Durch die derzeitige Nutzungen sind Immissionsbelastungen der benachbarten Baugebiete möglich, wobei die Auswirkungen sich ausschließlich auf den plangebietsbezogenen Verkehr beziehen. Die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebszeiten / Öffnungszeiten der potenziellen Einrichtungen bestimmt.

Belästigungen können durch den vermehrten An- und Abfahrtsverkehr für die umgebende Bebauung des Plangebietes entstehen.

Nördlich der Grabenstraße haben die potenziellen Immissionsorte einen sog. Mischgebiets-Anspruch bzw. Kerngebiets-Anspruch hinsichtlich der Immissionswerte. Im Bereich der Woldemarstraße besteht ein Anspruch auf die Immissionswerte für Wohnbauflächen. Diesen ist in Richtung des Plangebietes eine „Fläche für Gemeinbedarf“ (Kirche) vorgelagert. Die Immissionswerte sind bauplanungsrechtlich durch jede Nutzung innerhalb des Plangebietes einzuhalten. Mit der hier in Rede stehenden Bauleitplanung (Nutzung einer innerstädtischen Kerngebiets- Fläche) werden planungsrechtlich keine neuen Emissionsorte geschaffen.

Der Planbereich ist zurzeit bereits als Kerngebiet festgesetzt (rechtskräftige 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0172/B „Bahnhofstraße Ost“).

Lärmtechnische Gutachten sind ggf. in den Bau- und Anlagengenehmigungsverfahren beizubringen auch im Hinblick auf potenzielle Wohnnutzung in dem Plangebiet.

10.3 Gewässerschutz

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Nutzung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. In den Verlauf des am Plangebiet gelegenen Gewässers Salze wird nicht eingegriffen.

Der Abstand von potenziellen baulichen Anlagen zur Böschungsoberkante des Ufers der Salze in einer Tiefe von mindestens 3,0 m wird eingehalten.

10.4 Bodenschutz

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Mit der derzeitigen Nutzung wird ein Beitrag zur Vitalisierung von Brachflächen geleistet bzw. einer vorrangigen Nutzung von Brachflächen zur Umsetzung des Planungszieles ein Vorrang eingeräumt.

Die Verdichtung des Bodens wird auf den baulich notwendigen Umfang unter Berücksichtigung der Zulässigkeit einer für Kerngebiete maßgeblichen Grundflächenzahl von 1,0 beschränkt.

Potenziell andere, für den Nutzungszweck in Frage kommende Flächen, sind vor dem Hintergrund des Zieles der Ergänzung des vorhandenen Kerngebietes ohne Belang für die Planung.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998).

Böden werden so in Anspruch genommen, dass für eine mögliche Neubebauung bisherige überbaute / versiegelte Fläche umgenutzt werden.

Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten:

Die Erfassung der Bodenbelastungsverdachtsflächen wurde von der Stadt Bad Salzuflen überprüft und auf den neuesten Stand gebracht. Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Verdachtsflächen. Östlich des Plangebietes liegt der Altstandort einer Chemisch-Reinigung (Altlast-

ten-Kataster NW Nr. 3918.131.SG). Im Jahre 1999 wurden Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt. Darüber liegt der Bericht des Umweltlabors ACB vom 10.08.1999 (Projekt-Nr. 05426G1K) vor. Eine erhebliche Belastung wurde nicht festgestellt. Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sind nicht zu befürchten. Eine Kennzeichnungspflicht liegt nicht vor.

Kampfmittel und Bombenblindgänger:

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

10.5 Landschafts- und Naturschutz

In dem Plangebiet ist begleitend zu dem Verlauf des Gewässers „Salze“ die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche vorgesehen.

Mit dem Plangebiet liegt eine Fläche vor, die als innerstädtische Fläche bis auf einzelne die Stellplatzfläche gliedernde Grünelemente (Baumstandorte) vollständig durch Überbauung bzw. Stellplatzfläche versiegelt ist. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht gegeben. Zudem ist das Plangebiet zurzeit rechtskräftig durch den Bebauungsplan Nr. 0172/B „Bahnhofstraße Ost“ überplant. Dieser setzt Bauflächen fest, trifft aber keine Aussagen zum Erfordernis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

10.6 Quellenschutz

Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone Q III aC festgelegt wurde. Weitere Einzelheiten sind der Quellenschutzgebietsverordnung zu entnehmen.

Ein Hinweis, dass gewerbliche Anlagen jeder Art, sowie Bodeneingriffe von mehr als 3,0 m unter Gelände einer Genehmigungspflicht unterliegen, ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

11 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Geltungsbereiches einer vorhandenen / geplanten Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung oder Denkmalbereichssatzung. Es grenzt an den Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung an der Grabenstraße.

Vorsorglich wird im Bebauungsplan auch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Ebenso wird ein Hinweis aufgenommen, dass eine baubegleitende Beobachtung zu Beginn der Erdarbeiten zu organisieren ist, um archäologische Fundplätze, wie sie im Umfeld des Plangebietes bekannt sind, ausschließen bzw. sichern zu können.

12 Realisierung der Planung / Kosten

Durch die Planung entstehen für die Stadt keine Kosten.

Die Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits durchgeführt worden.

Bad Salzuflen, den 3. Juni 2009