

**Bebauungsplan Nr. 1030 „Südfeld, Bauabschnitt C/I“
Ortsteil Werl-Aspe**

Begründung

zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf)
in der Fassung vom 01.09.2021

Ansprechpartnerin: Frau Walter, Tel.: 05222 - 952 241, E-Mail: r.walter@bad-salzuflen.de

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt, Rudolph-Brandes-Allee 14 - 1. Etage, 32105 Bad Salzuflen
Internet: www.bad-salzuflen.de/go/bauleitplanung - E-Mail: stadtplanung@bad-salzuflen.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 EINFÜHRUNG	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3 Planverfahren	4
2 AUSGANGSSITUATION	4
2.1 Stadträumliche Einbindung	4
2.2 Bebauung und Nutzung	4
2.3 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	4
2.4 Eigentumsverhältnisse	5
2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.6 Landes- und Regionalplanung	6
2.7 Flächennutzungsplanung	6
3 PLANUNGSKONZEPT	6
Ziele und Zwecke der Planung	6
4 PLANINHALT	6
4.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO	6
4.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	9
4.3 Öffentliche Grünflächen	10
4.4 Externe Ausgleichsflächen	10
4.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
4.6 Artenschutz	11
4.7 Verkehrliche Erschließung	11
4.8 Öffentlicher Personennahverkehr	11
4.9 Technische Ver- und Entsorgung	12
4.9.1 Versorgung	12
4.9.2 Abwasserentsorgung	12
4.9.3 Beseitigung des Niederschlagswassers	12
4.10 Abfall und Bodenaushub	12
4.11 Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
4.12 Baugrund	12
4.13 Flächen mit Bodenbelastungen	13
4.14 Wasser- und Quellenschutzgebiete	13
5 UMWELTBERICHT	13
6 FLÄCHENBILANZ	13
7 BODENORDNENDE MAßNAHMEN	13
8 KOSTEN UND FINANZIERUNG	13

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Städtebauliche Grundlage für die Wohnbebauung im „Südfeld“ in Werl-Aspe bildet der Rahmenplan „Knetterheide-Südfeld“ dem das überarbeitete Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs „Wohngebiet Knetterheide-Südfeld“ zugrunde liegt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1021 A wurde bereits im Jahr 2000 Planungsrecht für den Bereich nördlich des Grünzugs geschaffen. In den Folgejahren wurden sukzessiv die Bauabschnitte B/I bis B/IV entwickelt. Zuletzt wurde der Bebauungsplan für den vierten Bauabschnitt im Januar 2019 rechtskräftig.

Nach wie vor besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, aber auch immer wieder nach Mehrfamilienhäusern. Zur weiteren baulichen Entwicklung im „Südfeld“ soll nun für den Bauabschnitt C nördlich des Fritz-Niewald-Weges Baurecht geschaffen werden, um die planungsrechtlichen Grundlagen für weitere Wohngebiet zu schaffen. Wie auch in den Bereichen südlich des Fritz-Niewald-Weges sind unter anderem Wohngebiete für freistehende Einfamilienhäuser, bei Bedarf auch Doppelhäuser und Hausgruppen, geplant. Gemäß den Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen sind aber auch Flächen für Geschosswohnungsbau und bezahlbaren Wohnraum, sowie im Vergleich zu dem südlichen Areal verdichtetes Wohnen und gemischte Wohnformen vorgesehen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das ca. 4 ha große Plangebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereiches "Werl-Aspe". Der Geltungsbereich wird im Süden durch den Fritz-Niewald-Weg, im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Flächen und im Osten durch die geplante neue Trasse des Fritz-Niewald-Weges mit Anbindung an den vorgesehenen Kreisverkehr begrenzt.



Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.3 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung. Zum Bebauungsplan-Entwurf (öffentliche Auslegung) wird ein Umweltbericht erarbeitet und eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet bildet den nördlichen Abschluss der bereits bebauten Abschnitte südlich des Fritz-Niewald-Weges im Baugebiet „Südfeld“ und liegt am Rand des Siedlungsschwerpunktes Werl-Aspe. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Fritz-Niewald-Weg, der an die Lockhauser Straße angebunden ist.

2.2 Bebauung und Nutzung

Südlich des Fritz-Niewald-Weges sind in den vergangenen Jahren Wohngebiete mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern entstanden. Nach Umsetzung des Bauabschnittes A nördlich des Grünzuges, wurde nach und nach auch der südliche Bereich mit den Bauabschnitten B/I bis B/IV entwickelt. Hier sind überwiegend freistehende, ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser sowie vereinzelte Doppelhäuser entstanden. Vorwiegende Dachform ist das Satteldach, vereinzelte Pultdächer sind ebenfalls vorhanden sowie in speziellen Bereichen auch Walm- und Zeltdächer. Entlang des Fritz-Niewald-Weges befinden sich zweigeschossige Wohngebäude mit Zelt- oder Walmdach. Östlich der Straße Südfeld stehen ein- und zweigeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach. Die angrenzenden Neubaugebiete zeichnen sich durch recht kompakte Grundstücke und individuell gestaltete Wohngebäude aus. Die Grundstücksgröße liegt im Schnitt bei ca. 500 qm, wobei auch vereinzelt Grundstücke mit einer Größe von knapp mehr als 300 qm oder auch 750 qm zu finden sind. Entlang der Haupteerschließungsstraßen Fritz-Niewald-Weg und Veilchenweg sind die Firstrichtungen durch die Festsetzungen der entsprechenden Bebauungspläne vorgegeben und entsprechend bietet sich in diesen Bereichen im Hinblick auf die Firstrichtung bzw. in Teilen auch auf die Dachgestaltung ein abgestimmtes Bild. In den restlichen Bereichen sind sowohl giebel- als auch traufständige Gebäude nebeneinander vorhanden. Kennzeichnend für das Gebiet ist die Durchgängigkeit von Grünzügen, aus ökologischen und gestalterischen Gründen. Diese beinhalten häufig Fußwege und Spielplätze und bieten einen wohnortnahen öffentlichen Grünbereich. Im Plangebiet befindet sich lediglich das Wohnhaus Fritz-Niewald-Weg 6, die restliche Fläche nördlich des Fritz-Niewald-Weges wird landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsraumes Weserbergland (Großlandschaft IV, nach Dinter in LÖLF 1988). Nach Meisel liegt es am östlichen Rand des Ravensburger Hügellandes (Einheit 531) und hier weiter spezifiziert, im Herforder Platten – und Hügelland (Einheit 531.23). Der Lager Höhenzug des Lipper Berglandes schließt östlich in einem Bogen über Werl, Aspe und Wülfer an.

Der Landschaftsraum am westlichen Rand des Ortsteils Werl-Aspe ist geprägt von topographisch leicht bewegten Ackerflächen, die nur wenig durch Wallhecken, kleine Gehölze oder ähnlichem gegliedert werden. Das Plangebiet selber wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Der Fritz-Niewald-Weg sowie das Flurstück 1000 im westlichen Bereich befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Salzuflen. Die Flurstücke Gemarkung Werl-Aspe, Flur 4, Flurstücke 1109 und 1300 im östlichen Geltungsbereich sind in Privateigentum.

2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtlich ist das Plangebiet mit den unbebauten Flächen als unbebauter Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzuordnen. Der Fritz-Niewald-Weg sowie der Anschluss an die Lockhauser Straße liegen bereits im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Diese werden von der Neuplanung überlagert.



Baurechtsübersicht mit Übersicht der einzelnen Bauabschnitte. Der B.plan 1029 befindet sich gerade in der Aufstellung.

2.6 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Oberbereich Bielefeld - weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Gleichzeitig ist für das Plangebiet der Erhalt und die Entwicklung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt. Aufgrund der Lage im ASB ist das Plangebiet nicht von den Festsetzungen des Landschaftsplanes erfasst; in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ist das Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dargestellt.

2.7 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

3 Planungskonzept

Ziele und Zwecke der Planung

Nach wie vor besteht eine sehr hohe Nachfrage an Wohnbaugrundstücken. Nachdem die Grundstücke im Bereich des Bauabschnitts B überwiegend bebaut sind, soll nun auch im Bereich C, nördlich des Fritz-Niewald-Weges mit der Aufstellung von Bebauungsplänen Planungsrecht für neue Wohngebiete geschaffen werden. Entsprechend dem städtischen Handlungskonzept Wohnen „ist es in Zukunft unerlässlich, eine Vielzahl an verschiedenen Wohnformen in neu ausgewiesenen Wohngebieten zu ermöglichen, denn aufgrund weiter steigender Preise und Kosten ist das Bild des Einfamilienhausgebietes überholt.“ Ziel ist es, ein Wohngebiet zu entwickeln, das eine Durchmischung mit Einfamilienhäusern / Reihenhäusern / Doppelhaushälften, Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungen, barrierefreien Wohnungen und bezahlbarem / gefördertem Wohnungsbau beinhaltet.

4 Planinhalt

4.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Im Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzungen ist in allen Gebieten gleich. Zulässig sind alle in § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen; dies sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Zulässigkeit der genannten Nutzungen soll dazu beitragen, ein möglichst großes Nutzungsspektrum innerhalb der Wohngebiete zu ermöglichen, um somit zu einer Belebung und Attraktivität der zukünftigen Wohngebiete zu führen.

Von den gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese sowohl aufgrund ihrer Größe als auch durch das damit in der Regel verbundene Verkehrsaufkommen nicht den städte-

baulichen Zielsetzungen in diesem Bereich entsprechen und um den umgebenden Gebietscharakter zu erhalten und weiter zu entwickeln. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Beherbergungsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, um bei Bedarf eine wohnverträgliche Tätigkeit im geprüften Einzelfall zu ermöglichen und auch, wie bereits erläutert, um eine größere Durchmischung und Nutzung in dem neuen Wohngebiet zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Festsetzung von beispielsweise Bautiefen, Geschossigkeit, Bauhöhen, Dachform und Dachneigung werden die einzelnen Wohngebiete differenziert, um eine möglichst gute Durchmischung der Wohnformen zu erzielen.

Nördlich des Fritz-Niewald-Weges, bis zur Einmündung der neuen Planstraße, wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Analog zu der bereits südlich des Fritz-Niewald-Weges realisierten Bebauung sollen hier zweigeschossige Stadthäuser mit Zeltdach entstehen. Durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Höhe, Dachform und -neigung) wird gewährleistet, dass das aus städtebaulichen Gründen gewünschte einheitliche Erscheinungsbild im Eingangsbereich zu den neuen Wohngebieten fortgeführt wird. Das vorhandene Wohnhaus passt sich aufgrund seiner Höhe und Kubatur ebenfalls gut in die Planung ein. Die Baugrenzen bieten mit einer Bautiefe von maximal 14 Metern eine gewisse Flexibilität, stellen aber sicher, dass die Bebauung entlang der Straße erfolgt und die rückwärtigen Gartenbereiche unbebaut bleiben. Die Baugrenze wird, wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite, mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Das bestehende Wohnhaus hat zwar nur einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie, steht aber unter Bestandschutz und hat durch diese Festsetzung keine negativen Auswirkungen zu befürchten. Um den gewünschten Gebietscharakter zu gewährleisten, wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus auf zwei beschränkt.

Im weiteren Verlauf des Fritz-Niewald-Weges, zwischen der neuen Planstraße und dem zukünftig geplanten Grünzug ist zunächst eine mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Gemäß einem Beschluss des Jugendhilfeausschusses und des Stadtplanungsausschusses aus dem Jahr 2018 soll in diesem Bereich eine Fläche für eine Kindertagesstätte eingeplant werden. Die überbaubaren Flächen sind so gewählt, dass dies hier möglich wäre. Ergänzend zu einer möglicherweise zweigeschossigen Kita könnten z.B. in einem dritten Geschoss noch Wohnungen entstehen. Um die zweigeschossige Bauweise entlang des Fritz-Niewald-Weges grundsätzlich nicht mit einem eingeschossigen Bau zu unterbrechen, wird hier eine mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass auch ein dreigeschossiger Baukörper nicht höher werden kann als ein zweigeschossiger mit Zeltdach. Ob aus heutiger Sicht weitere Kita-Plätze erforderlich sind, wird aktuell überprüft. Sollte es derzeit keinen Bedarf mehr geben, können hier auch Wohngebäude analog der sonstigen Bebauung am Fritz-Niewald-Weg entstehen. Eine Anpassung der Baugrenzen kann dann im weiteren Verfahren erfolgen. Als Anlage für soziale Nutzungen ist eine Kita grundsätzlich in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf ist hierzu nicht erforderlich. Durch die Ausweisung eines WA ist grundsätzlich eine größere Flexibilität für zukünftige Nutzungen gegeben.

Die vom Fritz-Niewald-Weg aus gesehen rückwärtigen Wohngebiete teilen sich in zwei Bereiche mit von der Planstraße abgehenden Stichstraßen. Der östliche Bereich ist überwiegend im Privateigentum. Hier sind, in Anlehnung an die bisherige Bebauung im „Südfeld“ Bauflächen für maximal zweigeschossige Gebäude mit Satteldach zulässig. In Anlehnung an die geplante Bebauung im westlichen Teilbereich und im Hinblick auf eine aktuell zunehmende Nachfrage, sollen hier auch Flachdächer zugelassen werden. Durch die Differenzierung der festgesetzten Höhen (beim Satteldach beträgt die maximale Firsthöhe 11,5 m über Straße, beim Flachdach die maximale Gebäudehöhe 7 m über Straße) wird die Gebäudehöhe reglementiert. Die Baufelder verlaufen nördlich und südlich der Erschließungsstraße und haben je einen Abstand von drei Metern zur Verkehrsfläche und eine Bautiefe von maximal 13 Metern. Den Abschluss bilden zwei Stadthäuser, entsprechend der Bebauung am Fritz-Niewald-Weg. Aufgrund der Festsetzungen ist dieser Bereich besonders gut für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geeignet. Um den gewünschten Gebietscharakter zu gewährleisten, wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus auf zwei beschränkt.

Die westliche Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Hier sind 15 m tiefe Baufelder mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen sowie eine Stellplatzanlage festgesetzt. Die Festsetzungen sind besonders dafür geeignet, hier Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Durch die Festsetzung von Traufhöhe TH und Gebäudehöhe GH wären sowohl dreigeschossige Gebäude mit Flachdach, zweigeschossige Gebäude mit Satteldach oder dreigeschossige Wohnhäuser mit sehr flach geneigten Dächern möglich. Die maximale GH ist mit 11 m über Straßenniveau geringfügig niedriger als die maximale Firsthöhe im angrenzenden östlichen Bereich mit 11,5 m über Straße.

Überwiegend werden Baufeldern entlang der Straßen festgesetzt, um eine große Flexibilität für die spätere Umsetzung zu erhalten. Die festgesetzten Bautiefen sind dazu geeignet, flexible, individuelle und attraktive Gebäude zu realisieren. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Bautiefen oft vollständig für die Gebäude genutzt werden und die geplanten Terrassen dann nicht mehr innerhalb der überbaubaren Flächen berücksichtigt werden. Städtebauliches Ziel ist es, die teils doch sehr kompakten Grundstücke entlang der Straße zu bebauen und die Gebäude nicht zu weit in die rückwärtigen Gärten herein zu ziehen. Daher werden die überbaubaren Flächen eher schmaler festgesetzt, einer Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3 m allerdings zugelassen.

Die vorgenannten Festsetzungen bilden den städtebaulichen Rahmen für die beabsichtigte Durchmischung der Wohnformen in dem neuen Wohngebiet.

Die Grundflächenzahl orientiert sich im Hinblick auf eine flächensparende Bauweise mit 0,4 am empfohlenen Richtwert gemäß der BauNVO in allgemeinen Wohngebieten. Die Versiegelung der Vorgärten sowie die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO (durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und dergl.) wird begrenzt, um trotz der recht kompakten Bauweise begrünte Bereiche zu erhalten und die ökologischen Bodenfunktionen soweit wie möglich zu erhalten.

Nebenanlagen über 30 cbm umbautem Raum sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um eine gestaltete und konfliktvermeidende Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Mit dieser Festsetzung soll außerdem eine städtebaulich nicht erwünschte großvolumige Bebauung außerhalb der zulässigen Baugrenzen vermieden werden.

Garagen und Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der seitliche Abstandsflächen zulässig. So kann gesteuert werden, dass diese Anlagen nicht in den weiter zurück liegenden, ruhigeren Garten- und Freibereichen entstehen. Festgesetzt wird außerdem, dass zwischen Garagen (auch Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5 Meter einzuhalten ist. Dadurch soll sichergestellt werden, dass auch auf den privaten Grundstücken neben dem bauordnungsrechtlich zwingend erforderlichen Stellplatz die Möglichkeit besteht, ein weiteres Fahrzeug abzustellen. Daher sind Stellplätze zusätzlich auf den Zufahrten sowie auf den festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Dies ist insbesondere im Hinblick auf den flächensparend konzipierten Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche und dem vermehrten Trend zum Zweitwagen erforderlich.

4.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Die baugestalterischen Festsetzungen entsprechen zu großen Teilen denen der vorangegangenen Bauabschnitte, um eine abgestimmte Umsetzung der Dachlandschaft und Vorgärten im Baugebiet sicherzustellen. Daher werden detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen, zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen. Die Festsetzungen sind dazu geeignet, architektonisch individuelle Wohngebäude zu bauen und ein in den Rahmenbedingungen aufeinander abgestimmtes Gesamtkonzept zu erhalten.

Die Gestaltung der Fassaden bleibt mit den Möglichkeiten „Verblend-/Sichtmauerwerk, Putz oder Holz“ weitgehend freigestellt. Um dennoch ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, wird das Material der Dachdeckungen bewusst auf „Dachziegel/-steine“ eingeschränkt. Dabei sind noch verschiedene Ausführungsqualitäten und -variationen im Sinne einer eigenverantwortlichen Gestaltung möglich.

Um eine angemessene städtebauliche Gestaltung der Dachflächen zu erreichen werden Mindestmaße bzw. maximal zulässige Größen und Proportionen bei Dachaufbauten, Nebengiebeln und Zwerchhäusern festgesetzt.

Einfriedungen sollen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in Form baulicher Anlagen als Zäune, bepflanzte Zäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1,4 m zugelassen werden. Hecken sind ohne Höhenbegrenzung zulässig, da eine Begrünung des Gebietes durchaus gewünscht ist und um den sonst zwingend erforderlichen regelmäßigen Höhenschnitt an die Wünsche der Eigentümer anzupassen; die Anforderungen an das Nachbarschutzrecht sind zu beachten.

Um den Grad der Versiegelung zu vermindern, sind nur 2 Grundstückzufahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 3 m pro Grundstück zulässig. Sofern diese zusammengelegt werden, beträgt die maximal zulässige Breite 5 m. Insgesamt darf die Vorgartenfläche nicht mehr als 30% befestigt

werden. Weiterhin wird festgesetzt, dass der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten unzulässig ist. Mit dieser Festsetzung soll dem immer stärker ausgeprägten Trend nach einer Versiegelung und Gestaltung der Vorgärten durch „Steine“ entgegen gewirkt werden. So soll gewährleistet werden, dass die Vorgärten tatsächlich begrünt werden, zur ökologischen Aufwertung des Wohngebietes beitragen und somit einen wertvollen Beitrag zum Erhalt von Insekten und im Hinblick auf die Biodiversität leisten.

Werbeanlagen werden reglementiert, damit die Wohnbebauung nicht negativ beeinträchtigt wird und um diese sinnvoll zu steuern.

4.3 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet werden zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche und als „bepflanzte“ Abgrenzung zur Lockhauser Straße wird im nördlichen Plangebiet eine ca. 17 bis 20 m breite Grünfläche als Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese trägt dazu bei, dass ein Teil des erforderlichen Ausgleichs im Plangebiet erfolgen kann.

Die Ausgleichsfläche geht im westlichen Plangebiet über in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Im weiteren Verlauf der baulichen Entwicklung soll für den Bereich westlich des Geltungsbereich mit dem nächsten Bauabschnitt ebenfalls Planungsrecht für Wohnbauflächen geschaffen werden. Der aus Süden kommende Grünzug soll auch nördlich des Fritz-Niewald-Weges fortgesetzt werden. Die im Plangebiet festgesetzte Parkanlage ist Bestandteil dieser Fläche und geht in diese über. Da das städtebauliche Konzept für den nächsten Bauabschnitt noch nicht ausgearbeitet ist, wird der Geltungsbereich an dieser Stelle beschnitten, der geplante Anschluss an den vorhandenen Grünzug aber schon jetzt planungsrechtlich gesichert.

Die Ausgestaltung und Konkretisierung der öffentlichen Grünflächen erfolgt zum Bebauungsplan-Entwurf.

4.4 Externe Ausgleichsflächen

Der Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Voraussichtlich kann nur ein Teil des Ausgleichs innerhalb des Plangebietes erfolgen. Der darüber hinaus erforderliche Ausgleich muss dann auf externen Kompensationsflächen durchgeführt werden; eine Konkretisierung hierzu erfolgt zum Bebauungsplan-Entwurf.

4.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist. Hierdurch soll auch auf den privaten Flächen ein Mindestmaß einer Begrünung erzielt werden. Dies trägt zur Auflockerung und Durchgrünung als auch zur ökologischen Aufwertung der Wohngebiete bei.

4.6 Artenschutz

Mit der Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Den Bestimmungen des BNatSchG folgend sind daher bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren ergibt sich aus den Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG. Es handelt sich um eine eigenständige Prüfung, die nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann.

Vor der öffentlichen Auslegung werden die Belange des Artenschutzes ermittelt und im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die Bundesautobahn 2 Hannover-Dortmund ist von der Lockhauser Straße über die Bundesstraße 239 und/oder die Ostwestfalenstraße mit den Anschlussstellen "Herford/Bad Salzuflen" bzw. "Ostwestfalen-Lippe" zu erreichen.

Der Fritz-Niewald-Weg soll mit Radwegen und Alleebäumen ausgebaut und in Höhe der Straße „Mühlenbrink“ in Form eines Kreisverkehrs an die Kreisstraße K 4 "Lockhauser Straße" angeschlossen werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an den Fritz-Niewald Weg, gegenüber dem Anemonenweg. Festgesetzt wird eine zunächst 7 m breite Verkehrsfläche, die sich dann in zwei sechs Meter breite Straßenbereiche gabelt. Beide Abschnitte enden als Sackgasse mit Wendeanlagen und einem Durchmesser von 22 m sowie einem fuß- und radläufigen Anschluss nach Osten bzw. nach Westen. Die Straßenbreite im ersten Abschnitt ist etwas breiter als in den abgehenden Stichwegen, da hier auch mehr Verkehr ist, um ein sicheres ein- und ausfahren zu gewährleisten und auch um eventuell, einen Gehweg einzuplanen. Dies erscheint insbesondere wichtig, sollte eine Kita vorgesehen werden. Eine Konkretisierung der Straßenplanung erfolgt im weiteren Verfahren.

4.8 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch Regionalbuslinien bzw. eine Stadtbuslinie in fußläufiger Entfernung von rund 600 bzw. 800 m mit dem Zentrum von Bad Salzuflen verbunden. Dort stehen weiterführende Bahn- und Fernbusverbindungen zur Verfügung.

4.9 Technische Ver- und Entsorgung

4.9.1 Versorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Anlagen durch den zuständigen Träger (Stadtwerke Bad Salzuflen). Ob eine ausreichende Löschwasserversorgung vorliegt, muss im Aufstellungsverfahren überprüft werden.

4.9.2 Abwasserentsorgung

Im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Bad Salzuflen ist die Entsorgung des Plangebietes berücksichtigt. Die geplanten Wohngebiete werden über vorhandene und zu ergänzende Schmutzwasserkanäle entsorgt. Das geplante Kanalnetz ist gemäß § 58 LWG anzuzeigen.

4.9.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Entwässerung des Plangebietes ist noch nicht gesichert; eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers wird erforderlich. Dies ist durch die Rückhaltung auf den eigenen Grundstücken oder ein Becken möglich. Die Hauptentwässerung verläuft über einen Durchstich des Fritz-Niewald-Weges durch den Anemonenweg und den Veilchenweg. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Aufstellungsverfahren.

4.10 Abfall und Bodenaushub

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

4.11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäude. Bezüglich eventuell vorhandener aber bislang unbekannter Bodendenkmäler werden in dem Bebauungsplan Hinweise für das Verhalten bei Erdbewegungen, Ausschachtungen und Bauarbeiten aufgeführt.

4.12 Baugrund

Den Baugrund im Plangebiet bilden staunasse Böden über bzw. aus Grundmoränenablagerungen über einer Solifluktionsdecke anstehender Ton – und Tonmergelgesteine (Lias/Jura). Die Böden sind zur Niederschlagsversickerung nicht geeignet. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten

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

und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

4.13 Flächen mit Bodenbelastungen

In dem Plangebiet ist nach heutigem Kenntnisstand kein Bodenbelastungsverdacht bekannt.

4.14 Wasser- und Quellenschutzgebiete

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 QSG IV festgelegt wurde. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist seit 2014 nicht mehr gültig und befindet sich derzeit in der Neuausweisung. Die Firma BGU Dr. Brehm und Grünz GbR, Bielefeld, erstellte für die Stadt Bad Salzuflen ein Gutachten als 1. Schritt für eine Neufestsetzung des Heilquellenschutzgebietes in der Stadt Bad Salzuflen. Auf Grundlage dieses Gutachtens wird die Bezirksregierung Detmold eine Neuausweisung des Heilquellenschutzgebietes vornehmen. Das Gutachten befindet sich derzeit in der Prüfung zur Vollständigkeit und zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise bei der Bezirksregierung.

5 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Der Umweltbericht wird zum Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet.

6 Flächenbilanz

Baugebiete WA	22.590 qm	57 %
Öffentliche Grünflächen	8.347 qm	21 %
Öffentliche Verkehrsflächen	8.849 qm	22 %
Gesamtfläche	39.785 qm	100 %

7 Bodenordnende Maßnahmen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8 Kosten und Finanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes (inklusive der erforderlichen Gutachten), den späteren Ausbau der Erschließungsstraßen mit der dazugehörigen Infrastruktur, die öffentliche Grünanlage und die Ausgleichsmaßnahmen entstehen der Stadt Kosten. Dem gegenüber stehen Einnahmen aus dem Verkauf städtischer Grundstücke.

Bad Salzuflen, 01.09.2021