

	Seite
Inhaltsverzeichnis	
1. Lage und Größe des Plangebietes.....	3
2. Anlass, Vorgehensweise und Ziel der Planung	3
3. Übergeordnete Planungen.....	3
4. Landschaftsbild und Topographie des Plangebietes	4
5. Derzeitige Ökologische Situation im Plangebiet	4
6. Derzeitige Liegenschaften	4
7. Planungen und Festsetzungen im Bebauungsplan	4
7.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise.....	4
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
7.3 Überbaubare Flächen	5
7.4 Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen	5
7.5 Verkehrskonzept.....	6
7.6 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr	7
7.7 Ver- und Entsorgung, Abfall.....	7
7.8 Regenwasserbewirtschaftung.....	7
7.9 Grünflächen, Pflanzgebote	8
7.10 Umwelt- und Natureingriff - Bewertung.....	9
7.11 Denkmalschutz und Denkmalpflege	13
7.12 Altlasten, Belastete Flächen	13
7.13 Bodenschutz	13
7.13 Erosionsschutz.....	14
7.14 Immissionsschutz	14
7.15 Geländehöhen	14
7.16 Gestalterische Festsetzungen	15
8. Hinweise auf Verordnungen und Satzungen	15
9. Städtebauliche Flächenwerte	16
10. Nebenwirkungen und Risikoabschätzung	16

Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Siedlungsbereiches "Werl-Aspe".

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Haupteerschließungsstraße des Teilgebietes B
- im Osten durch den bereits sich in der Umsetzung befindlichen Bauabschnitt B/I
- im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 1011 „Asperheide“
- im Westen durch zukünftige Erweiterungsflächen des Teilgebietes B

Der Geltungsbereich umfasst auch eine Bauzeile südlich des Veilchenweges. Da im Flurst. 763 (alt) vom Eingebor die Fläche für die neue Erschließungsstraße Veilchenweg bereitgestellt wurde, sollen nun auch dadurch erschlossene Flächen des Flurst. 1040 mit zur Baureife gebracht werden.

Die Entfernung zur Innenstadt von Bad Salzuflen beträgt ca. 2.600 m Luftlinie, zum Ortskern Knetterheide 200 m.

2. Anlass, Vorgehensweise und Ziel der Planung

Die Stadt Bad Salzuflen beabsichtigt durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, die Realisierung des neuen Wohngebietes „Knetterheide-Südfeld“ gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan weiter zu betreiben, da die derzeitige Vermarktung des Teilbereiches B/I weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in diesem Stadtteil anzeigt.

Es ist vorgesehen, den Teilbereich B in mehreren kleinen Abschnitten zu entwickeln. In kurzer Zeitfolge soll von Südosten nach Nordwesten das neue Baugebiet erschlossen werden. Dies hat mehrere Hintergründe:

- die Erschließungsmaßnahmen können nachfragegerecht in angemessenen Schritten erfolgen
- die Schmutz- und Regenwasserkanäle können hangaufwärts ausgebaut werden, die zentrale Regenwasserrückhaltung erfolgt am tiefsten Geländepunkt
- der Baustellenverkehr späterer Bauabschnitte belastet nicht das jeweils schon fertige Wohngebiet

Es wird davon ausgegangen, dass in diesem Baugebiet wie bislang der Schwerpunkt beim freistehenden Einfamilienhausbau liegen wird. Darüber hinaus wird in dem Bebauungsplan planungsrechtlich auch die Möglichkeit geboten, verdichtete Wohngruppen um gemeinsame Höfe zu verwirklichen. Hier werden Wohnformen aus dem ersten Konzept des städtebaulichen Wettbewerbes aufgegriffen.

3. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan weist entsprechend der 100. Änderung, Teilbereich B, wirksam seit dem 27.12.2000, für das Plangebiet Wohnbauflächen und Grünflächen aus. Der Bebauungsplan stimmt hiermit überein und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die bebaubaren Bereiche sind am 13.12.2000 aus dem bisherigen Landschaftsschutzgebiet entlassen worden.

4. Landschaftsbild und Topographie des Plangebietes

Innerhalb des Landschaftsraumes Weserbergland (Großlandschaft IV, nach Dinter in LÖLF 1988) liegt das Planungsgebiet am östlichen Rand des Ravensburger Hügellandes (Einheit 531), das von Meisel in das Herforder Platten – und Hügelland spezifiziert wird (Einheit 531.23). Östlich schließt in einem Bogen über Werl, Aspe und Wülfer der Lager Höhenzug des Lipper Berglandes an.

Der Landschaftsraum am westlichen Rand des Ortsteils Werl-Aspe ist geprägt von topographisch bewegten Feld- und Ackerflächen, die nur wenig durch Wallhecken, kleine Gehölze oder ähnlichem gegliedert werden.

Der Geländehochpunkt Kreuzbreite mit ca. 112 m ü. NN bildet eine deutliche Kuppe. Hierbei ist der Bereich am Fritz-Niewald-Weg schwach geneigt, während weiter östlich hangabwärts ein gleichmäßiges Gefälle von bis zu 4 % auftritt. Das Plangebiet liegt auf dem Osthang dieser Höhe zwischen 105 m bis 109 m ü. NN mit einer Neigung genau nach Osten.

Die geplante Bebauung beeinträchtigt nur unwesentlich das Landschaftsbild, da das Baugebiet die vorhandenen Siedlungsstrukturen arrondiert. Es wendet sich dabei auf dem Osthang dem schon besiedelten Bereich zu und verändert die Fernwirkung des Ortes nicht nachteilig.

Hinweise:

Um das Landschaftsbild im nordwestlichen Übergang von der freien Landschaft zum besiedelten Ortsbereich zu gestalten, wird ein eindeutiger Abschluss des Baugebietes durch Anpflanzungen von landschaftsgerechten Feld- und Wallhecken im Zusammenhang späterer Bauabschnitte nördlich des Fritz-Niewald-Weges empfohlen.

Südlich, außerhalb des Plangebietes gelegene Flächen sind für eine renaturierte Landschaft entlang des Brökerbaches vorgesehen, deren Herrichtung u. a. im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 1012 B "Brökerweg, nördlicher Teil" und dem Bebauungsplan Nr. 1011 „Asperheide“ schon erfolgt ist bzw. noch fortgeführt wird.

5. Derzeitige Ökologische Situation im Plangebiet

Das Plangebiet wird zur Zeit weitgehend landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

6. Derzeitige Liegenschaften

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind überwiegend die Flächen im Eigentum der Stadt Bad Salzuflen, weitere private Grundstücksflächen aus dem Flurstück 763 (alt) stehen für eine Bebauung zur Verfügung.

7. Planungen und Festsetzungen im Bebauungsplan

7.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Wohnbauflächen werden im gesamten Plangebiet als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hierbei werden die gemäß § 4 (3) 1., 3., 4. und 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um dem umgebenden Gebietscharakter sowie erfahrungsgemäß den Wünschen der zukünftigen Bewohner zu entsprechen. Sonstige nicht störende Betriebe bleiben weiterhin ausnahmsweise zulässig, damit wird derartigen Betrieben eine wohnverträgliche Tätigkeit im geprüften Einzelfall ermöglicht.

In den Baugebieten wird die offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser sowie optional für Hausgruppen festgesetzt.

Hier sind bei günstiger Ausnutzung der Erschließungsstraßen auch flächensparende Stadthäuser mit optimaler Gartenausrichtung realisierbar; auch ist die Aufteilung und Bebauung für eine privatgemeinschaftliche Wohngruppe in einer mit der Wettbewerbsplanung vergleichbaren Form ausdrücklich planungsrechtlich ermöglicht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl orientiert sich für eine flächensparende Bauweise am Höchstwert und wird auf 0,4 festgesetzt.

Die Versiegelung der Vorgärten sowie zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO (durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und dergl.) wird begrenzt, um die ökologischen Bodenfunktionen soweit wie möglich zu erhalten.

In der gesamten Siedlung sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (Doppelhaus = 2 Gebäude). Mit dieser Begrenzung wird der Gebietscharakter zur überwiegenden Eigennutzung der Wohnhäuser, ggfs. mit einer Einlieger- oder Zweitwohnung, bestimmt.

Generell sind überall 2 Vollgeschosse bauordnungsrechtlich zulässig, jedoch bestimmt die maximale Traufhöhe von 4,50 m mit Sattel-/Pulldächern bei einer Dachneigung von 40° bis 50° die Höhe und Gestaltung der Gebäude insoweit, dass alle Gebäude große Dachansichten mit deutlich kleineren Wandansichten aufweisen werden. Diese „Häuser mit großen Dächern“ entsprechen der üblichen Einfamilienhaus-Architektur mit ländlichem Charakter. Auch die optionalen Stadthäuser in den Wohngruppen sind mit der niedrigen Traufhöhe von 4,50 m auszubilden, so dass sich ein harmonischer Übergang zu den freistehenden Häusern ergeben wird.

Erläuterung:

Die bisher geplante Siedlungsstruktur bleibt in Form und Größe, Einbindung und Erschließung nahezu unverändert gegenüber der Rahmenplanung beibehalten: Einfamilienhausbebauungen bilden ein in sich abgerundetes Quartier als eigenständigen Bauabschnitt. In Abweichung von dem Wettbewerbsentwurf erfolgt voraussichtlich die bauliche Nutzung in einem geringeren Maße.

7.3 Überbaubare Flächen

In den Allgemeinen Wohngebieten umrahmen die Baugrenzen zusammenhängende, überbaubare Grundstücksflächen um den Bauherren eine Gestaltungs- und Aufteilungsfreiheit zu ermöglichen.

Garagen (einschl. Carports) und Nebenanlagen über 30 cbm umbauten Raum sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um eine gestaltete und konfliktvermeidende Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

7.4 Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen

Der Siedlungsbereich Knetterheide bietet entlang der Bielefelder Strasse gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die fußläufig zu erreichen sind. Einkaufsmöglichkeiten für den aperiodischen Bedarf befinden sich in den Stadtteilzentren Schötmar und Bad Salzuffen, die über den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind. Aufgrund dieser ausreichenden Angebote werden keine umfangreichen Angebote für die Nahversorgung innerhalb des Plangebietes erforderlich sein.

Die schulischen Belange werden durch die im angrenzenden Baugebiet "Brökerweg, nördlicher Teil" neu errichtete dreizügige Grundschule für den Siedlungsbereich Knetterheide und durch das östlich der Paul-Schneider-Str. gelegene Schulzentrum "Aspe" mit seinen differenzierten Bildungswegen gewährleistet.

Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich unmittelbar an der Paul-Schneider-Strasse gegenüber der Straßeneinmündung "Asper Platz", eine weitere Einrichtung an der Bonhoefferstrasse ist ca. 1 km vom Plangebiet entfernt. Darüber hinaus ist in dem angrenzenden Bebauungsplan "Brökerweg, nördlicher Teil" eine Gemeinbedarfsfläche als Reserve für einen neuen Kindergarten und ein neues Jugendzentrum ausgewiesen.

Diese Einrichtungen werden nach ihrer Fertigstellung das Baugebiet mitversorgen. So sind weitere Gemeinbedarfseinrichtungen in diesem Bebauungsplan nicht vorgesehen.

In den öffentlichen Grünzügen sind mehrere neue Kinderspielplätze ausgewiesen, die für verschiedene Altersgruppen wegbegleitend angelegt werden. Im Abschnitt B/II beträgt die Fläche der Spielanlagen 430 m².

7.5 Verkehrskonzept

Die Bundesautobahn 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.

Unverändert gegenüber dem ersten städtebaulichen Konzept bleibt die Verkehrserschließung des Baugebietes:

Der am westlichen Rand des Plangebietes vorhandene Fritz-Niewald-Weg wird ausgebaut auf 18 m Breite mit Radwegen und Alleebäumen und an die Kreisstrasse K 4 "Lockhauser Strasse" in Höhe Mühlenbrink in Form eines neuangelegten Kreisels angeschlossen. (Siehe auch verkehrstechnischen Fachbeitrag der Planungsgruppe Nord, PGN, Hannover.)

Um den Bauabschnitt B/II vom Fritz-Niewald-Weg zu erreichen, kann die neue Zufahrtsstraße des Bauabschnitts B/I benutzt werden. Diese Straße ist so gelegt, dass sie als Sammelstraße in den weiteren Bauabschnitte aufgeht.

Die innere Erschließung des Baugebietes B/II wird durch eine 5,5 m breite, öffentliche Wohnstrasse - im verkehrsberuhigten Ausbau mit integrierten Parkplätzen und Straßenbäumen - erfolgen. Eine Durchfahrsmöglichkeit/Verbindung zu anderen Baugebieten ist nicht vorgesehen. Im besonderen Gefahrenfalle stehen die Fuß- und Radwege zur Verfügung, um die Baugebiete untereinander verbunden zu erreichen.

Innerhalb der Wohngebiete sind alle Wohngebäude durch verkehrsberuhigte, öffentliche Wohnstraßen erreichbar. Die einfache Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird durch die Ringform der Straße mit zwei Anbindungen an die Sammelstraße sichergestellt.

Mehrere kleine Fuß- und Radwege schaffen die Vernetzung mit den umgebenden, öffentlichen Grünzügen.

7.6 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch eine Stadtbuslinie direkt mit dem Zentrum von Bad Salzuflen verbunden. Dort stehen weiterführende Bahn- und Fernbusverbindungen zur Verfügung.

7.7 Ver- und Entsorgung, Abfall

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Anlagen durch den zuständigen Träger (Stadtwerke Bad Salzuflen).

Es ist beabsichtigt, dass Wohngebiet mit Heizwärme aus dem Blockheizkraftwerk an der neuen Grundschule als umweltschonende Energieversorgung, insbesondere durch den Einsatz der Kraft-Wärme-Koppelung, zu versorgen. Auf eine zusätzliche Gasversorgung des Gebietes kann daher verzichtet werden.

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

Das Plangebiet wird durch die geregelte Müllabfuhr erfasst. Im Bereich B/I wurde schon eine Altglas-Sammelfläche an einer zentralen Stelle ausgewiesen. Diese ist auch für den Bereich B/II gut erreichbar.

Auf den sachgerechten Umgang mit anfallendem Bodenaushub gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe wird im Bebauungsplan hingewiesen (s. a. u. 8.).

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger.

7.8 Regenwasserbewirtschaftung

Aufgrund des seit dem 1.1.1996 gültigen § 51a des Landeswassergesetzes ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, so weit möglich vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Eine im Bereich des Bebauungsplanes durchgeführte Bodenuntersuchung hat folgendes Ergebnis:

Unter einer rund 40 cm mächtigen Oberbodenschicht ist zunächst Lößlehm (Mächtigkeit 2,0 m bzw. 1,2 m) über der tonigen Schluffschicht vorhanden. Ab einer Tiefe von rund 2,5 m wurde bereits Schieferton festgestellt. Schichtwasser wurde bei 0,8 m Tiefe und eine grundwasserführende Schicht über dem Schieferton in einer Tiefe von 2,5 m ermittelt.

Die Durchlässigkeitsbeiwerte reichen von $K_f = 10^{-7}$ bis 10^{-9} m/s. für die oberflächlichen Lößlehme und von $K_f = 10^{-9}$ bis 10^{-11} m/s für den verwitterten Schieferton im Untergrund.

Für Versickerungsanlagen kommen nach dem ATV – Regelwerk, Arbeitsblatt A 138 nur Lockergesteine in Frage, deren K_f – Werte im Bereich von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s liegen.

Es zeigen sich sehr starke Unterschiede in Bezug auf die gemessenen Durchlässigkeitsbeiwerte. Aufgrund der unterschiedlichen sandigen Beimengungen und Verdichtungsgrade des Schluff-Bodens wechselt die Versickerungsfähigkeit des Bodens auf kleinstem Raum.

Eine geringe bis sehr geringen Durchlässigkeit ist bei den Deckschichten vorhanden. Daher bietet sich eine flächige Versickerung des potentiell anfallenden Regenwassers für das städtebauliche Konzept nicht an.

Aufgrund der schon früher erfolgten wasserbautechnischen Bemessungen der Ausbauweiten im Verlauf des Brökerbaches dürfen in den Bach keine über das bisherige Maß hinausgehende Regenwassermengen eingeleitet werden. So ist das anfallende Regenwasser vollständig im Plangebiet zu erfassen, zur Versickerung zu bringen und/oder hierfür eine entsprechende Rückhaltung zu betreiben.

Anfallendes Regenwasser wird daher der Kanalisation zugeführt und in einem Regenrückhaltebecken gespeichert. Unmittelbar südlich der Bebauungsplangebietes befindet sich der Brökerbach. Er soll Vorflut für die anfallenden Regenwässer bieten. Vor der Einleitung in das Gewässer wird das Regenwasserrückhaltebecken im südöstlichen Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1021 B/I das Wasser aufhalten und über ein regelbares Drosselbauwerk dem Fließgewässer zuführen. Für das Regenwasserrückhaltebecken ist eine Fläche von 2.200 m² dargestellt; es ist dabei so groß dimensioniert, dass die später zusätzlich anfallenden Regenwassermengen aus den weiteren Bauabschnitten des Teilbereiches B mit eingeleitet und behandelt werden können.

Erläuterung:

Die oben aufgeführten ingenieurtechnischen Untersuchungen haben Zweifel an der Zuverlässigkeit des ursprünglich vorgesehenen Regenwasser-Versickerungs-Konzeptes ergeben, zumal die Versickerungsfähigkeit des Bodens unterhalb der empfohlenen Werte liegt. Bei dem früheren Konzept ist zu befürchten, dass die Versickerungsanlagen so raumbeanspruchend ausgebildet werden müssten, dass die angestrebte ökologische Qualität in den Grünzügen nicht mehr zu gewährleisten wäre. Deshalb wird eine konzentrierte Regenwasserrückhaltung in einem offenen, möglichst naturnahen Becken vorgesehen. Die anderen Grünbereiche werden dann nicht von wasserbautechnischen Anlagen beeinträchtigt.

7.9 Grünflächen, Pflanzgebote

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wege und Spielplätze vorgesehen. Hierbei ist nur die ungefähre Lage und Dimension dieser Nutzungen zur Information für die zukünftigen Bewohner festgesetzt. Die genaue Lage, Ausbildung und Gestaltung der Anlagen, Wege und ähnlichem ergibt sich aus späteren Fachplanungen.

Die Wohngebiete (d. h. einschl. privater Gartenflächen) halten zu der oberen Böschungskante des südlich gelegenen Brökerbaches (d. e. der Grenze des Geltungsbereiches) einen Abstand von 13 m bis 18 m ein, um einen ausreichenden Entwicklungsraum des oberen Bachufers zu gewährleisten.

Der größte Teil der öffentlichen Grünflächen dient der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Flächen sind als Biotope in Hanglage (z. B. in Form von Strauch- und Baumgruppen, Ruderalwiesen und Streuobstwiesen) anzulegen.

Für den Straßenraum sollen Pflanzgebote für Laubbäume in den Verkehrsflächen und Privatgärten den biologischen Wert erhöhen und das Kleinklima verbessern. In dem Bebauungsplan und in dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind entsprechende Pflanzschemata aufgeführt, die Standorte der Bäume sind weitgehend freigestellt.

Auf eine grafische Festsetzung von Anpflanzungen innerhalb öffentlichen Grünflächen wird verzichtet.

Die Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen mit einer Neigung von 0° - 15°

sind mit Pflanzen, mindestens extensiv zu begrünen. Hierdurch ergibt sich neben der ökologischen Aufwertung dieser versiegelten Flächen auch eine günstige Regenwasserrückhaltung und -verdunstung.

7.10 Umwelt- und Natureingriff - Bewertung

Für diesen Bebauungsplan wird ein Landschaftsökologischer Fachbeitrag aufgestellt. Auf die detaillierten Ausführungen des Ingenieurbüros Flick, Ibbenbüren/Rhede, im anliegenden Umweltbericht wird hingewiesen.

Die vorhandene Biotopsituation im Plangebiet ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Ein besonderes und geschütztes Artenvorkommen ist nicht bekannt.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden auf der Planungsfläche ist als hoch einzustufen (s. a. unter „Bodenschutz“).

Biologisch aufgewertet wird das Gelände u. a. durch die Nähe zum freien Landschaftsraum und der Geländehöhe "Kreuzbreite". Hierdurch ergibt sich ein biologisches Potential, das jedoch durch die intensive Landwirtschaft nur in geringem Maße zur Entfaltung kommen konnte.

Die klimatischen Bedingungen werden durch die Ortsranderweiterungen nicht gestört. Durch die Schaffung des neuen Siedlungsgebietes verringert sich zwar die Fläche der Kaltluftproduzenten. Dennoch berücksichtigt der städtebauliche Entwurf durch die hangabwärts verlaufenden Grünzüge die klimatischen Belange und ermöglicht einen Austausch der Luftmassen über das Siedlungsgebiet hinaus, beispielsweise bis in das Brökerbachtal. Die Grünzüge werden nur mit einzelnen Obstbaumhochstammgruppen gegliedert.

Die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung außerhalb des Bebauungsplanes wird durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Jagd und Fischerei sind nicht gegeben.

Bäume und Hecken sind nur am südlichen Rande des Bebauungsplanes vorzufinden. Diese Vegetationsbestände können in den öffentlichen Grünflächen erhalten bleiben und durch neue Vegetation ergänzt werden.

Zusammenfassend ist der Biotopwert des Gebietes nicht derart bedeutend, als dass die geplante Erweiterung der Wohnsiedlungsfläche ausgeschlossen werden müsste.

Kompensation:

Im Bebauungsplan wird nun durch verschiedene Maßnahmen und Festsetzungen versucht, die zukünftige Biotopsituation möglichst biologisch günstig und strukturreich zu gestalten. Hierzu zählen insbesondere die Maßnahmen in den öffentlichen Grünzügen durch Anpflanzungen, Obstbaumwiesen und naturnaher Gestaltung. Diese Grüngürtel umfassen das Wohngebiet und schafft zwischen den Privatgärten und den höherwertigen Biotopen eine biologische Vernetzung.

Die rechnerische Ermittlung (im anliegende Umweltbericht) erfolgt auf der Grundlage der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Kompensation angemessen unter dem Gesichtspunkt der praktischen Umsetzung vorgenommen wird, aber die Umwelt- und Natureingriffe durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen und die anderen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht vollständig ausgeglichen werden.

Als Ergebnisse der Bilanzierung werden folgende Flächenwerte errechnet:

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes:	41.802 WE
Planungszustand des Untersuchungsraumes:	<u>26.633 WE</u>
Kompensationsdefizit innerhalb des Geltungsbereiches:	15.169 WE

Dieses Defizit wird außerhalb des Bebauungsplanes durch Maßnahmen der Stadt Bad Salzuflen kompensiert. Die Kompensation soll auf einer Teilfläche des Flurstückes 399, Flur 5, Gemarkung Ehrsen-Breden (Begaschleife) durchgeführt werden. Es ist vorgesehen, eine ca. 3.792 m² große Gehölzanzpflanzung im Bereich der Begaschleife anzulegen.

Um die Ausgleichsmaßnahmen eindeutig den Eingriffen zuordnen zu können, werden in der Eingriffsbilanzierung des Umweltberichtes (s. d. Pkt. 11) die verschiedenen Flächen (Wohnbauflächen, Straßen, Wege, Spielplatz, Ausgleichsflächen intern und extern) separat ermittelt und bilanziert.

Das Ergebnis wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt:

„1.8 Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

a) Festsetzung gem. 1a (3) BauGB:

Die festgesetzte Baufläche in einer Gesamtgröße von 17.536 m² erzeugt ein Kompensationsdefizit von -16.359 WE

Die festgesetzte Straßen- und Wegefläche in einer Gesamtgröße von 1.837,9 m² erzeugt ein Kompensationsdefizit von -2.757 WE.

b) Zuordnung von Ausgleichsflächen, die innerhalb des Plangebietes erfolgen können:

Der festgesetzten Ausgleichsfläche in einer Gesamtgröße von 1.096,5 m², auf der eine Obstbaumwiese angelegt werden soll, wird für die Bauflächen anteilig (85,58 % der Bauflächen, Straßen und Wege) eine Fläche von 938,4 m² = 3.378 WE und für die Straßen- und Wegeflächen anteilig (14,42 % der Bauflächen, Straßen und Wege) von 158,1 m² = 569 WE zugeordnet. Die Zuordnung der Flächen ist der Planzeichnung in der Begründung zu entnehmen.

c) Zuordnung von Ausgleichsflächen, die nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen können:

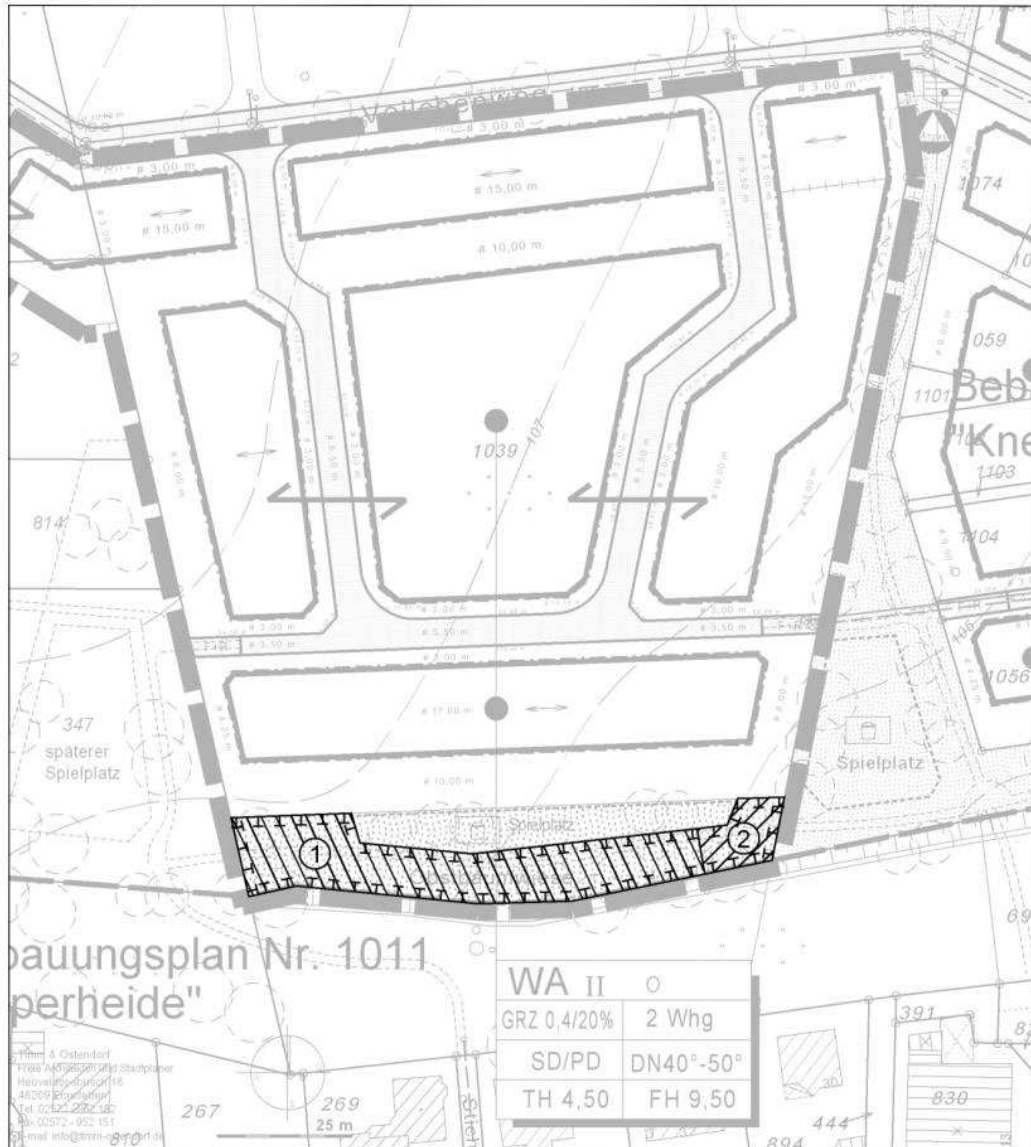
Den Bauflächen, Straßen und Wegen wird zum Ausgleich der Restdefizite eine von der Stadt Bad Salzuflen bereitgestellte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB zugeordnet. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstückes 399, Flur 5, Gemarkung Ehrsen-Breden (Begaschleife) in einer Größe von 3.792 m². Den Bauflächen wird zum Ausgleich des Restdefizits von -12.981 WE eine 3.245 m² große Teilfläche, den Straßen und Wegen für -2.188 WE eine 547 m² große Fläche zugeordnet. Die Zuordnung der Flächen ist der Planzeichnung in der Begründung zu entnehmen.

Für die errechneten Ausgleichsdefizite wird auf der Fläche im Uferbereich der Bega durch die Anlage von Brachflächen und Pflanzungen von standortgerechten, einheimischen Landschaftsgehölzen eine Abgrenzung zu den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen geschaffen.“

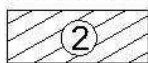
Auf den nächsten Seiten folgen die zwei Zuordnungszeichnungen für die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes.

Übersichtsplan über die zugeordnete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

im Bebauungsplan Nr. 1021 B/II
" Knetterheide - Südfeld, Teilbereich B/II "
 Ortsteil Werl - Aspe



Ausgleich für Bauflächen



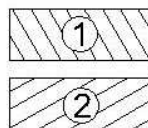
Ausgleich für Straßen/Wege

Übersichtsplan über die zugeordnete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Flurstück 399, Flur 5, Gemarkung Ehrsen - Breden
zum Bebauungsplan Nr. 1021 B/II

" Knetterheide - Südfeld, Teilbereich B/II "

Ortsteil Werl - Aspe



① Ausgleich für Bauflächen

② Ausgleich für Straßen/Wege

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

7.11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäude. Bezüglich eventuell vorhandener Bodendenkmäler werden in dem Bebauungsplan Hinweise für das Verhalten bei Erdbewegungen, Ausschachtungen und Bauarbeiten aufgeführt. Mindestens 2 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist das zuständige Lippische Landesmuseum zu unterrichten.

7.12 Altlasten, Belastete Flächen

Kontaminationen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

7.13 Bodenschutz

Der Planbereich wird zur Zeit intensiv ackerbaulich genutzt. Die Ackerfläche liegt in einem Bereich von Böden mit hoher regionaler Bodenfruchtbarkeit. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sind deshalb auch Bodenschutzbelange zu beachten (§ 1 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 LBodSchG).

Hinweis:·

Gemäß § 4 Abs. 1 LBodSchG haben Gemeinden bei Planungen die Belange des Bodenschutzes im Sinne des § 1 BBodSchG und der Vorsorgegrundsätze des § 1 LBodSchG zu berücksichtigen.

Zu den Vorsorgegrundsätzen gehören u.a.:

- *mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden,*
- *Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen,*
- *Böden, welche die Bodenfunktion nach § 2 Abs. 2, Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes im besonderen Maße erfüllen, sind besonders zu schützen,*
- *Böden sind vor Versiegelung zu schützen, es sind Vorsorgemaßnahmen gegen Störungen der natürlichen Bodenfunktion zu treffen.*

Weiter ist nach § 4 Abs. 2 LBodSchG zu prüfen, ob nicht vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Bad Salzuflen ist im Landesentwicklungsplan NRW als Mittelzentrum mit guter Infrastruktur als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Das Plangebiet liegt im Gebietsentwicklungsplan innerhalb einer Wohnsiedlungsfläche des Ortsteiles Werl-Aspe. Dementsprechend stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen hier eine Wohnbaufläche dar. Der unmittelbare Anschluss an das Siedlungsgebiet Werl-Aspe erlaubt an dieser Stelle eine stadtverträgliche und landschaftsplanerisch angemessene Arrondierung. Die kurzen Entfernungen und die enge Vernetzung mit den vorhandenen Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten an der Bielefelder Straße, Grundschule Asperplatz, Schulzentrum Paul-Schneider-Straße) sind für dieses neue Wohngebiet als ideal anzusehen. Insofern wäre ein Freihalten dieser Flächen von jeglicher Besiedelung städtebaulich nicht zu vertreten. Daraus folgt, dass die Eingriffe in den schutzwürdige Boden als unausweichlich im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung eingestuft werden können.

Der Mutterboden soll weitgehend innerhalb des Plangebietes verbleiben. Allerdings wird eine Nutzung der besonderen Bodenfruchtbarkeit durch die Bewohner weder in den privaten Gärten, noch in den öffentlichen Grünflächen im bisherigen Maße erfolgen können. So wird die Qualität des Bodens sich nur noch in der kleingärtnerischen Nutzung für den eigenen Gemüseanbau u. dgl. sowie im Gedeihen der geplanten Obstbaumwiesen zeigen. Dies ist in einer kompakten Wohnsiedlungsplanung nicht anders zu konzipieren.

Auch werden sich für die Versiegelung innerhalb des Wohngebietes die üblichen Standardwerte ergeben. Eine sparsame Verkehrsflächenerschließung mit nur 5,5 m bzw. 7 m Wohnstraßen im ausschließlich verkehrsberuhigten Mischflächenausbau gehören dazu, wie ebenso eine zulässige Bebaubarkeit der zum Teil relativ kleinen

Grundstücke mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4. Dabei werden die möglichen Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Garagen, Zufahrten etc. auf höchstens 20 % (anstatt 50 % im Regelfall) begrenzt, um die natürlichen Bodenfunktion in einem höheren Maße zu erhalten.

Besondere Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Eingriffen in den Boden sind in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht praktikabel festzusetzen, da eine öffentliche Baustellenkontrolle im zu erwartenden Baugenehmigungsverfahren nicht mehr vorgesehen ist. Insofern wird lediglich in Form eines Hinweises im Bebauungsplan auf die besondere Schutzwürdigkeit des Boden und auf die erforderliche Sorgfalt im Umgang hingewiesen.

7.13 Erosionsschutz

Gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW ‚Erosions- und Verschlammungsgefährdung der Böden‘ ist der Bebauungsplanbereich u. a. aufgrund der ausgeprägten Hanglage als hoch erosionsgefährdet anzusehen. Bis zur Fertigstellung der hangaufwärts vorgesehenen, späteren Bauabschnitte sollte daher oberhalb des Baugebietes eine durchgehende Aufwallung zur seitlichen Abführung ggfls. gelöster Schlamm- und Bodenmassen vorgesehen werden. Durch die abknickende Straßenführung ist hierbei eine „Überlappung“ der Aufwallungen und damit ein umfassender Schutz auch der hangabwärts verlaufenden Straßenfläche im Baugebiet möglich.

Nach Erschließung und Bebauung des gesamten Teilbereiches B wird die Erosionsgefahr als normal einzustufen sein.

7.14 Immissionsschutz

Für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes können Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen nordwestlich des Fritz-Niewald-Weges auftreten, aus den örtlichen Erfahrung heraus werden aber keine unzumutbaren Belästigungen durch Geruch, Lärm, Staub erwartet.

Ansonsten sind innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes keine auf die Wohnnutzung einwirkende Emittenten bekannt. Immissionsschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

7.15 Geländehöhen

In den vorangegangenen Bauabschnitten sind stellenweise in den (teils stark hängigen) Privatgärten erhebliche Bodenhöhenveränderungen in Form von hohen Auffüllungen oder großflächigen Gartenterrassierungen vorgenommen worden. Dies führt dort zu Beeinträchtigungen der Nachbarn sowie des Landschaftsbildes.

Daher werden nun auf der Rechtsgrundlage des § 9 (3) BauGB die Höhenlage der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bestimmt: Auffüllungen des Bodens über die natürliche Geländeoberkante werden auf max. 30 cm begrenzt.

Um die architektonischen Möglichkeiten zur Gestaltung der Innen- und Außenwohnbereiche nicht einzuengen, bleiben von der Auffüllungsbegrenzung ausgenommen solche Terrassen, die in einem baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper stehen. So können z. B. Terrassen, die den Wohnräumen unmittelbar vorgelagert sind, auch auf das jeweilige Wohnzimmerfußbodenniveau angehoben werden. Die dabei ggf. erforderlichen Abstände zu den Nachbargrenzen sind aber zu beachten.

7.16 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen sind in dem Bebauungsplan aufgeführt. Die bekannten Wünsche der Bauinteressenten werden berücksichtigt und umgesetzt.

Die Gestaltung, die Farben und die Materialwahl für die 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.

Die Wohngebäude mit einer Traufhöhe von max. 4,50 m weisen eine Dachneigung von 40° bis 50° auf.

Es wird erwartet, dass aneinandergrenzende Wohngebäude (Doppel- und Reihenhäuser) in gleichen Materialien, Farben und Ausführungen errichtet werden.

Die Firstrichtungen der Hauptdächer werden in wichtigen Teilflächen - entlang der Siedlungsränder - differenziert festgesetzt, hiermit wird zum einen die erforderliche ästhetische Qualität im Siedlungsbild erreicht, als auch eine optimale Ausrichtung der Dachflächen für die Nutzung der Solarenergie berücksichtigt.

Die Gestaltung von Einfriedungen ist freigestellt, jedoch entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind die Einfriedungen Vorgaben unterworfen. Diese Einschränkungen sind aus gestalterischen und funktionalen Gründen unabdingbar, um die Gestaltung des Straßenraumes zu verbessern sowie die zur Zeit verbreiteten, unansehnlichen, 2 m hohe Bretterzäune an weitsichtbaren Stellen zu verhindern.

Erläuterung:

Die Vorgaben für die Gebäudegestaltung sollen einen städtebaulich ausgewogenen Gestaltungsrahmen gewährleisten, um die erforderliche, gestalterische Einheitlichkeit bei der großen Vielfalt der individuellen Bauvorhaben zu schaffen.

Hierfür ist es auch unumgänglich, die Vorgaben auf einfache, überwiegend von den Bauherrn gewünschte Bauformen als Standard zu beschränken und ungewöhnliche Architekturen auszuschließen.

8. Hinweise auf Verordnungen und Satzungen

Für den Planbereich findet die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröff. im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974 S. 286-292) Anwendung, wonach hier die Zone IV (QSG IV) festgelegt wurde.

Nach § 6 der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage der Stadt Bad Salzuflen vom 24. April 1986 (veröff. im Kreisblatt - Amtsblatt des Kreises Lippe - vom 12. Mai 1986, S. 243-249, zuletzt geändert am 30.08.1990, Kreisblatt vom 10.09.1990, S. 582) kann Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen für eigene Zwecke verbraucht werden oder eine Einleitung von geeignetem schadstoffarmen Niederschlagswasser ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit in das Grundwasser erfolgen. Voraussetzungen für die Einleitung ist, dass der Untergrund zur Versickerung geeignet, ein ausreichend großer unbebauter Grundstücksteil des Anschlussnehmers vorhanden und die Einleitung in das Grundwasser von der unteren Wasserbehörde zugelassen worden ist.

Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern und zu

transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Bodenaushub nach den vorstehenden Ausführungen soll innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gem. § 4 (3) geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist. (Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse Nordrhein-Westfalen unter der Internet-Adresse: www.alois-info.de. Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung des Kreisverwaltung Lippe unter den Telefonnummern: (05231) 62-672 und 62-665 eingegeben oder vorhandene Angebote und Nachfragen abgerufen werden.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- 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.

Evt. belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 17 05 99 D1 ‚Bodenaushub, Baggertgut 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 die Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

9. Städtebauliche Flächenwerte

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 20.901 m² teilt sich in folgende Flächen auf:

Allgemeine Wohngebiete neu	17.536 m ²	83,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.838 m ²	8,8 %
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	<u>1.527 m²</u>	<u>7,3 %</u>
Summe	20.901 m ²	100,0 %

10. Nebenwirkungen und Risikoabschätzung

Generell ist zu berücksichtigen, dass die großflächige Ansiedlung junger Familien schubartige Mehrbelegungen städtischer Einrichtungen zur Folge hat. Nach anfänglichen starken Zuwächsen in nahen Kindergärten und Schulen werden diese dann im Generationswechsel wieder deutlich zurückgehen. Durch die sukzessive Entwicklung des Teilbereiches B sind aber diese Schwankungen gedämpft zu erwarten.

Das Risiko für funktionale oder gestalterische Fehlentwicklungen innerhalb der geplanten Wohngebiete ist als gering einzustufen, da die getroffenen Festsetzungen den bekannten Regelungen vergleichbarer Baugebiete entsprechen. Auch sind die aktuellen, örtlichen Erfahrungen aus den Teilbereichen A und B/I in diesen Bebauungsplan eingeflossen.

Bei der weiteren Realisierung des Teilbereiches B ist die Verkehrsbelastung auf dem „Fritz-Niewald-Weg“ zu beobachten. Möglicherweise sind dann die bisherigen Anbindungen an die K 4 „Lockhauser Straße“ und die K 29 „Asperheide“ nicht mehr leistungsfähig genug, so dass der weitere Ausbau des „Fritz-Niewald-Weges“ in Richtung Westen zur K 29 „Asperheide“ nicht erst im Zuge späterer Bauabschnitte, sondern vorgezogen erfolgen sollte.

Über die vorstehend aufgeführten Auswirkungen hinaus sind keine bedeutsamen oder ungewöhnlichen Nebenwirkungen zu erwarten:

Aufgestellt: Stand Dezember 2008

STADT BAD SALZUFLEN

TIMM & OSTENDORF