Anlage 3
zur DS 212/2021

Bebauungsplan Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“
Ortsteil Holzhausen

Begründung

in der Fassung vom 31.08.2020

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt, Rudolph-Brandes-Allee 14 - 1. Etage, 32105 Bad Salzuflen
Internet: www.bad-salzuflen.de/aktuelle-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 Plangebietes	4
1.3	Planverfahren	5
2	**AUSGANGSSITUATION**	**6**
2.1	Stadträumliche Einbindung	6
2.2	Bebauung und Nutzung	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	6
2.5	Eigentumsverhältnisse	7
2.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3	**PLANUNGSBINDUNGEN**	**7**
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplanung	8
3.3	Sonstige Bindungen	8
4	**ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**	**10**
5	**PLANINHALT**	**10**
5.1	Planung der Baugebiete	10
	5.1.1 Art der baulichen Nutzung	10
	5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	11
	5.1.3 Bauweise	11
	5.1.4 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW 2018	11
5.2	Grünflächen und Begrünung	12
	5.2.1 Private Grünflächen	12
	5.2.2 Begrünung von Stellplatzflächen	12
	5.2.3 Ausgleichsflächen	12
5.3	Verkehrliche Erschließung	13
	5.3.1 Individualverkehr	13
	5.3.2 Ruhender Verkehr	13
	5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr	13
	5.3.4 Fuß- und Radverkehr	14
	5.3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	14
5.4	Technische Ver- und Entsorgung	14
	5.4.1 Ver- und Entsorgung	14
	5.4.2 Beseitigung des Niederschlagswassers	14
5.5	Immissionsschutz	14
5.6	Artenschutz	15
5.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	18
5.8	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	18
	5.8.1 Flächen mit Bodenbelastungen	18
	5.8.2 Quellenschutzgebiete	20
6	**FLÄCHENBILANZ**	**20**
7	**GESAMTABWÄGUNG**	**21**
7.1	Auswirkungen der Planung	21
7.2	Kosten und Finanzierung	22
8	**AUßERKRAFTTRETENDE BEBAUUNGSPLÄNE**	**22**

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Evangeliums-Christen-Gemeinde im Ortsteil Holzhausen-Sylbach plant eine Erweiterung ihres Gemeindehauses an der Max-Planck-Straße 121. Als Grund für die Erweiterung gibt die Evangeliums-Christen-Gemeinde den Anstieg ihrer Mitgliederzahlen sowie deutlich gestiegene Besucherzahlen bei regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen an. Der neue Gebäudekomplex soll ca. 800 m² umfassen und aus einem Kirchensaal mit Foyer und Bühne (ca. 500 m²), einem Speisesaal (ca. 200 m²) und einer Küche (ca. 100 m²) bestehen. Kirchensaal und Speisesaal sollen über einen Glasgang miteinander verbunden werden. Hierzu hat die Evangeliums-Christen-Gemeinde bereits vorab im Jahr 2009 einen entsprechenden Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt, dem der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 08.12.2009 zugestimmt hat.

Das Grundstück grenzte zu Beginn des Planverfahrens direkt an die Anlagen der Deutschen Bahn an. Mit Schreiben vom 17.01.2011 wurde der Stadt Bad Salzuflen vom Eisenbahn-Bundesamt die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für das Flurstück 935, Flur 3 der Gemarkung Holzhausen bekanntgegeben. Die Fläche wurde von Bahnbetriebszwecken freigestellt, da sie für Bahnbetriebszwecke nicht mehr erforderlich war. Durch diese Freistellung endete die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn. Zugleich endete für die Fläche gem. § 38 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 18 AEG das eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg. Damit fällt diese Fläche wieder vollständig in die Planungshoheit der Stadt Bad Salzuflen zurück. Die Evangeliums-Christen-Gemeinde hat diesen Teil der ehemaligen Bahnflächen für ihr Erweiterungsvorhaben erworben und hat dort bereits teilweise eine genehmigte Stellplatzfläche für Gemeindezwecke errichtet.

Auch wenn die Flächen für die Erweiterung des Gemeindehauses nun zur Verfügung stehen, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes, um durch die Festsetzung von Baugrenzen eine dauerhafte, geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird außerdem dem Belang der Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts, bezogen auf die festgestellten Erfordernisse für Gottesdienste, Rechnung getragen, der aufgrund der verstärkten Nutzung des Gemeindehauses zu berücksichtigen ist.

Darüber hinaus wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, weil ein großer Teil des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 0621 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 0607 „Gewerbegebiet Alt-Sylbach“ liegt. Als Art der Nutzung sind im bestehenden Bebauungsplan ein Gewerbegebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Tatsächlich liegt in den betreffenden Flächen eine ungleich gemischte Nutzung aus Wohnen, kleineren Gewerbeeinheiten sowie Nutzungen für kirchliche Zwecke vor. Ein klassisches Gewerbegebiet, wie es im geltenden Bebauungsplan festgesetzt ist, kann aufgrund der vorhandenen Bestandsgebäude, auch langfristig, nicht mehr realisiert werden. Um den bestehenden Nutzungen gerecht zu werden und einen passenden planungsrechtlichen Entwicklungsrahmen zu geben, soll eine Ausweisung der Art der Nutzung als Urbanes Gebiet erfolgen.

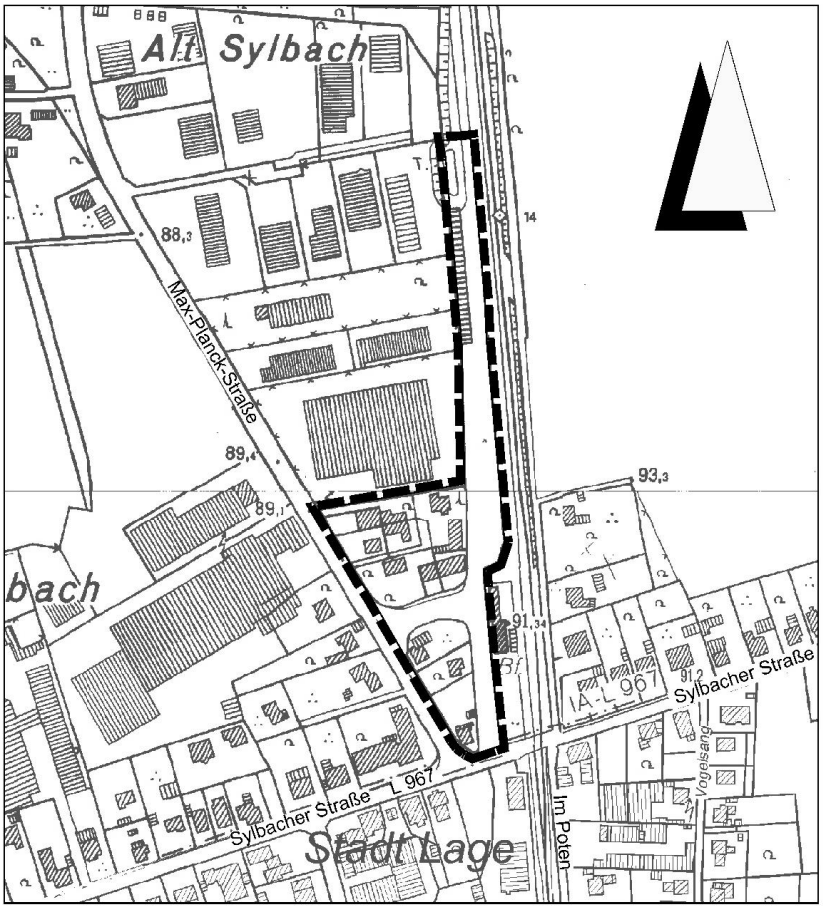
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 0621 liegt in der Gemarkung Holzhausen, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 459, 491, 492, 751, 781, 782, 845, 846, 847, 848, 877, 935, 936 und 937. Es wird begrenzt

im Norden durch die Flurstücke 474, 759 und weitere Bahnanlagen des Flurstücks 933,
im Osten durch die Bahnanlagen der Bahnstrecke Herford-Altenbeken,
im Süden durch die Sylbacher Straße sowie
im Westen durch die Max-Planck-Straße.

Die Umgrenzung des Plangebietes wurde aus den folgenden Gründen gewählt. Der Großteil des Plangebietes wird im bestehenden Bebauungsplan Nr. 0607 als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Da dies von den Nutzungen her in Teilen aber nicht der gewachsenen Realität entspricht, werden diese Flächen, neben den benötigten Flächen für die geplante Erweiterung der Evangeliums-Christen-Gemeinde sowie der bereits umgesetzten Stellplatzfläche, mit in den Geltungsbereich einbezogen und die Art der Nutzung angepasst. Auf diese Weise soll eine zukunftsfähige städtebauliche Ordnung und Entwicklung erzielt werden. Die genauen Abgrenzungen und die Lage ergeben sich aus dem Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“.

Abbildung 1: Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“



Quelle: Stadt Bad Salzuflen

1.3 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss für die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung wurden durch den Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 08.12.2009[1] gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange sowie Behörden fand in der Zeit zwischen dem 11.01.-12.02.2010 statt.

Zum damaligen Zeitpunkt umfasste der Geltungsbereich auch das Bahnhofsgebäude und weitere Flächen, die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch im Besitz der Deutschen Bahn waren. Darauf wies die Deutsche Bahn in ihrer Stellungnahme während der frühzeitigen Beteiligung hin. Nach der klaren Trennung und dem Verkauf der Flächen der Deutschen Bahn, wurden die in der Bahnnutzung bzw. Teilnutzung verbleibenden Flächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen, wodurch sich ein angepasster Geltungsbereich ergeben hat.

Das Verfahren startete zudem als reguläres Verfahren, da die Möglichkeit Bebauungspläne zur Innenentwicklung aufzustellen noch neu und in der Praxis seltener angewendet worden war. Da das Vorhaben allerdings alle Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt, wurde das Planverfahren entsprechend angepasst und gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren weitergeführt.

Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des Änderungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt,
- im Plangebiet sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung – entweder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht - bedürfen,
- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird im beschleunigten Verfahren abgesehen. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“ als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte, zusammen mit der Änderung des Geltungsbereiches sowie der Änderung der Verfahrensart, am 23.06.2020 im Planungs- und Stadtentwick-

[1] vgl. DS 224/2009

lungsausschuss[2]. Die öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeit, die Träger öffentlicher Belange sowie Behörden fand in der Zeit zwischen dem 02.09.-02.10.2020 statt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“ liegt im südlichsten Bereich des Ortsteils Holzhausen (Alt-Sylbach), unmittelbar an der Grenze zur Gemeinde Lage. Aktuell befindet sich der Großteil des Plangebietes im Bebauungsplan Nr. 0607. Nördlich und westlich wird das Plangebiet von Gewerbenutzungen sowie südlich und südöstlich von Wohnnutzungen umrahmt und geprägt. Die Östlichen Flächen neben dem Plangebiet waren vor Beginn des Planverfahrens in Eigentum und in Nutzung der Deutschen Bahn. Eine Bahnstrecke sowie ein Bahnhofsgebäude schließen an der östlichen Grenze des Plangebietes an.

2.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0621 umfasst im Norden u. a. eine Fläche längs der Bahnanlagen des Bahnhofs Sylbach, östlich des Gewerbegebietes an der Max-Planck-Straße, die nahezu komplett versiegelt ist. Nur der nördlichste Teilbereich stellt noch eine unversiegelte Grünfläche dar. Auf der benannten versiegelten Fläche befinden sich Schuppen, die noch teilweise genutzt werden. Die Fläche befindet sich heute im Besitz der Evangeliums-Christen-Gemeinde. Sie dient teilweise bereits als Stellplatzfläche für die Evangeliums-Christen-Gemeinde und soll künftig als Potentialfläche für weitere Stellplatzflächen ausgewiesen werden.

Die weiteren Flächen im Bebauungsplan Nr. 0621 weisen ungleich gemischten Nutzungen auf. Wohnnutzungen sind genauso vorhanden wie kleinere Gewerbeeinheiten sowie Nutzungen für kirchliche Zwecke. Die bestehenden Gebäude sind in offener Bauweise errichtet worden, haben meist zwei Vollgeschosse und sind hauptsächlich mit Sattel- bzw. Walmdächern gebaut worden. In der weiteren Umgebung, außerhalb des Plangebietes, sind, aufgrund der teils gewerblichen Nutzung, auch Flachdächer vorhanden.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende Max-Planck-Straße sowie die Sylbacher Straße voll erschlossen. Da es sich bei dem Vorhaben der Evangeliums-Christen-Gemeinde um einen Anbau an dem bestehenden Gemeindehaus handelt, können die bestehenden Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten genutzt werden.

2.4 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung ist eine ausschließlich anthropogene Prägung der Flächen im Plangebiet festzustellen, die insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen.

[2] vgl. DS 163/2020

Bei den betreffenden Flächen besteht eine vollständige Versiegelung. Lediglich in einem kleinen Bereich im Norden des Plangebietes ist eine Grünfläche vorhanden. Diese soll weiterhin bestehen bleiben, weshalb die Nutzung als Grünfläche im Bebauungsplan gesichert werden soll.
Darüber hinaus wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, auf den im Verlauf der Begründung näher eingegangen wird.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die für die geplante Erweiterung des Gemeindehauses erforderliche Fläche wurde bereits von der Evangeliums-Christen-Gemeinde erworben. Die weiteren Grundstücke gehören zu privaten Eigentümern. Ausgenommen davon ist die im Plangebiet liegende öffentliche Erschließungsstraße, die sich im Eigentum der Stadt Bad Salzuflen befindet.

2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Ein großer Teil des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 0621 liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 0607 „Gewerbegebiet Alt-Sylbach“. Als Art der Nutzung sind im bestehenden Bebauungsplan ein Gewerbegebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

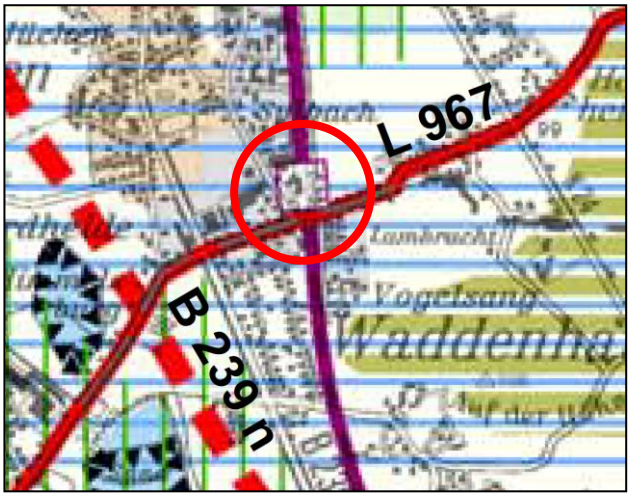
Außerdem werden Flächen überplant die vorab im Eigentum und Nutzung der Deutschen Bahn lagen, sich nun aber im privaten Eigentum befinden. Diese Flächen sind planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen und werden durch den Bebauungsplan Nr. 0621 erstmalig überplant.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold legt die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“ in seinem Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest. Dieser wird insgesamt von einer Freiraumdarstellung für Grundwasser und Gewässerschutz überlagert. Darüber hinaus werden der Schienenweg sowie der Haltepunkt dargestellt.

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan



Quelle: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 17

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“ Bahnanlagen und gemischte Bauflächen dar. Ein Bebauungsplan muss sich gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes lässt sich der aufzustellende Bebauungsplan entwickeln, daher ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

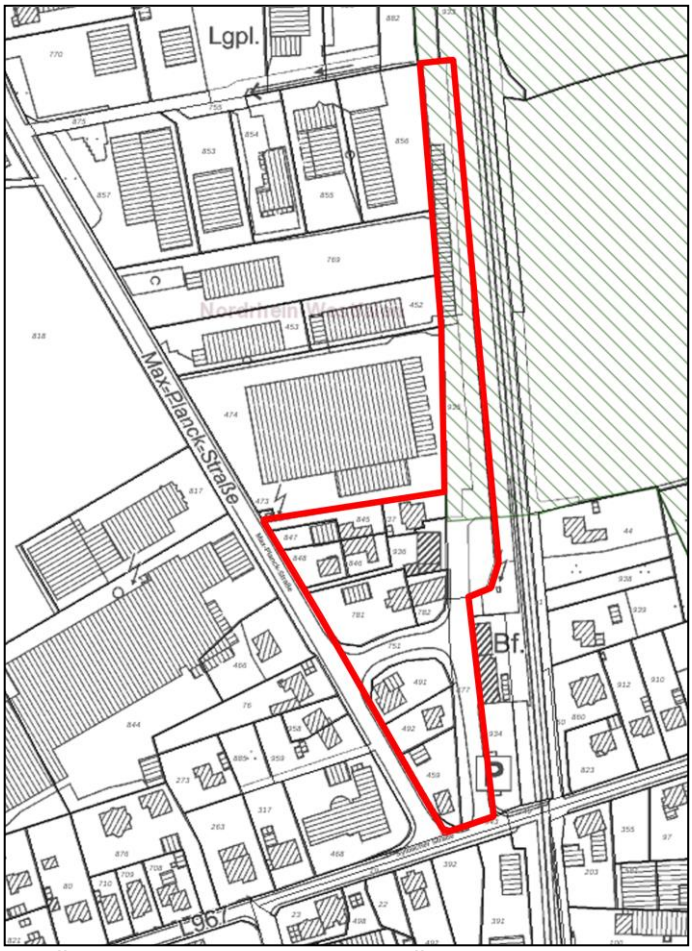
Quelle: Stadt Bad Salzuflen

3.3 Sonstige Bindungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im nördlichen Abschnitt vom Landschaftsplan Nr. 3 „Bad Salzuflen“ des Kreises Lippe erfasst. Das **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** liegt direkt am Plangebiet und erfasst auch Flächen im Norden des Bebauungsplanes (siehe Abbildung 4). Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet „Lipper Bergland mit Bega-Hügelland und westlichem Lipper Bergland sowie Ravensberger Hügelland mit Herforder Platten- und Hügelland“. Als Schutzziel ist die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen vielfältigen Funktionen Wasserschutz, Klimaschutz, Bodenschutz, Biotop- und Artenschutz

in einem durch Siedlungsbereiche, Streubebauung, Gewerbeflächen und Verkehr stark beanspruchten und z.T. beeinträchtigten Raum. Außerdem die Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Erhaltung und Entwicklung des für den Planungsraum typischen Landschaftsbildes mit seinen prägenden Tälern, naturnahen Waldbeständen, geomorphologischen Ausprägungen und gliedernden und belebenden Elementen.
Die vom Landschaftsschutzgebiet erfassten Flächen im Bebauungsplan sind, abgesehen von einer kleinen Grünfläche ganz im Norden, vollständig versiegelt. Durch die Bahnstrecke erfolgt zudem eine trennende Wirkung zum restlichen Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der bestehenden Versiegelung sowie den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“ sind keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. In einem Schreiben der unteren Naturschutzbehörde (Kreis Lippe) vom 04.08.2021, wurde der Aufhebung des Landschaftsschutzes zugestimmt.

Abbildung 4: Landschaftsschutzgebiet



Quelle: LANUV NRW, Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2013; GeoBasis-DE / BKG 2013

Für das Plangebiet fand bis 2014 die **Quellenschutzgebietsverordnung** Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16.07.1974 Anwendung (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292), wonach hier die Zone IIIb festgelegt war. Es befindet sich aktuell eine Novellierung der Quellenschutzgebiete in Aufstellung. Dementsprechend werden bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen die Belange des Quellenschutzes zu berücksichtigen sein.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Evangeliums-Christen-Gemeinde im Ortsteil Holzhausen-Sylbach plant eine Erweiterung ihres Gemeindehauses an der Max-Planck-Straße 121. Das Grundstück grenzte zu Beginn des Verfahrens direkt an die Anlagen der Deutschen Bahn an. Mit Schreiben vom 17.01.2011 wurde der Stadt Bad Salzuflen vom Eisenbahn-Bundesamt die Freistellung von Bahnbetriebszwecken bekanntgegeben. Zugleich endete für die Fläche das eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg, womit diese Fläche wieder vollständig in die Planungshoheit der Stadt Bad Salzuflen zurückgefallen ist. Der für die Erweiterung des Gemeindehauses vorgesehene Bereich befindet sich, als ehemalige Fläche der Deutschen Bahn, derzeit im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das Ziel ist einerseits, die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienste, trotz der verstärkten Nutzung des Gemeindehauses, weiterhin gewährleisten zu können. Andererseits soll durch die Festsetzung von Baugrenzen eine dauerhafte, geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Daher soll entsprechendes Planungsrecht für den momentanen Innenbereich geschaffen werden.

Darüber hinaus wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, weil ein großer Teil des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 0621 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 0607 „Gewerbegebiet Alt-Sylbach“ liegt. Als Art der Nutzung sind im bestehenden Bebauungsplan ein Gewerbegebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Tatsächlich liegt in den betreffenden Flächen eine ungleich gemischte Nutzung aus Wohnen, kleineren Gewerbeeinheiten sowie Nutzungen für kirchliche Zwecke vor. Ein klassisches Gewerbegebiet, wie es im geltenden Bebauungsplan festgesetzt ist, kann aufgrund der vorhandenen Bestandsgebäude, auch langfristig, nicht mehr realisiert werden. Das Ziel dieses Bebauungsplanes ist es somit auch einen passenden planungsrechtlichen Entwicklungsrahmen für die bestehenden Nutzungen zu geben und das alte Planungsrecht aufzuheben. Daher ist aufgrund der vorherrschenden bestehenden Nutzung die Ausweisung von Urbanen Gebieten geplant.

5 Planinhalt

5.1 Planung der Baugebiete

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“ werden Urbane Gebiete festgesetzt. Ausschlaggebend dafür sind die bereits bestehenden Nutzungen im Plangebiet. Es liegt eine ungleich gemischte Nutzung aus Wohnen, kleineren Gewerbeeinheiten sowie Nutzungen für kirchliche Zwecke vor. Dies entspricht von den Nutzungen eher einem Urbanen Gebiet, als ein klassisches Gewerbegebiet, wie es im bislang geltenden Bebauungsplan festgesetzt wurde. Um den bestehenden Nutzungen gerecht zu werden und einen passenden planungsrechtlichen Entwicklungsrahmen zu geben, wurde die Art der Nutzung als Urbanes Gebiet festgesetzt.

Das Urbane Gebiet wird jedoch nochmal gegliedert in Urbanes Gebiet I und II (MU I und MU II). Das **MU I** entspricht bis zum Großteil den Vorgaben des § 6a BauNVO. Die sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung einer Tankstelle ist nicht zulässig. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt zum

Schutz der vorhandenen Wohnnutzung. Durch die Ansiedlung einer Tankstelle sind zusätzliche Belastungen durch Verkehrs-, Lärm- und Geruchsimmissionen zu erwarten, die das Wohnen wesentlich stören können. Zudem sind im nahegelegenen Gewerbegebiet Tankstellen allgemein zulässig, weshalb zum Schutz der Anwohner in diesem Bereich auf Tankstellen verzichtet werden kann. Des Weiteren erfolgte eine Feingliederung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen 2020 weist zentrale Versorgungsbereiche aus und definiert in der „Bad Salzufler Liste“ (Anlage 1 der textlichen Festsetzungen) nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sowie nicht zentrenrelevante Sortimente. Die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen zielt darauf ab, sie in ihrer Funktion zu erhalten und zu entwickeln. Aus dem Grund sind zentrenrelevante Sortimente vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“ liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, sind nur Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, die 10 % oder weniger zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Bad Salzufler Liste“ anbieten. Einzelhandelsbetriebe die mehr als 10 % anbieten, sind nicht zulässig.

Das **MU II** umfasst den Bereich des Anbaus der Evangeliums-Christen-Gemeinde und setzt, mit einer Ausnahme, die gleichen Nutzungen wie das MU I fest. Aufgrund der Nähe des MU II zur bestehenden Bahnstrecke wird die sonst allgemein zulässige Nutzung von Wohngebäuden als nicht zulässig festgesetzt. Durch diese Gliederung des Urbanen Gebietes werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den textlichen Festsetzungen ist geregelt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig ist. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO die maximale Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl durch die genannten Anlagen, mit der erfolgten Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,8, bereits erreicht ist.

5.1.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine Bebauung gewährleistet, die sich an in die vorhandene Baustruktur im Plangebiet und im Umfeld anpasst, und die auch der Lage am Stadtrand Rechnung trägt.

5.1.4 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW 2018

Um ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild zu erreichen und neue Bebauungen in das bestehende Siedlungsgefüge einzupassen, werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW 2018 getroffen.

Da im Plangebiet und in der Umgebung verschiedene Dachformen anzutreffen sind, wird, entsprechend des Bestandes, lediglich die **Dachneigung** zwischen 0 und 45 Grad festgesetzt.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind **Einfriedungen** und Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Damit wird einerseits eine ausreichende Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen ermöglicht, andererseits der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Für Einfriedungen durch Hecken oder Strauchpflanzungen an Nachbargrenzen wird die Höhe im Bebauungsplan nicht beschränkt; die gemäß §§ 41-42 Nachbarrechtsgesetz NRW zulässigen Abstände, in Verbindung mit der Höhe von Strauchpflanzungen und Hecken, sind jedoch zu beachten.

Des Weiteren wurden Regelungen zu **Werbeanlagen** getroffen, die die Anordnung, Größe und Beleuchtung der Werbeanlagen steuern. Auf diese Weise soll, zum Schutz der umgebenen Nutzungen, eine rücksichtsvolle Einfügung in die vorhandene Bebauung erzielt werden.

5.2 Grünflächen und Begrünung

5.2.1 Private Grünflächen

Im Norden des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Da dies eine der wenigen unversiegelten Flächen im Plangebiet darstellt, wird durch die Festsetzung einer Grünfläche der Verbleib der vorhandenen Grünfläche gesichert. Auf diese Wiese sollen die natürlichen Bodenfunktionen dieses Teilstückes bewahrt bleiben.

5.2.2 Begrünung von Stellplatzflächen

Für Stellplatzflächen wird festgesetzt, dass diese flächenhaft zu begrünen sind, um die Versiegelung zu verringern und ein ansprechendes, aufgelockertes Erscheinungsbild zu gewährleisten. Die Festsetzung der standortgerechten heimischen Laubbaumarten erfolgte auf Grundlage der Vorgaben, wie sie in der erteilten Baugenehmigung zur bestehenden Stellplatzfläche im Jahr 2013 gefordert wurden. Auf standortgerechte, heimische Arten wird zurückgegriffen, um sicherzustellen. dass der lokale Naturraum nicht gefährdet wird. Die Begrünung ist dauerhaft zu Erhalten und bei Abgängen neu zu pflanzen, um fortwährend eine starke Begrünung der Stellplatzfläche zu sichern. Damit Bepflanzung sich gesund entwickeln kann, wurde zusätzlich die Mindestgröße der Pflanzbeete planungsrechtlich vorgegeben.

5.2.3 Ausgleichsflächen

Der Bebauungsplanes Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“, Ortsteil Bad Holzhausen wird gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0621 als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit eines Ausgleichs gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

5.3 Verkehrliche Erschließung

5.3.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Max-Planck-Straße und der Sylbacher Straße gesichert. Die Baugrenzen für die Erweiterung des Gemeindehauses wurden so angeordnet, dass, längs entlang der Gleise in nördlicher Richtung und vorbei an dem zu errichtenden Erweiterungsbau, eine Zufahrtsmöglichkeit zur geplanten Stellplatzfläche von 5 m Breite auf dem Grundstück verbleibt.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Bereiche zur Straße hin von baulichen Anlagen soweit wie möglich freigehalten werden können. Einerseits soll diese Festsetzung der Verkehrssicherheit, in Form von ausreichenden Sichtbeziehungen, Rechnung zu tragen. Andererseits soll durch die Verringerung der Versiegelung im straßenseitigen Bereich, das Erscheinungsbild, der sonst stark versiegelten Flächen im Plangebiet, aufgelockert werden. Aus diesem Grund erfolgte auch die Festsetzung, dass Vorgärten, soweit sie nicht für Zufahrten und Zuwegungen benötigt werden, flächig zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

Die Nutzung von Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen als zusätzliche Stellplatzfläche ist allerdings direkt ab Straßenbegrenzungslinie zulässig. Da eine Zufahrt zu den genannten Anlagen ohne Alternative ist, soll mit dieser Festsetzung klargestellt werden, dass der ohnehin vorhandene Eingriff durch die Zufahrt als zusätzliche Stellplatzmöglichkeit genutzt werden darf. Dies soll dazu beitragen den Parkdruck für die Anwohner zu reduzieren.

Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf dieser Fläche wurden bereits zum Teil, zugunsten der kirchlichen Nutzung der Evangeliums-Christen-Gemeinde, die erforderlichen Stellplätze genehmigt und umgesetzt. Der Bebauungsplan setzt mit der Ausweisung der Stellplatzfläche somit den vorhandenen Bestand planungsrechtlich fest. Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten der Stellplatzfläche in Richtung Norden, im Bereich der bestehenden Schuppen, um langfristig einem erhöhten Bedarf von Seiten der Evangeliums-Christen-Gemeinde begegnen zu können.

5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Direkt neben dem Plangebiet liegt der Bahnhaltepunkt Bahnhof Sylbach. Hier verkehrt die Regionalbahn 72 zwischen Paderborn und Herford jeweils im Stundentakt. Darüber hinaus wird der Bahnhaltepunkt auch von den nachfolgenden vier Buslinien angefahren:

749 Oerlinghausen – Lage (Stundentakt)
751 Bad Salzuflen – Detmold (nur Schulverkehr)
371 Lage und Bad Salzuflen (nur Schulverkehr)

942 Vitasol – Pivitsort (Stundentakt)

Das Plangebiet ist, aufgrund der Nähe zum Bahnhaltepunkt und den vorhandenen Buslinien, trotz seiner peripheren Lage, gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

5.3.4 Fuß- und Radverkehr

Sämtliche Fuß- und Radwege bestehen bereits und können weiterhin genutzt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich im Bereich des Fuß- und Radverkehrs keine Änderungen.

5.3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Durch den Anbau der Evangeliums-Christen-Gemeinde wird der direkte Zugang zur Max-Planck-Straße 121 versperrt. Aus diesem Grund, wurde zugunsten der Anwohner ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die Fläche der Evangeliums-Christen-Gemeinde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Technische Ver- und Entsorgung

5.4.1 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert und erfolgt bereits durch die zuständigen Versorgungsträger. Das gleiche gilt für die Müllabfuhr. Die Entsorgung des durch das Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt bereits in den vorhandenen städtischen Schutzwasserkanal unterhalb der Max-Planck-Straße. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen im Bereich der Ver- und Entsorgung.

Die Versorgung mit Löschwasser für das Plangebiet ist gemäß Angabe der Feuerwehr ausreichend gesichert.

5.4.2 Beseitigung des Niederschlagswassers

Das anfallende Regenwasser des Plangebietes wird teilweise auf privaten Grundstücken versickert und ansonsten in den bereits vorhandenen städtischen Regenwasserkanal unterhalb der Max-Planck-Straße in die städtische Kanalisation eingeleitet. Sollte das Regenwasser auf dem Grundstück entsorgt werden, muss der Antragsteller die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachweisen und eine wasserrechtlichen Erlaubnis einholen.

5.5 Immissionsschutz

Bei der Erweiterung der Bauflächen der Evangeliums-Christen-Gemeinde sind, bezogen auf den Immissionsschutz, keine Negativauswirkungen auf die benachbarten Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten.
Um Einwirkungen durch Immissionen aufgrund des Bahnverkehrs zu vermeiden, wurden in dem neuen, an die Bahnstrecke herangerückten Baufenster (MU II) Wohngebäude ausgeschlossen.

5.6 Artenschutz

Gemäß § 19 (3) und § 42 (1) BNatSchG ist formal eine Artenschutzprüfung erforderlich. Schutzgebiete, die einer gesonderten Betrachtung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens bedürfen (z. B. europäisches Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet) liegen nicht in der Nähe, so dass die artenschutzrechtliche Betrachtung auf das Plangebiet beschränkt bleibt.

Bei dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind als planungsrelevante Arten „streng geschützte Arten“ und „besonders geschützte Arten“ nach § 10 (2) Nr. 9-11 BNatSchG zu berücksichtigen. Alle „streng geschützten Arten“ werden grundsätzlich als planungsrelevant angesehen. Zu den „besonders geschützten Arten“ werden u. a. alle europäischen Vogelarten, viele Wirbellosengruppen (z. B. alle Wildbienen und Libellen, viele Schmetterlinge und Käfer) und mehrere Pflanzengattungen und -familien gezählt.

Der durchgeführte Artenschutzfachbeitrag wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann erstellt und kommt zu dem folgenden, zusammengefassten Ergebnis:

Im Plangebiet befinden sich überwiegend Wohngebäude mit Ziergärten. Im Nordwesten des Plangebietes sind Parkplätze, mit einzelnen jungen Bäumen, alte Garagen sowie eine Extensivrasenfläche vorhanden. Im Norden grenzen Gewerbebetriebe an das Plangebiet an, während sich östlich des Plangebietes eine Bahntrasse befindet. Östlich der Bahntrasse liegen eine Ackerfläche und Wohnbebauung mit Gärten. Südlich und westlich des Plangebietes schließen Wohnbebauung und Gärten sowie Gewerbetriebe an.

Im Bereich der Erweiterungsfläche des Gemeindehauses befindet sich östlich angrenzend zum Gemeindehaus ein schmales Beet mit jungen Ziergehölzen, wie beispielsweise Buchsbaum (*Buxus sempervirens*). Im Osten schließt, innerhalb der Erweiterungsfläche, ein gepflasterter Parkplatz an das Beet an. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Messtischblattes 3918 „Bad Salzuflen“ (Quadrant 4). Für diesen Quadranten wurde im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) eine Abfrage der planungsrelevanten Arten für die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden unmittelbar und mittelbar betroffenen Lebensraumtypen durchgeführt (LANUV 2020B).

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Gebäude
- Äcker, Weinberge
- Säume, Hochstaudenfluren

Für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume werden im FIS 29 Arten für das Messtischblatt 3918, Quadrant 4 als planungsrelevant genannt (3 Fledermausarten, 26 Vogelarten) (LANUV 2020B).

Im Rahmen der Ortsbegehung am 12. März 2020 erfolgte eine Plausibilitätskontrolle. Dabei wird überprüft, ob die Arten der Artenliste am Vorhabenstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Die Landschaftsinformationssammlung LINFOS dokumentiert keine Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet. Etwa 230 m nordwestlich des Plangebietes wird ein Vorkommen der Wasserfledermaus dokumentiert (LANUV 2020A).

Die Auswertung von Hinweisen auf planungsrelevante Arten in Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen ergab keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und der näheren Umgebung (LANUV 2020A).

In einer Artenschutzprüfung die die Deutsche Bahn für ein Vorhaben am Bahnhof Sylbach hat anfertigen lassen, wurde ein Vorkommen der Zauneidechse nordöstlich angrenzend, außerhalb des Plangebietes dokumentiert.

Häufige und verbreitete Vogelarten

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) sinnvoll. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums sollte durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Planungsrelevante Tierarten

Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten Betroffenheiten gemäß § 44 (1) BNatSchG im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“ der Stadt Bad Salzuflen ausgeschlossen werden. Bezogen auf die Zauneidechsen wurde zwar ein Vorkommen der Zauneidechse außerhalb des Plangebietes dokumentiert. Auf Grund der Lebensraumansprüche der Zauneidechse wird ein Vorkommen im Bereich der Erweiterungsfläche bzw. im Plangebiet jedoch nicht erwartet. Eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) BNatSchG wird für die Zauneidechse ausgeschlossen.

Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG
Eine artenschutzrechtlich relevante Störwirkung des Vorhabens und eine daraus resultierende Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“ nicht zu erwarten.

Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG
Eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“ auszuschließen.

Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG
Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Vermeidungsmaßnahmen
Durch die folgenden Schutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Hinblick auf häufige und verbreitete Vogelarten ausgelöst werden:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiersnutzung sind.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten, bei Bäumen vom Traufbereich der Krone zu allen Seiten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Ergebnis
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“ löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf häufige und verbreitete Arten keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

Aufgrund des Ergebnisses des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, wurden in die textlichen Festsetzungen Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen. Zusätzlich zu den Vermeidungsmaßnahmen in den Sommermonaten für Vögel, wurden auch Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz

von Fledermäusen im Winterzeitraum vorgesehen. Außerdem wurde zum Schutz der Artenvielfalt festgesetzt, dass eine insektenschonende Beleuchtung vorzusehen ist. Zum Schutz der vorhandenen Pflanzstrukturen wurde zudem darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen jedweder Art die DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ sowie die Standards der RAS-LP-4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten sind.

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler. Angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“ befindet sich jedoch eine Bahnsteighalle des Bahnhofs Sylbach, die seit dem 11.02.1988 in die Denkmalliste der Stadt eingetragen ist.

Die Bahnsteighalle des Bahnhofs Sylbach liegt an der am 31.12 1880 eröffneten Strecke von Herford über Bad Salzuflen und Lage in Richtung Detmold. Es handelt um eine kleine hölzerne Halle, die neben ihrer Funktion als Wetterschutz für wartende Fahrgäste, der Unterbringung der Handkurbeln zur Betätigung der Schranken dient. Die Halle zeigt die Formensprache des Historismus. Die einzelnen Konstruktionselemente sind sorgfältig und dekorativ bearbeitet.

Die Bahnsteighalle einschl. der in ihr untergebrachten technischen Vorrichtungen ist ein besonders anschauliches Zeugnis für die Entwicklung der ländlichen Bahnhofsarchitektur sowie für die Entwicklung der Verkehrs- und Wirtschaftsgeschichte des lippischen Raumes. Beispiele erhaltener, hölzerner Bahnsteighallen sind in Westfalen-Lippe selten geworden, so dass dem Objekt auch aus diesem Grund eine besondere Bedeutung zukommt.

Durch die geplanten Anbauarbeiten der Evangeliums-Christen-Gemeinde sind, aufgrund der Lage des Anbaus, keine Beeinträchtigungen für das vorhandene Denkmal zu erwarten. Auch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ziehen keine negativen Auswirkungen für das Denkmal nach sich.

5.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

5.8.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Bodenbelastungsverdachtsflächen

Zur Erfassung der Bodenbelastungsverdachtsflächen im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“ im Ortsteil Holzhausen ist folgende Übersicht zusammengestellt worden. Darin enthalten ist auch das, mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe abgestimmte, Ergebnis der Erstbewertung.

		derzeitige Nutzung	weitere Angaben	Erstbewertung
Sylbacher Straße	231	Haltepunkt	allgemeiner Güterumschlag bis 1970er Jahre, anschließend Lagernutzung, Ölunfall am 1. März 1994, Sanierung abgeschlossen 2000, Nr. 3918.002Ö im Kataster der uBodSchB	kein hinreichender Verdacht
	231a	Ladestraße	Auffüllung, 1963 Geräteschuppen für Landmaschinen	**Bodenuntersuchung erforderlich**
Max Planck-Straße	119a	Gartenpflegebetrieb seit 2000	Wohnhaus und Halle Neubau	kein hinreichender Verdacht
	119b	Tonstudio seit 2006; zusätzl. seit 2008 Naturkost-Lieferservice	Wohnhaus, Dachdeckerei, Zimmerei 1999 – 2001	kein hinreichender Verdacht
	121	Gemeindehaus seit 1996	Wohnhaus 1947, Fabrikation u. Großhandel mit Bürsten und Besen 1949 – 1991	kein hinreichender Verdacht
	125	Wohnhaus seit 1984	Vorher Lager des Landhandels	kein hinreichender Verdacht
	125a	Wohnhaus	Lagerhaus 1924 (Landhandel)	kein hinreichender Verdacht
	127	Wohnhaus (Dienstwohnung)		kein hinreichender Verdacht
	129	Wohnhaus 1956	1992 – 2002 Annahmestelle Textilreinigung	kein hinreichender Verdacht
	133	Wohnhaus (Dienstwohnung)		kein hinreichender Verdacht

Das Plangebiet umfasst auch den Teil des Bahngleises, in dem in Folge des Unfalls am 1. März 1994 ca. 97.000 L Heizöl in den Untergrund gelangt sind. In diesem Bereich ist eine Sanierung des Bodens und des Grundwassers durchgeführt worden. Hierüber liegt der Abschlussbericht der Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH aus Detmold vom November 2003 vor (Projektnummer: 24283). Diese Flächen sollen weiterhin für den Bahnbetrieb genutzt und somit nicht entwidmet werden. Aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen ist auszuschließen, dass durch weitere Bodenuntersuchungen im Gleisbereich bisher unbekannte Belastungen entdeckt werden. Zudem ist die Sensibilität der Nutzung als Bahngleis äußerst gering. Auf Bodenuntersuchungen im Gleißbereich wurde daher verzichtet, so dass sich die orientierenden Untersuchungen auf die Ladestraße beschränken. Hierüber liegt der Bericht vom 26. April 2010 vor.

Mit den Geländearbeiten und den Laboruntersuchungen wurde die UCL Umwelt Control Labor GmbH beauftragt. Sie hat auf der Ladestraße des Bahnhofs Sylbach 15 Kleinrammbohrungen durchgeführt und insgesamt 50 Einzelproben entnommen. Im Norden des Untersuchungsgebietes wurde auf ca. 140 m Länge im Bereich einer flachen Geländemulde eine Auffüllung mit Mächtigkei-

ten bis zu 1,9 m ermittelt. Südlich anschließend verläuft die Ladestraße entsprechend der Höhenlage der Bahngleise in einem flachen Einschnitt oder in Höhe des natürlichen Geländes. Bis auf den Bereich des Schönungsteichs ist das Gelände mit Schotter befestigt. In Bahnhofsnähe ist der Schotter teils mit Schwarzdecke, teils mit Verbundsteinpflaster überbaut.

Die Schwarzdecke enthält Steinkohlenpech (Steinkohlenteer). Es handelt sich also nicht um eine reine Bitumendecke. Der Unterbau der Schwarzdecke ist so stark belastet, dass ein Wiedereinbau nur unter technisch gesicherten Bedingungen möglich ist. Die übrigen Schotterflächen sind frei von Belastungen. In den Bodenmaterialien unter der Oberflächenbefestigung sind keine Belastungen nachgewiesen worden.

Zur Beurteilung des Gefährdungspotenzials für die im Bebauungsplangebiet Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“ geplanten Nutzungen ist der Untersuchungsaufwand sowohl nach der Zahl der Aufschlüsse (Bohrungen) als auch nach der Stoffliste hinreichend. Konkrete Hinweise auf weitere Stoffe oder schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor. Eine Kennzeichnung der Ladestraße als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) ist nicht erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Schwarzdecke und ihr Unterbau für den offenen Einbau nicht geeignet sind. Diese Materialien müssen, sobald sie ausgehoben werden, einer abfallrechtlichen Bewertung unterzogen werden. Nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse wurde mit der unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Lippe) über die Bewertung wie oben ausgeführt Einvernehmen hergestellt.

5.8.2 Quellenschutzgebiete

Für das Plangebiet fand bis 2014 die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16.07.1974 Anwendung (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292), wonach hier die Zone IIIb festgelegt war. Es befindet sich aktuell eine Novellierung der Quellenschutzgebiete in der Aufstellung. Dementsprechend werden bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen die Belange des Quellenschutzes zu berücksichtigen sein.

6 Flächenbilanz

Baugebiete		
Urbanes Gebiet (MU I + MU II)	11.943 qm	78,5 %
Grünflächen		
private Grünflächen	714 qm	4,7 %
Verkehrsflächen		
öffentliche Verkehrsfläche	2.558 qm	16,8 %
Gesamtfläche	15.215 qm	100 %

7 Gesamtabwägung

7.1 Auswirkungen der Planung

Die Evangeliums-Christen-Gemeinde plant eine Erweiterung ihres Gemeindehauses der an der Max-Planck-Straße 121. Der Bebauungsplan Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“, Ortsteil Holzhausen dient dem Ziel, einerseits, die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienste, trotz der verstärkten Nutzung des Gemeindehauses, weiterhin gewährleisten zu können. Darüber hinaus wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, weil ein großer Teil des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 0621 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 0607 „Gewerbegebiet Alt-Sylbach“ liegt. Als Art der Nutzung sind im bestehenden Bebauungsplan ein Gewerbegebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Tatsächlich liegt in den betreffenden Flächen eine ungleich gemischte Nutzung aus Wohnen, kleineren Gewerbeeinheiten sowie Nutzungen für kirchliche Zwecke vor. Ein klassisches Gewerbegebiet, wie es im geltenden Bebauungsplan festgesetzt ist, kann aufgrund der vorhandenen Bestandsgebäude, auch langfristig, nicht mehr realisiert werden. Daher ist aufgrund der vorherrschenden bestehenden Nutzung die Ausweisung von Urbanen Gebieten geplant. Das Ziel dieses Bebauungsplanes ist es somit auch einen passenden planungsrechtlichen Entwicklungsrahmen für die bestehenden Nutzungen zu geben und das alte Planungsrecht aufzuheben.

Das Grundstück grenzte zu Beginn des Verfahrens direkt an die Anlagen der Deutschen Bahn an. Mit Schreiben vom 17.01.2011 wurde der Stadt Bad Salzuflen vom Eisenbahn-Bundesamt die Freistellung von Bahnbetriebszwecken bekanntgegeben. Der für die Erweiterung des Gemeindehauses vorgesehene Bereich befand sich planungsrechtlich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 11.01.2010 bis 12.02.2010. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von den Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zwei relevante Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahme des **Kreises Lippe** beinhaltet die Themen Naturschutz und Landschaftspflege, Wasserwirtschaft sowie Boden- und Immissionsschutz. Durch die Änderung des Geltungsbereichs konnten die meisten Bedenken des Kreises Lippe ausgeräumt werden. Ein Artenschutzgutachten, wie gefordert, war bereits beauftragt und hatte zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf häufige und verbreitete Arten keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG durch die Planung ausgelöst werden. Aufgrund der Aussagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Natur, Landschaft und Umwelt zu erwarten. Auch die durch den Kreis Lippe angeregte Untersuchung der Bodenbelastung ergab, dass keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vorlagen und eine Kennzeichnung als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gemäß § 9 BauGB nicht erforderlich ist. Nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse wurde mit der unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Lippe) über die Bewertung wie oben ausgeführt Einvernehmen hergestellt.
Das **Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen** informierte, dass Teilflächen der Bahn überplant werden und für die Flächen der Erweiterung eine Beantragung zur Freistellung gestellt werden solle. Durch die Änderung des Geltungsbereichs zum Beschluss der öffentlichen Auslegung, konnten die Bedenken des Eisenbahn-Bundesamtes ausgeräumt werden.

Die **öffentliche Auslegung** des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 02.09.2020 bis 02.10.2020. Von der Öffentlichkeit wurden erneut keine Stellungnahmen abgegeben. Von den Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zwei relevante Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahme des **Kreises Lippe** beinhaltet die Themen Naturschutz und Landschaftspflege, Wasserwirtschaft sowie Immissionsschutz. Von der unteren Naturschutzbehörde wurde im Plangebiet ein potentieller Lebensraum für Zauneidechsen gesehen. Bezüglich der Eignung des Plangebietes als potentiellen Lebensraum traf die untere Naturschutzbehörde eine gegenteilige Aussage im Vergleich zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Als Kompromiss wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass, auch ohne nachgewiesenes Vorkommen und Lebensraumeignung, ein Ersatzlebensraum im Bereich der Borsigstraße hergestellt wird. Die Bedenken konnten somit ausgeräumt werden.
Die **Telefónica Germany GmbH & Co. OHG** informierte, dass am äußersten südlichen Rand des Plangebietes eine Richtfunkverbindung verläuft und forderte entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der Verbindung. Die Richtfunkstrecke tangiert jedoch keine Baufenster. Ein Höhenkonflikt mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht daher nicht. Aus dem Grund wurde auf einen Hinweis im Bebauungsplan und auf die Ausweisung von Höhenbeschränkungen verzichtet. Durch die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung erfolgten keine inhaltlichen Änderungen der Planung.

Zum Satzungsbeschluss wurde die Bad Salzufler Liste aus dem Jahr 2011 zurückgegriffen, da für das erneuerte Zentren- und Nahversorgungskonzept, und somit auch für die neue Bad Salzufler Liste, kein Beschluss gefasst wurde.

7.2 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen durch die vorgesehenen Planungen voraussichtlich keine Kosten. Die Initiative für die Planung ging von der Evangeliums-Christen-Gemeinde aus. Die Evangeliums-Christen-Gemeinde hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wurde eigenständig durch die Verwaltung erstellt.

8 Außerkrafttretende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“, Ortsteil Holzhausen überplant in Teilbereichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0607 „Gewerbegebiet Alt-Sylbach“, Ortsteil Holzhausen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“, Ortsteil Holzhausen wird der Bebauungsplan Nr. 0607 „Gewerbegebiet Alt-Sylbach“, Ortsteil Holzhausen, soweit dieser von dem neuen Bebauungsplan überlagert wird, aufgehoben und tritt außer Kraft. Für die nicht überplanten Bereiche bleiben die rechtskräftigen Festsetzungen bestehen.

Bad Salzuflen, den 31.08.2021