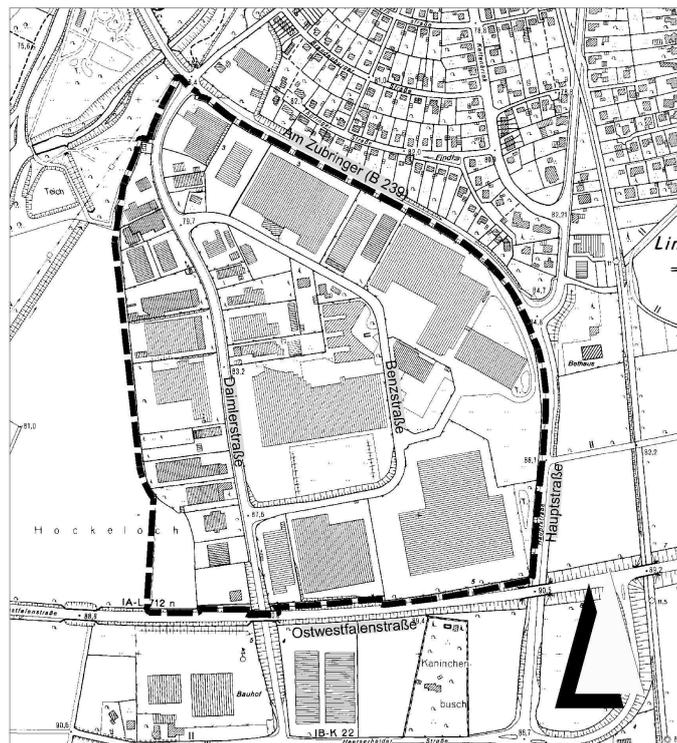


BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB für den

Bebauungsplan Nr. 0248 „Daimlerstraße/ Benzstraße“ Ortsteil Schötmar



Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Fassung vom: 19.01.2009

Inhaltsverzeichnis

Teil I.: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

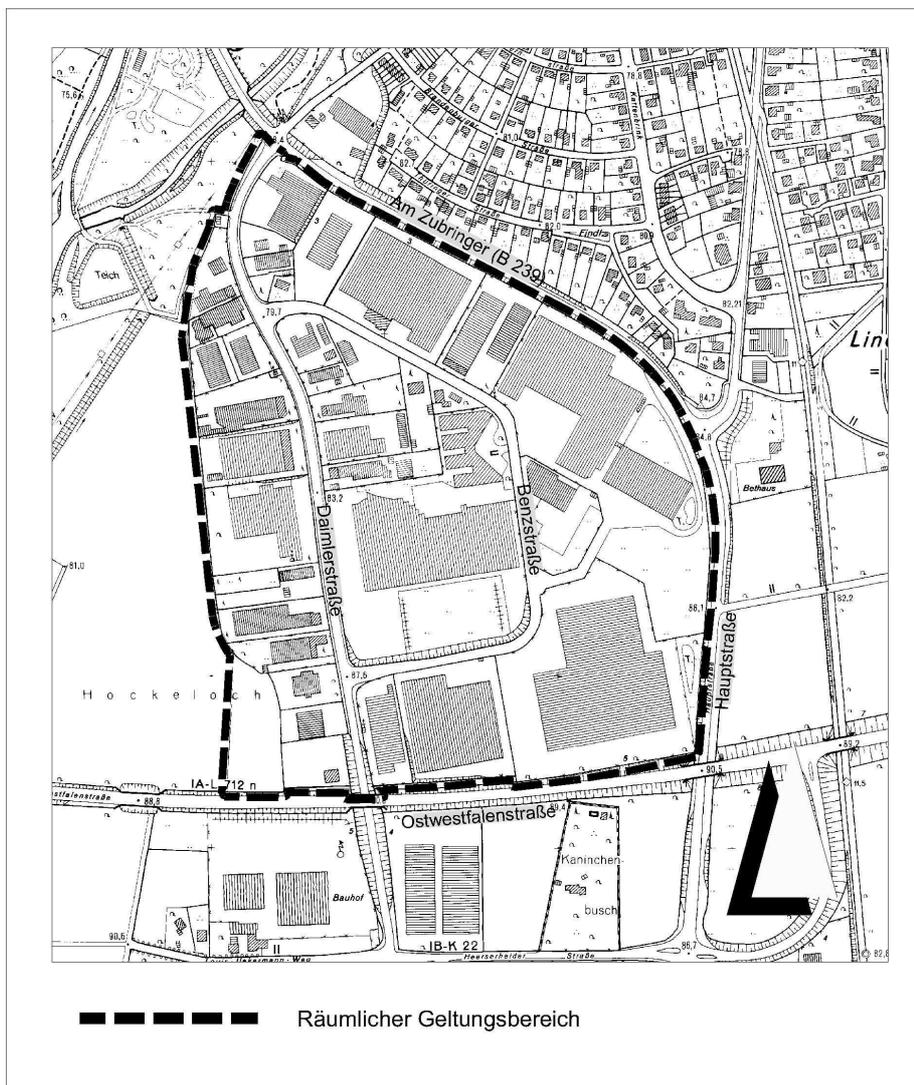
| | Seite | |
|-----------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 2 | Verfahren | 4 |
| 3 | Anlass und Ziele der Planung | 5 |
| 4 | Übergeordnete Vorgaben | 9 |
| 5 | Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse | 9 |
| 6 | Planung der Baugebiete | 9 |
| 6.1 | Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO | 10 |
| 6.2 | Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: „Messe“ | 12 |
| 6.3 | Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW | 13 |
| 7 | Grünflächen | 13 |
| 8 | Verkehrliche Erschließung | 14 |
| 9 | Technische Ver- und Entsorgung | 14 |
| 9.1 | Versorgung | 14 |
| 9.2 | Beseitigung des Schmutzwassers/Niederschlagswassers | 14 |
| 9.3 | Abfall und Bodenaushub | 15 |
| 10 | Altablagerungen und Bodenschutz | 15 |
| 10.1 | Flächen mit Bodenbelastungen | 15 |
| 10.2 | Kampfmittelgefährdung | 17 |
| 11 | Umweltbelange | 18 |
| 11.1 | Umweltprüfung / Umweltbericht | 18 |
| 11.2 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen | 18 |
| 12 | Denkmalschutz | 18 |
| 13 | Flächenbilanz | 19 |
| 14 | Aufhebung von Bebauungsplänen im Rahmen der Überplanung | 19 |

Teil II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Teil I.: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0248 „Daimlerstraße / Benzstraße“ wird im Norden und im Osten begrenzt durch die Trasse der Bundesstraße B 239. Im Süden erfolgt eine Begrenzung durch die Trasse der „Ostwestfalenstraße“ L 712 n und im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der zur Werre hin bebauten Grundstücke, etwa 120 m westlich der das Plangebiet durchschneidenden Daimlerstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 33,9 ha.



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

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

2 Verfahren

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 0248 „Daimlerstraße/ Benzstraße“ hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 20.01.2004 gefasst. Da es sich um ein bereits weitgehend bebautes Gebiet mit überwiegend gewerblicher Nutzung handelt, war der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit den örtlichen Gegebenheiten abzustimmen und sollte gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gewerbebetriebe bieten. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel in der Zeit vom 21.03.-21.04.2005 durchgeführt.

Um ungewünschten Entwicklungen im Plangebiet entgegenwirken zu können, hat der Rat der Stadt Bad Salzuflen in seiner Sitzung am 08.12.2004 von dem Erlass einer Veränderungssperre Gebrauch gemacht sowie die erste Verlängerung der Veränderungssperre am 06.12.2006 beschlossen.

Die zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 0248 „Daimlerstraße/Benzstraße“, Ortsteil Schötmar wurde am 07.11.2007 vom Rat beschlossen. Sie wurde notwendig, da der Bebauungsplan aufgrund besonderer Umstände aus dem Verfahren (Altlastenproblematik und Regelungen zum Einzelhandel) noch nicht als Satzung beschlossen werden konnte.

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

Hinweise zum Verfahren:

1. Anlass der Planung

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen hat am 20.01.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0248 „Daimlerstraße/ Benzstraße“, Ortsteil Schötmar beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom 21.03.2005 bis 21.04.2005 stattgefunden. Eine öffentliche Auslegung wurde vom 29.05.2006 bis zum 30.06.2006, eine erneute / zweite öffentliche Auslegung vom 17.12.2007 bis zum 18.01.2008 durchgeführt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte entsprechend der damaligen Hauptsatzung durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel im Erdgeschoss des Rathauses.

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG) hat festgestellt, dass die nach der gültigen Bekanntmachungsverordnung mögliche öffentliche Bekanntmachung von Satzungen an der Anschlagtafel im Rathaus mit Hinweis auf das Internet nur für Städte bis zu einer Größe von 35.000 Einwohnern eine adäquate Veröffentlichungsform darstellt.

Daher ist für Bauleitplanverfahren, bei denen in Kommunen, die größer als 35.000 Einwohner sind, Verfahrensschritte oder Beschlüsse ausschließlich an der Bekanntmachungstafel des Rathauses bekannt gemacht worden sind, wegen des daraus resultierenden Verfahrensfehlers

von einer Nichtanwendbarkeit der Bauleitplanung auszugehen. Hiervon ist auch der Bebauungsplan Nr. 0248 „Daimlerstraße/ Benzstraße“, Ortsteil Schötmar betroffen.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen hat daher am 28.10.2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 0248 „Daimlerstraße/ Benzstraße“, Ortsteil Schötmar beschlossen.¹ Diese wurde in der Zeit vom 18.11.2008 bis zum 19.12.2008 durchgeführt. Die Bekanntmachung im Kreisblatt – Amtsblatt des Kreises Lippe erfolgte am 10.11.2008.

3 Anlass und Ziele der Planung

Historie

Der das Plangebiet umfassende Bebauungsplan Nr. 0208/I "Hockeloch/Triftenweg", Ortsteil Schötmar ist seit dem 01.06.1968 rechtskräftig. Er wurde noch vor Bildung der Großgemeinde als Grundlage für ein neues zusammenhängendes Gewerbegebiet westlich der B 239 aufgestellt.

In den Folgejahren wurden die vorhandenen Grundstücke, mit zum Teil über OWL hinaus bedeutenden Betrieben bebaut. Neben den eher gewerblichen und produzierenden Nutzungen entstand mit Alba-Moda auch ein bedeutender Betrieb des Versandhandels sowie in einer kontinuierlichen Weiterentwicklung das Messezentrum Bad Salzuflen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes galt die Baunutzungsverordnung von 1962, nach der jegliche Einzelhandelsnutzungen ohne Größen- und Sortimentsbeschränkungen zulässig waren. Für den Bereich der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet hat die Stadt mit Ratsbeschluss vom 27.05.1981 erstmals steuernd eingegriffen, indem sie den Bebauungsplan an die Baunutzungsverordnung des Jahres 1977 angepasst hat. Hiernach waren Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.500 m² Geschossfläche nicht mehr zulässig. Somit sind heute im Plangebiet alle Einzelhandelsbetriebe unterhalb des vom § 11 Abs. 3 BauNVO festgelegten Schwellenwertes der Großflächigkeit zulässig. Weiterhin bestehen keine Sortimentsbeschränkungen.

Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet soll auf Grund der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen des Bebauungsplanes, als Folge der dort eingetretenen Entwicklungen und der aktuellen Ziele einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0248 „Daimlerstraße / Benzstraße“ städtebaulich neu geordnet werden. Der Geltungsbereich wird gegenüber dem alten Plan im Südosten um einige Grundstücke des Messezentrums erweitert.

¹ siehe Vorlage 239/2008

Insbesondere soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetrieben mit üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten entgegengewirkt werden, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen.

Weiterhin soll der gesamte Bereich des Messezentrums, der heute über mehrere Bebauungspläne innerhalb festgesetzter Gewerbegebiete liegt, als „Sondergebiet Messe“ zusammengefasst und entsprechend seinen Nutzungsansprüchen ausgewiesen werden.

Messestandort Bad Salzuflen

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

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

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

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

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen ist der gesamte Komplex mit den Freiflächen südlich der Ostwestfalenstraße bis zur B 239, die für eine geordnete Weiterentwicklung des

Standortes notwendig sind, der Bedeutung des Messezentrums entsprechend, im Rahmen der 122. Änderung als „Sonderbaufläche Messe“ dargestellt worden. Weitere Messestandorte im Stadtgebiet sind nach diesem Konzept nicht vorgesehen.

Der Komplex des Messezentrums, westlich der B 239, beiderseits der L 712 „Ostwestfalenstraße“, ist hinsichtlich des geltenden Planungsrechtes sehr uneinheitlich. Der nordwestliche Teil, nördlich der L 712, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0208/I „Hockeloch/Triftenweg“ und ist dort als Gewerbegebiet festgesetzt. Der sich von dort nach Osten bis zur B 239 anschließende Teil, der mit den Hallen 20 bis 23 bebaut ist, ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bebauungsplan existiert dort nicht. Südlich der L 712 bis zur Heerserheider Straße schließt sich ein weiterer Teil des Messegeländes an, der ebenfalls nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Ein Bebauungsplan existiert auch dort nicht. Weiter östlich bis zu B 239 ist der Bereich der möglichen Erweiterungsflächen für die Messe nach § 33 BauGB zu beurteilen. Der Teil der Messe, südlich der Heerserheider Straße befindet sich im Bebauungsplan Nr. 0601 „Heerserheide“. Einige Messeflächen sind dort als Industriegebiet, andere als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Bereich nördlich der Ostwestfalenstraße soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0248 „Daimlerstraße/ Benzstraße“ der Bereich des Messezentrums als Sondergebiet „Messe“ festgesetzt werden. Die Messeflächen südlich der Ostwestfalenstraße sollen durch den Bebauungsplan Nr. 0618 A „Heerserheiderstraße/ Werkstraße und Nr. 0618 B „Kaninchenbusch“ als Sondergebiet „Messe“ gesichert werden.

Einzelhandel

Im Plangebiet befindet sich die Firma ALBA MODA, ein Betrieb des Versandhandels mit einem angegliederten und zum Betrieb gehörigen Shop. Im Jahre 1995 wurde ein Antrag auf die Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.500 m² gestellt. Nach der Definition des damals gültigen Einzelhandelserlasses von 1986 handelte es sich dabei um großflächigen Einzelhandel, der aufgrund der Festsetzung Gewerbegebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0208 „Hockeloch/ Triftenweg“ dort nicht zulässig war.

Aufgrund der damaligen Erweiterungsabsichten der Fa. ALBA MODA wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplans beschlossen, mit dem damaligen planerischen Ziel, ein Sondergebiet Versandhandel mit großflächigem Einzelhandel von 1.500 m² VK für Textilien festzusetzen, was aber u. a. am Votum der Bezirksregierung scheiterte. Die Bauherrin reduzierte daraufhin die beabsichtigte Erweiterung auf 1.200 m². Da man damit unter der Vermutungsgrenze von 1.500 m² Geschossfläche (d. h. unterhalb der Großflächigkeit) lag, die in der für den Bebauungsplan geltenden BauNVO 1977 festgelegt ist, war der Einzelhandel innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes als Gewerbebetrieb i.S.d. § 8 (2) BauNVO zulässig.

Eine besondere Sortimentsfestschreibung oder –begrenzung als Auflage in der Baugenehmigung erfolgte nicht, da i.S.d. BauNVO 1977 die Vermutungsgrenze negativer städtebaulicher Auswirkungen durch das Bauvorhaben nicht erreicht wurde. In den Bauvorlagen heißt es zur beabsichtigten Nutzung u. a. : „Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Shops zur Verwertung von Restbeständen aus dem Kataloggeschäft“ sowie „Katalogversand Textil + Zubehör; Erweiterung der vorhandenen Shopflächen zur Verwertung von Restbeständen aus dem Kataloghandel“.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat am 13.03.2007 die Beauftragung zur Erstellung eines Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bad Salzuflen beschlossen. Gründe für ein gesamtstädtisches Zentren- und Nahversorgungskonzept sind zum einen, dass das Markt- und Standortgutachten der GfK Nürnberg für die Stadt Bad Salzuflen von 2000 sowie die ergänzenden Stellungnahmen für Bauleitplanverfahren (2001 und 2004) mittlerweile keine rechtlich belastbare Grundlage für aktuelle Bauleitplanverfahren mehr darstellen, keine Aussagen zur Nahversorgung getroffen werden und sich die Einzelhandelsituation in Bad Salzuflen in den letzten Jahren verändert hat. Zum anderen ist durch die Änderung des Baugesetzbuches der Ausschluss bzw. die Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Baugebieten außerhalb der Ortskerne (z.B. Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente in Gewerbegebieten) rechtlich an das Vorliegen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes geknüpft, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche enthält (gebietsscharfe Abgrenzung sowie eine Liste der vor Ort innenstadtrelevanten Sortimente „Bad Salzufler Liste“). Ferner wurde das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) vom 13. Juni 2007 berücksichtigt, das klare Vorgaben für die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche sowie für die Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb und außerhalb dieser Bereiche gibt.

Das Gutachten wurde von der GfK GeoMarketing GmbH, GfK PRISMA Institut, Nürnberg im Frühjahr/Sommer 2007 erstellt und im Oktober 2007 vorgelegt. Die Erarbeitung des Gutachtens erfolgte unter intensiver Beteiligung und in enger Abstimmung mit Vertretern von Behörden, Vereinen und Verbänden u.a. im Rahmen eines Behördentermins sowie für die Öffentlichkeit mit der Zwischenpräsentation des Konzeptes in einer öffentlichen Bürgerversammlung.

Das Gutachten wurde vom Rat der Stadt Bad Salzuflen als räumlich funktionales Entwicklungskonzept zum Einzelhandel in Bad Salzuflen am 30.01.2008 beschlossen und stellt die Grundlage für die Stadtentwicklung und für aktuelle und zukünftige Bauleitplanverfahren dar.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der im Plangebiet noch geltenden Baunutzungsverordnung von 1977 ist im Bebauungsplan 0248 „Daimlerstraße/ Benzstraße“ im Plangebiet die Art und das Maß zukünftiger Einzelhandelsnutzungen festgelegt.

4 Übergeordnete Vorgaben

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, 2004 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0248 „Daimlerstraße/ Benzstraße“ als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den Aussagen des Regionalplanes.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbliche Baufläche, die an ihren Außengrenzen von einer schmalen Grünfläche umringt wird dar und für den Bereich des Messezentrums „Sonderbaufläche Messe“ (122. Änderung FNP).

Der Bebauungsplan wird sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Der Landschaftsplan Nr. 3, Bad Salzuflen, setzt für den gesamten Bereich keine Schutzgebiete fest.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Schötmar der Stadt Bad Salzuflen nördlich der L 712n (Ostwestfalenstraße) und direkt westlich der B 239 und ist bis auf einen Bereich im südlichen Plangebiet, der vom Messezentrum Bad Salzuflen genutzt wird, als „Gewerbegebiet Daimlerstr./ Benzstr.“ gewerblich genutzt und komplett bebaut.

Das Plangebiet wird von der Erdgashochdruckleitung AL-Hamel n gequert. Die Leitung wird von der Wingas GmbH, Kassel, genutzt. In beiderseitigem Abstand von 2 m ab Leitungssachse zu der Erdgashochdruckleitung dürfen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Erdgasleitung gefährden könnten. Planungen in diesem Bereich sind mit der WINGAS GmbH, Abt. GNT/T, Friedrich-Ebertstr. 160, in 34119 Kassel, Tel. 0561-3010 abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Erdgasleitung für WINGAS muss auch in Zukunft jederzeit gewährleistet bleiben.

6 Planung der Baugebiete

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen als Sondergebiet „Messe“ und gegliederte Gewerbegebiete festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Firsthöhe ausreichend beschrieben.

Alle Festsetzungen sollen dazu dienen, das komplett bebaute Gebiet in der Nutzung und Ausnutzung weiter zu ordnen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit den in der Baunutzungsver-

ordnung für Gewerbegebiete und Sondergebiete angegebenen Obergrenzen von 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet basieren auf den Empfehlungen der GfK GeoMarketing GmbH, GfK PRISMA Institut, Nürnberg, die das Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen erstellt hat und das vom Rat der Stadt am 30. 01.2008 beschlossen wurde (siehe Pkt. 4 der Begründung).

Für alle Baugebiete werden Festsetzungen zu den zulässigen Einzelhandelsnutzungen getroffen.

6.1 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Im Plangebiet werden unterschiedliche Gewerbegebiete festgesetzt, die sich nach der Art der baulichen Nutzung sowie der Zulässigkeit betriebsgebundenen Wohnens und der Größe von Einzelhandelsbetrieben gliedern.

Einzelhandelsnutzungen

Im GE-1 und GE-3-Gebiet sind Einzelhandelsnutzungen lediglich ausnahmsweise bis 100 m² Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente entsprechend der „Bad Salzufler Liste“ (siehe Tabelle 1) als betriebsbezogene Nutzung im Zusammenhang mit sonstigen gewerblichen Nutzungen zugelassen. Im GE-2 Gebiet („Alba Moda“) gilt dieses für eine Verkaufsfläche von max. 800 m².

Durch diese Festsetzung soll einer möglichen Entwicklung in Richtung einer Agglomeration größerer Einzelhandelsbetriebe mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung entgegengewirkt werden.

Tabelle 1: „Bad Salzufler Liste“, Definition zentrenrelevanter Sortimente

| Periodischer Bedarf/nahversorgungs-relevante Sortimente | | |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hauptwarengruppe | Warengruppe | Sortimente |
| periodischer Bedarf | Nahrungs- und Genussmittel | Nahrungs- und Genussmittel |
| | Gesundheit und Körperpflege | Gesundheit und Körperpflege, Sanitätsartikel, Orthopädiebedarf medizinische Produkte, Pharmazeutika |
| Aperiodischer Bedarf/zentren-relevante Sortimente | | |
| Hauptwarengruppe | Warengruppe | Sortimente |
| a) Bekleidung / Textilien, Schuhe/ Lederwaren | Bekleidung, Textilien | Bekleidung, Textilien Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitswaren |
| | Schuhe/Lederwaren | Lederartikel Schuhe |
| b) Hartwaren, bestehend aus | | |
| Technik | Elektro, Unterhaltungselektronik | Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte), Leuchten Unterhaltungselektronik Foto-, Video- und optische Geräte |
| | Multimedia, Foto, Optik | Tonträger Neue Medien Brillen, Sehhilfen |
| Haushalts- und persönlicher Bedarf | Bücher, Schreibwaren | Bücher, Schreibwaren |
| | Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel | Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel |
| | Spielwaren, Sport, Camping, Hobby, Fahrräder | Spielwaren, Sport, Hobby |
| | Uhren, Schmuck | Uhren, Schmuck |

Quelle: Zentren- und Nahversorgungskonzept Bad Salzuflen, Oktober 2007, GfK GeoMarketing GmbH,
GfK PRISMA Institut, Nürnberg

Betriebsgebundenes Wohnen

Im GE-1 und GE-2-Gebiet werden entsprechend der Bestandssituation ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erst ab dem 1. OG (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zugelassen. Im GE-3-Gebiet werden auch diese betriebszugehörigen Wohnungen ausgeschlossen, um möglichen Betriebseinschränkungen der Gewerbebetriebe vorzubeugen.

Sonstiges

Schank- und Speisewirtschaften (Imbissstuben) sind in allen Gewerbegebieten bis max. 50 m² Geschossfläche für die Versorgung des Bereiches ausnahmsweise zulässig.

Ausstellungsflächen sind lediglich betriebsbezogen im Zusammenhang mit den auf dem Grundstück zugelassenen gewerblichen Nutzungen zulässig.

Entsprechend dem angestrebten Gebietscharakter werden in den Gewerbegebieten neben den o. g. Einzelhandelsnutzungen als unzulässig festgesetzt: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten mit der überwiegenden Zweckbestimmung kommerzieller Nutzung von Glücksspiel- und/oder Unterhaltungsgeräten wie z. B. Spielcasinos und Spiel- / Automatenhallen. Ebenso werden Bordelle als unzulässig festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit der in der Baunutzungsverordnung angegebenen Obergrenze von 0,8 festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Gewerbeflächen erreichen zu können. Die Festsetzung der GRZ ist grundsätzlich an die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen gebunden. Die Einhaltung der Maße ist der städtebauliche Regelfall. Bei ei-

ner Maßüberschreitung muss es sich um eine städtebauliche Ausnahmesituation handeln, die in diesem Fall nicht vorliegt. Eventuelle einzelne Überschreitungen der festgesetzten GRZ von 0,8 in dem überwiegend bebauten Gewerbegebiet genießen Bestandsschutz. Städtebauliche Gründe für die Zulassung einer weiteren Überschreitung dieses Maßes sind nicht zu erkennen.

Das Gewerbegebiet GE 3 entlang der B 239 wird mit einer Gebäudehöhe von 22 m und das Gewerbegebiet GE 2 mit 20 m über dem jeweiligen Geländeniveau festgesetzt um einer künftigen betrieblichen Expansion der dort ansässigen großflächigen Gewerbebetriebe nicht entgegenzustehen. Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 3 beiderseits der Daimlerstraße wird entsprechend der Struktur und dem Bestand der Gewerbebetriebe und auch hier unter Berücksichtigung einer künftigen baulichen Entwicklung die Gebäudehöhe auf 15 m festgesetzt.

Entsprechend heutiger Erfordernisse der gewerblichen Wirtschaft sollen zusätzlich in den GE-Gebieten betrieblich bedingte technische Bauteile die jeweils festgesetzte Maximalhöhe der Gebäude als Ausnahme um max. 3,00 m überschreiten dürfen.

Hinsichtlich der Bauweise sind in Abweichung von der offenen Bauweise auch größere Gebäudelängen als 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig (besondere Bauweise).

6.2 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: „Messe“

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Messe“ befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes und wird bereits von dem „Messezentrum Bad Salzuflen“ genutzt.

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

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe „Bad Salzufler Liste“, Tabelle 1, S. 10) nur im Zusammenhang mit den o.g. Festsetzungen bis max. 100 m² Geschossfläche zugelassen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde wie in den GE-Gebieten mit der in der Baunutzungsverordnung angegebenen Obergrenze von 0,8 festgesetzt.

Entsprechend dem Bestand und unter Berücksichtigung einer künftigen baulichen Entwicklung wird die maximale Gebäudehöhe auf 20 m über dem jeweiligen Geländeniveau festgesetzt. Entsprechend heutiger Erfordernisse der gewerblichen Wirtschaft sollen zusätzlich betrieblich bedingte technische Bauteile die jeweils festgesetzte Maximalhöhe der Gebäude als Ausnahme um max. 3,00 m überschreiten dürfen.

6.3 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Situation wird in den Gewerbegebieten und Sondergebieten auf Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung verzichtet.

Werbeanlagen sollen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Hierzu wurden differenzierte Festsetzungen in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

In einer Tiefe von 40 m entlang der B 239 und L712n wird Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlagen ausgeschlossen. Dies geschieht aus städtebaulichen Gründen, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und des Städteinganges zu verhindern.

7 Grünflächen

Das Plangebiet umfasst ein bestehendes Gewerbegebiet und ist komplett anthropogen beeinflusst. Es existieren Gewerbeflächen ohne nennenswerte Grünstrukturen.

Die Pflanzgebote entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen als Ziel für eine Mindesteingrünung der Gewerbegebiete und der öffentlichen Straßenräume festgesetzt werden. Eine Beeinträchtigung der Grundstückseigentümer ist durch diese Zielplanung nicht gegeben, da diese Bestandsschutz genießen. Lediglich bei beantragten Umnutzungen müssen entsprechende Begrünungen vorgenommen werden.

Gemessen an den großflächigen überbaubaren Gewerbe- und Sondergebietsflächen umfassen die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen etc. nur einen marginalen Teil der Grundstücksflächen. Eine unverhältnismäßige Belastung der Unternehmen ist dadurch nicht zu erkennen.

Die Pflanzgebote entlang der B 239 als Schutz- und Trenngrün werden auch aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und des Städteinganges durch die Gewerbehallen zu verhindern und die Gewerbeflächen gegen die B 239 abzuschildern.

Gerade auch im Bereich der Sondergebietsflächen für die Messe würde eine grün gestaltete Vorgartenfläche die Attraktivität des konzentriert bebauten Areals bei den Besuchern steigern und sich auf den Messestandort positiv auswirken.

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen können auf eine Berechnung der GRZ mit angerechnet werden.

Durch geplante Bepflanzungen in diesem Bereich kann der gegenwärtige Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen mindestens erhalten und evtl. geringfügig verbessert werden.

8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes, Gewerbegebiet Daimlerstraße/ Benzstraße sowie ein Bereich des Messezentrums Bad Salzuflen, erfolgt regional über die L 712 (Ostwestfalenstraße) und die B 239 sowie überregional weiter über 2 Anschlussstellen zur BAB 2. Der Bereich wird von Süden von der B 239 und L 712 über die Heerserheider Straße/ Daimlerstraße sowie von Norden von der B 239 über die Daimlerstraße erschlossen.

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

Entlang der freien Strecken der überregionalen Straßenzüge B 239 und L 712, an die das Plangebiet grenzt, besteht aufgrund einer gesetzlichen bzw. funktionalen Vorgabe ein Zu- und Abfahrtsverbot, d. h. Direkterschließungen sind ausgeschlossen.

ÖPNV (Öffentl. Personen-Nahverkehr)

Das Plangebiet ist mit der Stadtbuslinie 942, die auf der Daimlerstraße verkehrt, an den ÖPNV angeschlossen. Der Bereich ist mit 3 Haltestellen (Daimlerstr. 15, Alba Moda, nördlich Benzstraße) auch an die Bahnstationen und weiter den Rendezvouspunkt am Markt angebunden. Dort stehen weiterführende Bahn- und Fernbusverbindungen zur Verfügung.

9 Technische Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

9.2 Beseitigung des Schmutzwassers/Niederschlagswassers

Die Regenwasser- und Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt bereits vollständig über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

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

In der Bodenkarte 1 : 50.000 liegt das Plangebiet vollständig in der Kartierungseinheit S31 mit dem vorrangigen Bodentyp „Pseudogley und Braunerde-Pseudogley“. Nach der Korngrößenzusammensetzung (Bodenart) sind dieses schluffige Lehmböden mit mittlerer bis hoher Sorptions-

fähigkeit und mittlerer bis hoher nutzbarer Wasserkapazität. Die Wasserdurchlässigkeit wird als gering bis mittel eingestuft, wobei die Stärke der Schluffschichten den Ausschlag gibt. Es ist im Allgemeinen mit geringer Staunässe zu rechnen. Je nach Mächtigkeit der vorhandenen Schluffschichten ist damit zu rechnen, dass bereichsweise die Durchlässigkeitsbeiwerte der Böden unter 1×10^{-6} m/s liegen. Damit kann eine dezentrale Versickerung der Niederschläge auf einzelnen Baugrundstücken nicht verlangt werden.

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

9.3 Abfall und Bodenaushub

Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

Bodenaushub

Bei dem Aushub, der Lagerung und dem Transport von Bodenaushub sind die Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.5.2000 und das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten.

10 Altablagerungen und Bodenschutz

10.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Die Erfassung der Bodenbelastungsverdachtsflächen wurde auf den aktuellen Stand gebracht.

Die Untersuchung des Änderungsgebietes und des Einflussbereiches durch das zuständige Fachamt hat ergeben, dass Altablagerungen/ Altstandorte vorhanden sind.

Da im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Bodenbelastungen und -vermutungen bekannt geworden sind, wurden entsprechende nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzungen durchgeführt.

Sachstandsbericht zur Problematik der Bodenbelastungen

Altablagerung 3918.51.MB „Heerser Weg“:

Diese Altablagerung reicht im Norden in das Plangebiet herein. Sie ist im Altlasten-Kataster NRW verzeichnet. In verschiedenen Kleinrammbohrungen konnten Auffüllungen von Bodenmaterial, Bauschutt und Asche nachgewiesen werden. Nach heutigem Kenntnisstand geht von den Ablagerungen keine Gefährdung für die geplanten bzw. vorhandenen Nutzungen aus. Bei Erdarbeiten kann Aushub anfallen, der nicht wieder eingebaut werden darf. Es kommen abfallrechtliche Bestimmungen zum Tragen. Für die Ablagerungsfläche besteht Kennzeichnungspflicht.

Benzstraße 3 – 5:

Die Gefährdungsabschätzung ist abgeschlossen. Es wurden Lösemittel im Bodens nachgewie-

sen, eine Gefährdung der derzeitigen Nutzung liegt jedoch nicht vor. Die Gefahr kann auf dem Grundstück selbst bewältigt werden. Kennzeichnungspflicht ist gegeben.

Daimlerstraße 1:

Das Grundstück ist im Kataster der altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten des Kreises Lippe verzeichnet. Eine Bodenbelastung mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen wurde nachgewiesen. Derzeit geht davon jedoch keine Gefährdung aus. Die Gefahr kann auf dem Grundstück selbst im Rahmen von Baumaßnahmen bewältigt werden. Kennzeichnungspflicht liegt vor.

Daimlerstraße 4a:

Die auf diesem Grundstück derzeit und in der Vergangenheit ansässigen Nutzungen führen zu keinerlei Verdachtsmomenten hinsichtlich einer Bodenbelastung. Erhebliche Bodenbelastungen wurden dementsprechend nicht nachgewiesen. Eine Kennzeichnungspflicht besteht nicht. Vom Altstandort Daimlerstraße 6 fließt das Grundwasser in Richtung Daimlerstraße 4a. Nahe der Grundstücksgrenze wurden noch erhebliche Überschreitungen der Geringfügigkeitsschwellenwerte für leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) im Grundwasser festgestellt. Ausdünstungen aus dem Grundwasser führen in diesem Bereich zu einer Befruchtung der Bodenluft mit LHKW. In der wenige Meter neben der Grundstücksgrenze liegenden Messstelle B 2a wurde noch ein LHKW-Gehalt von ca. 50 mg/m³ in der Bodenluft nachgewiesen. Diesem Wert kann aufgrund des großen Probenvolumens und der wiederholten Beprobung eine gute Repräsentanz für das Umfeld der Messstelle innerhalb eines Radius von 10 m zugesprochen werden. Die Abschätzung des Risikos einer Immission in Innenräume erfolgt unter Zugrundelegung einer Veröffentlichung des Umweltbundesamtes vom 28. August 1999 zur Ableitung von Prüfwerten zur Bewertung von Altlasten (Bundesanzeiger Nr. 161a). Darin wird ein Transferfaktor für das Verhältnis von Bodenluft- zu Raumluftkonzentrationen von $TF_{BR} = 1000$ als hinreichend konservativ eingeschätzt. Der für die Beurteilung von LHKW Innenräumen heranzuziehende Richtwert von 0,1 mg/m³ wird bei der Umrechnung der oben genannten Bodenluftkonzentration deutlich unterschritten. Die auf dem Grundstück Daimlerstraße 4a zu erwartenden Konzentrationen liegen unter den Gehalten auf dem Altstandort selbst. Demnach kann das Risiko einer Raumluftbelastung mit LHKW als gering eingeschätzt werden. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit ist bei der geplanten Festsetzung – Wohnen ab dem ersten Obergeschoss – nicht zu besorgen.

Daimlerstraße 6:

Auf dem Altstandort eines Chemikalienhandels ist eine Grundwasserbelastung mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) nachgewiesen worden. Die Sanierung ist bisher nicht sichergestellt; die Untersuchungen am Gefährdungspfad Grundwasser befinden sich z. Z. noch in der Phase der Gefährdungsabschätzung. Die nachgewiesenen Bodenluftkontaminationen führen bei einer gewerblichen Nutzung nach dem Gutachten der Dr. Kerth + Lampe Geoinformetric GmbH vom Mai 2006 zu keiner Gefährdung. Bei Wohnräumen sind längere Aufenthaltszeiten, die höhere Sensibilität von Kindern und die Rekreatiionsansprüche der Nutzer zu berücksichtigen. Eine Gefährdung durch die leichtflüchtigen Schadstoffe kann bei einer Wohnnutzung nicht mit einer dem Vorsorgegrundsatz genügenden Sicherheit ausgeschlossen werden. Dieses gilt auch, wenn Wohnen erst ab dem ersten Obergeschoss zugelassen wird, weil die Ausbreitung innerhalb von Gebäuden Faktoren unterliegt, die planungsrechtlich nicht ge-

steuert werden können (z. B. Luftbewegungen aufgrund von Beheizung oder Wind). Daher sollte auf den Flurstücken 177 und 183 jegliche Wohnnutzung – auch als Betreiberwohnung – ausgeschlossen werden. Kennzeichnungspflicht liegt vor.

Daimlerstraße 8:

Eine Belastung des Bodens wurde nachgewiesen. Die Gefahr kann auf dem Grundstück selbst bewältigt werden. Eine Gefährdung der geplanten Nutzung als Gewerbestandort liegt nicht vor. Es besteht Kennzeichnungspflicht.

Daimlerstraße 14:

Die Gefährdungsabschätzung des Grundstücks Daimlerstraße 14 wurde im Juli 2006 abgeschlossen. Es wurden drei Bohrungen bis in 3 m Tiefe durchgeführt und zehn Mischproben aus dem Oberboden bis 0,5 m Tiefe entnommen. Insgesamt wurden 13 Boden- und drei Bodenluftproben im Labor analysiert. In einem Teil der Proben wurden Überschreitungen der Vorsorgewerte bei den Schwermetallen, vor allem Chrom, Kupfer und Blei, festgestellt. Aushub vom Grundstück kann nicht wie unbelasteter Boden verwertet werden. Die Belastung des Bodens nimmt mit der Tiefe ab. Dieses weist auf den Eintrag durch Staub hin. Nach dem Vorsorgegrundsatz sollte daher auf dem Standort und in der Nachbarschaft keine Wohnbebauung festgesetzt werden. Die Festsetzung von Gewerbeflächen ist unproblematisch. Es besteht Kennzeichnungspflicht.

Die Ergebnisse der Standortrecherchen der Altlasten zum Bebauungsplan Nr. 0248 „Daimlerstraße/ Benzstraße“ sind der Begründung als Anlage beigelegt.

10.2 Kampfmittelgefährdung

Auf Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen wurde festgestellt, dass hinsichtlich der Fläche des Plangebietes keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (keine Bombenabwürfe, 2 Schützenlöcher) kann eine derzeit nicht erkennbare Kampfmittelbelastung der Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es wird die Anwendung der Technischen Regel TR-KB-NRW-Nr. 1 – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr – empfohlen. Eine systematische Oberflächendetektion im Bereich der im Plan gekennzeichneten Schützenlöcher ist erforderlich.

Zur Abstimmung weiterer Maßnahmen wird darum gebeten, sich frühzeitig vor einer Nutzungsänderung beim Kampfmittelräumdienst, Fax. 05231-712211 zu melden.

Allgemein:

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

11 Umweltbelange

11.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches ist ab Juli 2004 die Umweltprüfung für Planungsvorhaben verbindlich geregelt. Es ist daher ein Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 0248 „Daimlerstraße/ Benzstraße“ erstellt worden, der die Auswirkungen des Vorhabens detailliert darlegt und Teil der Begründung des Bebauungsplanes ist (siehe Anlage „Umweltbericht“ als Teil II der Begründung).

11.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen

Aufgrund von § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch die Planung zu erwartende Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB zur Bepflanzung der Grundstücke und/oder durch festgesetzte Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Nach dem Baugesetzbuch ist auch ein Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs möglich. Dieser kann entweder über Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplanes, über vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB "Städtebaulicher Vertrag" oder in Form einer Zuordnung auf eine von der Gemeinde bereit gestellte Fläche (Ökokonto) getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0208/I „Hockeloch/Triftenweg“ und den nach § 34 BauGB zu bewertenden Flächen werden keine weiteren Baurechte geschaffen, so dass gemäß § 1a Abs. 3 BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

12 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude.

Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag; Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten."

"Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 0521/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen."

13 Flächenbilanz

| Flächen | Teilfläche | Größe in m² | Prozent |
|----------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| Baugebiete | | 305.539 | 90,20% |
| Gewerbegebiete (GE) | | 243.412 | 71,88% |
| | <i>davon: GE-1-Gebiet</i> | <i>41.908</i> | <i>12,38%</i> |
| | <i>GE-2-Gebiet</i> | <i>50.365</i> | <i>14,87%</i> |
| | <i>GE-3-Gebiet</i> | <i>151.139</i> | <i>44,63%</i> |
| Sondergebiete (SO) | | 62.127 | 18,35% |
| Private Grünflächen | | 9.227 | 2,72% |
| Verkehrsflächen | | 23.572 | 6,96% |
| | <i>davon: Öffentl. Strassenflächen</i> | <i>23.572</i> | <i>6,96%</i> |
| Versorgungsflächen | | 298 | 0,09% |
| GESAMTFLÄCHE | | 338.636 | 100,00% |

14 Aufhebung von Bebauungsplänen im Rahmen der Überplanung

Der Bebauungsplan Nr. 0248 „Daimlerstraße/ Benzstraße“, Ortsteil Schötmar, überplant in Teilbereichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0208/I „Hockeloch/ Triftenweg“, Ortsteil Schötmar. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 0248 „Daimlerstraße/ Benzstraße“, Ortsteil Schötmar, wird der Bebauungsplan Nr. 0208/I „Hockeloch/ Triftenweg“, Ortsteil Schötmar, soweit er von dem neuen Bebauungsplan überlagert wird, aufgehoben und tritt außer Kraft. Für die nicht überplanten Bereiche bleiben die rechtskräftigen Festsetzungen bestehen.

Bad Salzuflen, den 19. Januar 2009