

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB für den

Bebauungsplanes Nr. 0115/II

„Gewerbegebiet Am Fischerskamp“

Ortsteil Bad Salzuflen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Fassung vom: 05. März 2009

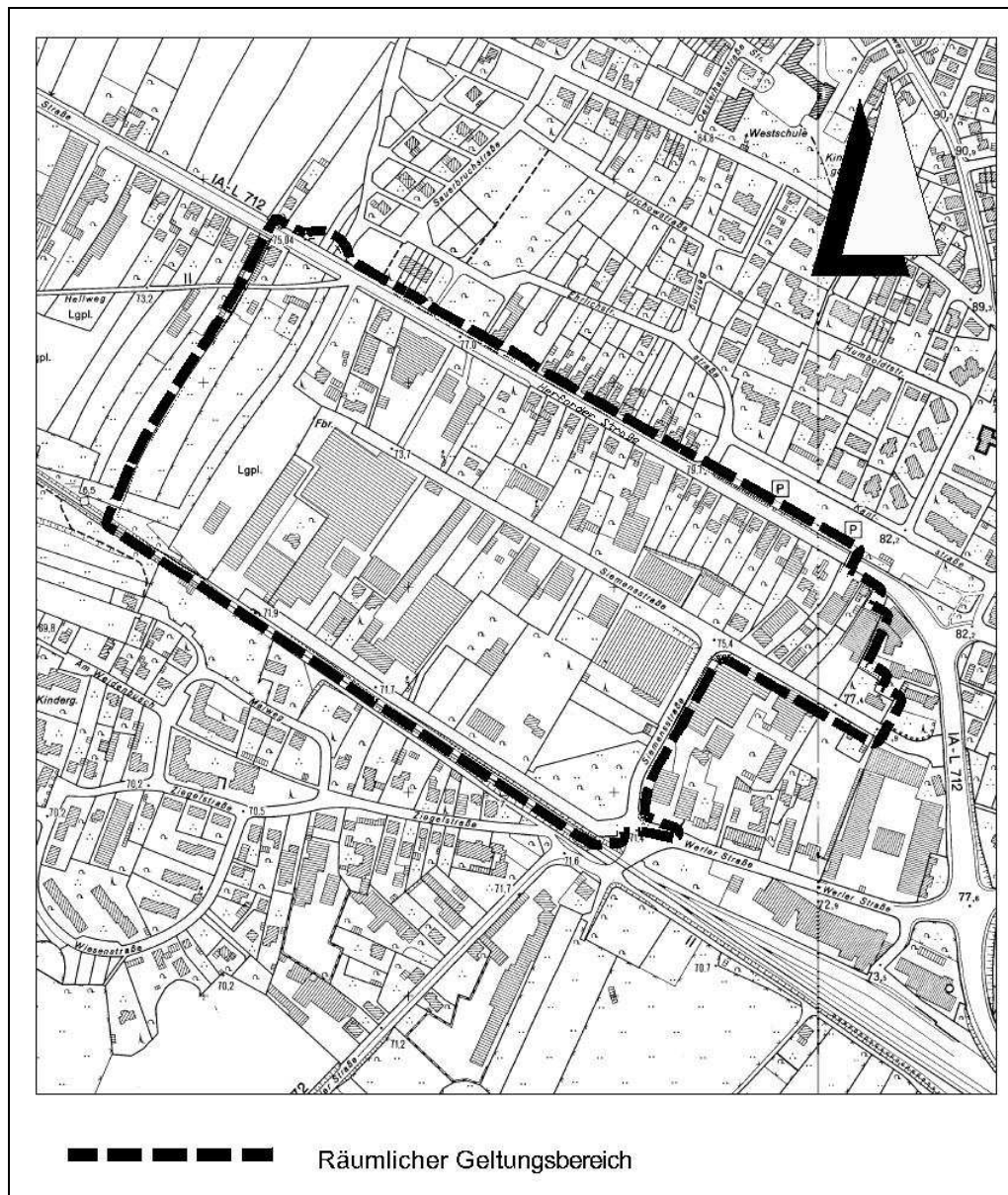
aufgestellt von: Stadt Bad Salzuflen, Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Verfahren	4
3	Anlass und Ziele der Planung	5
4	Übergeordnete Vorgaben	6
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse	6
6	Planung der Baugebiete	7
6.1	Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen	8
6.2	Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO	9
6.3	Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO	10
6.4	Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW	12
7	Grünflächen	12
8	Verkehrliche Erschließung	13
8.1	Vorplanung zur verkehrlichen Erschließung	14
8.1.1	<i>Lückenschluss Siemensstraße</i>	14
8.1.2	<i>Kreisverkehrsanlage Herforder Straße</i>	15
9	Technische Ver- und Entsorgung	16
9.1	Versorgung	16
9.2	Abwasserentsorgung	16
9.2.1	<i>Beseitigung des Niederschlagswassers</i>	17
9.2.2	<i>Schmutz- und Mischwasserentwässerung</i>	19
9.3	Abfall und Bodenaushub	19
10	Immissionsschutz	19
11	Altablagerungen und Bodenschutz	19
11.1	Flächen mit Bodenbelastungen	19
12	Umweltbelange	21
12.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	21
12.2	Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung	21
12.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen	22
13	Denkmalschutz	22
14	Hinweise auf Fachplanungen	22
15	Realisierung der Planung / Kosten	24
16	Flächenbilanz	24

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 21,93 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0115/II "Gewerbegebiet Am Fischerskamp" liegt westlich der Innenstadt von Bad Salzufen. Die Herforder Straße stellt die nordöstliche, die Eisenbahnlinie Herford-Altenbeken die südwestliche Grenze dar. Im Nordwesten grenzt das Gebiet an den Bebauungsplan Nr. 0129 „Alter Teichkamp“ und im Südosten an den Bebauungsplan 0172/A „Bahnhofstraße West“.



Kartengrundlage : Ausschnitt/Zusammensetzung/Vergrößerung/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

Der Rat der Stadt Bad Salzuflen hat in seiner Sitzung am 12.04.2000 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 0115/I "Gewerbegebiet Am Fischerskamp" gefasst. Durch öffentliche Bekanntmachung ist der Bebauungsplan seit dem 25.08.2000 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 14.03.2005 hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 0115/II "Gewerbegebiet Am Fischerskamp" gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 0115/II „Gewerbegebiet Am Fischerskamp“, Ortsteil Bad Salzuflen, ist am 17.05.2008 vom Rat der Stadt Bad Salzuflen zur Satzung beschlossen worden (s. Drucksache Nr. 121/2006) und anschließend entsprechend der damaligen Hauptsatzung durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel im Erdgeschoss des Rathauses öffentlich bekannt gemacht worden.

In einem Urteil vom 14.08.2008 hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster für das Land Nordrhein-Westfalen festgestellt, dass die nach der gültigen Bekanntmachungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen mögliche öffentliche Bekanntmachung von Satzungen an der Anschlagtafel im Rathaus mit Hinweis auf das Internet nur für Städte bis zu einer Größe von 35.000 Einwohnern eine adäquate Veröffentlichungsform darstellt.

Bei der Stadt Bad Salzuflen hatte der Rat der Stadt Bad Salzuflen am 17.12.2005 die Änderung der Hauptsatzung für eine veränderte Art der öffentlichen Bekanntmachung beschlossen. Statt wie früher im Amtsblatt des Kreises Lippe erfolgte seit Anfang 2006 die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen durch Aushang an der Bekanntmachungstafel im Rathaus mit Hinweis im Internet.

Der Rat der Stadt Bad Salzuflen hat bereits auf die Rechtsauffassung des OVG reagiert und die Änderung der Hauptsatzung beschlossen, so dass öffentliche Bekanntmachungen wieder im Amtsblatt des Kreises Lippe veröffentlicht werden.

Für die Bauleitplanverfahren, bei denen in der Zeit von Anfang 2006 bis September 2008 Verfahrensschritte oder Beschlüsse öffentlich bekannt gemacht worden sind, ist wegen des daraus resultierenden formellen Verfahrensfehlers von einer Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplans auszugehen.

Hiervon ist auch der Bebauungsplan Nr. 0115/II „Gewerbegebiet Am Fischerskamp“, Ortsteil Bad Salzuflen betroffen, für den nach Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 31.01.2006 in der Zeit vom 20.02.2006 bis zum 23.03.2006 die öffentliche Auslegung stattgefunden hat.

Nach § 214 Abs. 4 BauGB können Flächennutzungsplanänderungen oder Satzungen durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Hierzu ist bei dem Bebauungsplan Nr. 0115/II „Gewerbegebiet Am Fischerskamp“, Ortsteil Bad Salzuflen, eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung erforderlich. Für die anschließende Beschlussfassung des Bebauungsplans ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Satzung maßgeblich.

Auf der Grundlage der Planzeichnung und der Begründung soll daher für den Bebauungsplan Nr. 0115/II „Gewerbegebiet Am Fischerskamp“, Ortsteil Bad Salzuflen und seiner Begründung in der Fassung vom 19.11.2008 die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

3 Anlass und Ziele der Planung

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan haben sich städtebaulich relevante Entwicklungen ergeben, die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Ordnung eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0115/I "Gewerbegebiet Am Fischerskamp" erforderlich machen.

Im Einzelnen sind dies:

- **Verkehrsknotenpunkt Werler Str./Bahnübergang**

Das sich im städtischen Eigentum befindliche Flurstück 1019, Flur 26, Gemarkung Bad Salzuflen (Größe: 5004 qm) ist derzeit wild mit Büschen bewachsen und sollte als Vorratsfläche für eine etwaige Unterführung der Werler Straße unter die Bahntrasse freigehalten werden.

Eine derartige Unterführung ist auf Grund der enormen technischen Anforderungen (Rampenlängen, Kreuzungsbereich Werler Str. /Siemensstraße als Kreisverkehr ca. 6 m unter der Höhe der Bahntrasse) sowie der damit verbundenen außerordentlichen Kosten nicht mehr realistisch. Das städtische Flurstück 1019 soll daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0115/II "Gewerbegebiet Am Fischerskamp" eingezogen werden, um es als Betriebsgrundstück nutzen zu können.

Eine zusätzliche gewerbliche Nutzung auf dem städtischen Eckgrundstück soll der städtebaulich bedeutsamen Situation (Stadteingang) angemessen gestaltet werden.

- **Anschluss der Siemensstraße an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0129 "Am alten Teichkamp"**

Bei der Planung des Lückenschlusses der Siemensstraße an den Bebauungsplan "Alter Teichkamp" im Nordwesten hat sich eine Änderung bei der Trassenführung der Siemensstraße ergeben. Auf der Grundlage einer erstellten Vorentwurfsplanung wird die exakte Trassenführung der Siemensstraße im Bebauungsplan festgesetzt.

- **Aufwertung des Stadteingangs Herforder Str.**

Die Herforder Str. entspricht hinsichtlich ihrer Gestaltqualität als geradlinige Hauptverkehrsstraße und einiger angrenzender Nutzungen heute nicht den Anforderungen an einen ansprechenden Stadteingang zum Staatsbad Salzuflen. Ziel der städtebaulichen Planung ist es daher, den Stadteingang durch geeignete Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen entlang der Herforder Str. und der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche aufzuwerten.

- **Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen**

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten nicht als eigenständige Nutzungen, sondern nur betriebsbezogen im Zusammenhang mit sonstigen gewerblichen Nutzungen zulässig. Die Verkaufsfläche ist auf 20 % der betriebsbezogenen Geschossfläche begrenzt.

In den Mischgebieten sind derzeit Einzelhandelsnutzungen unterhalb des Schwellenwertes der Großflächigkeit (Vermutungsgrenze: 700 qm Verkaufsfläche) ohne Einschränkung der Verkaufsflächen oder der Sortimente zulässig. Aufbauend auf den Ergebnissen des "Markt- und Standortgutachtens für die Stadt Bad Salzuflen" der GfK-PRISMA, Nürnberg, aus dem Jahr 2000, sollen auch in dem Mischgebiet entlang der Herforder Straße Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt werden, um einer weiteren Zersplitterung des Einzelhandels in der Stadt entgegenzuwirken, damit die Funktionsfähigkeit der Zentren erhalten und dort eine Weiterentwicklung ermöglicht werden kann.

- **Planungsrechtlicher Ausschluss von eigenständigen gewerblichen Werbeanlagen**

In dem Mischgebiet entlang der Herforder Straße sollen eigenständige gewerbliche Werbeanlagen (z.B. großflächige Werbetafeln) aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass dieser für das Erscheinungsbild der Kurstadt Bad Salzuflen wichtige Stadteingang nicht durch großflächige Werbetafeln in seinem Erscheinungsbild verschlechtert wird.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0115/I "Gewerbegebiet Am Fischerskamp" werden weitgehend unverändert in den neuen Bebauungsplan übernommen.

4 Übergeordnete Vorgaben

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (2004) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich im Wesentlichen "Gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkung" und längs der Herforder Straße "Gemischte Baufläche" dar. Im nordwestlichen Teil ist eine Grünfläche zwischen Bahntrasse und Herforder Str. dargestellt. Der Bebauungsplan wird sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse

Das Plangebiet liegt westlich der Innenstadt Bad Salzuflens südwestlich der L 712 und ist bis auf untergeordnete Wohnnutzungen bzw. gemischte Nutzungen entlang der Herforder Straße überwiegend gewerblich genutzt. Im nördlichen Teilbereich, entlang der Herforder Straße, befinden sich gewerbliche Betriebe wie Autohäuser und einige Einzelhandelsbetriebe (Bäckerei, Lebensmitteldiscounter usw.). Der südliche und mittlere Bereich werden ausschließlich gewerblich z.B. von Baubetrieben, Speditionen, Möbelhandel usw. genutzt.



Luftbild von 1999

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes besteht eine als Pferdeweide genutzte Grünfläche zwischen Bahntrasse und Herforder Str., die Bestandteil des Biotopverbundsystems der Stadt Bad Salzuflen ist. Sie verbindet die Hangbereiche des Obernberges mit der Werreniederung als landschaftsgliedernde ökologische Verbindungslinie. Damit wird eine Pufferzone als Vernetzungselement zwischen Siedlung und Landschaft geschaffen.

6 Planung der Baugebiete

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen als gegliederte Misch- und Gewerbegebiete festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, der maximalen First- und Wandhöhen und der Dachneigungen ausreichend beschrieben.

Alle Festsetzungen sollen dazu dienen, das zum großen Teil bebaute Gebiet in der Nutzung und Ausnutzung weiter zu ordnen und die umgebende Wohnbebauung angemessen zu berücksichtigen.

6.1 Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen

Vor dem Hintergrund einer sich dynamisch entwickelnden Situation im Einzelhandel mit starken Kaufkraftabflüssen in die Nachbargemeinden und der sich seit Umsiedlung des SB-Warenhauses "Marktkauf" abzeichnenden Entwicklung eines dritten zentralen Versorgungsgebietes auf dem Hoffmangelände wurde im Jahr 2000 die GfK-PRISMA Nürnberg, mit der Erarbeitung eines Markt- und Standortgutachtens für die Stadt Bad Salzuflen beauftragt, um mittel- bis langfristig die Standortentwicklung innerhalb Bad Salzuflen zu optimieren und zu steuern. Gleichzeitig sollten Impulse für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung gegeben werden. Nach den Empfehlungen des Gutachtens sollte bei der zukünftigen Planung nach dem Konzentrationsprinzip vorgegangen werden. Der Ergänzung bestehender Agglomeration sollte der Vorrang gegenüber der Erschließung neuer Standorte eingeräumt werden. Hierbei sollte eine Weiterentwicklung der Angebotsform des großflächigen Einzelhandels sowie des Verkaufs von Sortimenten, die auf die Innenstadt ausgerichtet sind, in dem Bereich der beiden Zentren von Bad Salzuflen und Schötmar sowie eingeschränkt dem Hoffmangelände als verbindende Klammer erfolgen. Ziel hierbei ist es, einer weiteren Zersplitterung des Einzelhandels in der Stadt entgegenzuwirken, um die Funktionsfähigkeit der Zentren zu erhalten und dort eine Weiterentwicklung zu ermöglichen.

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.

Entsprechend einer auf Bad Salzuflen bezogenen Liste der GfK PRISMA mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Branchengruppen des periodischen und des aperiodischen Bedarfes werden in den einzelnen Baugebieten Festsetzungen zu den zulässigen Einzelhandelsnutzungen getroffen.

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

6.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauGB wird das Mischgebiet (MI) gegliedert bzw. eingeschränkt:

Entlang der Herforder Straße befinden sich Wohngebäude, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Aus diesem Grund wird hier ein ca. 50,00 m tiefer Streifen entlang der Herforder Straße als in der Art der Nutzung gegliedertes Mischgebiet festgesetzt.

Da es sich um einem städtebaulich bedeutsamen Stadteingang zum Staatsbad Salzuflen handelt, der in Zukunft aufgewertet werden soll, werden entlang der Herforder Str. einige Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 Abs. 2, Nr. 6 und 7 BauNVO), sowie Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2, Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO) generell ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur bis zu einer Größe von 100 qm pro Grundstück zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und max. 10 % zentrenrelevanten Randsortimenten auch bis zu einer Größe von max. 800 qm zugelassen werden.

Einzelhandelsbetriebe sind lediglich bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm pro Grundstück zulässig.

Ausstellungsflächen sind lediglich betriebsbezogen im Zusammenhang mit auf dem Grundstück zugelassenen gewerblichen Nutzungen zulässig. Sonstige Ausstellungsflächen sind nur bis insgesamt maximal 200 qm Geschossfläche pro Grundstück zulässig. Durch die Beschränkung der

maximal zulässigen Geschossflächen soll großflächigen Einrichtungen und einer damit möglicherweise einhergehenden Monostrukturierung des Baugebietes entgegengewirkt werden.

Entlang der Herforder Straße (MI 1) sind in Anlehnung an den Bestand Wohngebäude und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bis zu zwei Vollgeschossen, einer maximalen Firsthöhe von 13,0 m bei einer GRZ von 0,6 zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind im MI 1-Gebiet eigenständige, als gewerbliche Anlagen betriebene Werbeanlagen nicht zulässig.

6.3 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Die gewerblichen Flächen befinden sich beiderseits der Siemensstraße und an der Straße „Am Fischerskamp“ und nehmen den größten Teil des Plangebietes ein. Auch diese Gebiete werden entsprechend dem Bestand im Plangebiet und der näheren Umgebung gegliedert.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes werden für die Gewerbegebiete Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der Art der zulässigen Betriebe getroffen:

In den Gewerbegebieten GE-1 an der Siemensstraße und Am Fischerskamp werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe ausgeschlossen, die den Abstandsklassen I bis VI nach dem Abstandserlass NW, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (V 3 – 8804.25.1) vom 06. Juni 2007 (MBI. Nr. 29 vom 12. Oktober 2007 S. 659 ff.) angehören. Hierdurch soll den angrenzenden Gebieten, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet werden.

Zulässig sind demnach nur Betriebe gemäß Abstandserlass NRW, Abstandsklasse VII (Abstand 100 m) oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad.

Zulässige Betriebe gemäß Abstandserlass, Abstandsklasse VII:

Abstand in 100 m	Lfd. Nr.	Betriebsart
	200	Kleintierkrematorien
	201	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
	202	Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
	203	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen
	204	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
	205	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
	206	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
	207	Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
	208	Tischlereien oder Schreinereien
	209	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
	210	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
	211	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
	212	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
	213	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
	214	Spinnereien oder Webereien
	215	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
	216	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
	217	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
	218	Bauhöfe
	219	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
	220	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
	221	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

MBL NW 2007, S. 659 ff.

Einzelhandelsnutzungen können lediglich ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie betriebsbezogen im Zusammenhang mit sonstigen gewerblichen Nutzungen sind. Die Verkaufsfläche darf 20 Prozent der betriebsbezogenen Nutzfläche des jeweilig zugehörigen Gewerbebetriebs nicht überschreiten. Durch diese Festsetzung soll einer möglichen Entwicklung in Richtung großflächiger Einzelhandelsnutzungen mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung entgegengewirkt werden. Stattdessen soll diese verkehrsgünstig und innenstadtnah gelegene Gewerbefläche zur Deckung der vorhandenen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Stadtgebiet z.B. für Handwerksbetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen dienen.

Bei Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (s. Liste) und mit einem hohen Flächenbedarf (z.B. Möbel, Elektrogroßgeräte, Autozubehör) kann ausnahmsweise eine Überschreitung bis maximal 700 qm Verkaufsfläche zugelassen werden. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente darf 10 % der zugelassenen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Ausstellungsflächen sind lediglich betriebsbezogen im Zusammenhang mit den auf dem Grundstück zugelassenen gewerblichen Nutzungen zulässig. Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Geschossflächen soll großflächigen Einrichtungen und einer damit möglicherweise einhergehenden Monostrukturierung des Baugebietes entgegengewirkt werden.

Entsprechend dem angestrebten Gebietscharakter werden als unzulässig festgesetzt: 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.

Im Zusammenhang mit der Planung baulicher Anlagen für eine zukünftige gewerbliche Nutzung muss eine angemessene Höhenentwicklung baulicher Anlagen berücksichtigt werden. Maximale Gebäudehöhen sind je nach Lage des Grundstückes zwischen 12 und 14 m über dem jeweiligen Geländeniveau 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.

6.4 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Situation werden entlang der Herforder Str. Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 40 und 50° festgesetzt. In den Gewerbegebieten wird lediglich eine Dachneigung von 0 bis 30° festgesetzt.

Werbeanlagen sollen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Dies geschieht aus städtebaulichen Gründen, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und des Stadteinganges zu verhindern. Hierzu wurden differenzierte Festsetzungen in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

7 Grünflächen

An der westlichen Grenze ist im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park festgesetzt. Diese Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind die Eingriffe, die in dem Bebauungsplangebiet durch Neubaumaßnahmen (z.B. Straßenneubau) planerisch möglich sind, gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB i.V.m. § 21 BNatschG, auszugleichen.

Derzeitig werden die Flächen als Pferdeweide genutzt. Diese Nutzung kann vorübergehend weiter aufrecht erhalten werden, bis die Inanspruchnahme der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Ausgleichsmaßnahmen für den Straßenbau bzw. andere Bebauungspläne erfolgen wird.

Des Weiteren stellt diese Fläche einen schützenswerten Teil im Biotopverbundsystem der Stadt Bad Salzuflen dar. Sie verbindet die Hangbereiche des Obernberges mit der Werreniederung als landschaftsgliedernde ökologische Verbindungslinie. Damit wird eine Pufferzone als Vernetzungselement zwischen Siedlung und Landschaft geschaffen.

Der Grünzug in einer Breite von ca. 60 m soll dazu beitragen, den Biotopverbund auch hinsichtlich der klimatischen Bedingungen durch eine ungestörte Leitungsbahn Obernberg - Werreniederung zu stärken. Im gesamtstädtischen Klimagutachten wurde festgestellt, dass der windoffene Bereich der Werreniederung als wichtige Ventilationsbahn wirkt. Die häufige Windrichtung aus Südost in diesem Bereich deutet auf den Abtransport potentieller Emissionen talabwärts in Richtung A2 hin. Durch den hohen Versiegelungsgrad des Gewerbegebietes Nord West tritt eine starke Veränderung der natürlichen Klimaverhältnisse wie z.B. eine stärkere Erwärmung auf. Dagegen ist an der Hanglage des Obernberges mit seiner überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung eine starke nächtliche Kaltluftproduktion zu verzeichnen. Ein Grünzug zwischen diesem Hangbereich und der Werreniederung als Hauptluftleitbahn begünstigt deshalb den Luftaustausch in diesem Bereich.

Die öffentliche Grünfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft hat weiterhin die Funktion einer Auflockerung der Gewerbebandstruktur südlich der Herforder Straße.

Das Wohngebiet um die Ziegelstraße weist hinsichtlich der rad- und fußläufigen Verbindungen zu anderen Bereichen des Ortsteils Bad Salzuflen ein Defizit auf. Eine Anbindung besteht derzeit nur über die Werler Straße bzw. Richtung Herford entlang der Kläranlage. Eine Verbindung über den Schnatweg auf Höhe der Kläranlage bis zur Herforder Straße konnte bislang nicht realisiert werden.

Über die festgesetzte Grünfläche/Ausgleichsfläche zwischen Herforder Straße und der Bahnlinie sowie die südlich der Bahnlinie anschließende Ausgleichsfläche könnte eine weitere rad- und fußläufige Anbindung über die Bahnlinie als wichtige Wegeverbindung z.B. für Schüler des Wohnbereiches Ziegelstraße nach Bad Salzuflen geschaffen werden.

8 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird bisher von der Herforder Straße, Werler Straße, Siemensstraße und Am Fischerskamp verkehrsmäßig erschlossen.

Im Südwesten des Gebietes verläuft die Werler Straße als Zubringer zur B 239 und quert hier niveaugleich die Bundesbahnstrecke Herford-Altenbeken. Außerdem münden hier die Siemensstraße und die Straße Am Fischerskamp in die Werler Straße. Dieser Verkehrsknotenpunkt sollte bisher wegen seiner starken Frequentierung langfristig niveaufrei umgestaltet werden.

Eine derartige Unterführung ist auf Grund der enormen technischen Anforderungen (Rampenlängen, Kreuzungsbereich Werler Str. / Siemensstraße als Kreisverkehr ca. 6 m unter der Höhe der Bahntrasse) sowie der damit verbundenen außerordentlichen Kosten auch längerfristig nicht mehr realistisch. Daher wird eine Teilfläche des städtischen Flurstücks 1019 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0115/II "Gewerbegebiet Am Fischerskamp" einbezogen und einer gewerblichen Nutzbarkeit zugeführt. Der Straßenbaulastträger „Straßen NRW – Niederlassung Bielefeld“ hat mittlerweile seine grundsätzliche Zustimmung zum Verzicht auf einen niveaufreien Ausbau des Bahnüberganges erklärt.

Die Siemensstraße wird weiter bis an die Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 0129 „Alter Teichkamp“ im Nordwesten des Bereiches geführt, so dass diese Straße zukünftig die Hauptschließungsstraße der Gewerbegebiete Alter Teichkamp und Am Fischerskamp mit Anschlüssen an die Herforder Straße im Nordwesten und an die Werler Straße im Südosten darstellen kann.

Der neue Anschluss der Siemensstraße an die Herforder Straße ist mittelfristig für eine gleichmäßigere Verkehrsverteilung städtebaulich und verkehrstechnisch erforderlich. Für die ca. 26 ha großen Gewerbegebiete (Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 0129 „Alter Teichkamp“ und Nr. 0115/II „Gewerbegebiet Am Fischerskamp“) sollen mittelfristig drei Anschlussknoten (Mozartstraße/Herforderstraße, Siemensstraße/Herforder Straße (neu) und Siemensstraße/Werler Straße) an das Hauptstraßennetz eine angemessene Erschließung sicher stellen.

Der neue Knotenpunkt an der Herforder Str. soll aus städtebaulichen Gründen als Kreisverkehrsanlage ausgestaltet werden, um eine Unterbrechung der sehr geradlinigen Herforder Str. (Stadteingang) erreichen zu können. Außerdem dient diese Maßnahme auch der Reduzierung der derzeit oft überhöhten Fahrgeschwindigkeiten und einer verbesserten Überquerbarkeit der Herforder Straße für Fußgänger (Verkehrssicherheit). Gleichzeitig kann mit einer Kreisverkehrsanlage bei niedrigeren Betriebskosten (Einsparung einer Lichtsignalanlage) die Option einer (derzeit nicht geplanten) zusätzlichen Anbindung nach Nordosten zum Elkenbreder Weg und damit zur verbesserten Erschließung des Wohngebietes Obernberg bei Bedarf realisiert werden.

8.1 Vorplanung zur verkehrlichen Erschließung

Für den Lückenschluss der Siemensstraße und den neu vorgesehenen Anschluss an die Herforder Str. liegt eine Vorplanung des Ing.-Büros Redeker, Detmold, vor, auf deren Grundlage die Verkehrsflächen festgesetzt wurden.¹

8.1.1 Lückenschluss Siemensstraße

Auszüge aus dem Erläuterungsbericht zur Vorplanung:

„Die Breite der Verkehrsfläche des geplanten Lückenschlusses der Siemensstraße beträgt am nordwestlichen Rand des Bebauungsplangebietes „Am Fischerskamp“ rd. 14,00 m und verjüngt sich in dem bereits endausgebauten Teil der „Siemensstraße“ auf rd. 13,00 m. Die Fahrbahnbreite beträgt dort rd. 7,50 m bei beidseitigen rd. 2,75 m breiten Gehwegen. Diese werden hinter einem Hochbord geführt. Parkstreifen sind nicht vorhanden.

Bei den gewählten Trassierungsparametern ist eine Querschnittsaufteilung analog zu dem bereits hergestellten Teil der „Siemensstraße“ wie folgt möglich:

<i>Gehweg</i>	<i>2,75 - 3,25 m</i>
<i>Fahrstreifen</i>	<i>3,75 m</i>
<i>Fahrstreifen</i>	<i>3,75 m</i>

¹ Vorplanung zur verkehrstechnischen Erschließung des Bebauungsplans Nr. 0115/II „Gewerbegebiet Am Fischerskamp“; Ing.-Büro Redeker, Detmold, Dezember 2005

Gehweg	<u>2,75 - 3,25 m</u>
Summe	13,00 - 14,00 m

8.1.2 Kreisverkehrsanlage Herforder Straße

„Entsprechend der Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der „Herforder Straße (L 712)“ - dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL Bielefeld - sieht die Planung die Anlage eines Kompakt-Kreisverkehrsplatzes mit einem Durchmesser von 35,00 m gem. dem „Merkblatt für die Anlage von kleinen Kreisverkehrsplätzen, 1998“ vor. Zur Bestimmung der benötigten Verkehrsflächen wurden im Vorfeld zudem ein Sicherheitsstreifen neben der Fahrbahn von 1,25 m Breite, eine Breite des umlaufenden Rad-/Gehweges von 2,50 m sowie ein 2,00 m breiter Streifen zur Geländeangleichung festgelegt.

Schließlich sieht die Planung einen rechtwinkligen Anschluss des südlichen Astes (Verbindung „Siemensstraße-Herforder Straße“) an die Fahrbahnachse der „Herforder Straße“ vor. Damit kann gewährleistet werden, dass die Verbindungsstraße ausschließlich auf dem Flurstück 884 verläuft. Bei dem anstehenden Grunderwerb sind so lediglich Verhandlungen mit einem Eigentümer notwendig.“

Leistungsfähigkeitsberechnung Kompakt-Kreisverkehrsplatz Herforder Straße

„Die Berechnung der Leistungsfähigkeit für den Kreisverkehrsplatz erfolgt entsprechend dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), 2001“.

Grundlage der Berechnung sind dabei die für die „Herforder Straße (L 712)“ durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL Bielefeld für das Jahr 2000 ermittelten Verkehrsbelastungszahlen ($DTV_{2000} = 13.230 \text{ Kfz/24h}$). Diese wurden auf das Prognosejahr 2020 hochgerechnet ($DTV_{2020} = 14.650 \text{ Kfz/24h}$). Zudem wurde aufgrund der Flächengröße der beiden angeschlossenen Bebauungsplangebiete „Am Fischerskamp“ und „Alter Teichkamp“ ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen bei einer vollständigen Bebauung im Prognosejahr 2020 von rd. 6.300 Kfz/24h (DTV_{2020}) abgeschätzt.

Hinsichtlich der Aufteilung des Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet auf die beiden Knotenpunkte im Zuge der „Herforder Straße“ wurde angenommen, dass dieses zu 70 % über den Knotenpunkt „Herforder Straße / Verbindung Siemensstraße-Herforder Straße“ und zu 30 % über den Knotenpunkt „Herforder Straße / Siemensstraße / Mozartstraße“ abgewickelt wird. Weiter wurde angenommen, dass die Verkehre zu 75 % in Richtung Osten (Innenstadt, Zubringer BAB, Lage) und zu 25 % in Richtung Herford abfließen werden.

Die aus den o. g. Annahmen resultierenden Verkehrsmengen sind in den Verkehrsfluss-Diagrammen und dem Blatt „Verkehrsdaten PKW-Einheiten“ der Anlage 3 - Leistungsfähigkeitsberechnung Kreisverkehrsplatz Herforder Straße (L 712) / Verbindung zur Siemensstraße - dargestellt.

Ergebnisse:

Die für den Kreisverkehrplatz durchgeführte Leistungsfähigkeitsberechnung ergab auch bei einer Berücksichtigung des Einflusses von Fußgängern und Radfahrern - eine Qualität des Verkehrsablaufs der Qualitätsstufe „B“. Diese ist gem. des „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ wie folgt definiert: Die Anwesenheit anderer Verkehrsteilnehmer macht sich bemerkbar, bewirkt aber nur eine geringe Beeinträchtigung des Einzelnen. der Verkehrsfluss ist nahezu frei.“ Damit kann die Qualität des Verkehrsablaufes im Knotenpunkt als „gut“ angesehen werden.“

9 Technische Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Bad Salzungen sichergestellt.

Vorbeugender Brandschutz

Über das vorhandene Leitungsnetz kann der Versorgungsträger (Stadtwerke Bad Salzungen) mindestens 96 m³/h über den Zeitraum von zwei Stunden sicherstellen. Der notwendige Löschwasserbedarf von 192 m³/h über den Zeitraum von zwei Stunden kann allerdings nicht garantiert werden. Daher werden als Maßnahme für einen vorbeugenden Brandschutz im Bebauungsplangebiet zwei Standorte für Löschwasserzisternen festgesetzt. Ein Standort liegt in der Nähe des Kreuzungsbereiches Werler Str. / Siemensstr. / Am Fischerskamp, so dass auch das benachbarte Gewerbegebiet an der Werler Str. mitversorgt werden kann. Ein zweiter Standort wird entlang der verlängerten Siemensstraße innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

9.2 Abwasserentsorgung

Im Plangebiet sind in der Herforder Straße ein Mischwasser- und ein separater Schmutzwasserkanal und in der Siemensstraße und der Straße Am Fischerskamp getrennte Regenwasser- und Mischwasserkanäle vorhanden.

Außerhalb der Verkehrsflächen sind einige Kanäle vorhanden, die durch Leitungsrechte im Bebauungsplan gesichert werden.

Das Ing.-Büro Redeker hat ein Planungskonzept für die kanaltechnische Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 0115/II erstellt.²

„Vorab wurde im Rahmen des Erlaubnisanspruchs (Dezember 2005) gem. §§ 2,3 und 7 WGH für die Einleitung E 50 das innerhalb des Mischwassersystems liegende Entlastungsbauwerk RÜ 2 „Schnatweg“ auch hinsichtlich der geplanten Erschließung mit den erhöhten Flächen- und Anschlusswerten nachgewiesen.“

Das Planungskonzept basiert auf folgenden Vorgaben:

- *modifizierte Mischkanalisation*
 - *Ableitung des auf den Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers über die geplante Mischwasserkanalisation*
 - *Ableitung des auf den bef. Grundstücksflächen (Neuerschließung) anfallenden Niederschlagswassers über private Rückhaltesysteme ($Q_{dr} = 10 \text{ l/(s} \times \text{ha)}$) in die geplante öffentl. Regenwasserkanalisation*
- *Ableitung des anfallenden Schmutzwassers (Neuerschließung) über die gepl. Mischwasserkanalisation*
- *Übernahme vorhandener Hausanschlüsse an die geplante Mischwasserkanalisation*
- *Übernahme des Einzugsgebietes BS-West in die geplante Mischwasserkanalisation*
- *Einhaltung einer Mindestüberdeckung von 1,25 m im Bereich des geplanten StraÙeendausbaus*

9.2.1 Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht die gesetzliche Pflicht, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Nach § 6 der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage der Stadt Bad Salzuflen vom 24.04.1986 (veröffentlicht im Kreisblatt - Amtsblatt des Kreises Lippe - vom 12.05.1986, S. 243-249, zuletzt geändert am 30.08.1990, Kreisblatt vom 10.09.1990, S. 582) kann Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen für eigene Zwecke verbraucht werden oder eine Einleitung von geeignetem schadstoffarmen Niederschlagswasser ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit in das Grundwasser erfolgen. Voraussetzung für die Einleitung ist, dass der Untergrund zur Versickerung geeignet, ein ausreichend großer unbebauter Grundstücksteil des Anschlussnehmers vorhanden und die Einleitung in das Grundwasser von der Unteren Wasserbehörde zugelassen worden ist.

Nach der Bodenkarte ist in dem Gebiet hauptsächlich „schwach lehmiger Sandboden“, entstanden aus Schmelzwassersanden des Diluviums“ vorhanden. Die Hydrologische Karte zeigt den Bereich als Grundwasserleiter mit guter bis mäßiger Porendurchlässigkeit bei geringer Mächtigkeit aus. Die überwiegend vorhandene und geplante Nutzung als Misch- bzw. Gewerbegebiete mit teilweise bis zu 100 prozentiger Versiegelung der Grundstücke lässt eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht zu. Der Großteil der im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen Baugrundstücke ist bereits an die vorhandenen Mischwasser- bzw. Regenwasserkanäle angeschlossen.

² Kanaltechnisches Planungskonzept für die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 0115/II „Gewerbegebiet am Fischerskamp“, Ing.-Büro Redeker, Detmold Januar 2006

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den noch zu bebauenden Grundstücken ist im Einzelfall im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen

Auszug aus dem kanaltechnischen Planungskonzept des Ing.-Büros Redeker:

„Der Anschluss des geplanten Regenwasserkanals DN 300 B bis DN 500 B ist an den Regenwasser-Hauptsammler RE 21 im Bestandsschacht Nr. 5330 südlich der Haus-Nr. 30 „Am Fischerskamp“ geplant.

Hierbei soll das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser auf 10 l/(s x ha) gedrosselt an den Planungskanal in der Siemenstrasse angeschlossen werden. Die Grundstückseigentümer werden zu einer Klärung der verunreinigten Niederschlagsabflüsse auf ihren Grundstücken verpflichtet. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird aufgrund der Gebietsnutzung und der dadurch zu erwartenden Belastung über die geplante Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Für den Verlauf der Regenwasserkanalisation sind im Rahmen des Planungskonzeptes zwei Trassierungsvarianten vorgesehen.

Variante 1

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen zu errichtenden Kanal in einem Stichweg zur Siemensstraße auf Höhe der Einmündung des „Hellweg“ und im weiteren Verlauf über einen parallel zur Bahnlinie verlaufenden Sammler an Schacht Nr. 5330 dem Hauptsammler RE 21 zugeführt.

Variante 2

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen zu errichtenden Kanal an der östlichen Grenze der rd. 55 m breiten Grünfläche und im weiteren Verlauf über einen parallel zur Bahnlinie verlaufenden Sammler an Schacht Nr. 5330 dem Hauptsammler RE 21 zugeführt. Der Anschluss in der Siemensstraße erfolgt hierbei in Verlängerung zum geplanten Regenwasserkanal in der Verbindungstrasse „Siemenstrasse/Herforder Straße“.

Alternativ kann innerhalb des rd. 55 m breiten Grünstreifens eine offene Ableitung durch einen Graben erfolgen. Aufgrund der zu erzielenden Tiefenlage ergibt sich unter Ansatz einer Böschungsneigung von 1:2 und einer Sohlbreite von rd. 0,80 m eine maximale Kronenbreite von rd. 8,80 m“

Das Planungskonzept sieht nunmehr eine Drosselung des auf den neu zu erschließenden Grundstücken ($A_E \approx 4,50$ ha) anfallenden Niederschlagswassers auf 10 l/(s x ha) vor.“

Beide Varianten können nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert werden.

Regenklärung und -drosselung

„Eine zentrale Regenklärung- und rückhaltung ist nicht vorgesehen. Die Grundstückseigentümer werden zu einer Klärung der verunreinigten Niederschlagsabflüsse auf ihren Grundstücken verpflichtet. Die Einleitung von auf den Grundstücksflächen anfallendem Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist auf 10 l/(s x ha) zu drosseln.“

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die Notwendigkeit einer Regenklärung ist abhängig von der Grundstücksnutzung im Einzelfall zu prüfen.

9.2.2 Schmutz- und Mischwasserentwässerung

Auszug aus dem kanaltechnischen Planungskonzept des Ing.-Büros Redeker:

„Der Anschluss der vorhandenen bzw. zukünftigen Bebauung erfolgt an die geplante Mischwasserkanalisation DN Stz 300 bis DN 600 Stz in der Siemensstraße.

Unter dem Ansatz eines Schmutzwasseranfalls von 0,5 l/(s x ha) aus der zukünftigen Bebauung zzgl. 0,15 l/(s x ha) Fremdwasserabfluss ist eine Einhaltung der maßgebenden Kennzahlen wie zulässige Entlastungsrate und Mischungsverhältnis gem. Nachweis der Mischwasserentlastung am RÜ 2 „Schnatweg“ sichergestellt.“

9.3 Abfall und Bodenaushub

Abfallentsorgung:

Das Plangebiet wird durch die geregelte Müllabfuhr erfasst.

Bodenaushub:

Auf den vorsorglich gekennzeichneten Flächen mit Bodenbelastungen im Plangebiet soll der Bodenaushub bei Neubaumaßnahmen auf ein Minimum reduziert und auf dem Grundstück gelagert werden.

Innerhalb der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sollen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB bei Neubaumaßnahmen Keller unterhalb der vorhandenen Geländeoberfläche vermieden werden.

10 Immissionsschutz

Zum Schutze vorhandener bestandsgeschützter Wohnnutzungen im Plangebiet (Herforder Str.) und südlich des Plangebietes (Wohngebiet Ziegelstraße) werden entlang der Herforder Straße Mischgebiete und zum Teil eingeschränkte Gewerbegebiete, in denen nur Betriebe der Abstandsklasse VII (Abstand: 100 m) zulässig sind, festgesetzt.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Für das Plangebiet wurde 1999 vom Umweltlabor ACB, Münster ein „Gutachten zu den orientierenden Untersuchungen von Bodenbelastungen“ im Auftrag der Stadt Bad Salzuflen (Abschlussbericht vom 22.07.1999) erstellt.

Es wurden folgende Fragestellungen untersucht:

1. Geht von den festgestellten Belastungen eine akute Umweltgefährdung aus?

Hier ist zu entscheiden, ob die Behörde beim derzeitigen Sachstand unabhängig von den kommunalen Planungen zur Gefahrenabwehr eingreifen muss.

2. Ist eine Sanierung der Belastung erforderlich?

Es geht hier um die sachlichen Voraussetzungen für eine Kennzeichnung der betr. Fläche. Mit der Kennzeichnung soll im Sinne der Gesundheits- und Umwelt-Vorsorge darauf hingewiesen werden, dass der Untergrund des Grundstücks umweltgefährdende Stoffe enthält, die zu einer Gefährdung führen können. Die Beurteilungsschwelle liegt hier wesentlich niedriger als bei der Gefahrenabwehr. Unter „Sanierung“ fallen hier demgemäß alle Maßnahmen, die der Vorbeugung von Gesundheits- oder Umweltgefahren dienen. Ein typisches Szenario ist die Auskoffierung und Entsorgung von belastetem Boden, der im Zuge von Erdarbeiten freigelegt wird und der bis dahin keine Gefahr darstellte, weil er überdeckt oder versiegelt war.

3. Liegt Kennzeichnungspflicht vor?

4. Ist die Sanierung der nachgewiesenen Bodenbelastung über die abfallwirtschaftlichen und baurechtlichen Bestimmungen hinaus öffentlich-rechtlich (z.B. durch städtebaulichen Vertrag) sicherzustellen ?

Es ist zu prüfen, ob die Kennzeichnung einer Bodenbelastung ausreicht, um die zur Vorbeugung von Gesundheits- und Umweltgefahren erforderlichen Maßnahmen sicherzustellen. Dieses ist i.d.R. zu bejahen, wenn die zukünftigen Maßnahmen als Bestandteile der Bauvorhaben durchzuführen sind und lediglich zu einem mäßigen finanziellen Mehraufwand führen. In diesen Fällen kann die rechtliche Regelung in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Die Kennzeichnung reicht auch aus, wenn lediglich die ordnungsgemäße Entsorgung von Bodenaushub, der bei Erdarbeiten anfällt, sicherzustellen ist, weil in diesen Fällen das Abfallwirtschaftsrecht greift. Die Kennzeichnung reicht sicher nicht aus, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung aufgrund der nachgewiesenen Bodenbelastungen zu einer Gefährdung von Leben und Gesundheit führen kann und die Sanierung eine eigenständige technische Maßnahme, die vor Aufnahme der Nutzung durchgeführt werden muss, darstellt. Das belastete Medium, die Art der Sanierung und der finanzielle Aufwand sind zu berücksichtigen. Ein typisches Szenario stellt die Nutzungsänderung auf einem belasteten Grundstück dar, für die keine Erarbeiten durchzuführen sind, wie z.B. die Einrichtungen von Wohnungen in gewerblich genutzter Bausubstanz oder die Aufstellung eines Zeltes.

Die genaueren Ergebnisse der folgenden Standortuntersuchung ergeben sich aus der folgenden Tabelle.

Die kennzeichnungspflichtigen Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit der dafür vorgesehenen Randsignatur der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) mit „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ markiert. Die Kennzeichnung übernimmt hier eine Warnfunktion für gegebenenfalls nachfolgende Baugenehmigungsverfahren, in denen in jedem Fall geprüft werden muss, ob das geplante Bauvorhaben ohne Gefährdung für Leben und Gesundheit der Nutzer zu verwirklichen ist.

	1	2	3	4
Adresse	akute Umwelt- Gefährdung ?	Sanierung erforderlich ?	Kennzeich- nungs- pflicht?	Sanierung öff.-rechtl. sicherzu- stellen ?
Herforder Straße 43	nein	ja	ja	nein
Herforder Straße 71	nein	ja	ja	nein
Herforder Str. 101 - 103	nein	ja	ja	nein
Herforder Straße 123	nein	nein	ja	nein
Siemensstraße 16 a	nein	ja	ja	nein
Siemensstraße 18	nein	nein	nein	nein
Siemensstraße 18 a	ja	ja	ja	nein
Siemensstraße 22 - 24	nein	ja	ja	nein
Siemensstraße 26	nein	ja	ja	nein
Siemensstraße 39	nein	ja	ja	nein
Siemensstraße 41	nein	ja	ja	nein
Siemensstraße 43 - 45	nein	ja	ja	nein
Siemensstraße 48 a	ja	ja	ja	nein
Siemensstraße 49	nein	ja	ja	nein
Am Fischerskamp 4 - 8	nein	ja	ja	nein
Am Fischerskamp 16+18a	nein	ja	ja	nein
Am Fischerskamp 28	nein	nein	nein	nein
Am Fischerskamp 30	nein	ja	ja	nein

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung auf den gekennzeichneten Flächen ist nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Aufgrund des eingeschränkten Gefahrenpotentials ist die Verlagerung der Sanierungsverfügung in das Baugenehmigungsverfahren zulässig. Dieses ist auch angemessen, weil eine Gefahrensituation erst bei Erdbewegungen bzw. bei Nutzungsänderungen eintritt. Es ist jedoch erforderlich und m.E. aufgrund der Kennzeichnung auch zulässig, dass die Gemeinde in diesen Fällen bei einer Beantragung von Wohngebäuden gem. § 67 Bauordnung NW die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt.

12 Umweltbelange

12.1 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. 0115/II „Gewerbegebiet Am Fischerskamp“ erstellt worden, der die Auswirkungen des Vorhabens detailliert darlegt. (siehe Anlage 3)

12.2 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der Nr. 18.6 und 18.7 der Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich, da die dort aufgeführten Schwellenwerte nicht erreicht werden.

12.3 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. 0115/I „Gewerbegebiet am Fischerskamp“ werden bis auf eine untergeordnete Fläche für eine Löschwasserzisterne innerhalb der öffentlichen Grünfläche keine neuen Baurechte geschaffen. Der Eingriff in den Naturhaushalt auf dem bisher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltenen Eckgrundstück Werler Str. / Siemensstraße / Am Fischerskamp war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB baurechtlich zulässig, so dass auch für dieses Grundstück gemäß § 1a Abs. 3 BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

Lediglich die Festsetzung einer Verkehrsfläche an der Herforder Straße zur planungsrechtlichen Sicherung einer Kreisverkehrsanlage hat einen geringfügigen Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0115/I "Gewerbegebiet am Fischerskamp" festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für die planungsbedingten Eingriffe bei den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden einschließlich der Zuordnung übernommen.

Als Minderungsmaßnahme für den zusätzlichen Eingriff (Kreisverkehrsanlage Herforder Straße) werden zusätzliche Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

13 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude.

14 Hinweise auf Fachplanungen

Quellenschutzgebietsverordnung

Für den Planbereich findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzungen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974 S. 286-292) Anwendung, wonach hier die Zone QSG III b festgelegt wurde.

Kampfmittelräumdienst

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

Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen im südöstlichen Plangebiet sind um 1955 auf einem Grundstück Urnen geborgen worden. Die Ausdehnung des Urnenfriedhofes ist nicht bekannt. Im Rahmen von Erdarbeiten ist in dem gekennzeichneten Bereich eine archäologische Untersuchung erforderlich. Mindestens acht Wochen vor Beginn der Erdarbeiten sind diese mit dem Lippischen Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Telefon: 05231/25231, abzustimmen.

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."

Bodenaushub

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Boden so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gemäß Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter der Internet-Adresse: www.alois.de).

Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter den Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-665 eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW-/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 170599D1 „Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen“ als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW-/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

15 Realisierung der Planung / Kosten

In einem ersten Realisierungsschritt soll möglichst kurzfristig der Lückenschluss der Siemensstraße zum westlich gelegenen Gewerbegebiet „Alter Teichkamp“ erfolgen.

Die zusätzliche Anbindung an die Herforder Str. mit einer Kreisverkehrsanlage soll in einem zweiten Realisierungsschritt in Abhängigkeit von der tatsächlichen Entwicklung des Verkehrsaufkommens und der zukünftigen Verkehrsströme hergestellt werden.

Neben den Ausbaukosten fallen weiterhin Grunderwerbskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit den darin festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen an.

Enteignungen nach dem BauGB kommen dann in Betracht, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.

Falls zur geordneten Erschließung der Bebauung der Flurstücke eine Neuordnung des Grund und Bodens erforderlich wird, soll diese zunächst auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen. Führen diese Maßnahmen nicht zum Ziel, kann das förmliche Umlenungsverfahren nach § 45 ff BauGB eingeleitet werden.

Zur Durchsetzung der nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen (Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern) kann der Eigentümer gem. § 178 BauGB i.V.m. § 175 BauGB durch Bescheid verpflichtet werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend zu bepflanzen.

16 Flächenbilanz

Flächen	Größe in m ²	Prozent
Baugebiete	166.817	75,92%
<i>davon</i> <i>Mischgebiete (MI)</i>	31.570	14,37%
<i>Gewerbegebiete (GE)</i>	135.247	61,55%
Grünflächen	19.030	8,66%
<i>davon</i> <i>öffentliche Grünfläche, Parkanlage</i>	14.254	6,49%
<i>Private Grünfläche</i>	4.776	2,17%
Flächen für Versorgungsanlagen	485	0,22%
Öffentliche Verkehrsflächen	33.394	15,20%
GESAMTFLÄCHE	219.726	100,00%

Bad Salzuflen, den 19.11.2008

Verkleinerter Planentwurf

