

**Bebauungsplan Nr. 0135 „Siedlung Königsberger Straße“,
Ortsteil Bad Salzuflen**

Begründung

in der Fassung vom 02.06.2022

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3	Planverfahren	5
2	AUSGANGSSITUATION	6
2.1	Stadträumliche Einbindung, Bebauung und Nutzung	6
2.2	Erschließung	8
2.3	Eigentumsverhältnisse	8
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3	PLANUNGSBINDUNGEN	9
3.1	Landes- und Regionalplanung	9
3.2	Flächennutzungsplanung	10
3.3	Sonstige Bindungen	10
4	PLANUNGSKONZEPT	11
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	11
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
5	PLANINHALT	11
5.1	Planung der Bauflächen	11
5.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	11
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	12
5.2	Bauweise, überbaubare Flächen, Nebenanlagen	13
5.3	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW 2018	14
5.4	Spielplatzfläche	14
5.5	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
5.5.1	Erhalt von Baumflächen	14
5.5.2	Erhalt von Einzelbäumen	15
5.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
5.6.1	Vorgartenflächen	15
5.6.2	Flächenversiegelungen	15
5.7	Bodenschutz	15
5.8	Verkehrliche Erschließung	16
5.8.1	Individualverkehr - Verkehrsflächen	16
5.8.2	Ruhender Verkehr	16
5.8.3	Fußwege	16
5.9	Technische Ver- und Entsorgung	16
5.9.1	Versorgung	16
5.9.2	Abwasserentsorgung	17
5.9.3	Beseitigung des Niederschlagswassers	17
5.9.4	Abfall und Bodenaushub	17
5.10	Umweltbelange	17
5.10.1	Umweltprüfung	17
5.10.2	Natur- und Landschaftsschutz	18
5.10.3	Artenschutz	18
5.11	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	22
5.11.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	22
5.11.2	Flächen mit Bodenbelastungen	23
5.11.3	Quellenschutzgebiet	23
6	FLÄCHENBILANZ	23
7	AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG	23

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Nach dem Abzug der britischen Streitkräfte wurden die baulichen Anlagen der aus 58 Wohngebäuden bestehenden Wohnsiedlung sukzessive zwischen 2014 und Ende 2015 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zurückgegeben. Im Anschluss daran konnten die Wohnhäuser durch die Stadt zur Unterbringung von Flüchtlingen und eines Quartiersmanagements genutzt werden.

Die zukünftige Nutzung der Siedlung war in den letzten Jahren häufig Thema in den unterschiedlichen Ratsgremien. Ein Teil der Siedlung wurde durch die Stadt Bad Salzuflen erworben. Städtebauliches Ziel für die weitere Entwicklung des Plangebietes ist es, die vorhandene Bebauungs- und Siedlungsstruktur mit einer hohen Durchgrünung zu sichern. Es werden eine maßvolle Nachverdichtung sowie Ausbaumöglichkeiten der bestehenden Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen angestrebt, die sich in die vorhandene Struktur einfügt.

Um diese Ziele, insbesondere die maßvolle Nachverdichtung und den Erhalt der Grünstrukturen zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch den Bebauungsplan kann eine Nachnutzung der Siedlung im Hinblick auf die vorgenannten städtebaulichen Ziele gesteuert werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das insgesamt ca. 3,54 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0135 „Siedlung Königsberger Straße“ liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Bad Salzuflen und befindet sich direkt an der Grenze zum Ortsteil Schötmar.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung der Hirschberger Straße,
- im Osten durch die Heidestraße,
- im Süden durch die Walhallastraße,
- im Westen durch die Breslauer Straße.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Königsberger Straße als Haupteerschließungsstraße. Davon abgehend befinden sich die Tilsiter Straße, die Danziger Straße sowie die Memeler Straße innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet stellt sich momentan noch als unbepannter Innenbereich dar. Um diesen herum befinden sich die Bebauungspläne Nr. 0136 und Nr. 0188. Die Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich somit aus dem noch nicht mit einem Bebauungsplan überplanten Bereich der britischen Wohnsiedlung, die in ihrer noch genutzten Zeit nicht der deutschen Hoheitsgewalt unterlag und daher nicht überplant werden konnte. Die genauen Abgrenzungen und die Lage ergeben sich aus dem Übersichtsplan zum Geltungsbereich (siehe Abbildung 2).

1.3 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0135 „Siedlung Königsberger Straße“, Ortsteil Bad Salzuflen wurde am 10.12.2019 im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss gefasst¹. Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

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

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

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

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

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Diese Möglichkeit wird jedoch nicht wahrgenommen, um eine umfassende und intensive Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie Behörden gewährleisten zu können.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurde am 05.05.2021 im Hauptausschuss gefasst². Sie wurde in der Zeit zwischen dem 07.06.2021 und dem 06.07.2021 durchgeführt. Zur frühzeitigen Beteiligung wurden zwei Varianten vorgeschlagen. Die beiden Varianten unterschieden sich nur im hinteren Gartenbereich der bestehenden Wohnbebauung der Breslauer Straße, Königsberger Straße und Tilsiter Straße. Die restliche Planung war identisch.

Variante 1:

Die Variante 1 zielte darauf ab, die erhaltenswerten Grünstrukturen soweit wie möglich zu erhalten. Die Gartenbereiche bestechen durch einen prägenden Baumbestand. Um die Baumstrukturen zu erhalten, wurden mehrere Flächen zum Erhalt festgesetzt. Dies war in Variante 1 auch in der betreffenden Fläche der Fall. Aktuell befindet sich dort ein mit üppigen Baumbestand besetzter Gartenbereich. Auf diese Weise werden die natürlichen Funktionen dieses Bereiches gesichert und eine attraktive Wohnlage mit einem besonderen Charakter erhalten.

¹ vgl. DS 358/2019

² vgl. DS 113/2021

Variante 2:

Die Variante 2 sah auf der betreffenden Fläche eine Nachverdichtung vor. In Verlängerung des bestehenden Wohnhauses an der Königsberger Straße wäre ein weiteres, ebenfalls 12 m breites Baufenster geplant worden. Die Erschließung der Bauflächen wäre über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht erfolgt. Es galten die gleichen Nutzungsvorgaben wie für die umliegende Bebauung. Auf diese Weise wurde in einem kleinen Bereich eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht. Andererseits gingen erhaltenswerte Grünstrukturen verloren. Die Wohnqualität hätte durch die dichtere Bebauung und kleineren Gärten eine andere Qualität als in der Variante 1.

Nach Betrachtung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und der daraus folgenden Abwägung wurde Variante 1 der Vorzug für die Weiterführung im Planungsprozess gegeben, da die Nachverdichtung nur im geringen Umfang hätte vorgenommen werden können. Dies hätte sich zwar auf dem öffentlichen Belang Wohnraum zu schaffen positiv ausgewirkt, aber in Anbetracht des üppigen, langjährigen Baumbestandes, der neben der städtebaulichen, ökologischen sowie klimatischen Qualität auch als Lebensraum für ansässige Vogel- und Fledermausarten dient, wurde dem Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen der Vorzug gegenüber einer kleinteiligen Nachverdichtung gegeben.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 07.12.2021 im Ausschuss für Stadtentwicklung- und Wirtschaftsförderung³. Die öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange sowie Behörden fand in der Zeit zwischen dem 10.01. - 09.02.2022 statt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung, Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet liegt südlich im Ortsteil Bad Salzuflen, der in diesem Bereich zu allen Seiten vollständig bebaut ist. Das Plangebiet ist ebenfalls bebaut.

Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich zu großen Teilen um Wohnnutzung. An der Heiðestraße befindet sich eine Kindertagesstätte, die direkt an das Plangebiet angrenzt. Nach dem Abzug der britischen Streitkräfte im Plangebiet wurden die Gebäude, der aus 58 Wohngebäuden bestehenden Wohnsiedlung, sukzessive zwischen 2014 und Ende 2015 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zurückgegeben.

Im Anschluss daran konnten die Wohnhäuser durch die Stadt zur Unterbringung von Flüchtlingen und eines Quartiersmanagements genutzt werden. Die Wohngebäude im westlichen Bereich des Plangebietes stehen aktuell leer. Mitten im Plangebiet liegt ein Spielplatz der ehemaligen britischen Siedlung. Dieser soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Bebauung im und um das Plangebiet herum ist meist zweigeschossig und weist Satteldächer auf. Diese Bauform ist insbesondere für das Plangebiet sehr prägend. Ebenso wie die starke Durchgrünung der hinteren Gartenstrukturen und städtebaulich bedeutsamen Einzelbäumen entlang der Haupt- und Stichstraßen. Die stringente Bauweise in Art und Maß der Nutzung sowie der zahlreiche Baumbestand, machen die ehemalige britische Siedlung in der direkten baulichen Umgebung zu einem städtebaulich herausstechenden Wohnquartier. Auch das mit erhaltenswertem

³ vgl. DS 320/2021

Baumbestand versehene Bodendenkmal der „alten Landwehr“, als historisch optische Grenze zwischen Schötmar und Bad Salzuflen, ist eine Besonderheit des Plangebietes.

Abbildungen 3-8: Blick auf das Plangebiet



Königsberger Straße



Garagenhof (geplante Nachverdichtung)



Spielplatz



Bodendenkmal „alte Landwehr“



Danziger Straße



angrenzende Wohnbebauung an der Hirschberger Straße

Quelle: Stadt Bad Salzuflen

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und bebaut. Die Erschließung erfolgt somit durch die vorhandenen Straßen und Wege. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten und Westen über die Heidestraße bzw. über die Breslauer Straße. Innerhalb wird das Plangebiet über die Königsberger Straße, die Danziger Straße, die Tilsiter Straße und die Memeler Straße erschlossen. Im Bereich der Garagenhöfe soll nach deren Beseitigung eine maßvolle Nachverdichtung entstehen. Um diese zu erschließen, ist geplant die Danziger Straße und die Memeler Straße zu verbinden und zu einer Ringerschließung zu entwickeln.

Über den Öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet nicht direkt zu erreichen. Die Buslinie 941 mit der Haltestelle „Pohlmannstraße“ ist ca. 400 m nördlich des Plangebietes zu erreichen. Die Buslinien 946 +949 sind ca. 300 m südlich des Plangebietes über die Haltestelle „Lohfeld“ zugänglich.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes befinden sich aktuell größtenteils im Eigentum der BlmA. Ein Teil der Wohnbauflächen und Gebäude wurde durch die Stadt Bad Salzuflen erworben. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Bad Salzuflen.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Im unbeplanten Innenbereich sind Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. In der Vergangenheit war bereits vorgesehen, auch dieses Areal mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Das Plangebiet war ursprünglich Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 0136 „Breslauer Straße/Heidestraße“, der 1982 zur Satzung beschlossen wurde.

Der Regierungspräsident Detmold hatte den Bebauungsplan zunächst jedoch nicht und nach weiteren Abstimmungen zwischen Stadt und Bezirksregierung nur mit folgender Maßnahme genehmigt: „Die sich im Bebauungsplan befindliche Wohnsiedlung der britischen Streitkräfte im Bereich der Königsberger-, Breslauer-, Tilsiter-, Danziger-, Memeler- und Heidestraße wird nicht genehmigt. Dieser Planbereich ist aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.“ Dies wurde unter anderem damit begründet, dass „die britische Wohnsiedlung nicht der deutschen Hoheitsgewalt unterliegt und damit der Planungshoheit der Gemeinde entzogen ist.“ Somit wurde das Gebiet wieder aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Im Norden, Süden und Westen grenzt somit der der Bebauungsplan Nr. 0136 an. Im Osten an der Heidestraße gilt der Bebauungsplan Nr. 0188 „Heidestraße/Pohlmannstraße“.

Abbildung 9: Auszug Bauungsplan Nr. 0136 „Breslauer Straße/Heidestraße“



Quelle: Stadt Bad Salzufen

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Oberbereich Bielefeld – weist den Geltungsbereich des Bauungsplanes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus. Gleichzeitig ist für das Plangebiet der Erhalt und die Entwicklung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt.

Abbildung 10: Auszug aus dem Regionalplan



Quelle: Regionalplan Regierungsbezirk Detmold – Oberbereich Bielefeld; Teilblatt 12

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Aufgrund der weiterhin geplanten Wohnnutzung, lässt sich der Bebauungsplan aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Abbildung 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen



Quelle: Stadt Bad Salzuflen

3.3 Sonstige Bindungen

Neben den Bestimmungen des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes sind die Vorschriften des Quellenschutzes zu beachten. Eine Novellierung der Quellenschutzgebiete befindet sich aktuell in Aufstellung. Dementsprechend werden bei der Einrichtung und Änderung von baulichen Anlagen die Belange des Quellenschutzes zu berücksichtigen sein.

Bislang lag das Plangebiet im Quellenschutzgebiet der Zone III b. Zum Schutz der Heilquellen werden diese in qualitative Schutzzonen unterteilt, um unterschiedliche Schutzmaßnahmen festsetzen zu können, die die hydrogeologischen Verhältnisse, die Auswirkungen von Gefahrenherden und die Entfernung zur Fassungsanlage berücksichtigen. Gefahrenherde wären hierbei Einrichtungen, Anlagen, Vorgänge, Nutzungen und sonstige Handlungen, die durch ihre Art oder durch austretende Stoffe zu einer Beeinträchtigung der Heilquelle führen können und somit ein Gefährdungspotential darstellen. Im geplanten Heilquellenschutzgebiet „Bad Salzuflen“ befindet sich das Plangebiet im qualitativen Bereich III und im quantitativen Bereich A. Die Zone III soll grundsätzlich den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten, insbesondere vor dem Eintrag von nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder sonstigen, die Qualität des Trinkwassers bzw. der Heilquelle beeinträchtigenden Stoffen. Aufgrund der Besonderheit von Heilquellen werden bei diesen Schutzgebieten zusätzlich noch quantitative Schutzzonen festgesetzt. Diese Zonen

gewährleisten, dass die Ergiebigkeit nicht gemindert oder der individuelle Charakter der Heilquelle verändert wird.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliches Ziel für die weitere Entwicklung des Plangebietes ist es, die vorhandene Bebauungs- und Siedlungsstruktur mit einer hohen Durchgrünung zu sichern und gleichzeitig verträgliche Ausbaumöglichkeiten für die bestehende Bebauung zu schaffen. Im Bereich der noch vorhandenen Garagenhöfe soll eine maßvolle Erweiterung für bezahlbaren Wohnraum ermöglicht werden, die sich in die vorhandene Struktur einfügt. Hierdurch sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Anforderungen kostensparenden Bauens berücksichtigt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0135 „Siedlung Königsberger Straße“ im Ortsteil Bad Salzuflen soll für die Erreichung dieser Ziele die planungsrechtliche Grundlage schaffen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten vor. Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der weiterhin geplanten Wohnnutzung, lässt sich der Bebauungsplan aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

5 Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0135 „Siedlung Königsberger Straße“, Ortsteil Bad Salzuflen werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die langfristige Sicherung der vorhandenen Bebauungs- und Siedlungsstruktur mit einer hohen Durchgrünung und zur maßvollen Erweiterung getroffen. Die Festsetzungen erfolgen bedarfsorientiert.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die erstmalige Überplanung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB dar. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 0135 „Siedlung Königsberger Straße“ als unwirksam erweisen, gelten wieder die Bestimmungen gemäß § 34 BauGB.

In den kommenden Abschnitten werden die getroffenen Festsetzungen mit ihren jeweiligen Zielen und Zwecken erläutert, abgewogen und begründet.

5.1 Planung der Bauflächen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Im Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am vorhandenen Bestand und der überwiegenden Nutzung als Wohngebiet.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Quartiersmanagement, soziale Zwecke) nicht eingeschränkt werden.

Gemäß § 4 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig können im Allgemeinen Wohngebiet sein:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen im Plangebiet, werden die eben aufgezeigten allgemein zulässigen Nutzungen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für das WA 1 und WA 2 angepasst. Anlagen der Verwaltung werden zugunsten des Quartiersmanagements nicht mehr als ausnahmsweise zulässig, sondern als allgemein zulässig ausgewiesen. Des Weiteren werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe als nicht zulässige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Grund dafür ist, dass in diesem Bereich die Wohnnutzung im Vordergrund steht. Hierdurch sollen insbesondere die regelmäßig von solchen Nutzungen ausgehenden Schallemissionen und damit verbundene Störungen vermieden werden.

Durch die Änderungen ergibt sich folgender Nutzungskatalog für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0135 „Siedlung Königsberger Straße“ (Änderungen *kursiv* dargestellt):

allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke
- *Anlagen für Verwaltungen*

ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind:

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Prozent der Grundfläche versiegelt werden darf (z.B. bei einer GRZ 0,6 entspricht dies 60%). Bei der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) BauNVO die

Grundflächen unter anderem von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Das Maß der baulichen Nutzung für Allgemeinen Wohngebiete wird, entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO, durch eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die reguläre Überschreitungsmöglichkeit von 50% für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird nicht eingeschränkt. Dadurch soll die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterstützt werden.

Darüber hinaus werden für das WA 1 zwingend zwei Vollgeschosse sowie eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,5 Metern festgesetzt. Diese Festsetzung soll dem Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur Rechnung tragen. Im WA 2 hingegen sind mindestens zwei, maximal drei Vollgeschosse zulässig und eine entsprechend höhere max. Firsthöhe von 12,5 m vorgesehen. Diese Festsetzung gibt die Grundlage für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der sich maßvoll in die städtebauliche Struktur einfügt.

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante der Fahrbahnmitte der dem Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baukörpers, bestimmt. Sofern ein Baugrundstück an zwei Erschließungsstraßen unterschiedlicher Höhe angrenzt, gilt die jeweils höhere Oberkante der Fahrbahnmitte als unterer Bezugspunkt. Die Definition eines Bezugspunktes in den textlichen Festsetzungen ist zwingend erforderlich, weil nur durch die Festlegung eines Bezugspunktes die Bestimmung und Kontrolle der festgesetzten maximalen Firsthöhe möglich ist.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Nebenanlagen

Die im Bebauungsplan Nr. 0135 „Siedlung Königsberger Straße“ festgesetzten Baufenster sind so angeordnet, dass sie eine Flexibilität für Neubauten und Nachverdichtungen schaffen. Innerhalb der Baufenster können Baukörper frei angeordnet werden und somit auch bei neuen Grundstücksaufteilungen funktional bleiben. Die Baufenster verlaufen parallel zu den jeweiligen Erschließungsstraßen und haben eine Tiefe von 12 Metern, um Möglichkeiten zum Anbau der Bestandsgebäude zu schaffen. Der Abstand der Baufenster zur Straßenverkehrsfläche wurde an den vorhandenen Bestand angepasst.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone o. ä.) um 1,5 m und insgesamt bis max. zu einem Drittel der Gebäudebreite ausnahmsweise zulässig. Auf diese Weise definiert der Bebauungsplan die Unterordnung von Gebäudeteilen und sichert somit eine geordnete Entwicklung, auch in dem Fall, wenn Ausnahmen genehmigt werden.

Im Plangebiet ist darüber hinaus eine offene Bauweise festgesetzt, die den Bestandsgebäuden und der umliegenden Bebauung entspricht und sich somit an die für diesen Bereich typische Art der Bauweise anpasst.

Nebenanlagen über 30 cbm umbauter Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, da insbesondere die großzügigen unbebauten Bereiche nicht durch große bauliche Anlagen außerhalb überbaubarer Flächen in ihrer städtebaulichen Wirkung beeinträchtigt werden sollen.

5.3 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW 2018

Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer vorhanden, die das städtebauliche Erscheinungsbild prägen. Daher wurden ausschließlich Satteldächer festgesetzt, um das städtebauliche Erscheinungsbild zu erhalten. Die Dachneigungen wurden, entsprechend der Bestandsgebäude, mit 35 – 40 Grad festgesetzt. Jedoch können untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Garagen und Carports auch andere Dachformen aufweisen, da diese durch ihre Unterordnung weniger prägend sind. Die Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen) einzudecken, um den vorhandenen Charakter der ehemaligen Britensiedlung zu erhalten. Aus dem Grund sind auch glänzende Dacheindeckungen nicht zulässig (z.B. glasiert).

Um zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude zu schaffen, sind auch Dachaufbauten und –einschnitte sowie Nebengiebel zulässig. Um ein geordnetes Erscheinungsbild gewährleisten zu können, wurden gestalterische Festsetzungen insbesondere zur Größe und zu Abständen vorgesehen.

Im Hinblick auf die Möglichkeit, dass nicht störende Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungen zulässig sind bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können, werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen, um diese zu steuern. Entsprechend werden Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ausgeschlossen und beleuchtete Werbeanlagen reglementiert, da diese das Erscheinungsbild des Wohnquartiers und die Wohnnutzung negativ beeinträchtigen können.

5.4 Spielplatzfläche

Der vorhandene Spielplatz soll erhalten und auch weiterhin als solcher genutzt werden; dies ist sowohl aus städtebaulicher als auch aus Sicht des Jugendamtes sinnvoll. Das Gelände der ehemaligen britischen Siedlung bildet ein in sich geschlossenes Quartier. Nach Aussage des Jugendamtes eignet sich die Spielplatzfläche als leicht zu erreichende Quartiersfläche für einen Spielplatz für Kinder bis 12 Jahren, mit einem besonderen Augenmerk auf Spielgelegenheiten für Kinder bis zum Grundschulalter. Im Umkreis von 100 m gibt es keine weiteren öffentlichen Kinderspielplätze. Da das Planungsziel ist, weiterhin eine Wohnbebauung in dem Areal zu belassen und auch weiter zu entwickeln, wird mit einem Zuzug von Kindern zu rechnen sein. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Fläche planungsrechtlich als Spielfläche gesichert werden.

5.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.5.1 Erhalt von Baumflächen

Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt sind die bestehenden Bepflanzungen mit Bäumen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode durch gleichwertige standortgerechte heimische Laubbäume zu ersetzen. Wachsen die nachgepflanzten Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen. Diese sind dauerhaft zu Erhalten und bei Abgängen neu zu pflanzen, um fortwährend die vorhandene starke Begrünung des Plangebietes zu erhalten und langfristig zu sichern. Dies dient auch dem Klimaschutz. In den Gartenbereichen wurden Flächen zum Erhalt statt Einzelbäume festgesetzt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass in den Gartenbereichen der begrünte Charakter erhalten bleiben soll. Dabei kommt es weniger auf die konkrete Verortung der darin bereits bestehenden Bäume an, sondern darauf, dass sich weiterhin und dauerhaft eine deutliche Anzahl an Bäumen, die einen prägenden Einfluss auf die Gartenbereiche haben, auf diesen Flächen vorhanden bleibt.

5.5.2 Erhalt von Einzelbäumen

Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume entlang der Straßen wurden vorab untersucht und auf ihrer Erhaltenswürdigkeit eingeschätzt. Neben der ökologischen und klimatischen Funktion haben sie eine stadtbildprägende Wirkung. Aufgrund dieser Wirkung, wurden die konkrete Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt, um diese dauerhaft zu sichern. Bei Verlust sind die Bäume in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 cm bis 25 cm zu verwenden. Wachsen die nachgepflanzten Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen. Die Größe und Qualität der zu pflanzenden Bäume wurden festgesetzt, um von Beginn an nach der Ersatzpflanzung eine sichtbare Bepflanzungs- und Eingrünungswirkung zu erzielen.

5.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.6.1 Vorgartenflächen

Das Plangebiet zeichnet sich durch große Vorgartenbereiche aus, die aktuell nur geringfügig versiegelt sind. Dieser typische Charakter der ehemaligen Britensiedlung soll erhalten werden. Daher sind Vorgärten, soweit sie nicht für Zufahrten oder Zuwegungen benötigt werden, zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze.

Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der unbefestigten Flächen der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist unzulässig. Auf diese Weise soll ein wichtiger Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensräume von Bienen und Insekten geleistet werden. Insbesondere in städtischen Bereichen sind die Lebensräume für Bienen und Insekten eingeschränkt. Durch die aktuell häufig angelegten „Steingärten“ wird diese Einschränkung noch weiter verschärft. Mit dieser Festsetzung soll dem entgegengesteuert werden.

5.6.2 Flächenversiegelungen

Je Baugrundstück sind maximal zwei Grundstückszufahrten zulässig. Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen dürfen eine Breite von max. 3 m nicht überschreiten. Werden die zwei zulässigen Grundstückszufahrten zusammengelegt, ist die gemeinsame Zufahrtsbreite auf max. 5 m begrenzt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass eine Versiegelung durch notwendige Zufahrten in den Vorgartenflächen maßvoll geschieht, um die natürliche Bodenfunktionen zu schützen.

5.7 Bodenschutz

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Bodenaushub wurden weitere Hinweise in die Textlichen Festset-

zungen aufgenommen.

5.8 Verkehrliche Erschließung

5.8.1 Individualverkehr - Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten und Westen über die Heidestraße bzw. über die Breslauer Straße. Innerhalb wird das Plangebiet über die Königsberger Straße, die Danziger Straße, die Tilsiter Straße und die Memeler Straße erschlossen. Teilweise befinden sich in den Randbereichen eingezeichnete bzw. ausgewiesene PKW-Stellplätze. Alle genannten Straßen sind beidseitig mit Fußwegen ausgebaut.

Im Bereich der Garagenhöfe an der Danziger Straße und Memeler Straße soll nach deren Beseitigung eine maßvolle Nachverdichtung entstehen. Um diese zu erschließen, ist geplant die Danziger Straße und die Memeler Straße zu verbinden und zu einer Ringerschließung zu entwickeln.

5.8.2 Ruhender Verkehr

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Vorgartenflächen und begrünten hinteren Gartenbereiche weitestgehend unbebaut bleiben.

Zwischen Garagen, Carports sowie Stellplätzen und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Dieser Abstand ist erforderlich, um die Errichtung eines weiteren Stellplatzes auf dem jeweiligen Baugrundstück zu sichern und somit eine ausreichende Anzahl an Stellplatzmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück zu schaffen. Damit der daraus resultierende Stellplatz im Vorgartenbereich auch zulässig ist, wird festgesetzt, dass Stellplätze im Vorgartenbereich auf den unter 4.3 der textlichen Festsetzungen genannten Zufahrten zulässig sind.

5.8.3 Fußwege

Aufgrund der militärischen Wohnnutzung ist eine Nord-Süd-Anbindung der ehemalige britische Wohnsiedlung für Fußgänger bislang nicht vorhanden. Um zukünftig auch eine Nord-Süd-Anbindung zu erreichen und die Durchgängigkeit des Plangebietes zu erhöhen, ist im Bereich des Spielplatzes ein Fußweg geplant. Dieser schließt an den vorhandenen, öffentlichen Fußweg an, der von der Hirschberger Straße kommend aktuell auf einen Zaun trifft. Außerdem wird ein weiterer Fußweg von der Königsberger Straße zur Walhallastraße geplant.

5.9 Technische Ver- und Entsorgung

5.9.1 Versorgung

Die zuständigen Versorgungswerke für die Trinkwasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Bad Salzuflen GmbH. Die Versorgung wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die Stromversorgung des Planungsgebietes wird durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer zur Elektrifizierung der Wärmebereitstellung und Mobilität realisiert. Zu dem Zweck wurde in der weiteren Planung ein Standort für eine Ortsnetzstation berücksichtigt.

Der Löschwasserbedarf von 96 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 wird aus dem öffentlichen Trinkwassernetz, in einer Entfernung von max. 300 m zur Verfügung stehen. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit wurde durch Messungen der Stadtwerke Bad Salzuflen am 05.07.2021 überprüft.

Die Stadt Bad Salzuflen konnte einen großen Teil der ehemaligen Britensiedlung erwerben. Die vorhandene Fernwärme wird um die Teile der neuen Ringerschließung ergänzt und die kommunalen Einrichtungen und zukünftigen Wohngebäude an die Fernwärme angeschlossen. Ein Anschluss der weiteren Flächen im Plangebiet ist wünschenswert. Ein Anschlusszwang wird im Bebauungsplan nicht geregelt, stattdessen wird aktuell eine übergeordnete Fernwärmesatzung erarbeitet.

5.9.2 Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird, wie schon heute, in die Mischwasserkanäle der jeweiligen Bestandsstraßen eingeleitet.

5.9.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Regenwasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Dies trifft auf alle nicht versiegelten Bereiche zu. Das gesamte, auf den Baugrundstücken auf versiegelten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den städtischen Mischwasserkanal einzuleiten oder auf den privaten Grundstücken aufzufangen.

5.9.4 Abfall und Bodenaushub

Die Tilsiter Straße ist über 50 m lang und es besteht keine Wendemöglichkeit. Aus dem Grund ist die Erschließungsstruktur nicht geeignet, um bei allen Grundstücken eine direkte Abfallentsorgung zu ermöglichen. Im Bebauungsplan wurde deshalb die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich Königsberger Straße Ecke Tilsiter Straße erweitert, um eine geeignete und für die öffentliche Abfallentsorgung erreichbare Stelle für die Abfuhrsammelbehälter der betroffenen Grundstücke vorzuhalten.

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

5.10 Umweltbelange

5.10.1 Umweltprüfung

Da der Bebauungsplan Nr. 0135 „Siedlung Königsberger Straße“, Ortsteil Bad Salzuflen, gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sind im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

5.10.2 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0135 „Siedlung Königsberger Straße“ als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Zugunsten des im Plangebiet befindlichen Gehölzbestandes werden Flächen und Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt, um die starke Durchgrünung des Plangebiets und seine natürlichen Funktionen zu erhalten. Bei einem Verlust dieser Bäume ist zeitnah ein Ersatz zu pflanzen.

Die geplanten Nachverdichtungen erfolgen überwiegend auf bereits mit Garagenhöfen bebauten und somit versiegelten Flächen. Eine Beeinträchtigung der Flora und Fauna ist durch die Nachverdichtung somit nicht zu erwarten.

5.10.3 Artenschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird es in den überwiegenden Bereichen zu keinen Änderungen gegenüber dem Bestand kommen, da das Gebiet schon heute fast gänzlich bebaut ist. Eine detaillierte Untersuchung des Artenschutzes erfolgte in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch das Büro Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung aus Warstein-Hirschberg. Zusammenfassend kommt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu dem folgenden Ergebnis:

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0135 „Siedlung Königsberger Straße“ in Bad Salzuflen werden folgende Lebensraumtypen unmittelbar und mittelbar beansprucht:

- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Gebäude
- Höhlenbäume

Die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ für den Quadrant 2 des Messtischblattes 3918 „Bad Salzuflen“ erbringt Hinweise auf das Vorkommen von insgesamt 28 Arten (zwei Säugetierarten und 26 Vogelarten), die als planungsrelevant eingestuft sind. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt.

Die Auswertung von Hinweisen auf planungsrelevante Arten in Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LINFOS) ergaben keine Hinweise auf weitere planungsrelevante Tier- oder Pflanzenarten.

Im Rahmen der Ortsbegehung am 23. September 2021 erfolgte eine Plausibilitätskontrolle. Dabei wurde überprüft, ob die Arten der Artenliste am Planungsstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumanprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Häufige und verbreitete Vogelarten

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Planungsrelevante Tierarten: Fledermäuse

Wirkungsspezifische Betroffenheiten:

Die Zwergfledermaus bezieht bevorzugt Gebäudequartiere, nutzt aber auch Baumquartiere als Quartierstandort (LANUV 2021c / Dietz et al. 2007). Die Zwergfledermaus nutzt die Garagen des Garagenhofes im Nordwesten des Plangebietes als Zwischenquartier, da einzelne Fledermauskotkrümel gefunden wurden. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass die Spalten zwischen den Garagen als Sommerquartier genutzt werden könnten. Bei zwei Garagen (Gebäude 7) des Garagenhofes im Osten des Plangebietes konnte auf Grund der eingeschränkten Begehbarkeit keine effektive Suche nach Spuren von Fledermäusen durchgeführt werden. Da Einflugmöglichkeiten durch offene Fenster gegeben sind, ist eine Nutzung durch Fledermäuse nicht auszuschließen.

Die Höhlenbäume im Plangebiet (Abbildung 12) könnten der Zwergfledermaus als (Zwischen-)quartier dienen. Die Höhlenbäume 1 und 2 könnten von anderen Arten, wie beispielsweise dem Abendsegler als Ganzjahresquartier genutzt werden. Durch die Umsetzung der Variante 1 bleibt der Höhlenbaum Nr. 1 erhalten.

Abbildung 12: Lage der Höhlenbäume im Plangebiet



Quelle: Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, 09/2021

Bei einem Abbruch des Garagenhofes im Nordwesten des Plangebietes sowie von zwei Garagen des Garagenhofes im Osten des Plangebiets und der Inanspruchnahme der Höhlenbäume können artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 1 (Töten und Verletzen) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahmen Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen:
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten der Garagenhof im Nordwesten des Plangebietes sowie das Gebäude 7 des Garagenhofes im Osten des Plangebietes während der Überwinterungszeit der Fledermäuse (November bis Anfang März) abgebrochen werden. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, sollten die (potenziellen) Quartiere durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse untersucht werden. Werden hierbei Fledermäuse nachgewiesen, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, die ein Töten oder Verletzen von Fledermäusen verhindern.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, sollten 6 Ersatzquartiere an älteren Bäumen in vorzugsweise ungestörter Lage montiert werden. Als Ersatzquartiere sollten 4 Fledermausflachkästen (z. B. Fledermausflachkasten 1 FF der Firma Schwegler, Fledermaus-Flachkasten mit seitlicher Kontrollluke der Firma Strobel, Fledermaus Spaltenkasten nach Dr. Nagel der Firma Hasselfeldt) sowie 2 Fledermausganzzjahresquartiere (z. B. Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhle 1 FW der Firma Schwegler, Fledermaus-Winterschlafkasten der Firma Strobel, Fledermausganzzjahresquartier für Abendsegler der Firma Hasselfeldt) angebracht werden. Beim Erhalt des Höhlenbaumes Nr. 1 (Variante 1) ist die Montage von sechs Fledermausflachkästen und eines Fledermausganzzjahresquartiers ausreichend.

Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehören die Reinigung von nicht selbstreinigenden Fledermauskästen (z. B. Fledermaus-Großraum und Überwinterungshöhlen) sowie die Reparatur oder der Austausch von defekten Fledermauskästen. Die Wartung der Ersatzquartiere sollte jährlich außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum September/Okttober erfolgen.

Planungsrelevante Arten: Girlitz

Wirkungsspezifische Betroffenheiten:

Der Girlitz bevorzugt ein trockenes und warmes Klima, welches in NRW nur regional, bzw. in bestimmten Habitaten zu finden ist. Daher sind Städte als Lebensraum für diese Vogelart von besonderer Bedeutung, da in ihnen zu jeder Jahreszeit ein milderer und trockeneres Mikroklima herrscht als in ländlichen Gebieten. Dort bewohnt er Friedhöfe, Parks und Kleingartenanlagen. Nester werden bevorzugt in Obstbäumen und Nadelbäumen bzw. Zierkoniferen gebaut.

Im Bereich des ursprünglich in Variante 2 geplanten Baufensters im Westen des Plangebietes befinden sich Zierkoniferen, die von dem Girlitz als Brutstandort genutzt werden könnten. Bei Umsetzung der Variante 2 wäre es zum Verlust von potenziellen Brutstandorten des Girlitzes gekommen. Daher wäre bei dieser Variante eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG für den Girlitz nicht auszuschließen gewesen. Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist nicht zu erwarten, da sich in den zum Erhalt festgesetzten Gehölzbeständen ausreichend Ersatzbrutstandorte in Form von Koniferen befinden.

Vermeidungsmaßnahmen Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. BNatSchG für den Girlitz auszuschließen, sollten die Gehölze außerhalb der Brutzeit des Girlitzes in Anspruch genommen werden. Dieses ist bereits

durch die Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten gewährleistet.

Planungsrelevante Arten: Star

Wirkungsspezifische Betroffenheiten:

Der Star besiedelt eine Vielzahl von Lebensräumen. Als Höhlenbrüter benötigt er Gebiete mit einem ausreichenden Angebot an Brutplätzen (z.B. ausgefaulte Astlöcher, Buntspechthöhlen) und angrenzende offenen Flächen zur Nahrungssuche. Ursprünglich ist die Art ein Charaktervogel der nacheiszeitlich von Huftieren beweideten, halboffenen Landschaften und feuchten Grasländer gewesen. Heutzutage besiedelt er auch alle Stadthabitate: Parks, Gartenstädte bis zu baumarmen Stadtzentren und Neubaugebieten.

Das ausgefaulte Astloch an Höhlenbaum Nr. 2 könnte dem Star als Brutstandort dienen. Bei einer Inanspruchnahme des Höhlenbaumes können artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Eine Inanspruchnahme ist jedoch nicht geplant.

Vermeidungsmaßnahmen Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. BNatSchG für den Star auszuschließen, sollte der Höhlenbaum außerhalb der Brutzeit des Stares in Anspruch genommen werden. Dieses ist bereits durch die Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten gewährleistet.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können, sollten an älteren Bäumen im Plangebiet insgesamt drei artspezifische Nistkästen für den Star (z. B. Starenhöhle 3S der Firma Schwegler, Starenkasten der Firma Strobel, Nistkasten für Stare und Gartenrotschwänze der Firma Hasselfeldt) angebracht werden.

Die Nistkästen sind einmal jährlich zu warten und zu reinigen. Defekte Nistkästen müssen repariert oder ausgetauscht werden. Die Wartung und Reinigung der Nistkästen sollten außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar, durchgeführt werden.

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

Ergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0135 „Siedlung Königsberger Straße“ der Stadt Bad Salzuflen löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

Durch die Umsetzung der Variante 1 kann eine Betroffenheit des Girlitzes ausgeschlossen werden. Zudem wird dadurch ein Höhlenbaum erhalten, wodurch sich der Bedarf an Ersatzquartieren für Fledermäuse verringert. Weiterhin sind bei Umsetzung der Variante 1 zusätzliche Bereiche für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vorhanden. Es wurde daher empfohlen die Variante 1 und somit den Erhalt der Gehölzstrukturen zu wählen.

Aufgrund der Erläuterungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und unter Berücksichtigung der in Bad Salzuflen festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, werden die folgenden Vermeidungsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG bezüglich von Vogel- und Fledermausarten sind in den textlichen Festsetzungen bereits folgende Vermeidungsmaßnahmen benannt:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sowie Abbruch- und Umbauarbeiten sind nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen von Gehölzen bzw. Vegetationsflächen außerhalb des Zeitraums muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, Gebäuden oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiersnutzung sind
- Bei Rodung und Räumung von Vegetationsflächen sowie Abbruch- und Umbauarbeiten von baulichen Anlagen, in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, muss eine ökologische Baubegleitung sicherstellen, dass die bauliche Anlage bzw. die Vegetation nicht von Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder als Quartier genutzt werden.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung, etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist ein Abstand von mind. 1,5 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten, die zum Erhalt festgesetzt sind.

5.11 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

5.11.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich ein eingetragenes Bodendenkmal „Alte Landwehr“, das nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird. Nach § 2 DSchG NRW handelt es sich um ein Bodendenkmal, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, weil es ein im Gelände sichtbares Zeugnis der mittelalterlichen Territorialstrukturen und für die Geschichte der Menschen und des Raumes von Bedeutung ist, und weil für dessen Erhaltung wissenschaftliche Gründe vorliegen. Als obertägiges Bodendenkmal stellt es auch einen wichtigen offenkundigen Bestandteil der kulturellen Identität des Raumes dar.

Im Zuge des Verfahrens musste mit der oberen und unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden, inwieweit ein öffentlicher Fußweg durch die Landwehr verlaufen kann, um eine bessere Durchgängigkeit für das Plangebiet zu gewährleisten. Nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken gegen eine Querung in Form eines Fußweges durch das Bodendenkmal. Jedoch sollte bereits bei der Planung so sensibel wie möglich mit dem Bodendenkmal umgegangen werden und eine Wegeführung gewählt werden, die einen reduzierten Eingriff in das Bodendenkmal ermöglicht. Die weitere Planung ist gemäß § 9 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Die geplanten Bodeneingriffe in das Bodendenkmal sind von Archäologen zu begleiten und archäologische Befunde zu dokumentieren.

5.11.2 Flächen mit Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich wurde in der Vergangenheit als Wohnsiedlung für die Angehörigen der britischen Streitkräfte genutzt. Eine gewerbliche Nutzung ist in diesem Bereich nicht bekannt. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht bekannt. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Verdachtsmomente für Bodenbelastungen vor.

Im 200 Meter-Umkreis des Bebauungsplans befindet sich die Altablagerung 3918.84 „Walhalla“. Laut Untersuchungen im Jahr 1989 wurden keine Belastungen der Bodenluft oder des Bodens festgestellt, sodass keine Gefährdung von der Altablagerung für die geplanten Nutzungen des Bebauungsplans ausgeht.

Ebenfalls im Umfeld befindet sich der Altstandort 3918.143X Hirschberger Straße 34. Ein konkreter Verdacht auf eine mögliche schädliche Bodenveränderung liegt nicht vor. Aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich kann eine Gefährdung ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung der festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0135 „Siedlung Königsberger Straße“ ist daher nicht zu erwarten.

5.11.3 Quellenschutzgebiet

Das Plangebiet lag im Bereich des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen von 1974 in der Zone QSG IIIb. Eine Novellierung der Quellenschutzgebiete befindet sich aktuell in Aufstellung. Dementsprechend werden bei der Einrichtung und Änderung von baulichen Anlagen die Belange des Quellenschutzes zu berücksichtigen sein. Gemäß dem aktuellen Stand kann davon ausgegangen werden, dass der Bereich des B-Plans 0135 „Siedlung Königsberger Straße“ wieder dem qualitativen Bereich der Zone III sowie dem quantitativen Bereich A zugeordnet wird.

6 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	29.396 m²	82,98 %
darauf befindliche Flächen mit Bindungen zum Erhalt	5.514 m ²	15,57 %
Spielplatz	1.121 m²	3,16 %
Verkehrsflächen	4.907 m²	13,85 %
Gesamtfläche	35.425 m²	100,00 %

7 Auswirkungen und Realisierung der Planung

Da das Plangebiet heute schon fast vollständig bebaut ist und die Planung an den heutigen Bestand und die Bedarfe angepasst wird, sind die direkten Auswirkungen auf das Plangebiet sehr gering. Die Planung dürfte dahingegen dem Gebiet eher einen Mehrwert bieten, da man die Begrünung und den städtebaulichen Charakter langfristig sichert. Dennoch kann durch die Planung eine maßvolle Erweiterung stattfinden und flexibel auf die Bedarfe von potentiellen Neubauten reagiert sowie bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes standen zwischenzeitlich zwei Varianten im Raum. Variante 1 sicherte sämtliche begrünten Innenbereiche. Variante 2 sah im westlichen Innenbereich eine Nachverdichtung vor, unter Verlust der vorhandenen Grünstrukturen. Dies hätte sich zwar auf dem öffentlichen Belang Wohnraum zu schaffen positiv ausgewirkt, aber in Anbetracht des üppigen, langjährigen Baumbestandes, der neben der städtebaulichen, ökologischen sowie klimatischen Qualität auch als Lebensraum für ansässige Vogel- und Fledermausarten dient, wurde dem Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen der Vorzug gegenüber einer kleinteiligen Nachverdichtung gegeben. Durch die Wahl der Variante 1 wurden die Auswirkungen der Planung bei dessen Realisierung zusätzlich minimiert.

Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan wurde durch die Stadt Bad Salzuflen aufgestellt. Hierdurch entstanden neben Personalkosten auch Kosten für notwendige Gutachten wie den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Bad Salzuflen, den 02.06.2022