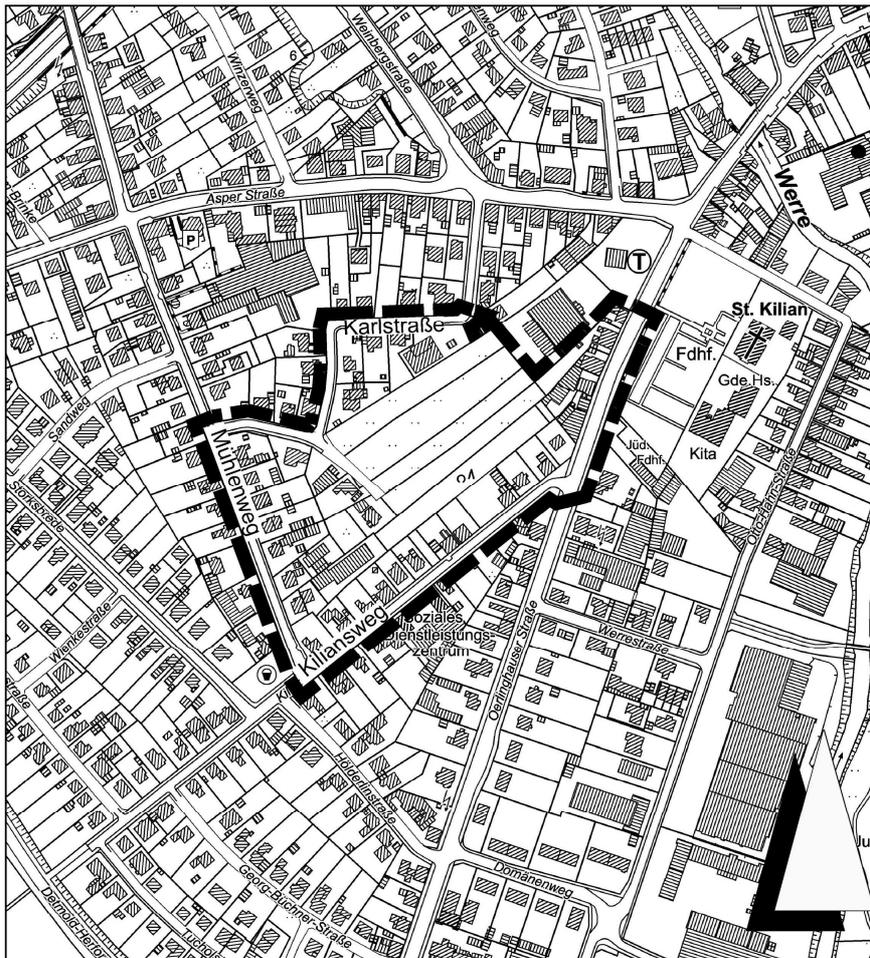


## Bebauungsplan Nr. 0249 „Kiliansweg/Karlstraße“ Ortsteil Schötmar

---

### Begründung (Satzung)

in der Fassung vom 22.11.2022



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3 Planverfahren	3
<b>2 AUSGANGSSITUATION</b>	<b>4</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung	4
2.2 Bebauung und Nutzung	5
2.3 Erschließung	5
2.4 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	5
2.5 Eigentumsverhältnisse	5
2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
<b>3 PLANUNGSBINDUNGEN</b>	<b>6</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplanung	6
<b>4 PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>7</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	7
4.2 Anpassung an den Flächennutzungsplan	7
<b>5 PLANINHALT</b>	<b>9</b>
5.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO	9
5.2 Bauweise, überbaubare Flächen und Nebenanlagen	10
5.3 Maß der baulichen Nutzung	12
5.4 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW	12
5.5 Baumschutz, Anpflanzungen von Bäumen und Dachbegrünung	13
5.6 Ausgleichsflächen	14
5.7 Verkehrliche Erschließung	14
5.7.1 Ruhender Verkehr	14
5.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr	14
5.7.3 Fuß- und Radverkehr	15
5.8 Technische Ver- und Entsorgung	15
5.8.1 Versorgung	15
5.8.2 Abwasserentsorgung	15
5.8.3 Beseitigung des Niederschlagswassers	15
5.9 Starkregen	16
5.10 Artenschutz	16
5.11 Denkmalschutz und Denkmalpflege	18
5.12 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	19
5.12.1 Flächen mit Bodenbelastungen	19
5.12.2 Überschwemmungsgebiete	21
5.13 Hinweise	21
5.13.1 Kulturgeschichtliche Bodenfunde	21
5.13.2 Heilquellenschutzgebiet	22
<b>6 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>23</b>
<b>7 GESAMTABWÄGUNG</b>	<b>23</b>
<b>8 AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG</b>	<b>24</b>
8.1 Auswirkungen	24
8.2 Bodenordnende Maßnahmen	24
8.3 Kosten und Finanzierung	24

## **1 Einführung**

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage von Schötmar. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine große Brachfläche (Wiese) sowie das baulich ungenutzte Grundstück eines ehemaligen Schrottplatzes. Der Eigentümer der nördlichen Brachfläche möchte diese einer Bebauung zuführen; auch das Grundstück des ehemaligen Schrottplatzes kann in die Planung einbezogen werden. Hier ist vor einer baulichen Entwicklung allerdings eine Bodensanierung erforderlich. Der Bereich zwischen Mühlenweg und dem unbefestigtem Stichweg (Karlstraße) wird ebenfalls in die Planung aufgenommen, um auch hier eine geordnete Erschließung und städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es ausgesprochen wünschenswert, dieses Areal in zentraler Lage in Schötmar baulich zu entwickeln, um Flächen für zusätzlichen Wohnraum und weitere soziale Nutzungen zu schaffen sowie langfristig eine geordnete Erschließung zu sichern. Obwohl die bauliche Entwicklung überwiegend auf privaten (Brach-) Flächen ermöglicht wird, ist es aus städtebaulichen Gründen wichtig, auch die direkte Umgebung in den Geltungsbereich mit einzubeziehen. Aus den genannten Gründen wird der Bebauungsplan als Angebots-Bebauungsplan durch den Fachdienst Stadtplanung und Umwelt aufgestellt und die Planung nicht an einen privaten Investor delegiert.

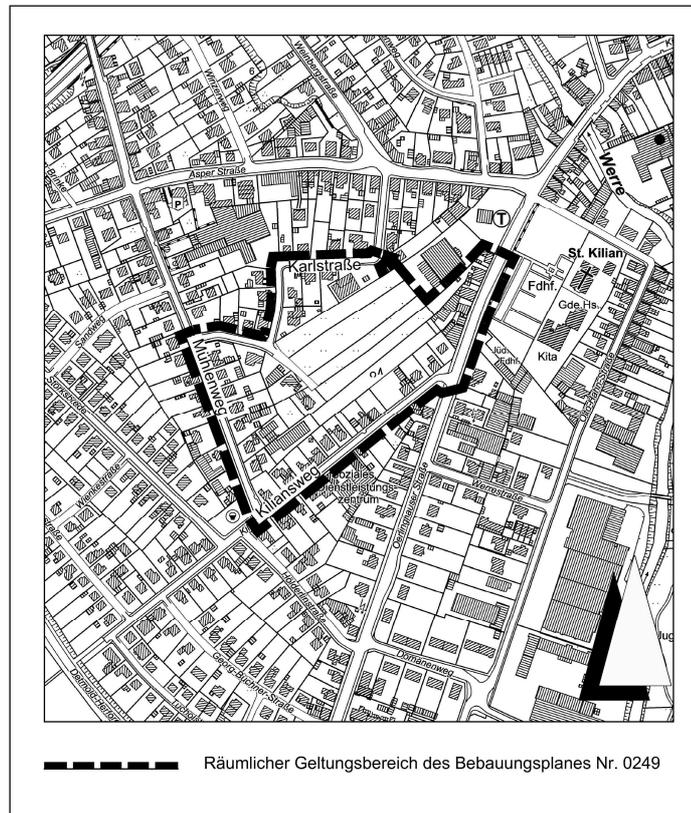
### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet ist ca. 52.600 qm groß und liegt in zentraler Lage in Schötmar, westlich der Werre. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: im Westen durch den Mühlenweg, im Norden durch die Karlstraße, im Nordosten durch das Grundstück des Raiffeisen-Marktes, im Osten durch die Oerlinghauser Straße und im Süden durch den Kiliansweg. Die Verkehrsflächen der genannten Straßen liegen innerhalb des Geltungsbereiches, um die äußere Erschließung auch planungsrechtlich zu sichern. Neben der Brachfläche im inneren Bereich wird die Bebauung im direkten Umfeld in den Geltungsbereich mit einbezogen, um auch hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung zu ermöglichen und die innere Erschließung zu sichern.

### **1.3 Planverfahren**

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 05.07.2011 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 0249 „Kiliansweg/Karlstraße“ gefasst (DS 140/2011). Planungsziel war, das Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen und im Bereich der innerstädtischen Brachflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohngebieten zu schaffen. Ein städtebauliches Konzept lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor; zunächst sollten weitere Rahmenbedingungen geklärt werden. Der räumliche Geltungsbereich umfasste damals lediglich die Brachfläche sowie in Teilen die nördlich und südlich bzw. südöstlich direkt angrenzende Bebauung. Ein konkretes Interesse zur Umsetzung einer Planung im Bereich der Brachflächen durch die Eigentümer bestand damals nicht.

Entgegen des Aufstellungsbeschlusses des Planungsausschusses von 2011 soll jetzt der Bebauungsplan für einen größeren Bereich aufgestellt werden. Die Abgrenzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, unter anderem um auch die Erschließung des inneren Bereiches neu und sinnvoll zu ordnen und auch die bauliche Entwicklung in der direkten Umgebung der Brachflächen zu regeln. Hierzu hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung in seiner Sitzung am 07.12.2021 den Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches und zur frühzeitigen Beteiligung gefasst. <sup>1</sup>



Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Die Voraussetzung hierfür sind gegeben, da die Grundflächenzahl unter 20.000 qm liegt und durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 10.01.2022 bis 09.02.2022. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung hat am 21.06.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 2.08.2022 bis 2.09.2022.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage von Schötmar und ist weniger als 1 km vom Nahversorgungszentrum Begastraße sowie dem Einzelhandelsstandort an der Uferstraße entfernt. Die direk-

<sup>1</sup> DS 308/2021

te Umgebung sowie der überwiegende Teil des Geltungsbereiches sind bereits bebaut. Im Plangebiet selbst überwiegt eine Wohnnutzung, die direkte Umgebung ist durch eine gemischte Nutzung mit Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel geprägt. Unmittelbar angrenzend befinden sich ein Kinderspielplatz, der Raiffeisen Markt sowie der Werrefriedhof. Östlich der Oerlinghauser Straße befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet der Adolph-Kolping-Kindergarten der katholischen Kirchengemeinde St. Kilian.

## **2.2      Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet selbst ist neben den Brachflächen überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. An der Oerlinghauser Straße finden sich aber auch noch Gewerbehallen; Teilflächen des ehemaligen Schrottplatzes werden gewerblich genutzt (Autohandel). Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich eine Glaserei, eine Käsevertriebsagentur, ein kleiner Handel mit KFZ-Teilen und Gebrauchtwagen und ein Ärztehaus. Im direkten Umfeld befinden sich aber auch gewerbliche und sonstige Nutzungen, wie z.B. eine Druckerei und der Raiffeisen-Markt. Die Bebauung ist in der Regel ein- oder zweigeschossig, überwiegend mit Sattel- oder Walmdach. Die gewerblich genutzten Objekte sowie Nebengebäude haben teils auch Flachdächer. Insbesondere im rückwärtigen Bereich des Mühlenwegs finden sich auch noch ehemals gewerblich genutzte Gebäude.

## **2.3      Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Oerlinghauser Straße, den Kiliansweg, den Mühlenweg und die Karlstraße. Die Wohnhäuser Karlstraße 15 und Mühlenweg 4a werden über einen nicht ausgebauten Stichweg angefahren. Die Zufahrt zum Mühlenweg 2a erfolgt über das Grundstück Mühlenweg 2. Über die vorgenannten Straßen ist das Plangebiet erschlossen, die innere Erschließung wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens neu geregelt und festgesetzt.

## **2.4      Natürliche Grundlagen und Umweltzustand**

Das Plangebiet ist in großen Teilen bereits bebaut. Insbesondere im Bereich der gewerblich genutzten Grundstücke sind teilweise auch Gebäude oder Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhanden. Bei der Brachfläche (Flurstücke 1511, 1510, 505 und 1505) handelt es sich überwiegend um eine große zusammenhängende Wiese, nur im Randbereich zur Karlstraße befindet sich ein unbefestigter Weg. Der rückwärtige Bereich des Flurstücks 488 (Kiliansweg 6, ehemaliger Schrottplatz) ist unbebaut, allerdings ist der Boden stark belastet und in Teilen hat sich eine üppige Vegetation entwickelt.

## **2.5      Eigentumsverhältnisse**

Mit Ausnahme der Straßenflächen befinden sich fast alle Grundstücke in Privateigentum unterschiedlicher Personen. Das Flurstück 485, zwischen Kiliansweg 12 und Kiliansweg 14 sowie das Flurstück 592 im Übergang der Karlstraße in den Stichweg sind ebenfalls städtisch; über diese Parzellen soll die geplante innere Erschließung des Gebietes erfolgen. Die unbebauten Flurstücke 1511, 1510, 505 und 1505 gehören einem Investor, der hier eine Wohnanlage für Senioren und weitere soziale Nutzungen bauen möchte.

## **2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt planungsrechtlich im Innenbereich. In der Vergangenheit wurde bereits mehrfach ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestartet, allerdings nie abgeschlossen. Am 24.03.1982 hatte der Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0205 „Karlstraße“ beschlossen. Dieser wurde „aus Gründen der Rechtssicherheit und der beabsichtigten Neuordnung dieses Gebietes“ vom Planungsausschuss in seiner Sitzung am 17.08.1999 aufgehoben (DS 157/99). In der gleichen Sitzung wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 0205/I „Karlstraße“ gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 19.01.2000 bis 21.02.2000 durchgeführt. Zu dieser Zeit war jedoch der Schrottplatz noch in Betrieb und nach der frühzeitigen Beteiligung kam man zu dem Ergebnis, dass eine bauliche Entwicklung der Brachflächen aufgrund der mit dem Schrottplatz einhergehenden Problemen, vor allem dem Lärm, nicht realisierbar war. Daher wurde dieses Verfahren nicht weiter geführt. Für einen Teil des ursprünglichen Geltungsbereiches 0205/I wurde im Kreuzungsbereich Oerlinghauser Straße/Asper Straße der Bebauungsplan Nr. 0246 V „Tivoli“ aufgestellt und 2003 rechtskräftig. Auf Grundlage des Bebauungsplanes sind der Raiffeisen-Markt und die Tankstelle entstanden.

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung konnte auf Grundlage von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) genehmigt werden. Für die Brachflächen ist eine bauliche Entwicklung unter anderem wegen der fehlenden inneren Erschließung nur mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

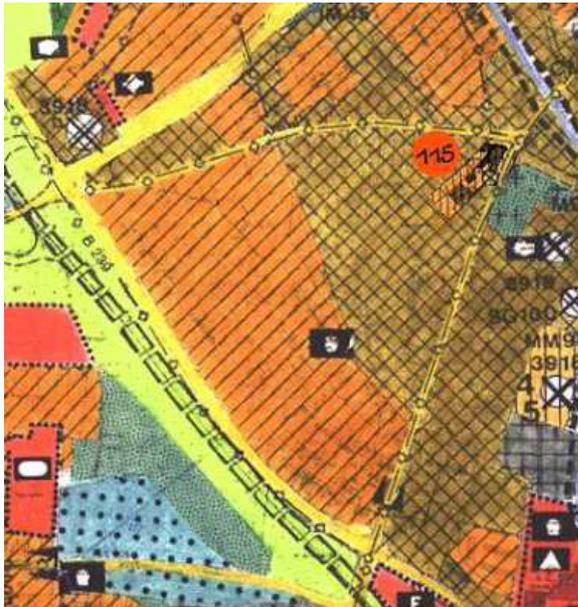
## **3 Planungsbindungen**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Oberbereich Bielefeld - stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Gleichzeitig ist für den Geltungsbereich der Erhalt und die Entwicklung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt. Aufgrund der Lage im ASB ist das Plangebiet nicht von den Festsetzungen des Landschaftsplanes erfasst.

### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Im angrenzenden Bereich des Raiffeisen-Marktes erfolgte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0246 V „Tivoli“ in 2003 auch die 115. Änderung des FNP von gemischter Baufläche zu „Sonderbaufläche landwirtschaftlicher Fachmarkt“.



Auszug aus dem FNP der Stadt Bad Salzuflen

## **4 Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

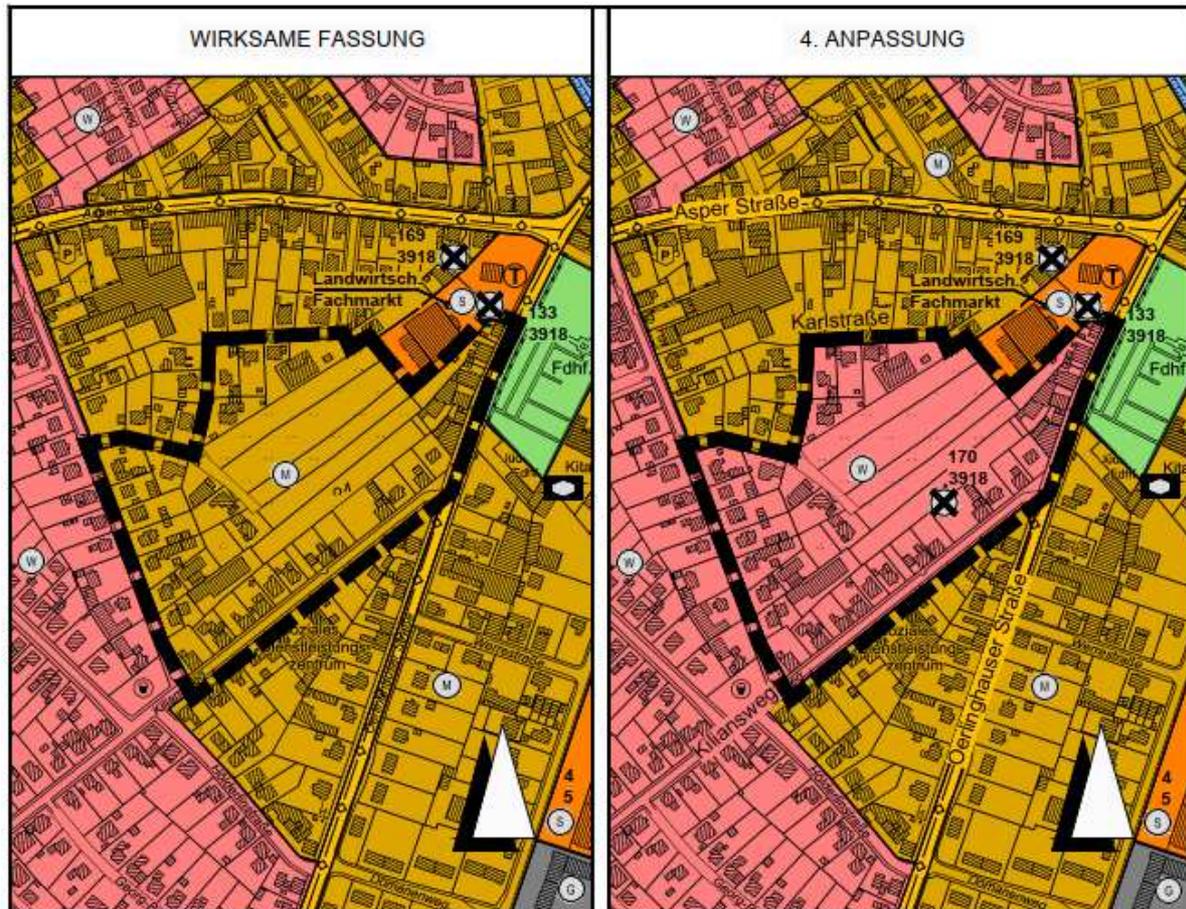
Ziel der Planung ist es, eine noch unbebaute Brachflächen in zentraler Lage von Schötmar einer baulichen Nutzung zuführen zu können, die Erschließung zu sichern, eine ehemals gewerblich genutzte Brachfläche nach Sanierung ebenfalls erstmals bebauen zu können und eine den heutigen Zielen der Stadtplanung entsprechende gebietsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

### **4.2 Anpassung an den Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an den Bebauungsplan angepasst, da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist insofern gewährleistet, da das Plangebiet weitgehend bebaut und planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist. Der FNP wird hinsichtlich der durch den Bebauungsplan obsolet gewordenen Darstellungen nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst. Diese Anpassung ist keine Änderung des FNP, sondern lediglich eine redaktionelle Berichtigung, für die kein förmliches Änderungsverfahren durchgeführt wird. Die im Rahmen des Anpassungsverfahrens entsprechende landesplanerische Anfrage für die 4. Anpassung des Flächennutzungsplanes „Kiliansweg/Karlstraße“ wurde im Juni 2022 bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Mit Schreiben vom 18.08.2022 hat die Bezirksregierung Detmold mitgeteilt, dass gegen die Anpassung des Flächennutzungsplanes keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt; der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von Wohngebieten vor. Im Rahmen der 4. Anpassung des FNP ist die Darstellung von Wohnbauflächen im Plangebiet vorgesehen. Der Geltungsbereich der Anpassung entspricht überwiegend dem des Bebauungsplanes, lediglich in den Randbereichen im Bereich der vorhandenen Straßen gibt es geringfügige Abweichungen. Der Mühlenweg ist im FNP bereits als

Wohnbaufläche dargestellt und wird somit nicht in den Änderungsbereich einbezogen, die Karlstraße bleibt analog zu den nördlich davon gelegene Grundstücken weiterhin gemischte Baufläche und wird ebenfalls nicht in den Geltungsbereich übernommen. Der Kiliansweg im Bereich der Anpassung wird zukünftig nicht mehr als gemischte Baufläche sondern als Wohnbaufläche dargestellt. Die genannten Darstellungen der Straßen orientieren sich an den entsprechenden Darstellungen der Bauflächen in der Umgebung. Die Abgrenzungen des FNP sind nicht parzellenscharf.



**LEGENDE:**

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche
- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstrassen
- Grünflächen
- Wasserflächen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- Lage von Böden, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
- Anpassungsbereich

## **5 Planinhalt**

### **5.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**

Im Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzungen ist in allen Gebieten gleich. Zulässig sind alle in § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen; dies sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Zulässigkeit der genannten Nutzungen soll dazu beitragen, ein möglichst großes Nutzungsspektrum innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, um somit zu einer Belebung und Attraktivität der zukünftigen Wohngebiete zu führen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Beherbergungsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Dies entspricht dem durch unterschiedliche Nutzungen geprägten Umfeld und der planerischen Intention einer großen Durchmischung und vielfältigen Nutzungen im Plangebiet.

Von den gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese sowohl aufgrund ihrer Größe als auch durch das damit in der Regel verbundene Verkehrsaufkommen nicht den baulichen Zielsetzungen in diesem Bereich entsprechen.

Der Bebauungsplan setzt die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 fest. Das WA1 beinhaltet den Bereich der Neuplanung, im WA2 findet sich der Gebäudebestand. Die beiden Gebiete unterscheiden sich bezüglich der Bauweise, der Dachform, -höhe und -neigung.

Im WA1 im Bereich der Brachfläche (Wiese) plant ein Investor eine Wohnanlage mit ca. 80 seniorengerechten Wohnungen im KfW-55 EE-Standard. Weitere Nutzungen sollen das Angebot auf dem Gelände ergänzen. Dazu zählen eine Tagespflege, die Büroräume für den ambulanten Dienst, zwei Wohngruppen sowie Arztpraxen. Die verschiedenen Baukörper werden mit jeweils zwei Vollgeschossen errichtet. Die einzelnen Gebäudeteile sind über gemeinsame Stellplatzanlagen erreichbar. Die Zu- und Abfahrt sowie auch die Anlieferung erfolgen überwiegend über die Karlstraße. Alle Gebäude werden barrierefrei erschlossen und sind mit Aufzugsanlagen ausgestattet. Die Flachdächer der Gebäude werden begrünt und sollen Photovoltaikanlagen erhalten, um das energetische Konzept abzurunden.

Alle Gebäudekörper werden durch die unterschiedlichen Nutzungen sehr differenziert gestaltet, so dass offene und geschlossener Fassaden entstehen, die die Baukörper gliedern. So soll sich die Planung auch in die umliegende Bebauung städtebaulich einfügen. Dies wird auch erreicht, indem sich die Köpfe der Gebäudeteile zu den Bestandsgebäuden orientieren und ähnliche Proportionen aufnehmen.

Die geplanten Nutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Durch die Aufstellung eines „Angebots-Bebauungsplanes“ und der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sind neben Wohnen wie zuvor genannt zahlreiche andere Nutzungen zulässig. Hierdurch kann ein flexibles, an die aktuellen Bedürfnisse angepasstes Nutzungsspektrum erzielt werden. Die große

Vielfalt an möglichen Nutzungen entspricht dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Planung und der Nachverdichtung im Innenbereich. Die zeichnerischen Festsetzungen orientieren sich in diesem Bereich an dem Planungskonzept des Investors und beinhalten neben großzügigen überbaubaren Flächen die Zuwegung über eine private Verkehrsfläche sowie Sammelstellplatzanlagen.

Das südlich davon gelegene Flurstück 488 (Kiliansweg 6, ehemaliger Schrottplatz) kann durch die Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls erstmals bebaut werden; zuvor ist jedoch eine umfassende Bodensanierung erforderlich (siehe auch 5.12.1. Fläche mit Bodenbelastung). Die Festsetzungen sind so gewählt, dass das Flurstück unabhängig von der nördlich angrenzenden Brachfläche erschlossen und entwickelt werden kann. Dies ist insbesondere wichtig, da der Boden der südlichen Fläche zunächst saniert werden muss. So ist eine bauliche Entwicklung zeitlich voneinander unabhängig möglich. Über eine private Zufahrt vom Kiliansweg aus können zwei größere Baufelder und eine zugehörige private Stellplatzanlage erschlossen werden. Entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche finden sich auch für dieses Flurstück weitere Baumöglichkeiten.

Die Glaserei im WA 2 liegt in einem Gebiet, das stark von Wohnbebauung geprägt ist. Daher ist es für die Firma bereits jetzt erforderlich, die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden analog eines WA-Gebietes einzuhalten. Ein genehmigungskonformer Betrieb ist somit auch innerhalb des vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes möglich. Ein Gebrauchtwagen und KFZ-Teilverkauf ist zukünftig im Plangebiet nicht mehr genehmigungsfähig. In der direkten Umgebung des vorhandenen Gewerbebetriebes befinden sich nicht mehr genutzte ehemalige Gewerbehallen sowie Wohnbebauung. Planungsziel ist es, auch entlang des Kiliansweges ein Allgemeines Wohngebiet zu etablieren, da dies bereits jetzt überwiegend dem Bestand entspricht, um Konflikte mit einer zukünftigen Wohnbebauung zu vermeiden und um die städtebauliche Nachverdichtung im Innenbereich zu unterstützen. Eine bereits vorhandene und genehmigte Nutzung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes aber nicht direkt beeinträchtigt, da diese Bestandschutz genießt.

## **5.2 Bauweise, überbaubare Flächen und Nebenanlagen**

Im Bereich der bestehenden Bebauung (WA2) wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig. Dies entspricht dem Bestand und soll so auch planungsrechtlich festgesetzt werden. Im Bereich der Neuplanung (WA1) wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gilt die zuvor erläuterte offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Dies ist aufgrund des geplanten kompakten Baukörpers erforderlich und an dieser Stelle auch städtebaulich sinnvoll. So kann eine Bündelung der Angebote und eine hochwertige Nachverdichtung bei gleichzeitiger Schaffung großzügiger Gartenbereiche erreicht werden.

Die Baugrenzen werden überwiegend mit einem Abstand von drei Metern zu den Straßenflächen festgesetzt. Entlang der Oerlinghauser Straße und dem Kiliansweg stehen mit nur vier Ausnahmen fast alle Gebäude direkt an der Straßenbegrenzungslinie. Daher wird hier, in Anlehnung an den Bestand, die Baugrenze direkt entlang der Verkehrsfläche festgesetzt. Langfristig wäre es wünschenswert, wenn die Bebauung auch hier einen Abstand zur Straße einhalten würde und Vorgar-

tenbereiche entstehen könnten. Im Hinblick auf die vorhandene Situation und die teilweise recht kurzen Grundstücke – insbesondere Oerlinghauser Straße zwei bis acht – wird dies jedoch nicht zwingend durch den Rücksprung der Baugrenze gefordert. Die Baufelder entlang der Oerlinghauser Straße und dem Kiliansweg werden jedoch mit einer Tiefe zwischen 18 und 23 Metern festgesetzt; dies ermöglicht auch bei einem Rücksprung der Bebauung fast überall ein ausreichend tiefes Baufeld und einen gestalterische Spielraum im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung und Nutzung. So können Vorgartenbereiche entstehen, die der Auflockerung des Straßenbildes dienen und insbesondere bei Erdgeschosswohnungen zu einer größeren Attraktivität beitragen; dies wird aber nicht zwingend vorgegeben.

Die Gebäude am Mühlenweg haben alle einen Abstand von mindestens 5 m zur Straße und begrünte Vorgärten. Dieses Straßenbild soll beibehalten und durch die Festsetzungen gesichert werden. Die Baufelder entlang dem Mühlenweg sowie der Karlstraße haben überwiegend eine Tiefe von 20 m, um den Gebäudebestand weitestgehend auch planungsrechtlich zu sichern und um bauliche Veränderungen oder Nachverdichtungen zu ermöglichen. Im rückwärtige Bereich der Gebäude am Mühlenweg befinden sich verschiedene Nebenanlagen und genehmigte Stellplätze oder Garagen. Daher wird hier, im Anschluss an die Baugrenzen, in einer Tiefe von 10 m eine Fläche für Stellplätze oder Garagen festgesetzt. Die im Innenbereich vorhandenen Gebäude haben ebenfalls Bestandschutz, liegen aber entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in der Regel nicht innerhalb einer überbaubaren Fläche; das heißt, dass Neubauten zukünftig nicht mehr zulässig sind. Garagen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des festgesetzten 10 m breiten Bereiches auch weiterhin zulässig. Diese Festsetzung dient, wie zuvor beschrieben dazu, die Innenhöfe von Fahrzeugverkehr und Lärm möglichst frei zu halten. In diesem rückwärtigen Bereich befindet sich ebenfalls eine Glaserei. Diese Nutzung ist wohngebietsverträglich und soll auch am Standort planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin ist in diesem Teil der „Innenbereich“ auch so tief, dass eine weitere bauliche Nutzung städtebaulich unproblematisch ist. Daher wird in Anlehnung an das Bestandsgebäude ein Baufeld festgesetzt. Eine Erweiterung der überbaubaren Flächen ist in diesem Bereich nicht vorgesehen, da das Grundstück bereits im Bestand durch die Gebäude sowie die Zufahrten und Bewegungsflächen stark versiegelt ist und bauliche Erweiterungen aufgrund der beengten Verhältnisse nur schwer möglich wären. Zur Begrenzung der Bauhöhen und um zusätzliche Verschattung wird für dieses Baufeld ein Flachdach festgesetzt. Im nördlichen Bereich der Karlstraße wird die Tiefe der überbaubaren Fläche an den Bestand (Karlstraße 5) angepasst, um diesen auch hier planungsrechtlich zu sichern. Negative Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke sind dadurch aufgrund der bestehenden baulichen Situation, des Zuschnitts und der Lage des Flurstücks nicht zu erwarten.

Im nördlichen Bereich des WA1 sind die Baugrenzen an das Konzept des Investors angepasst. Auf dem südlich davon liegenden recht schmalen Grundstück werden ebenfalls größere Baufelder in einer Tiefe von ca. 12 m festgesetzt. Hier könnten beispielsweise Mehrfamilienhäuser, aber auch mehrere Einfamilienhäuser entstehen.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl GRZ wird entsprechend der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt. Um auch auf kleineren Grundstücken ausreichend Platz für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zu ermöglichen und aufgrund der vorhandenen baulichen Situation in einer zentralen Lage in Schötmar, wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um maximal 50 % für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO zugelassen.

In Anlehnung an den Gebäudebestand werden im gesamten Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Gemäß der Investorenplanung wird im WA1 ein Flachdach festgesetzt; dieses ist zu begrünen. Bei Flachdächern wird eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m festgesetzt. Dies gewährt einen gewissen Spielraum bei der Hochbauplanung, schließt aber Staffelgeschosse aus. Dies korrespondiert mit der vorliegenden Planung und den Flachdachgebäuden im Bestand. Insbesondere bei der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Umgebung soll so auch eine zu große Verdichtung und Verschattung der umgebenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden. In allen anderen Bereichen sind in Anlehnung an den Gebäudebestand, überwiegend Satteldächer und Walmdächer, aber auch Flachdächer zulässig. Die festgesetzte Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe orientieren sich am Bestand. Neben der Festsetzung der Geschossigkeit erfolgt die Steuerung der Gebäude über festgesetzte Trauf- und Firsthöhen bei geneigten Dächern sowie die Gebäudehöhe bei Flachdächern. Bei geneigten Dächern wird die Traufhöhe in Anlehnung an den Bestand auf eine Höhe von 7 m und die Firsthöhe auf eine maximale Höhe von 12,5 m festgesetzt, die maximale Gebäudehöhe wird auch hier auf 7,5 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhe ist immer die vorgelagerte Verkehrsfläche.

### **5.4 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW**

Die baugestalterischen Festsetzungen sollen eine abgestimmte Umsetzung der Dachlandschaft und Vorgärten im Baugebiet sicherstellen. Daher werden Festsetzungen zur Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen, zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen. Die Festsetzungen sind dazu geeignet, architektonisch individuelle Wohngebäude zu bauen und ein in den Rahmenbedingungen aufeinander abgestimmtes Gesamtkonzept zu erhalten.

Um eine angemessene städtebauliche Gestaltung der Dachflächen zu erreichen werden Mindestmaße bzw. maximal zulässige Größen und Proportionen bei Dachaufbauten, Nebengiebeln und Zwerchhäusern festgesetzt.

Einfriedungen sollen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in Form baulicher Anlagen als Zäune, bepflanzte Zäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1,4 m zugelassen werden. Hecken sind ohne Höhenbegrenzung zulässig, da eine Begrünung des Gebietes durchaus gewünscht ist und um den sonst zwingend erforderlichen regelmäßigen Höhenschnitt an die Wünsche der Eigentümer anzupassen; die Anforderungen an das Nachbarschutzrecht und an die Einsichtbarkeit bei Straßeneinmündungen (Sichtdreiecke) sind zu beachten.

Die Vorgartenfläche darf nicht mehr als 30% befestigt werden. Weiterhin wird festgesetzt, dass der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten unzulässig ist. Mit dieser Festsetzung soll dem immer stärker ausgeprägten Trend nach einer Versiegelung und Gestaltung der Vorgärten durch „Steine“ entgegen gewirkt werden. So soll gewährleistet werden, dass die Vorgärten tatsächlich begrünt werden, zur ökologischen Aufwertung des Wohngebietes beitragen und somit einen wertvollen Beitrag zum Erhalt von Insekten und im Hinblick auf die Biodiversität leisten. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur vorderen Baugrenze (textliche Festsetzung II Nr. 4.1). Wie zuvor beschrieben wird entlang des Kilianswegs und der Oerlinghauser Straße die Baugrenze aufgrund der Bestandssituation direkt entlang der Verkehrsfläche festgesetzt. Per Definition handelt es sich hierbei somit nicht um Vorgartenflächen. Dies ist neben der vorhandenen Bebauung auch der Tatsache geschuldet, dass hier im Bestand bei mehreren Baugrundstücken die erforderlichen Stellplätze direkt entlang der Straßenbegrenzungslinie genehmigt wurden. Diese sollen auch planungsrechtlich gesichert werden, da bei den meisten der betroffenen Grundstücke im weiter zurück liegenden Bereich keine Stellplatzflächen möglich wären. Sofern die Flächen nicht bebaut oder für Stellplätze genutzt werden, ist eine Begrünung wünschenswert, jedoch nicht zwingend gefordert.

Werbeanlagen werden reglementiert, damit die Wohnbebauung nicht negativ beeinträchtigt wird und um diese sinnvoll zu steuern.

## **5.5 Baumschutz, Anpflanzungen von Bäumen und Dachbegrünung**

Im Plangebiet befinden sich vereinzelt Bäume und insbesondere im Bereich des ehemaligen Schrottplatz Spontanvegetation, überwiegend in Form von Büschen. Durch die geplante Erschließungsstraße zwischen Karlstraße und Kiliansweg sowie die private Erschließungsfläche wird es erforderlich werden, einzelne Bäume zu fällen. Da die Straße für die städtebauliche Entwicklung des innerstädtischen Bereiches erforderlich ist und andere Anbindungsmöglichkeiten aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht bestehen, ist ein Erhalt der Bäume an dieser Stelle nicht möglich. Der Bebauungsplan trifft jedoch verschiedene Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, so dass bei einer weiteren Bebauung auch weitere Bäume im Plangebiet angepflanzt werden müssen. So kann insgesamt eine Durchgrünung des Bereiches sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter, Laubbaum zu pflanzen ist, mindestens jedoch ein heimischer Laubbaum pro Grundstück. Hierdurch soll auch auf den privaten Flächen ein Mindestmaß einer Begrünung erzielt werden. Dies trägt zur Auflockerung und Durchgrünung als auch zur ökologischen Aufwertung der Wohngebiete bei. Weiterhin wird aus ökologischen Gründen festgesetzt, dass Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von weniger als 10 Grad Dachneigung zu begrünen sind.

Für je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung trägt insbesondere im Bereich der geplanten größeren privaten Stellplatzanlagen zu einer Gliederung, Durchgrünung und Gestaltung sowie zur ökologischen Aufwertung dieser Anlagen bei.

## **5.6 Ausgleichsflächen**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren ist kein Ausgleich erforderlich.

## **5.7 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über den Kiliansweg, die Karlstraße und den Mühlenweg an das Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung soll über eine zusätzliche Planstraße in Verlängerung der Karlstraße nach Süden, mit Anschluss an den Kiliansweg erfolgen. Ergänzend werden die neuen Bauflächen über private Verkehrsflächen (mit Stellplatzanlagen) erschlossen. Die Erschließung der vorhandenen Glaserei wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zusätzlich gesichert.

### **5.7.1 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr muss auf privaten Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden. Die textlichen Festsetzungen regeln, dass Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll grundsätzlich gewährleistet werden, dass die rückwärtigen Bereiche der Wohnbebauung einer ruhigeren Nutzung vorbehalten sind und weitestgehend von Verkehrslärm geschützt werden.

Die Bebauung am Mühlenweg ist unter anderem durch die breiten begrünten Vorgärten geprägt. Die erforderlichen Stellplätze sind hier häufig neben oder auch hinter den Gebäuden genehmigt. Hier soll die vorhandene Situation auch planungsrechtlich gefestigt werden; daher wird im Anschluss an die überbaubaren Flächen noch eine 10 m tiefe Fläche festgesetzt, in der Stellplätze, Garagen und Carports zulässig sind. Eine lärmtechnische Verschlechterung ist nicht zu befürchten, da dies bereits der Realität entspricht; allerdings können so die begrünten Vorgärten erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus sind teilweise private Verkehrsflächen festgesetzt, die neben der Erschließung auch der Anlage von Stellplätzen dienen. Auch diese sind so gewählt, dass die Fahrzeuge möglichst in Straßennähe abgestellt werden, um in den rückwärtigen Bereichen ruhige Gartennutzungen zu erhalten. Größere Stellplatzanlagen sind entsprechend der textlichen Festsetzungen zu begrünen.

Entlang der Oerlinghauser Straße und dem Kiliansweg sind Stellplätze entsprechend der festgesetzten Baugrenze direkt ab der Straßenbegrenzung zulässig, was in Teilen auch dem genehmigten Bestand entspricht.

### **5.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Bushaltestelle „Am Ziegelhofe“ an der Asper Straße befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Hier fahren die Linien 961 und 962. Der Bahnhofpunkt Schötmar und die Bushaltestellen „Platanenstraße“ und „Uferstraße“ sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

### **5.7.3 Fuß- und Radverkehr**

Separate Radwege sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Planstraße zwischen Karlstraße und Kiliansweg wird als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Ein separater Fuß- oder Radweg ist zwar nicht vorgesehen, dennoch bietet diese geplante neue Verbindung eine verbesserte Anbindung in Richtung Kiliansweg und das Zentrum von Schötmar.

## **5.8 Technische Ver- und Entsorgung**

### **5.8.1 Versorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Anlagen durch den zuständigen Träger (Stadtwerke Bad Salzuflen). Vor dem Hintergrund der Novellierung des Klimaschutzgesetzes werden nach aktuellem Stand die Stadtwerke Bad Salzuflen GmbH keine Erweiterung des Gasversorgungsnetzes im Plangebiet vornehmen. Geplant ist, den Bereich zukünftig mit Fernwärme zu erschließen.

Die Stromversorgung des Plangebietes wird durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert. Hierfür ist es erforderlich, eine Ortsnetzstation im Plangebiet zu errichten. Diese wird als Fläche für Versorgungsanlagen im Bereich der privaten Verkehrsfläche des Neubauvorhabens planungsrechtlich gesichert. Der Standort wurde mit den Stadtwerken und dem Vorhabenträger vorabgestimmt; eventuell erforderliche geringfügige Verschiebungen sind in Abstimmung zulässig.

Der Löschwasserbedarf von 96 ccm/h (Zeitansatz 2 h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 wird aus dem öffentlichen Trinkwassernetz, in einer Entfernung von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

### **5.8.2 Abwasserentsorgung**

Innerhalb der unbebauten Brachflächen werden neue Straßen und auch Kanäle für die Erschließung entstehen. Diese werden an die bestehenden Netze angeschlossen. Hierfür ist ebenfalls ein weiterer Ausbau im Bereich der Planstraße erforderlich.

### **5.8.3 Beseitigung des Niederschlagswassers**

Für die innere Erschließung werden zusätzliche Verkehrsflächen und auch neue Kanäle und Kanalanschlüsse erforderlich. Das Gebiet ist im Generalentwässerungsplan GEP berücksichtigt worden. Eine Rückhaltung auf den Grundstücken ist nicht erforderlich. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen die Planungen für die zukünftige Erschließung des Plangebietes (Kanäle und Straße) und insbesondere der noch unbebauten Brachflächen. Nach Ausarbeitung der Planung wird für die Erstellung/Änderung des Kanalnetzes eine entsprechende Anzeige gemäß den Bestimmungen des § 57 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW erforderlich. Die untere Wasserbehörde ist für die Erteilung der Zustimmung für das Niederschlagswasserkanalnetz und die Bezirksregierung Detmold für das Schmutzwasserkanalnetz/Mischwasserkanalnetz zuständig.

## **5.9 Starkregen**

Die Stadt Bad Salzuflen erarbeitet aktuell ein Starkregenkonzept um gefährdete Bereiche zu lokalisieren, diese dann bestmöglich zu schützen und für die Zukunft Vorsorge betreiben zu können. Als Grundlage für das Konzept wurden zunächst Starkregengefahrenkarten erarbeitet, um Gefahrenbereiche zu identifizieren. Bis März 2022 haben dazu mehrere Bürgerinformationsveranstaltungen stattgefunden. Als nächster Schritt soll die Erarbeitung des Handlungskonzeptes und die Entwicklung von Maßnahmen zur Verringerung des Überflutungsrisikos erfolgen.

Auf Grund der bisher vorliegenden Erkenntnisse (Starkregengefahrenkarte, Blattabschnitt 20, Schötmar, Stand März 2022) kann bei der Lage des B-Plangebietes nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Starkniederschlagsereignissen zu einer Überflutung einzelner Grundstücke bis maximal 50 cm und zu Schäden an der Bebauung und dem Inventar kommen kann. Betroffen hiervon sind aufgrund der Topographie insbesondere der östliche Bereich der Flurstücke 1511, 1510, 505 und 1505), also Teile der Brachfläche, die erstmals einer Bebauung zugeführt werden soll. Eine Umsetzung möglicher Schutzmaßnahmen obliegt dem Bauherren. Die Bauherren sind darauf hinzuweisen, dass eine hochwasserangepasste Bauweise zu empfehlen ist. Empfehlungen dazu können der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (Herausgeber: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Alt-Moabit 140, 10557 Berlin) entnommen werden. Dabei sind die Bauherren ebenfalls darauf hinzuweisen, dass Maßnahmen zum Schutz vor Starkniederschlagsereignissen auf dem Grundstück nicht den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindern dürfen. Genau so darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

## **5.10 Artenschutz**

Mit der Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Den Bestimmungen des BNatSchG folgend sind daher bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren ergibt sich aus den Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG. Es handelt sich um eine eigenständige Prüfung, die nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Stelzig, Soest. Am 11.05.2022 und am 30.05.2022 fanden Begehungen des Untersuchungsgebietes zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Das Untersuchungsgebiet setzt sich neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0249 „Kiliansweg/Karlstraße“ auch teilweise aus den angrenzenden Siedlungsbereichen sowie einem Teil des Werrefriedhofes und gewerblichen Bereichen zusammen. Das Untersuchungsgebiet ist von einer Grünfläche, Brachflä-

chen mit überwiegend heimischen Sträuchern und Ziersträuchern sowie den Gartenflächen der bestehenden Gebäude bestanden. Aufgrund der Biotopausstattung wurde die Artengruppe der Vögel näher untersucht.

Unter den planungsrelevanten Vogelarten konnten zwei Brutreviere des Girlitzes festgestellt werden. Diese befinden sich im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, zum einen auf dem Friedhofsgelände sowie zum anderen in den Gärten der bestehenden Wohnbebauung. Der bevorzugte Neststandort befindet sich in Nadelbäumen (LANUV NRW 2022). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht in den für den Bruterfolg maßgeblichen Gehölzbestand des Girlitzes eingegriffen. Der Verbotstatbestand der Zerstörung der Lebensstätten des Girlitzes wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Um baubedingte Störungen, die potentiell zu einer Aufgabe einer begonnen Brut und zum Auslösen des Verbotstatbestandes der Tötungen führen können (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme können erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Lokalpopulation führen, ebenfalls ausgeschlossen werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Zu den planungsrelevanten Vogelarten zählen auch Star, Saatkrähe und Rotmilan, die während der Begehungen im Luftraum des Untersuchungsgebietes beobachtet wurden. Da diese Arten das Untersuchungsgebiet jedoch allenfalls zur Nahrungssuche aufsuchen, es sich jedoch nicht um ein essentielles Nahrungshabitat einer Art handelt und sich dort zudem keine Lebensstätten befinden, werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für diese Arten durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Neben den planungsrelevanten Arten wurden auch Vogelarten der sogenannten allgemeinen Brutvogelfauna wie Kohlmeise, Blaumeise, Ringeltaube, Buchfink, Heckenbraunelle, Haussperling u.w. festgestellt. Diese sind nach Vogelschutzrichtlinie ebenfalls geschützt. Um individuelle Verluste durch Gehölzfällungen zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten.

Im Untersuchungsgebiet können sich Quartiere von Fledermäusen, wie bspw. Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus befinden. Dabei handelt es sich um gebäudewohnende Arten, die alle möglichen Nischen und Spalte an Gebäuden besiedeln können. Nach derzeitigem Kenntnisstand erfolgen keine vorhabenbedingten Gebäudeabbrüche. Die Brachflächen erfüllen keine Funktion als Leitstruktur, da sie keine essentiellen Habitatelemente verbinden. Der Verbotstatbestand der Zerstörung der Lebensstätten von Fledermäusen wird durch das Vorhaben demnach nicht ausgelöst (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Bau-, anlage- und betriebsbedingte Störungen, die zu einer Tötung von Individuen führen, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Erhebliche Störungen die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Lokalpopulationen führen, können ebenfalls ausgeschlossen werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für planungsrelevante Amphibien- und Reptilienarten wurde kein Lebensraumpotential im Untersuchungsgebiet festgestellt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch das Vorhaben für Amphibien und Reptilien nicht ausgelöst.

#### Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Girlitz und weiteren europäischen Vogelarten

Die Brutzeit der Vögel umfasst den Zeitraum vom 15. März bis 31. Juli. Alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Gehölzfällungen müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen und Störungen während

der Fortpflanzungszeit; Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Abbrucharbeiten in der Nähe der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen (Nr. 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft). Bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen.

### **5.11 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die LWL-Denkmalpflege, Münster, darauf hingewiesen, dass sich mit dem ehemaligen Fabrikgebäude an der Oerlinghauser Straße 8 ein potentielles Denkmal im Geltungsbereich befindet. Zwischenzeitlich ist die Prüfung des Objektes auf seinen Denkmalwert erfolgt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Fabrikgebäude Oerlinghauser Straße 8 die gesetzlichen Voraussetzungen für die Denkmaleigenschaft nicht erfüllt. Baudenkmäler oder erhaltenswerten Gebäude befinden sich nicht im Plangebiet.

Die LWL-Archäologie für Westfalen, Bielefeld, (Bodendenkmalpflege) hat ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben. Demnach wurde südlich des Plangebietes 1935/36 ein bedeutendes Urnengräberfeld untersucht, dessen Ausdehnung unbekannt ist und bis ins Plangebiet hineinreichen kann. Daher sollte dort in Absprache mit der Bodendenkmalpflege (Lippisches Landesmuseum Detmold) durch eine archäologische Fachfirma vor Beginn der Bodeneingriffe eine archäologische Untersuchung erfolgen. Hierzu hat es Abstimmungen und einen gemeinsamen Ortstermin gegeben. Dabei wurde der Bereich konkretisiert, in dem eventuell mit Funden zu rechnen ist. Zunächst sollte für diesen Bereich eine Untersuchung durch eine archäologische Fachfirma erfolgen. Abhängig vom Ergebnis, sollte der Untersuchungsbereich eventuell ausgeweitet werden.

Die mit der LWL-Archäologie für Westfalen und Frau Dr. Treude (Bodendenkmalpflegerin des Lippischen Landesmuseums, LVL) abgestimmte Sachstandsermittlung durch eine archäologische Fachfirma ist im November 2022 auf dem zuvor definierten Flurstück Nr. 485, zwischen Kiliansweg 12 und Kiliansweg 14 erfolgt. Ein dabei freigelegtes Kolluvium war in einer mehrere Meter breiten und über einen Meter tiefen Erosionsrinne akkumuliert. Es enthielt zahlreiche Keramikfragmente vorgeschichtlicher Machart - mutmaßlich aus der vorrömischen Eisenzeit - und der frühen Neuzeit. Außerdem wurden keine anthropogenen Befunde freigelegt. Von den noch unbebauten Grundstücken im Plangebiet liegt das

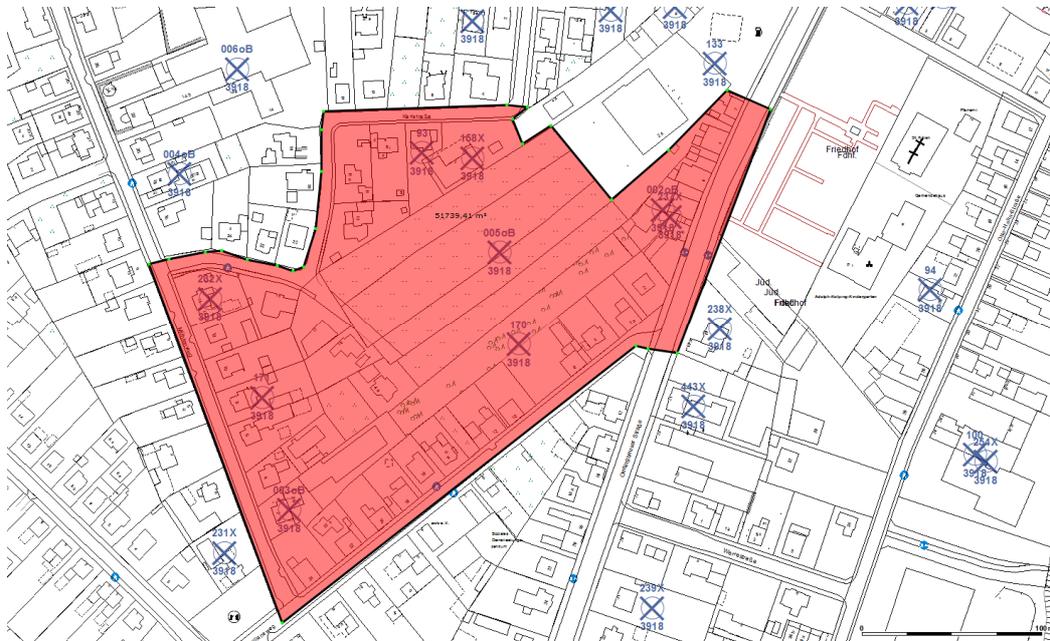
ausgewählte Flurstück am nächsten an dem vorbenannten Urnengräberfeld. Da keine entsprechenden Befunde nachgewiesen wurden, ist nach aktuellem Kenntnisstand davon auszugehen, dass sich das Gräberfeld nicht bis in das nördlich anschließende Plangebiet erstreckte.

Dennoch wird in den textlichen Festsetzungen unter IV Hinweise auf den Umgang mit Bodendenkmälern gemäß § 16 DSchG NRW hingewiesen, um auch im restlichen Plangebiet auf die Möglichkeit von archäologischen Funden und Befunden hinzuweisen und dafür zu sensibilisieren. Durch diese Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass keine bisher unbekanntem Bodendenkmäler durch die baulichen Maßnahmen undokumentiert zerstört werden.

## 5.12 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

### 5.12.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster des Kreises Lippe geführt:



Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 0249 „Kiliansweg/Karlstraße“ und bekannte Verdachtsflächen

Nummer und Adresse	Verdächtige Nutzung	Gefährdung	Kennzeichnungspflicht
3918.232X Mühlenweg 14	Eisenhandel, Eigenverbrauchstankstelle	Negativer Befund (Ortsbegehung 14.7.1995), lediglich Unterbringung von LKW auf dem Grundstück, keine Hinweise auf Handel	Nein
3918.171 Mühlenweg 8	Schrottplatz	Sanierung im Jahr 2003 abgeschlossen	Nein
3918.005oB Zentralbereich	Kleingartenfläche	Gefährdungsabschätzung (IfUA 2000): Keine Gefährdung	Nein
3918.170 Kiliansweg 6	Brennstoffhandel, Schrottplatz	Erhebliche Belastung mit Schwermetallen (Blei, Kupfer, Cadmium, Zink) und Mineralölkohlenwasserstoffen	Ja Sanierung erforderlich!
3918.003 oB Mühlenweg 2	Lacklager, Glasbehandlung	Gefährdungsabschätzung (IfUA 2000): Keine Gefährdung	Nein
3918.93 Karlstraße 7	Hausmüllablagerung	Gefährdungsabschätzung im Jahr 1990 abgeschlossen, negativer Befund → keine Bodenbelastung nachgewiesen	Nein
3918.158X Karlstraße 5	Weberei	Kein Verdacht vorhanden	Nein
3918.002oB Oerlinghauser Straße 6a	Chemikalienlager, Eigenverbrauchstankstelle	Gefährdungsabschätzung (IfUA 2000): Keine Gefährdung	Nein
3918.237X Oerlinghauser Straße 8	Schmiede, Werkzeugbau, Kunststoffspritzerei	Kein Verdacht vorhanden	Nein

Auflistung der Verdachtsflächen im Plangebiet

### Fachliche Bewertung:

Das Plangebiet wurde im Zuge des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 0205/I „Karlstraße“ bereits intensiv im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung untersucht (IfUA 2000). Vorab wurde außerdem eine Umfeldanalyse vom Fachdienst Stadtplanung und Umwelt erstellt. Auf Grundlage der Gefährdungsabschätzung konnten zwei Teilflächen im Plangebiet ermittelt werden, welche den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegenstehen (Mühlenweg 8 und Kiliansweg 6). Die Fläche Mühlenweg 8 wurde im Jahr 2003 saniert und die Sanierung wurde amtlich von der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe bestätigt.

Die Teilfläche Kiliansweg 6 ist aktuell noch nicht saniert. Hier befindet sich auf dem Flurstück 488 ein ehemaliger Schrottplatz, welcher als Altstandort im Verdachtsflächenkataster des Kreises Lippe verzeichnet ist. Aufgrund der Intensität der Bodenbelastungen kann eine Verlagerung der Sanierung in das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren nicht erfolgen. Die betroffene Fläche befindet sich neben einer größeren Freifläche innerhalb des Stadtgebiets von Schötmar. Aufgrund der attraktiven Lage besteht zusammen mit der Freifläche Interesse an der Bebauung des Altstandortes. Ein Flächenrecycling des Altstandorts führt gleichzeitig zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich.

Im Vorgang zum Aufstellungsverfahren wurden durch das IFUA Institut für Umwelt-Analyse Projektgesellschaft mbH zwei Bodengutachten erarbeitet. In diesen Bodengutachten wurde ermittelt, dass der Oberboden stark mit Schwermetallen belastet ist. Eine Sanierung kann durch einen Abtrag des Oberbodens erfolgen, da in tieferen Schichten keine Belastung ermittelt wurde. Nach der Sanierung ist die Fläche uneingeschränkt zu Wohnzwecken nutzbar. Die erforderlichen Maßnahmen zur Bodensanierung sind zwischen der Stadt Bad Salzuflen, dem Gutachterbüro und der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe abgestimmt worden. Zur Absicherung der Sanierung wird vor Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Bad Salzuflen und dem Eigentümer der Fläche geschlossen. Die Bodengutachten können bei der Stadt Bad Salzuflen eingesehen werden.

Um eine Umnutzung des Flurstücks 488 zu Wohnzwecken (Ausweisung als WA) zu ermöglichen, ist es erforderlich diese Fläche zunächst zu sanieren. Zur Sanierung der Fläche soll der Boden bis auf ca. 35 cm unter Gelände abgetragen und fachgerecht entsorgt werden. Sämtliche Aushubarbeiten und die fachgerechte Entsorgung werden durch einen Sachverständigen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz überwacht und dokumentiert. Für den Einbau von Oberboden sind die Prüfwerte der BBodSchV „Wohngebiete“ einzuhalten und es dürfen für den Horizont unterhalb des Oberbodens bzw. unterhalb der geplanten versiegelten Flächen die Werte der LAGA-Zuordnungsklasse Z1.1 nicht überschritten werden. Sowohl der Füllboden als auch der Oberboden müssen im Allgemeinen geotechnisch geeignet und frei von Fremdbestandteilen sein. Da das Grundstück vollständig saniert werden soll, wird eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit im Zuge der Umnutzung ausgeschlossen und es sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist im Bereich des gesamten Grundstücks ohne Einschränkungen möglich. Des Weiteren sind nach Abschluss der Sanierung zukünftig keine Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen bzgl. anfallender Erdarbeiten erforderlich.

Ohne die beschriebenen Sanierungsmaßnahmen ist das festgesetzte WA-Gebiet als Wohngebiet nicht geeignet. Vor diesem Hintergrund ist die Fläche im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.“ gekennzeichnet.

### **5.12.2 Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

## **5.13 Hinweise**

### **5.13.1 Kulturgeschichtliche Bodenfunde**

Südlich des Plangebietes wurde 1935/36 ein bedeutendes Urnengräberfeld untersucht, dessen Ausdehnung unbekannt ist und bis ins Plangebiet hineinreichen kann. Daher wird noch einmal explizit auf den Umgang mit kulturgeschichtlichen Bodenfunden hingewiesen, um auf die Möglichkeit von Funden hinzuweisen und dafür zu sensibilisieren. (siehe hierzu auch 5.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege).

### 5.13.2 Heilquellenschutzgebiet

Nach der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen von 1974 liegt der Bereich des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet QSG Zone III B. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist allerdings nicht mehr gültig.

Derzeit erfolgt die Erarbeitung einer neuen Heilquellenschutzverordnung „Bad Salzuflen“. Das Plangebiet befindet sich im geplanten Heilquellenschutzgebiet „Bad Salzuflen“ in der quantitativen Schutzzone B. Die quantitative Schutzzone B (Fließsystem) soll gewährleisten, dass keine Beeinträchtigungen des hydraulischen Systems erfolgen, die zu einer Minderung der Schüttung oder Entnahmemenge oder zu einer Veränderung des individuellen Charakters der Heilquelle führen. Hierbei sind voraussichtlich folgende Genehmigungs- und Verbotstatbestände zum Schutz des hydraulischen Systems der Heilquellen zu berücksichtigen.

Genehmigungspflichtige Maßnahmen und Handlungen:

- Bohrungen und Bodeneingriffe von 10 m bis 20 m unter Geländeoberkante
- Grundwasserbenutzung (Neuerschließung oder wesentliche Änderungen) aus Tiefen von bis zu 20 m unter Geländeoberkante
- Absenken der Grundwasserober- oder Grundwasserdruckfläche, auch vorübergehend, gegenüber der natürlichen Grundwasserober- oder Grundwasserdruckfläche um mehr als 3 m; Ausnahme: erlaubnisfreie Gewässerbenutzung
- Aufstauen und Umleiten des Grundwassers; Ausnahme: erlaubnisfreie Gewässerbenutzung
- Gasgewinnung (CO<sub>2</sub>), darunter fällt das wesentliche Ändern von Anlagen zur Gewinnung von geogenem Kohlenstoffdioxid aus dem Untergrund

Verbotene Maßnahmen und Handlungen:

- Bohrungen und Bodeneingriffe über 20 m Tiefe unter Geländeoberkante
- Grundwasserbenutzung (Neuerschließung oder wesentliche Änderungen) aus Tiefen von über 20 m unter Geländeoberkante
- Gasgewinnung (CO<sub>2</sub>), darunter fällt die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von geogenem Kohlenstoffdioxid aus dem Untergrund
- Durchführung von bergbaulichen Maßnahmen, die zu Veränderungen des hydraulischen Druckes / Gasdruckes führen können; ausgenommen ist der oberflächennahe Kies- und Sandabbau).

## 6 Flächenbilanz

### Baugebiete

Allgemeine Wohngebiete WA	ca. 38.720 qm	ca. 73,62 %
---------------------------	---------------	-------------

### Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche	ca. 11.017 qm	ca. 20,95 %
----------------------------	---------------	-------------

private Verkehrsfläche	ca. 2.833 qm	ca. 5,38 %
------------------------	--------------	------------

Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 25 qm	ca. 0,05%
-------------------------------	-----------	-----------

<b>Gesamtfläche</b>	<b>52.596 qm</b>	<b>100 %</b>
---------------------	------------------	--------------

## 7 Gesamtabwägung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die erstmalige Bebauung einer innerstädtischen Brachfläche in zentraler Lage von Schötmar geschaffen. Dies entspricht dem städtebaulichen und städtischen Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich, der Stärkung der Ortsteile und der Schaffung von barrierefreien Wohnungen.

Die Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze, der Baumpflanzungen, der Vorgärten und der Gründächer tragen dazu bei, trotz zusätzlicher Flächenversiegelung ein begrüntes Wohngebiet zu ermöglichen. Die vorhandene Infrastruktur wird ausgebaut und verstärkt, was gegenüber der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen in Rand- oder Außenbereichen deutlich zu bevorzugen ist.

Die genehmigten Nutzungen der im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe genießt Bestandsschutz; eine Erweiterung der Betriebe wird jedoch voraussichtlich nicht möglich sein. Die Glaserei muss bereits jetzt außerhalb von Gebäuden die Immissionsrichtwerte von Allgemeinen Wohngebieten einhalten. Eine bauliche Erweiterung oder die Verbreiterung der Zufahrt sind aufgrund der beengten örtlichen Gegebenheiten und der umgebenden Wohnbebauung auch ohne Bauleitplanung kaum möglich. Auch im Bereich des KFZ-Gebrauchtwagenhandels sind bauliche Erweiterungen bereits jetzt aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht möglich. Somit entstehen für die beiden Betriebe durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Verschlechterungen gegenüber der vorhandenen Situation.

Durch die Planung werden erstmals die Voraussetzungen für die Sanierung und Bebauung des ehemaligen Schrottplatzes und somit zu einer städtebaulichen und ökologischen Aufwertung des Bereiches geschaffen.

Die Erschließung des inneren Plangebietes wird geordnet und die vorhandene Bebauung entlang der Planstraße erstmals erschlossen. Insgesamt trägt die Planung dazu bei, ehemalige Brachflächen städtebaulich zu entwickeln, die Erschließung zu sichern und attraktive Wohnbebauung mit sozialen Nutzungen in zentraler Lage von Schötmar zu entwickeln und somit den Ortsteil zu stärken.

## **8 Auswirkungen und Realisierung der Planung**

### **8.1 Auswirkungen**

Die vorhandene Bebauung und Nutzungen werden überwiegend planungsrechtlich gesichert bzw. haben Bestandschutz. Entlang der Planstraße können mehrerer Anlieger durch die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche (und Kanäle) erstmals baurechtlich erschlossen werden; hierdurch werden Erschließungskosten entstehen.

Durch die Bebauung werden mehr Flächen versiegelt, was durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung jedoch abgemildert werden soll. Weiterhin wird durch die Planung und die Schaffung von Baurechten ein Anreiz geschaffen, die vorhandene Altlast zu sanieren. Der Bebauungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen für die Sanierung und die anschließende Wiedernutzbarmachung dieser Flächen. Durch die Beschränkung der Bauzeiten wird gewährleistet, dass keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Fauna entstehen.

### **8.2 Bodenordnende Maßnahmen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von Seiten der Stadt keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### **8.3 Kosten und Finanzierung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen neben Personalkosten auch Kosten für die erforderlichen Gutachten (z.B. Artenschutz, archäologische Untersuchung). Durch die Umsetzung der Planung entstehen voraussichtlich Kosten für die Erschließungsmaßnahme.

Bad Salzuflen, den 22.11.2022