

Bebauungsplan Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße - nördlicher Teil“ 3. Änderung Ortsteil Bad Salzuflen

Begründung

zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
in der Fassung vom 05.04.2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 EINFÜHRUNG	4
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.3 Planverfahren	6
2 AUSGANGSSITUATION	6
2.1 Stadträumliche Einbindung	6
2.2 Bebauung und Nutzung	6
2.3 Erschließung	6
2.4 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	7
2.5 Eigentumsverhältnisse	7
2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3 PLANUNGSBINDUNGEN	8
3.1 Landes- und Regionalplanung	8
3.2 Flächennutzungsplanung	9
3.3 Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen 2020	9
4 PLANUNGSKONZEPT	9
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
5 PLANINHALT	10
5.1 Mischgebiet § 6 BauNVO	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	13
5.3.1 Gestaltung der Dächer	13
5.3.2 Grünflächen, Begrünung und Einfriedung	13
5.3.3 Ausgleichsflächen	14
5.4 Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB	14
5.5 Verkehrliche Erschließung	14
5.5.1 Individualverkehr	14
5.5.2 Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“	14
5.5.3 Geh- Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) 21 BauGB	14
5.5.4 Ruhender Verkehr	14
5.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr	15
5.5.6 Fuß- und Radverkehr	15
5.6 Technische Ver- und Entsorgung	15
5.6.1 Versorgung	15
5.6.2 Abwasserentsorgung	15
5.6.3 Beseitigung des Niederschlagswassers	15
5.6.4 Löschwasser	16
5.6.5 Abfall und Bodenaushub	16
5.7 Starkregen	16
5.8 Immissionsschutz	16
5.9 Artenschutz	17
5.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege	18
5.11 Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB	18
5.12 Bodenschutz	19
5.13 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	19
5.13.1 Flächen mit Bodenbelastungen	19
5.13.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete	19
5.14 Hinweise	21
5.14.1 Kampfmittelräumdienst	21

5.14.2	Abfallwirtschaft und Bodenaushub	21
5.14.3	Kulturgeschichtliche Bodenfunde	22
6	UMWELTBERICHT	22
7	FLÄCHENBILANZ	23
8	AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG	23
8.1	Auswirkungen	23
8.2	Kosten und Finanzierung	23
9	AUFHEBUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN	24

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße, nördlicher Teil“ ist seit dem 10.09.2002 rechtskräftig. Wesentliches Planungsziel war die Ansiedlung von hochwertigen baulichen Nutzungen im Sinne einer Nutzungsmischung mit gewerblichem Schwerpunkt, die zu einer attraktiven Verbindung der Stadtteile Bad Salzuflen und Schötmar beitragen sollte. Die bis heute entstandene Nutzungsmischung (DRK- Kindertagesstätte, Zustellservice, Kanzlei und Ärztehaus) zeigt in diesem Bereich keinen großen gewerblichen Schwerpunkt mehr. Besonders die errichtete Kindertagesstätte soll vor gewerblichen Einwirkungen geschützt werden. Bis zum heutigen Zeitpunkt sind nur noch wenige Flächen des Areals unbebaut bzw. unbenutzt. Der Bereich des ehemaligen Bega-CAN-Betriebsgeländes weist noch hohes Entwicklungspotenzial auf.

Ein Baugesuch für Mischnutzungen und vor allem Wohnnutzungen in dem ehemaligen Betriebsgebäude der Bega-CAN und die Entstehung der Kindertagesstätte im westlichen Bereich des Plangebietes zeigen eine allgemeine Entwicklung des Plangebietes in durchmischte Strukturen, ohne störende gewerbliche Anteile. Im Norden sind heute ebenso bereits keine störenden gewerblichen Nutzungen mehr vorzufinden. Die dortigen Entwicklungen gehen in eine Nutzungsstruktur mit Mischungen aus Wohnen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken und Dienstleistungen über. Dies ist für die Umsetzung der städtebaulichen Gesamtkonzeption für das Hoffmannsgelände zuträglich. Dennoch kann dieses Vorhaben nicht auf Grundlage der bisher rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße – nördlicher Teil“ innerhalb eines nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes umgesetzt werden. Somit ist es erforderlich im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanungsverfahrens, das Planungsrecht so zu aktualisieren, dass Baugesuche unter Einfügen in das städtebauliche und wirtschaftliche Gefüge der näheren Umgebung bzw. der Gesamtstadt weiterhin gewährleistet werden können.

Zudem ist es erforderlich, die Erschließung für die bestehenden und zukünftigen Nutzungen im Plangebiet zu regeln. Die öffentliche Verkehrsfläche in der wirksamen Fassung der 2. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I ist dort in ihrer Umsetzung nicht mehr gewünscht, weshalb in der Planung der 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I die öffentliche Verkehrsfläche zurückgenommen wird und über eine veränderte Erschließung mittels „Privater Erschließungsfläche“ und einem Geh- und Leitungsrecht geregelt wird.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet der 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße - nördlicher Teil“ liegt im westlichen Randbereich des ehemaligen Hoffmannsgeländes und ist ca. 1,5 ha groß. Es liegt im Stadtgebiet der Stadt Bad Salzuflen direkt nördlich angrenzend an den Ortsteil Schötmar.

In der direkten Umgebung befinden sich soziale und gesundheitliche Nutzungen, sowie Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Sonderstandortes „Fachmarktzentrum Hoffmannstraße“. Im Westen angrenzend an das Plangebiet verläuft die Bahntrasse (Herford- Himmighausen) in Nordsüdrichtung. Die Bahnhöfe Salzuflen und der Bahnhof Haltepunkt Schötmar liegen jeweils ca. 1 km in nördliche und südliche Richtung entfernt.

Der Geltungsbereich wird im Norden von der südlichen Begrenzung der Straßenzufahrt der Hoffmanns Wiesen und deren Verlängerung und im Osten von der westlichen Begrenzung der Hoff-

mannstraße begrenzt. Die südliche Begrenzung ist deckungsgleich mit der nördlichen Begrenzung des B- Planes Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“ und verläuft entlang der südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 580 und 936. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Bahntrasse und durch die Flurstücksgrenze des Flurstückes 580 des Blockheizkraftwerkes der Stadtwerke Bad Salzflun GmbH begrenzt.

In dem südlich angrenzenden Bereich der Aufstellung des B- Planes Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“ wird ebenso das Planungsrecht aktualisiert, sodass bisherigen Hemmnisse für die Umsetzung von Nutzungsveränderungen abgebaut werden und gleichzeitig ein Einfügen in das städtebauliche und wirtschaftliche Gefüge der näheren Umgebung bzw. der Gesamtstadt gewährleistet sein können. Die Gewerbliche Baufläche verlagert sich vom nördlichen Teil in den südlichen Teil des Hoffmannsgeländes.

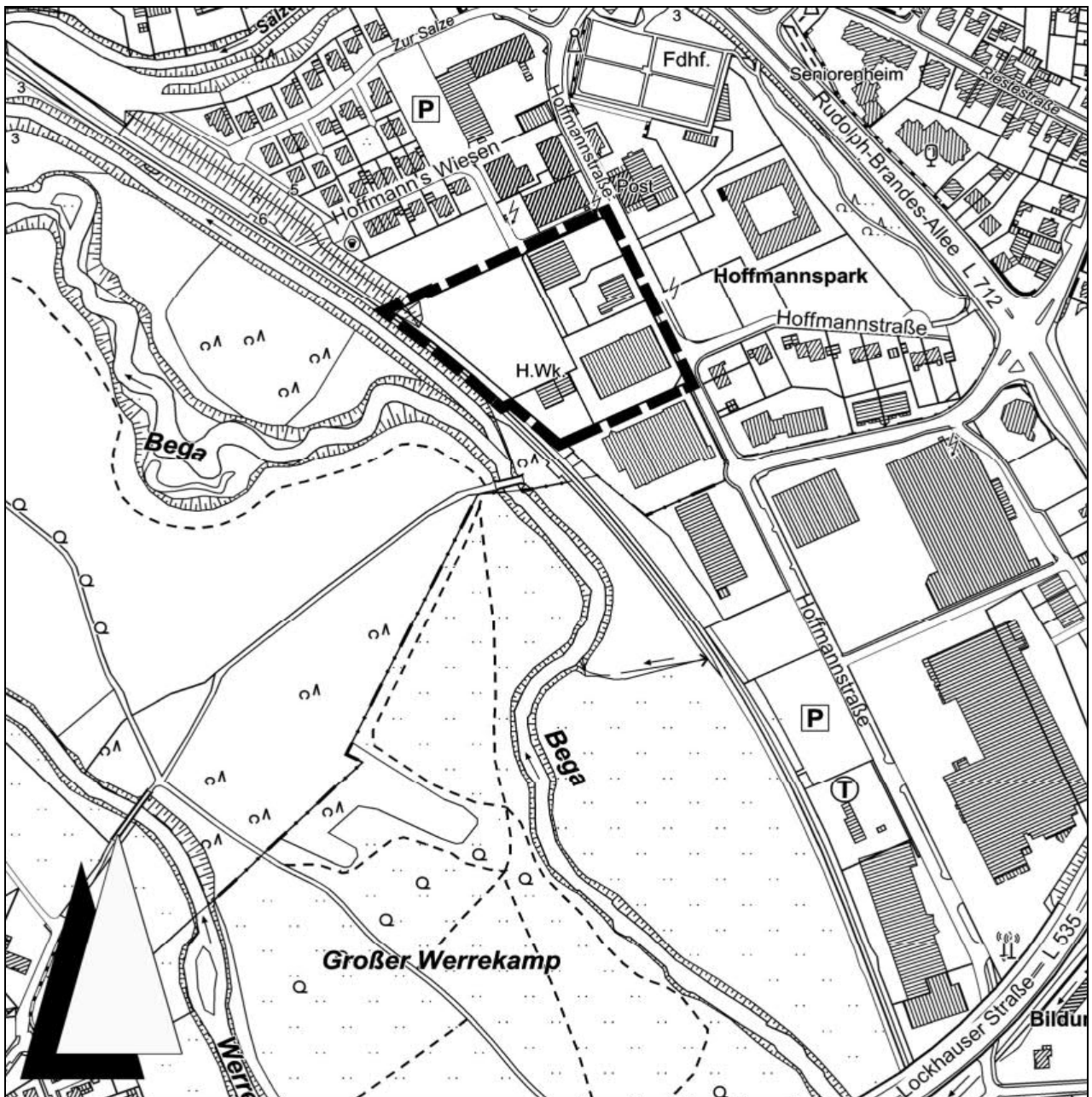


Abb. 1. Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches; nicht maßstäblich

1.3 Planverfahren

Die Aufstellung des B- Planes erfolgt im klassischen Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Die Umweltbelange werden zur öffentliche Auslegung ermittelt und ein Umweltbericht erstellt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das seit 1990 nicht mehr genutzte Betriebsgelände der ehemaligen Hoffmann's Stärkefabriken hat sich zu dem Sonderstandort „Fachmarktzentrum Hoffmannstraße“ entwickelt. Das Areal ist heute durch verschiedene Einzelhandelsnutzungen wie dem SB-Warenhaus „Marktkauf“ und verschiedenen Fachmärkten gekennzeichnet. Die Neubebauung ist überwiegend ab den frühen 2000er Jahren erfolgt und besteht aus ein- bis dreigeschossigen Gebäuden. Dabei sind die größeren Einzelhandelsnutzungen in typischen Zweckbauten untergebracht. Im nördlichen Bereich sind in den letzten Jahren zunehmend mischgebietstypische Nutzungen und Wohnraum entstanden. In diesem Bereich ist eine Abnahme an Gewerbebetrieben zu verzeichnen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße – nördlicher Teil“ befindet sich innerhalb des Hoffmangeländes, im westlichen Randbereich entlang der Bahntrasse. Den östlichen Abschluss des Plangebietes bildet die Hoffmannstraße.

2.2 Bebauung und Nutzung

Im Südwesten des Plangebietes liegt das Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Bad Salzuflen GmbH. Im nördlichen Anschluss befindet sich eine eingeschossige Kindertagesstätte des Deutschen Roten Kreuzes mit großzügigem Außenbereich. Baulich abgetrennt befindet sich im Norden eine große Stellplatzanlage in privaten Besitz für die ansässigen Nutzungen. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird von einem zwei geschossiges Gebäude mit Steuerberatern und einem Zustellservice und angrenzenden Stellplatzflächen in Anspruch genommen. Auf demselben Grundstück befinden sich weitere Stellplätze und ein viergeschossiges Gebäude mit verschiedenen Nutzungen, besonders für gesundheitliche Zwecke, wie beispielsweise eine Physiotherapiepraxis. Das Gebäude ragt mit seinem Dachaufbau deutlich aus dem Gebiet hervor und steht als städtebaulich dominantes Gebäude in dem Plangebiet. Das ehemalige Bega-CAN-Betriebsgebäude im Süden des Plangebietes weist zwei bis drei Geschosse mit verschiedenen temporären Nutzungen vor. In diesem Bereich steckt hohes Entwicklungspotenzial.

2.3 Erschließung

Die angrenzend an das Plangebiet in Nord- Südausrichtung verlaufende Hoffmannstraße dient als Erschließungsstraße. Die Straße Hoffmann's Wiesen verläuft an der nördlichen Begrenzung des Plangebietes, worüber die Stellplatzanlage im Nordwesten erschlossen wird. Die Zuwegung zur DRK- Kindertagesstätte erfolgt über das im privaten Besitz befindliche Flurstück 936. Die Erschließung der Kindertagesstätte ist bisher durch eine Baulast geregelt. Die Stadtwerke Bad Salzuflen GmbH nutzen diese Zuwegung ebenfalls für die Erschließung des Blockheizkraftwerkes.

Die Hoffmannstraße führt in Richtung Norden und Osten zur Rudolph- Brandes- Allee. Nach Süden führt die Hoffmannstraße unter der als Hochstraße ausgebildeten Lockhauser Straße hindurch und bindet über die Schülerstraße und die Schlossstraße das Zentrum des Ortsteils Schötmar an. Die Hoffmannstraße ist hier für PKW nur in Richtung Süden befahrbar.

Auf der Ost- und Westseite der Hoffmannstraße sind im Plangebiet ein Fußweg durchgehend ausgebaut. Diese Wegeverbindung führt ebenfalls weiter unter der Lockhauser Straße hindurch in Richtung Zentrum des Ortsteils Schötmar. Die Fortsetzung dieses Gehweges ist, trotz entsprechendem Planungsrecht, nicht umgesetzt worden, weil sich die erforderlichen Flächen teilweise in Privatbesitz befinden.

2.4 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand

Das Plangebiet ist überwiegend durch bebaute Grundstücke, entlang der Hoffmannstraße im Osten und die Bahntrasse im Westen geprägt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind im Plangebiet nur kleinteilige Freiflächen und Grünstrukturen vorhanden. Straßenbegleitend wirken die vorhandenen Einzelbäume und Hecken auflockernd. Die größte zusammenhängende Grünstruktur hat sich entlang der Bahntrasse im rückwärtigen Bereich der Kindertagesstätte entwickelt. Im Plangebiet sind Bodenbelastungen durch die frühere gewerbliche Nutzung vorhanden. Diese sind bereits im Rahmen der vorherigen Planverfahren umfassend untersucht und bewertet worden. Die daraus erwachsenen Festsetzungen werden im neuen Bebauungsplan berücksichtigt.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich im Privatbesitz. Die aktuell genutzte Flächen des Blockheizkraftwerk der Stadtwerken Bad Salzuflen GmbH befindet sich ebenso in dem Besitz der Stadtwerken Bad Salzuflen GmbH. Die gewerblichen Flächen sowie die Fläche des Kindergarten befinden sich in Privatbesitz. Für die Zuwegung der Kindertagesstätte verläuft eine Baulast über private Flächen.

2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet der 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße - nördlicher Teil“ deckt sich mit einem südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße - nördlicher Teil“ und einem nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches der 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße - südlicher Teil“.

Die 2. vereinfachte Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße - nördlicher Teil“ gem. §13 Baugesetzbuch ist am 11.06.2012 in Kraft getreten. Sie entspricht dem Geltungsbereich des B- Planes Nr. 0178 B/I "Hoffmannstraße, nördlicher Teil", der seit dem 10.09.2002 rechtskräftig ist und wurde lediglich hinsichtlich der überarbeiteten Bad Salzufler Sortimentsliste, wodurch eine rechtssichere Grundlage geschaffen wurde, den Einzelhandel in diesem Gebiet zukünftig weiter steuern zu können.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße - nördlicher Teil“ soll die 2. Änderung des B- Plan Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße - nördlicher Teil“ an die städtebaulichen Entwicklungsziele und bereits veränderten Nutzungsansprüchen angepasst werden.

Die 2. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße - nördlicher Teil“ weist in dem südlichen Bereich des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet mit einer abweichenden Bauweise aus, in der Baukörper über 50 m Gesamtlänge mit seitlichen Grenzabstand zulässig sind. Die festgesetzten Baugrenzen erfassen mehrheitlich die Bestandsbebauung und die vorhandenen Stellplätze. Die Grundflächenzahl ist in den Baufeldern mit 0,8 begrenzt. Die Geschosshöhe variiert zwischen zwei Geschossen entlang der Bahn im westlichen Geltungsbereich (GE 2) und zwei bis vier Geschossen entlang der Hoffmannstraße (GE 1). Zudem ist eine maximal zulässige Höhe der Gebäude (GE 1: maximal 14,0 m, GE 2: maximal 13,0 m) festgesetzt. Hinzu kommt eine festgesetzte Dachneigung von maximal 30 Grad. Den Bereich außerhalb der Baugrenzen entlang der Hoffmannstraße (GE 1) setzt der Bebauungsplan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

Die 4. Änderung des B- Planes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße- südlicher Teil“ ist seit dem 25.04.2012 rechtskräftig. Die Teilfläche des Geltungsbereiches der 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße - nördlicher Teil“ ist in der rechtskräftigen 4. Änderung des B- Planes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße - südlicher Teil“ als eine öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und einer privaten Grünfläche entlang der Geltungsbereichslinie festgesetzt. Anzupflanzende Bäume im offenen Pflanzbeet entlang der Verkehrsfläche bilden eine Trennung zu der Sondergebietsfläche. Der nordwestliche Eckbereich im Geltungsbereich ist als eine Fläche für Versorgungsanlagen, mit der Zweckbestimmung Fernwärme- Blockheizkraftwerk festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Gewerbliche Baufläche dar, welche den vorhandenen und zukünftigen Nutzungen nicht mehr entspricht.

Daher ist hier die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Hoffmannstraße“ und Bega-CAN erforderlich und wird im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße- nördlicher Teil“ durchgeführt (vgl. DS 86/2023).

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold -Oberbereich Bielefeld- weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Gleichzeitig ist für das Plangebiet der Erhalt und die Entwicklung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt. Des Weiteren ist die Bahntrasse Herford - Himmighausen als „Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr“ enthalten.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Salzuflen stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar.

3.3 Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen 2020

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 das Zentren- und Nahversorgungskonzept¹ für die Stadt Bad Salzuflen als räumlich funktionales Entwicklungskonzept zum Einzelhandel beschlossen. Es bildet eine Grundlage für die Stadtentwicklung und die Bauleitplanung. Im Jahr 2018 wurde das Büro CIMA aus Hamburg mit der Aktualisierung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes beauftragt. Dies wurde erforderlich, um das gesamtstädtische Konzept einerseits an die Entwicklungen des Wirtschaftszweiges (zeitgemäße Marktgrößen und neue Angebotsformen sowie Sortimentsentwicklungen) und andererseits an die lokalen Entwicklungen in der Stadt Bad Salzuflen anzupassen und aktuelle Zielstellungen zu formulieren. Neben den Empfehlungen zu der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Bad Salzuflen enthält das Zentren- und Nahversorgungskonzept eine ortstypische Sortimentsliste, die sogenannte „Bad Salzufler Liste“ (Sortimentsliste), in der die typischerweise in Bad Salzuflen in den zentralen Versorgungsbereichen und den Ortsteilzentren anzutreffenden nahversorgungs- und zentrenrelevante Warensortimente definiert sind. In diesem Rahmen wird auch die „Bad Salzufler Liste“ überarbeitet, da z. B. einige bisher als zentrenrelevant eingestufte Sortimente heute nicht mehr als zentrenrelevant gelten. Die aktualisierte Liste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Für die weitere Entwicklung des Sonderstandortes „Fachmarktzentrums Hoffmannstraße“ werden in dem Zentren- und Nahversorgungskonzept eine Beschränkung der Entwicklung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie eine Einschränkung von Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Gewerbegebiet zwischen der Hoffmannstraße und Bahntrasse ist auf Grund seiner bisherigen Entwicklungen, seiner Randlage und seiner Parzellenstruktur (große Grundstücksflächen im mehrheitlichen privaten Besitz) städtebaulich in eine andere Entwicklungsrichtung, als ein ehemaliger Fabrikstandort der Hoffmann's Stärke und der Bega-CAN für Gewerbe, gegangen. Gewerbliche Nutzungen haben sich in den Süden des Hoffmannsgelände verlagert, während der Norden zunehmend durch Mischnutzungen und Wohnen geprägt wird.

Dieser südliche Randbereich des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße – nördlicher Teil“ soll entsprechend den bereits vorhandenen Nutzungen und zukünftigen Entwicklungen in ein Mischgebiet umgewandelt werden, in dem zukünftig eine Vielzahl an Mischnutzungen untergebracht werden können. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind somit zukünftig dort ebenso noch zulässig. Somit sind vorhandene Nutzungen gesichert und für das Potenzial einer

¹ vgl. DS 301/2021

Nachnutzung des ehemaligen Bega-CAN-Betriebsgebäudes wird ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht.

Ein Ziel der Planung ist unter anderem der Schutz der erst vor kurzen errichteten Kindertagesstätte im Westen des Plangebietes. Dieser Bereich soll vor störenden Gewerbebetrieben geschützt werden, welche potenziell durch die Ausweisung des Gewerbegebietes laut B- Plan Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße – nördlicher Teil“ möglich wären.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, Wohnraum zu schaffen, den Einzelhandel zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche weiterhin zu steuern und durch ein möglichst großes Maß an zulässigen Nutzungen eine wirtschaftlich und städtebaulich attraktive Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Zu diesem Zweck soll im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt werden, da mit dieser Festsetzung die Planungsziele umgesetzt werden können. Die Zulässigkeit von Einzelhandelnutzungen erfolgt in Abstimmung mit dem 2021 beschlossenen Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen.

Des Weiteren erfolgen in dem vorliegenden B- Plan Anpassungen beim Maß der baulichen Nutzung. Entlang der Hoffmannstraße haben sich drei bis vier Geschosse bis heute größtenteils ausgebildet. Diese Möglichkeit soll weiterhin entlang der Hoffmannstraße bestehen. Die beabsichtigte Abstufung der Bebauung des Areals zur offenen Landschaft im Westen hin, soll in dem westlichen Bereich des Plangebietes eingeführt werden. Ein Einfügen in das Gesamtareal des Hoffmanngeleände mit Berücksichtigung der Umgebung soll sichergestellt werden.

Ein weiteres Ziel ist es, die bisherige wirksame Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes zurückzunehmen und durch die Festsetzungen zur Erschließung über eine „Private Verkehrsfläche“ und einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht die Erschließung innerhalb des Plangebietes für die bestehenden und zukünftigen Nutzungen zu sichern.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Salzuflen stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar.

Im vorliegenden B- Plan soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Der B- Plan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hoffmannstraße“ geändert wird. Die Flächenausweisung soll zukünftig als Gemischte Baufläche erfolgen.

5 Planinhalt

5.1 Mischgebiet § 6 BauNVO

Im Plangebiet werden Mischgebiete (MI 1 und MI 2) mit einem umfangreichen Spektrum an zulässigen Nutzungen festgesetzt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut bzw. baulich genutzt (z.B. Kindertagesstätte, Arztpraxen, Kanzleien und Stellplatzanlagen). Ziel der Planung, ist es, diese Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und dennoch Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Zudem soll Wohnraum geschaffen werden, welcher mit einer Vielzahl an verschiedenen Nutzungen verträglich ist. Weiterhin bleibt die Möglichkeit von Gewerbebetrieben, die das

Wohnen nicht wesentlich stören, bestehen. Die Entwicklungen der letzten Jahren haben besonders gezeigt, dass der Standort als Gewerbegebiet, den Nutzungsansprüchen und städtebaulichen Entwicklungen im nördlichen Bereich des Hoffmannsgeländes nicht mehr entsprechen.

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet und der Nähe zu umgebenden Wohn- und sonstigen Nutzungen zeichnet sich das Plangebiet besonders mit einem großen Spektrum an Nutzungen aus.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes werden nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wie sie ebenso im Süden angrenzend vorzufinden sind, zugelassen. Trotz der zulässigen gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, kann dafür gesorgt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten und erweitert werden können.

Weiterhin allgemein zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Bereits heute sind einige dieser Nutzungen im Plangebiet schon ansässig und zukünftig gewünscht.

Ziel der Planungen im Bereich des Hoffmannsareals war und ist es, die zentralen Versorgungsbereiche von Bad Salzuflen, Schötmar und Knetterheide zu schützen und zu sichern. Hierzu haben auch die Vorgängerpläne Festsetzungen getroffen. Die Nutzung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wurden daher bereits in der Vergangenheit ausgeschlossen oder sehr stark reglementiert. Die in den alten Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen zu Unter- oder Obergrenzen von Verkaufsflächen sind aufgrund geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen und Rechtsprechungen so nicht mehr zulässig.

Die Festsetzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan so getroffen, dass die zentralen Versorgungsbereiche geschützt werden. Grundlage für diese Festsetzungen ist das von der CIMA im Auftrag der Stadt erarbeitete Zentren- und Nahversorgungskonzept (vgl. DS 85/2023).

Einzelhandelsbetriebe sind als Gewerbebetriebe aller Art in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Bad Salzufler Liste ausgeschlossen. Weiterhin wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden können. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind z.B. Drogerie- und Parfümeriewaren, Nahrungs- und Genussmittel, Schnittblumen, Floristik, Zeitschriften und Zeitungen. Die vollständige Auflistung geht aus der vorgenannten Sortimentsliste hervor. So können nach Prüfung des Einzelfalls nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen werden (siehe Anlage 3).

Mit Blick auf mögliche städtebauliche Konflikte von Vergnügungsstätten zu einer aufwertenden Stadtentwicklung in den Innenstadtbereichen von Bad Salzuflen und Schötmar sowie zu öffentlichen Einrichtungen, wie z. B. Kindergärten und Schulen, hat die Stadt bereits außerhalb des Plangebietes von ihren planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht. Die Steuerung umfasst eine Einschränkung bzw. einen Ausschluss dieser Nutzungen in zentralen Lagen. Diesen Einschränkungen soll jedoch auch ein „Ausweichbereich“ gegenübergestellt werden können, an dem die negativen Auswirkungen minimiert sind. Daher wird im Plangebiet des südlich angrenzenden B- Planes Nr. 0251 festgesetzt, dass Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen

werden können. So kann z.B. eine gewünschte Verlagerung einer Vergnügungsstätte planungsrechtlich ermöglicht werden. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit, aber eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Steuerung dieser Nutzungen und eine nicht gewünschte Ausuferung kann damit entgegen gesteuert werden. Dies ist insbesondere wichtig im Hinblick auf die sensibleren Nutzungen im Umfeld, wie Wohnen und Kita im Plangebiet. Aus diesen Grund ist in dem Plangebiet der 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind Anpassungen beim Maß der baulichen Nutzung vorgesehen. Entlang der Hoffmannstraße sind bisher im B- Plan Nr. 0178 B/I (2. Änderung) mindestens zwei und maximal drei bis vier Vollgeschosse festgesetzt. Rückwärtig sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Höhenbegrenzung ist bereits mit 14,0 m entlang der Hoffmannstraße und im rückwärtigen Bereich mit 13,0 m vorhanden. Auf der östlichen Straßenseite der Hoffmannstraße sind ebenfalls Höhenbegrenzungen von 13,0 m vorhanden.

Um zukünftigen Gebäuden etwas Gestaltungsspielraum zu lassen, wird keine zwingende Geschossigkeit festgesetzt, jedoch wird eine maximale Höhe im östlichen Bereich von 14,0 m mit einer zulässigen Geschossigkeit von zwei bis maximal vier Vollgeschosse (im MI 2) und einer maximalen zwei Geschossigkeit im westlichen Bereich (im MI 1) festgesetzt. Diese Begrenzungen sollen für ein einheitlichen Gesamtbild des Plangebietes, mit der städtebaulichen Dominanten im Zentrum des Plangebietes (Hoffmannstraße 12), sorgen (Hinweis zur Erhaltungssatzung unter Punkt 5.10.1).

Um eine beabsichtigte Abstufung der Bebauung zur Bahntrasse und offenen Landschaft hin, wird im rückwärtigen, westlichen Bereich des Plangebietes die Geschossigkeit abgestuft und die maximalen Gebäudehöhe mit 9 m (im MI 1) begrenzt.

Dabei wird die Höhenentwicklung in Bezug auf die angrenzenden Baugebiete außerhalb des Plangebietes gewählt. Sie wurden so getroffen, dass durchschnittlich eine Bebauung von bis zu 14 m (MI 2) über dem vorhandenen Gelände möglich ist. In diesem Rahmen können z.B. sowohl dreigeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude, als auch vier geschossige Gebäude mit Wohnnutzungen entstehen. Die maximale Höhenentwicklung ist damit unabhängig von der Geschossanzahl begrenzt und lässt Optionen für eine Vielzahl an zulässigen Nutzungen.

Des Weiteren ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Gebäudelängen von über 50 m möglich sind. Damit wird den Anforderungen einiger Gewerbebetriebe entsprochen, die weiterhin in dem Baugebiet zulässig sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ 0,6) und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wurden festgesetzt, um eine verdichtete Bebauung, zur Schonung unbebauter Flächen an anderem Ort, zu ermöglichen, wobei der Großteil der Flächen im Plangebiet bereits versiegelt ist. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen wie beispielsweise Garagen, Carports und Stellplätzen ist nicht zulässig, um trotz der verdichteten Bebauung auch die gewünschte Durchgrünung zur Auflockerung des Straßenbildes sowie aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes im Plangebiet zu erhalten

5.3 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Um ein Ausufern von Werbeanlagen zu vermeiden, werden diesbezügliche Festsetzungen zur Größe, Lage und Anzahl getroffen, die dazu geeignet sind, die Anpassung an die bebaute Umgebung zu gewährleisten. Durch die Festsetzungen soll eine störende Dominanz von Werbeanlagen vermieden werden. In Richtung der Bahntrasse und der offenen Landschaft wirkende leuchtende oder angeleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig, um den Bahnverkehr und die Flora auf den Hoffmannswiesen nicht zu beeinträchtigen.

5.3.1 Gestaltung der Dächer

Einschränkungen in der Dachgestaltung z.B. die Begrenzung der maximal zulässigen Dachneigung ($<30^\circ$) sollen für ein einheitliches Gesamtbild des Planungsgebietes und ein Einfügen in die Umgebung sorgen. In Hinblick auf die Klimafolgeanpassungen und den Klimaschutz ist es zudem sinnvoll, Flachdächer der Gebäude zu begrünen und/ oder für Photovoltaik/ Solarthermie zu nutzen. Diese Möglichkeiten werden in dem B- Plan zugelassen.

5.3.2 Grünflächen, Begrünung und Einfriedung

Um trotz möglichst hoher baulicher Ausnutzung eine aus städtebaulicher und ökologischer Sicht sinnvolle Begrünung im Plangebiet zu erzielen, werden die Festsetzungen zur Begrünung der straßenbegleitenden Flächen, der Stellplatzflächen und zum Erhalt der Bepflanzungen am Übergang zur Bahntrasse und der sich anschließenden offenen Landschaft des rechtskräftigen B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße – nördlicher Teil“ übernommen und sachgerecht aktualisiert. So wird gewährleistet, dass neben der Eingrünung in den Randbereichen auch größere Stellplatzanlagen durch Bäume aufgelockert, begrünt und beschattet werden. Dies trägt dazu bei, die Wärmeabsorption auf versiegelten Flächen zu verringern.

Die Unzulässigkeit von Einfriedungen entlang der privaten Verkehrsfläche wird festgesetzt, sodass dieser Bereich, vor allem der Bereich der Wendeanlage, ausreichend dimensioniert ist und den Anforderungen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge entspricht.

Entsprechend der Planzeichnung soll das Plangebiet nach Westen, zur Bahn und zum anschließenden freien Landschaftsraum, durch Anpflanzungen begrenzt werden. Diese bereits vorhandene Begrenzung und zeichnerische Festsetzung wird aus der zugrundeliegenden 2. Änderung des B- Plans Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße nördlicher Teil“ – übernommen. Zudem wird die ebenso bereits vorhandene und ursprüngliche festgesetzte straßenbegleitende Pflanzfläche übernommen, um das Ortsbild, analog zur Ostseite der Hoffmannstraße und dem südlichen Gebiet der Hoffmannstraße aufzuwerten. Das Straßenbegleitgrün kann durch die benötigten Zufahrten und Zuwegungen unterbrochen werden.

Eine Erweiterung des Pflanzstreifens wird als südliche Abgrenzung und Abstandsfläche zu dem bestehenden Gewerbegebiet festgesetzt, sodass der nördlich liegende Bereich von gewerblichen Einflüssen des darunterliegenden Zu- und Anlieferungsverkehr geschützt werden kann.

5.3.3 Ausgleichsflächen

Ob und falls in welcher Größenordnung Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des B- Planes ermittelt. Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und eine Verdichtung der Bebauung nur im geringen Ausmaße möglich ist, werden voraussichtlich keine Ausgleichsmaßnahmen, erforderlich sein.

5.4 Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Um die Versorgung des Stadtgebietes mit Energie für Teile sicherzustellen, ist der Erhalt und die Sicherung der Versorgungsfläche des Blockheizkraftwerkes der Stadtwerke Bad Salzuflen GmbH langfristig zu erhalten. Die Versorgungsfläche wird gemäß des rechtskräftigen B- Planes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße südlicher Teil“ übernommen.

5.5 Verkehrliche Erschließung

5.5.1 Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Hoffmannstraße erschlossen und wird durch den im Süden vorhandenen Minikreisel über die neue Hoffmannstraße zur Rudolph- Brandes- Allee weitergeführt. Durch die 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße – nördlicher Teil“ wird sich die Verkehrsbelastung – gegenüber den heute bereits zulässigen Nutzungen voraussichtlich nicht relevant erhöhen.

5.5.2 Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“

Um eine Zuwegung zur Kindertagesstätte des Deutschen Roten Kreuzes sicherstellen zu können, wird die Fläche der festgesetzten „Privaten Verkehrsfläche“ analog zu einer bereits bestehenden Baulast zugunsten der Kindertagesstätte festgesetzt. Die Zuwegung zur Kita verläuft bereits über den Bereich des Privatgrundstückes. Gleichzeitig soll diese Fläche zukünftig dazu dienen, mögliche Nutzungen in dem ehemaligen Bega-CAN-Betriebsgebäudes dort drüber zu erschließen.

5.5.3 Geh- Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadtwerke Bad Salzuflen GmbH sind nur für die Erschließung für das Blockheizkraftwerk festgesetzt. Die Zuwegung läuft bereits aktuell über den Verlauf der Zuwegung für die Kindertagesstätte und soll fortan dort bestehen bleiben.

5.5.4 Ruhender Verkehr

Bei neuen Nutzungen ist die erforderliche Zahl der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist direkt durch die Bushaltestelle „Hoffmannstraße 6“, der dort pendelnden Stadtbuslinie 942 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Dadurch ist das Plangebiet aus einem Großteil des Stadtgebietes mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar.

Die Buslinie 947 mit der Haltestelle „Rudolph- Brandes- Allee“ und „Rathaus“ sind in unmittelbarer Nähe. Der ZOB Bad Salzuflen sowie der Bahnhof Bad Salzuflen und der Bahnhofpunkt Schötmar mit Zugverbindungen Richtung Herford und Lage sind jeweils innerhalb von etwa 10- 15 Gehminuten zu erreichen.

5.5.6 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist über Fußwege entlang der alten und neuen Hoffmannstraße an die angrenzenden Siedlungsbereiche nördlicher Teil des Hoffmangelandes, Rathausumfeld sowie das Zentrum Schötmars angeschlossen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Hoffmannstraße ist bereits ein Gehweg vorhanden. Die Zuwegung zu der Kindertagesstätte wird durch eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ sichergestellt. Für geplante Bauvorhaben wird die Erschließung ebenfalls darüber geregelt.

5.6 Technische Ver- und Entsorgung

5.6.1 Versorgung

Versorgungsträger für die Trinkwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Bad Salzuflen GmbH. Die Versorgung wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Ob hierzu Änderungen oder Ergänzungen erforderlich werden (z.B. in Bezug auf die Löschwasserbereitstellung) soll im weiteren Planverfahren ermittelt werden.

5.6.2 Abwasserentsorgung

Im Verlauf der Hoffmannstraße sind die erforderlichen Schmutzwasserkanäle vorhanden. Entlang der Hoffmann's Wiesen liegen sowohl Schmutzwasser- als auch Regenwasserkanäle. Südlich des Geltungsbereiches verläuft zudem ein weiterer Regenwasserkanal. Ob hierzu Änderungen oder Ergänzungen erforderlich werden soll im weiteren Planverfahren ermittelt werden

5.6.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 52 Landeswassergesetz (LWG) ist das Regenwasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die vorhandenen Regenwasserkanäle ortsnah in die Bega abzuleiten. Für die Versickerung und Einleitung von Niederschlagswasser ist möglicherweise vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde erforderlich.

5.6.4 Löschwasser

Bezüglich der ausreichenden Menge an Löschwasser wird im Zuge des Beteiligungsverfahrens Kontakt mit dem zuständigen Versorgungsträger aufgenommen. Inwieweit die Versorgung gesichert ist, wird im weiteren Planverfahren dargestellt.

5.6.5 Abfall und Bodenaushub

Die im B- Plan Nr. 0178 B/I getroffenen Festsetzungen und Hinweise für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), werden unverändert aus der 2. Änderung des B- Planes Nr.0178 B/I übernommen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind die Ablagerungen unverändert im Boden vorhanden. Die Festsetzungen und Hinweise dienen der Sicherheit für die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen und Grundwasser.

5.7 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 16, Stadt Bad Salzuflen, Stand Mai 2022) kann bei der Lage des B-Plangebietes nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Starkniederschlagsereignissen zu einer Überflutung einzelner Grundstücke bis zu 0,5 Meter und zu Schäden an der Bebauung und dem Inventar kommen kann.

Betroffen hiervon sind aufgrund der Topographie insbesondere der östliche Bereich auf den Flurstücken 944 und 945, also Teile der Kindergartenfläche und Stellplatzfläche, wo zukünftig keine weitere Bebauung entstehen wird.

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.

5.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist bereits heute größtenteils bebaut, wodurch das Bebauungsplanverfahren nicht dazu führen wird, dass zukünftige Nutzungen eine erhöhte Lärmbelastung mit sich bringen. Zu er-

warten ist eine Abnahme im Bereich des vorhandenen Gewerbelärmes vor allem im südlichen Bereich des Planungsgebietes, in dem zukünftig nicht störende Nutzungen wie Wohnen und gesundheitliche Dienstleistungen entstehen sollen. In dem Planungsgebiet sind bereits heute eine schützenswerte Kindertagesstätte, Arztpraxen und Rechtsanwälte vorzufinden, von denen bereits heute kaum Gewerbelärm ausgeht. Sollten sich im weiteren Verfahren Hinweise auf einen notwendigen Immissionsschutz ergeben, sind durch eine schalltechnische Untersuchung die Auswirkungen auf die Umgebung zu prüfen sowie gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu definieren.

5.9 Artenschutz

Im Zuge des bereits laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“ ist bereits ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden. Dieses Gutachten ist für ein größeres Untersuchungsgebiet als nur der Fläche des Geltungsbereiches gültig. Das erweiterte Untersuchungsgebiet verläuft bis zu der Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße - nördlicher Teil“.

Das Büro Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung aus Bielefeld wurde beauftragt, den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“ zu erarbeiten. Das Büro kommt auf die nachfolgenden Ergebnisse:

Auf der Grundlage von Beobachtungen planungsrelevanter Brutvögel im Rahmen einer Ortsbegehung und vorliegenden Hinweisen auf das Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet wurde eine Kartierung von Brutvögeln und Zauneidechsen durchgeführt. Im Rahmen der Brutvogelkartierungen wurden die planungsrelevanten Arten Bluthänfling, Graureiher, Kormoran, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Nachtigall, Rauchschwalbe, Rotmilan und Star im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Die Kartierergebnisse der Zauneidechse zeigen mit drei festgestellten Individuen, dass die Population geschwächt und auf einem individuenarmen Niveau ist. Da sich das Vorkommen auf Bereiche beschränkt, in denen kein Eingriff durch die Umsetzung der Planung stattfindet, ist von keiner artenschutzrechtlichen Beeinträchtigung der Art auszugehen.

Anschließend fand eine Vorprüfung (Stufe I) statt, bei der alle im Rahmen der Datenrecherche und faunistischen Kartierungen ermittelten Arten hinsichtlich einer vorhabenbedingten Betroffenheit überschlägig beurteilt wurden. Im Rahmen der Vorprüfung wurden die folgenden Arten als potenzielle Konfliktarten ermittelt:

- Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus
- Bluthänfling, Nachtigall, häufige und verbreitete Vogelarten

Im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) wurde die etwaige Betroffenheit tiefergehend beurteilt. Es wurden folgende Maßnahmen benannt, die das Eintreten der artenschutzrechtlichen

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen), Nr. 2 (erhebliche Störung) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) abwenden:

Artengruppe Fledermäuse

Die Beleuchtung der Gebäude, Parkplätze und Betriebsflächen hat gerichtet zu erfolgen. Eine Ausrichtung von Lichtquellen in Richtung der westlichen Gehölzreihe und Hoffmann's Wiesen ist nicht gestattet. Auf die Beleuchtung der westlichen Gebäudeseiten und Anbringung von Leuchtreklamen ist zu verzichten. Lichtpunkthöhen, Ausrichtung und Art der verwendeten Gehäuse sind auf den westlichen bzw. nördlichen und südlichen Gebäudeseiten sowie Geländebereichen so zu wählen, dass Lichtemissionen auf das Mindestmaß reduziert und die westlich angrenzenden Gehölzbereiche geschont werden (VOIGT et al. 2019). In der Bauphase ist die Beleuchtungsart und -stärke je nach baulicher Aktivität anzupassen und auf ein nötiges Ausmaß zu reduzieren.

Bluthänfling und häufige, verbreitete Vogelarten

Die Rodung und der intensive Rückschnitt von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brut und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Rodungsmaßnahmen im Rahmen der Baufeldfreimachung sind auf den zwingend notwendigen Umfang zu reduzieren.

Artenschutzrechtliche Konflikte für die ermittelten Konfliktarten können durch die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden. Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen somit bezüglich des Artenschutzes keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegen.

Aufgrund des Ergebnisses des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, wurden in die textlichen Festsetzungen Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen. Zusätzlich zu den Vermeidungsmaßnahmen in den Sommermonaten für Vögel, wurden auch Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen im Winterzeitraum vorgesehen. Zum Schutz der vorhandenen Pflanzstrukturen wurde zudem darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen jedweder Art die DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ sowie die Standards der RAS-LP-4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten sind.

Der detaillierte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung beigelegt.

5.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße- nördlicher Teil“ befinden sich keine Denkmäler (Baudenkmäler und Bodendenkmäler) aber ein erhaltenswertes Gebäude, was mit einer Erhaltungssatzung überlagert wird (siehe Punkt 5.11).

5.11 Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

Die Vorschriften über die Erhaltung von baulichen Anlagen gilt für das entsprechende gekennzeichneten Gebäude westlich der Hoffmannstraße:

- viergeschossiges ehemaliges Betriebsgebäude der Fa. Hoffmann mit dem Firmenemblem, der sich putzenden Katze, als Mosaik oberhalb des verglasten Treppenhauses auf der südlichen Seite Teile dieser baulichen Anlage prägen allein oder im Zusammenhang in besonderem Maße das Ortsbild und sind darüber hinaus von städtebaulicher, stadt- und baugeschichtlicher und baukünstlerischer Bedeutung, so dass ihrem Erhalt und ihrer Pflege öffentliches Interesse zukommt.

Im örtlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung kann die Genehmigung für Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden.

Von der Genehmigung ausgenommen sind innere Umbauten und innere Veränderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild nicht berühren. Die Satzung gilt auch für solche Vorhaben, die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.

Die Genehmigung darf nur versagt werden wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder
2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere stadt- und baugeschichtlicher oder baukünstlerischer Bedeutung ist.

Als Teile baulicher Anlagen gelten auch Einfriedungen und Stützmauern. Die Genehmigung erteilt gem. § 173 BauGB die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Ordnungswidrig handelt, wer ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert (§213Abs. 1, Ziff. 4 BauGB).

5.12 Bodenschutz

Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen bebaut und versiegelt, womit eine geringe Wertigkeit der Bodenfunktion einhergeht.

5.13 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

5.13.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Gefährdungsabschätzungen wurden bereits im Hauptverfahren zum B- Plan Nr. 0178B/I durchgeführt und durch entsprechende Kennzeichnungen und Hinweise daraus resultierende Maßnahmen hinreichend gewürdigt. So befindet sich innerhalb des Plangebietes der Altstandort 3918 117 CM "Hoffmannstraße", ehemalige Stärkefabrik (Hoffmannstraße 16, Hoffmannstraße).

Die in der 2. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße – nördlicher Teil“ getroffenen Festsetzungen und Hinweise für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) werden unverändert für den Teilbereich des Plangebietes übernommen.

5.13.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Nach der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen von 1974 liegt der Bereich des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet QSG Zone III a D. 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 A und der qualitativen Schutzzone III. Die quantitative Schutzzone (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 Verbots-tatbestände zum Schutz des hydraulischen Systems der Heilquellen zu berücksichtigen.

Genehmigungspflichtige Maßnahmen und Handlungen:

- Errichten, Erweitern und das wesentliche Ändern von Bauwerken, die zumindest zeitweise Kontakt mit dem Grundwasser haben (Ausnahme: Bauvorhaben mit erlaubnisfreier Grundwasserbenutzung)
- Bohrungen und Bodeneingriffe von 3 m bis 10 m Tiefe unter Geländeoberkante; Ausnahme: Bohrungen für den Kurbetrieb
- Absenken der Grundwasserober- oder Grundwasserdruckfläche, auch vorübergehend, gegenüber der natürlichen Grundwasserober- oder Grundwasserdruckfläche von mehr als 1 m und weniger 3 m; Ausnahme: erlaubnisfreie Gewässerbenutzung
- Aufstauen und Umleiten des Grundwassers; Ausnahme: erlaubnisfreie Gewässerbenutzung
- Gasgewinnung (CO₂), darunter fällt das wesentliche Ändern von Anlagen zur Gewinnung von geogenem Kohlenstoffdioxid aus dem Untergrund
- Die Durchführung von unterirdischen Sprengungen zur Brunnenregenerierung

Verbotene Maßnahmen und Handlungen:

- Bohrungen und Bodeneingriffe ab 10 m unter Geländeoberkante
- Grundwasserbenutzung in Form von Entnehmen, Zutageleiten und Zutagefördern von Grundwasser (Neuerschließung oder wesentliche Änderungen); Ausnahme: Benutzung für den Kurbetrieb
- Gasgewinnung (CO₂), darunter fällt die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von geogenem Kohlenstoffdioxid aus dem Untergrund
- Absenken der Grundwasserober- oder Grundwasserdruckfläche, auch vorübergehend, gegenüber der natürlichen Grundwasserober- oder Grundwasserdruckfläche um mehr als 3 m; Ausnahme: erlaubnisfreie Gewässerbenutzung
- Durchführung von bergbaulichen Maßnahmen, die zu Veränderungen des hydraulischen Druckes / Gasdruckes führen können; ausgenommen ist der oberflächennahe Kies- und Sandabbau). Aufsuchen und Gewinnen von Bodenschätzen einschl. Fracking und Verpressung von CO₂.
- Die Durchführung von unterirdischen Sprengungen

5.14 Hinweise

5.14.1 Kampfmittelräumdienst

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

5.14.2 Abfallwirtschaft und Bodenaushub

Abfallerzeuger haben für Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Anfall von Bau- und Abbruchabfällen einschließlich Bodenmaterial von insgesamt mehr als 500 m³ nach § 2a des Landeskreislaufwirtschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LKrWG) ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Art, Menge und beabsichtigter Verbleib der gemäß § 8 Absatz 1 der Gewerbeabfallverordnung getrennt zu sammelnden Bau- und Abbruchabfälle sowie der beabsichtigte Verbleib anfallenden Bodenmaterials sind im Entsorgungskonzept darzustellen. Werden schadstoffhaltige Bauteile oder Baustoffe angetroffen, so sind Art, Menge und Verbleib schadstoffhaltiger Abfälle ebenfalls zu dokumentieren. Das Entsorgungskonzept ist der örtlich zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen vorzulegen. Alle erzeugten Abfälle sind entsprechend den Vorgaben der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) von 2001, in der jeweils geltenden Fassung, ggf. unter Berücksichtigung des Schadstoffpotentials zu klassifizieren und einer Abfallschlüsselnummer zuzuordnen.

Gefährliche Abfälle, wie zum Beispiel Batterien und Altöl, sind nachweispflichtig gemäß den Bestimmungen der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) von 2006 in der derzeit gültigen Fassung zu entsorgen. Außerdem sind die Bestimmungen der Altölverordnung von 2002 und des Batteriegesetzes von 2009 in der derzeit gültigen Fassung einzuhalten.

Die Pflichten zur Führung eines Registers über die Entsorgung von Abfällen sind in Teil 3 der NachwV von 2006 in der derzeit gültigen Fassung geregelt. Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung für die einzelnen Grundstücke/Betriebe sind folgende Auflagen einzuhalten:

Jeder Betrieb ist gemäß § 7 Gewerbeabfallverordnung vom 18.4.2017 in der derzeit geltenden Fassung i.V.m. der Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Bad Salzuflen, § 5 LKrWG (Landeskreislaufwirtschaftsgesetz) sowie § 17 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen.

Gemäß § 7 Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017 ist jedem Betrieb ein ausreichend großes Pflichtrestmüllgefäß nach den Vorgaben der Stadt Bad Salzuflen bereitzustellen. Hierfür sind ausreichend große Stellflächen und Zufahrten hierzu vorzuhalten.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) 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.

Im Zusammenhang mit den DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten) und den Bestimmungen des § 12 BBodSchV zum Wiedereinbau von Boden gelten folgende baubedingte Minderungsmaßnahmen.

- Verzicht auf Bodenarbeiten während niederschlagsreicher Perioden und direkt im Anschluss daran
- Bodenmieten sollten in Trapezform nicht höher als 2,00 m locker aufgeschüttet werden. Verdichtungen sind zu vermeiden. Sofern die Bodenmieten nicht sofort wiederverwertet werden, sind diese zu begrünen. Bei einer Bodenlagerung von mehr als 6 Monaten sind die Bodenmieten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Roggen, Lupine oder Ölrettich) zu begrünen
- Beschränkung Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport auf befestigte Flächen innerhalb des Plangebiets. Ist dies nicht möglich, sind durch Baumaßnahmen verdichtete, künftige Vegetationsflächen aufzulockern (Tiefenlockerung)
- Getrennte Ober- und Unterbodenlagerung sowie horizontweiser Wiedereinbau des Aushubbodens (zuerst Einbau des Unterbodens, danach des Oberbodens)
- der Einbau von Boden hat „vor Kopf“, vorzugsweise mit leichten Baumaschinen (z. B. Minibagger, Miniradlader) zu erfolgen
- neu aufgetragener/ wieder eingebauter Boden darf nicht mit Baumaschinen und Transportfahrzeugen befahren werden
- zusätzlich benötigter Boden aus einem Baustoffhandel, Abgrabungsvorhaben oder einer Baumaßnahmen o.ä. sollte der Bodenart des anstehenden Bodens entsprechen
- der eingebaute Boden ist zeitnah zu begrünen.

5.14.3 Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege – hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) – anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten. Vor Beginn der Erdarbeiten ist ggf. dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32745 Detmold, Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

6 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zur öffentlichen Auslegung den Planunterlagen beigelegt.

7 Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet	13.498 qm	85,71 %
Grünflächen		
öffentliche Grünflächen	513 qm	3,26 %
Verkehrsflächen		
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Private Verkehrsfläche)	430 qm	2,73 %
Fläche für Versorgungsanlagen	1.307 qm	8,30 %
Gesamtfläche	15.748 qm	100 %

8 Auswirkungen und Realisierung der Planung

8.1 Auswirkungen

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 „Hoffmannstraße – nördlicher Teil“ wird das bereits zulässige Nutzungsspektrum ergänzt und für Wohnnutzungen geöffnet.

Des Weiteren werden mit der Planung für größtenteils ungenutzter Gebäude (Bega-CAN-Betriebsgebäude) attraktive mögliche Nachnutzungen ermöglicht.

Da es sich, im Hinblick auf die Gesamtfläche des Hoffmangelandes, lediglich um einen kleinteiligen Zuwachs handeln könnte, ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen Fahrverkehre verträglich abgewickelt werden können.

Die Regelungen der festgesetzten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen (straßenbegleitend mindestens zwei Vollgeschosse) soll die Bebauung in das Gesamtbild des Hoffmannsareals im nördlichen Bereich einfügen. Die festgesetzte Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen stellt sicher, dass Randbebauung des Hoffmangelandes sich im Sinne einer Abstufung zur offenen Landschaft in das Gesamtareal einfügt.

Vorbehaltlich der Ergebnisse der Umweltprüfung, sind derzeit keine erheblichen Auswirkungen der 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten. Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen sind bereits in dem Artenschutzfachbeitrag im Zuge der Aufstellung des B- Planes 0251 „Hoffmannstraße Süd“ untersucht und einbezogen worden.

8.2 Kosten und Finanzierung

Die Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes wird eigenständig durch die Verwaltung erstellt. Kosten können für eventuell notwendige Gutachten und die Erstellung des Umweltberichtes entstehen.

9 Aufhebung von Bebauungsplänen

Mit Rechtskraft der 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße - nördlicher Teil“ werden der Aufstellungsplan des Nr. 0178 B/ I „Hoffmannstraße – nördlicher Teil“ sowie die 2. Änderung und die 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße – südlicher Teil“ im Bereich der Überdeckung aufgehoben.

Bad Salzuflen, den 05.04.2023