

**Bebauungsplan Nr. 0616 A „Wohngebiet Nienheide, Teilbereich A“
Ortsteil Holzhausen**

Begründung Teil I

in der Fassung vom 10. Juli 2009

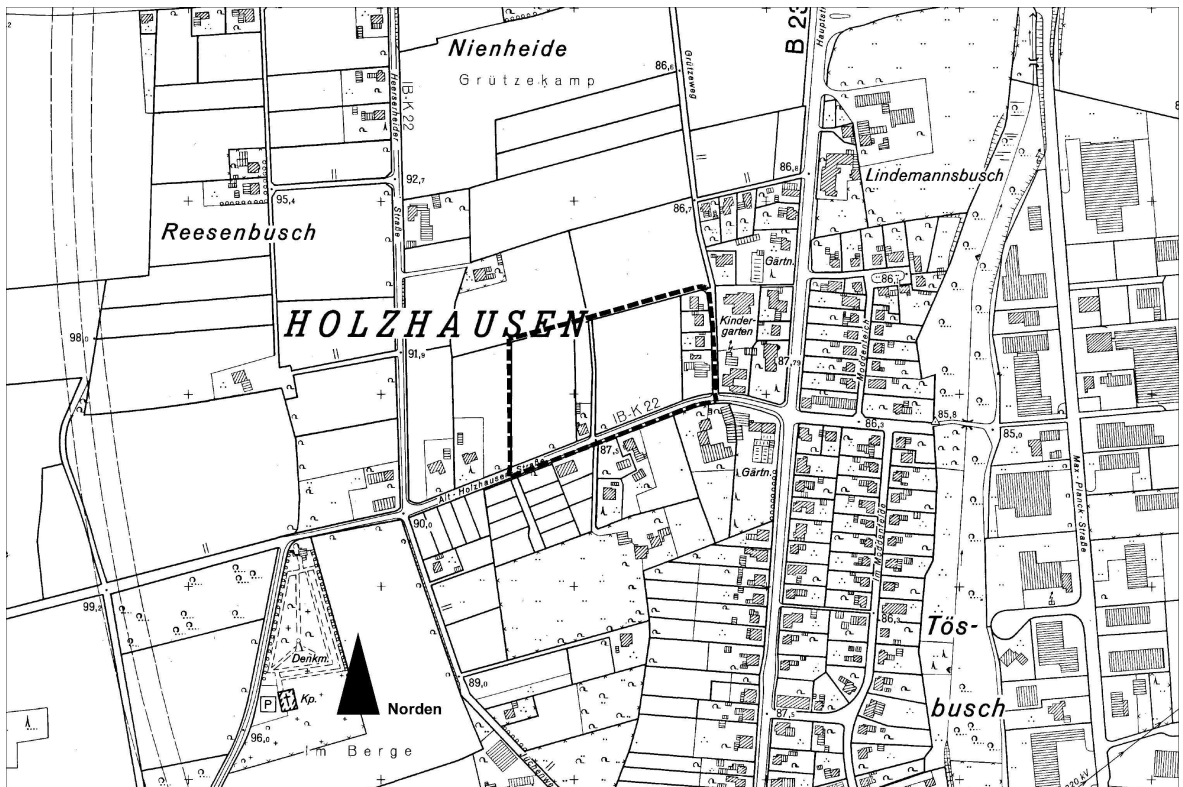
Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Geltungsbereich	3
2 Verfahren	4
3 Bestand / Nutzungsbindungen	5
4 Regionalplanung / Flächennutzungsplanung	6
5 Ziele und Inhalte der Planung	6
6 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
7 Erschließung	10
8 Umweltbelange	12
9 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	15
10 Städtebauliche Werte	16

1 Geltungsbereich

Der etwa 2,64 ha große Geltungsbereich (Gemarkung Holzhausen, Flur 5) liegt im Ortsteil Holzhausen und zwar nördlich der „Alt-Holzhauser-Straße“ / westlich des „Grützeweges“.

Ausschnitt: Deutsche Grundkarte 1:5.000 (nicht maßstäblich)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 77, 285, 79, 80 und 212,
- Im Osten durch den „Grützeweg“,
- Im Süden innerhalb des Verlaufs der „Alt-Holzhauser-Straße“ (parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 0614 „Alt-Holzhauser-Straße Süd“),
- Im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 77.

2 Verfahren

Ein privater Investor / Projektträger beabsichtigt auf den Flurstücken 77, 79, 80, 285 und 286 in der Flur 5 der Gemarkung Holzhausen, nördlich der „Alt-Holzhauser-Straße“ die Entwicklung eines Wohngebietes in offener Bauweise für den Einfamilienhausbau mit rd. 30 Baugrundstücken.

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Bad Salzuflen und hier im Ortsteil Holzhausen.

Die hier in Rede stehende Fläche soll der Erweiterung des bislang in diesem Bereich vorzufindenden Siedlungsbereiches östlich des „Grützeweges“ / südlich der „Alt-Holzhauser-Straße“ dienen.

Die Kosten für die Planungs- und Erschließungsmaßnahmen und die Kosten für die zu tätigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen, soweit sie durch Planungen auf dem Grundstück des Projektträgers begründet sind, zu Lasten des Projektträgers / derzeitigen Grundstückseigentümers. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Der Projektträger ist bereit und in der Lage, die Kosten, die mit den Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden sind, soweit sie durch Planungen auf dem Grundstück des Projektträgers begründet sind, vollständig zu tragen.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.

Auf der Grundlage von alternativen Plankonzepten für das Plangebiet und sein Umfeld sind die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung in diesem Bereich unterrichtet worden (04.11.2004 – 06.12.2004, Bürgerversammlung im Gebäude der AWO in Holzhausen am 25.11.2004): frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt worden: frühzeitige Behördenbeteiligung.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom 20.10.2005 bis einschließlich 30.11.2005 stattgefunden.

Hiernach hat das Planverfahren aufgrund der Aufgabe der Planungen durch den ehemaligen Projektträger geruht und wurde durch einen neuen Projektträger / die heutigen Eigentümer der unbebauten Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weitergeführt. Zur Wiederaufnahme des Planverfahrens bzw. des Wiedereinstieges in die Bauleitplanung hat sich in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden die Notwendigkeit von Änderungen einzelner Inhalte der Planung ergeben. Entsprechend der Änderungsinhalte ist eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.10.2008 bis zum 21.11.2008 erfolgt.

Aufgrund der in diesem Verfahrensschritt vorgetragenen Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe zu dem notwendigen Abstand des geplanten Fußweges nördlich des Naturdenkmales der Birkenallee an der „Alt-Holzhauser-Straße“ und der hiermit verbundenen Verschiebung des geplanten Fußweges nach Norden in einem Abstand von mindestens 3,5 m zu den Stämmen der betroffenen Birken, wurde eine erneute (3.) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 08.06.2009 bis zum 7.07.2009 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0616 A „Wohngebiet Nienheide, Teilbereich A“ wird nach der (3.) erneuten öffentlichen Auslegung nicht geändert oder ergänzt. Es werden lediglich redaktionelle Korrekturen vorgenommen, die klarstellende Bedeutung haben und zur Erfassung des logischen Zusammenhangs beitragen.

3 Bestand / Nutzungsbindungen

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Süden des Plangebietes an der „Alt-Holzhauser-Straße“ sowie im Osten des Plangebietes am „Grützeweg“ befinden sich einzelne wohngenutzte Gebäude. Diese Grundstücke / Gebäude sollen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Östlich des „Grützeweges“ setzt sich ebenso wie südlich der „Alt-Holzhauser-Straße“ Wohnbebauung in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise fort. Im Bereich um den „Grützeweg“ befinden sich auch Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergarten und Feuerwehr. Weiter in Richtung Osten befinden sich beidseitig der „Hauptstraße“ (B 239) die ortsteilbezogenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Nördlich des Plangebietes setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung fort. Diese findet sich auch westlich des Plangebietes bis zur „Heerserheider Straße“.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotoptypen mit hoher oder mittlerer ökologischer Wertigkeit, die bei der städtebaulichen Konzeption zu berücksichtigen wären. Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes Nr. 3 „Bad Salzuflen“. Dabei sind die, die „Alt-Holzhauser-Straße“ begleitenden Baumstandorte mit ihrem teilweisen Alleecharakter zu beachten. Diese Birkenallee ist als Naturdenkmal unter Schutz gestellt (2.3-25). Hier gelten die Ge- und Verbote des Landschaftsplanes.

Das Plangebiet ist aus dem Landschaftsplan zu entlassen. Eine Entlassung aus dem Landschaftsplan ist zu rechtfertigen, da aufgrund der Lage des Plangebietes mit dem Ziel der Arrondierung der vorhandenen Siedlung und in Ergänzung der umgebenden Wohnhäuser sich der Bereich für eine Wohnbebauung eignet. Wird mit einem Bebauungsplan in den Geltungsbereich eines Landschaftsplanes eingegriffen, so treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete liegen weder im Bereich der Vorhabenfläche noch im Umfeld vor.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in privatem Eigentum. Lediglich im Süden des Plangebietes ist eine Wegeparzelle in städtischem Eigentum. Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 0616 A „Wohngebiet Nienheide, Teilbereich A“ grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0614 „Alt-Holzhauser-Straße-Süd“ und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0613 „Jüchen“ an. Mithin ist die Südhälfte der „Alt-Holzhauser-Straße“ durch die rechtskräftigen Bebauungspläne überplant.

4 Regionalplanung / Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0616 A „Wohngebiet Nienheide, Teilbereich A“, ist im Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen ist der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und dem Regionalplan wird somit entsprochen.

5 Ziele und Inhalte der Planung

Innerhalb des Plangebietes kann ein Angebot für Einzel- und Doppelhäuser (rd. 30 Baugrundstücke) geschaffen werden. Die Ausrichtung der Gebäude kann so gewählt werden, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht.

Die städtebauliche Idee orientiert sich an den wesentlichen Kriterien für nachhaltige Siedlungsentwicklung der Energieagentur Nordrhein-Westfalen. Hierzu gehören u.a.:

- die Anlehnung des Baugebietes an die bestehende Siedlungsstruktur / Maßstäblichkeit südlich und östlich des Plangebietes,
- die Kleinteiligkeit und Maßstabsgerechtigkeit der städtebaulichen Gruppierung,
- die Begrenzung der Versiegelung durch eine verträgliche Dichteentwicklung (Möglichkeit zur Schaffung von „großen“ Grundstücken und förderungsfähigen Grundstücken gleichermaßen),
- die Nähe zu dem Kindergartenstandort,
- die Reduzierung des Verkehrsflächenanteiles im Gebiet bei notwendiger Orientierung an Bemessung für Versorgungsfahrzeuge,
- die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild über Eingrünung des Ortsrandes („Ortsrand auf Zeit“ im Norden bei möglichem erstem Bauabschnitt) und Durchgrünung des Baugebietes,
- die Schaffung der Möglichkeit von Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume (beruhigter Straßenraum, Spielplatz).

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anbindung an die „Alt-Holzhauser-Straße“ im Süden. Vom Grützeweg aus ist eine direkte Erschließung der anliegenden Grundstücke möglich. Die innere Erschließung geschieht durch eine öffentliche Ringerschließung / Schleifenerschließung bzw. durch untergeordnete private Stickerschließung. Dabei wird auf einen weitgehend geschwungenen Straßenverlauf mit Visierbrüchen zur Vermeidung von „Durchschüssen“ geachtet. Es sind Einzel-Doppelhausgrundstücke mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise vorgesehen. Im Westen des Plangebietes ist ein Standort für einen Kinderspielplatz (rd. 450 m²) geplant.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist die Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO sowie als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Im Osten des Plangebietes ist zudem die Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) beabsichtigt.

Das „Allgemeine Wohngebiet“ wird im Süden des Plangebietes zur „Alt-Holzhauser-Straße“ hin, im Rahmen des baulichen Bestandes am „Grützeweg“ sowie im Westen des Plangebietes in Gegenlage zum Feuerwehrstandort festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete werden die allgemein nach BauNVO zulässigen Nutzungen wie

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO

sowie die ausnahmsweise nach BauNVO zulässigen Nutzungen wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO,

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO

ausgeschlossen, um der Wohnfunktion hier einen Vorrang einzuräumen. Dieses geschieht vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr ausschließlich auf den gebietszugehörigen Verkehr zu reduzieren und nicht mit möglichem Besucherverkehr im Sinne von an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

Allgemein zulässig sind neben den Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

In den anderen Teilen des Plangebietes ist die Festsetzung von „Reinen Wohngebieten“ vorgesehen, um hier ausschließlich die Wohnnutzung zuzulassen. Daher werden über die Zulässigkeit von Wohngebäuden hinaus die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO sowie
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 3 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO

ausgeschlossen.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Wohngebiete ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen geplant, die sich als Einzel- oder Doppelhäuser darstellen können. Die maximale Firsthöhe wird dabei auf 10,50 m beschränkt und die maximale Wandhöhe mit 6,00 m (bei zwei Geschossen in der Fassade) bzw. mit 4,50 m (bei einem Geschoss in der Fassade) festgesetzt. Auch mit dieser Festsetzung wird ein Einbinden der zukünftigen Bebauung in die vorhandene Nachbarbebauung gewährleistet. Zur Landschaft im Norden soll die Höhe der baulichen Anlagen mit einer maximalen Wandhöhe von 4,50 m nicht überschritten werden. Entlang der „Alt-Holzhauser-Straße“ ist dagegen eine Wandhöhe von 6,00 m zulässig.

Für die Bestandsbebauung am „Grützeweg“ werden eine Wandhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Plangebiet einheitlich mit 0,4 zuzüglich der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen 50%-igen Überschreitung bestimmt. Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Aufgrund der zulässigen zwei Vollgeschosse wird eine Geschossflächenzahl in Abhängigkeit zur Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude / Grundstück (Einzelhaus bzw. Doppelhaus = 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) beschränkt. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, eine mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu erreichen und damit zu einer Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Planbereich zu gelangen.

Die baugestalterischen Festsetzungen sollen auf die Festsetzung zur Zulässigkeit von Dachaufbauten beschränkt bleiben. Hinsichtlich der Dachform wird auf die vorhandene Baustruktur im Umfeld mit ihren geneigten Dächern zwischen 35° und 48° eingegangen. Bei zwei Geschossen in der Fassade ist nur eine Dachneigung von 20° bis 38° zulässig, um die maximal zulässige Gebäudehöhe einzuhalten bzw. kein drittes Vollgeschoss im Dachraum zu ermöglichen. Zudem werden Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in dem Wohngebiet und zu den Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Lediglich in dem Innenbereich des Plangebietes sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

Die Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, da das Plangebiet weitläufig einsehbar ist und ein städtebaulicher und stadtgestalterischer Zusammenhang erreicht werden soll. Zu diesem Zweck soll die Gestaltung der Dachlandschaft geregelt werden, um in der Umgebung untypische Erscheinungen zu verhindern. Mit den Festsetzungen soll nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren eingegriffen werden. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherren im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes als das Quartier geboten, hinsichtlich des o.g. Aspektes ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird bis auf die potentielle Bauzeile im Norden des Plangebietes nicht vorgeschrieben. Hier sollen nur zur Erschließungsstraße bzw. zum Landschaftsraum hin traufenständige Gebäude errichtet werden, um einen einheitlichen baulichen Abschluss des besiedelten Raumes zur offenen Landschaft zu erhalten.

Die Fläche für Gemeinbedarf wird von rd. 1.500 m² um rd. 1.525 m² auf eine Gesamtfläche von rd. 3.525 m² erweitert, um den Ansprüchen der Feuerwehr an den Flächenbedarf aus dem Brandschutzbedarfsplan der Stadt Bad Salzuflen nachkommen zu können. Es werden entsprechend der heutigen Kubatur des Gebäudes eine maximal zulässige Wandhöhe von 7,00 m und eine Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt. Die Geschossigkeit soll ebenfalls auf zwei Vollgeschosse beschränkt werden. Die bauliche Höhe entspricht dem heutigen baulichen Bestand und fügt sich in die Höhenfestsetzung der zukünftigen und vorhandenen Wohnbebauung ein. Für die „Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr“ wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8

festgesetzt, da sich hier aus der Notwendigkeit von Stellplatzflächen und der Bebauung ein höherer Versiegelungsgrad einstellen wird.

Im Nordwesten des Plangebietes ist ein Kinderspielplatzstandort in einer Größe von rd. 450 m² berücksichtigt. Weitere öffentliche Grünflächen werden mit Ausnahme des festgesetzten Verkehrsgrüns im Zusammenhang mit den öffentlichen Besucherstellplätzen bzw. des den Fußweg entlang der „Alt-Holzhauser-Straße“ im Süden begleitenden Grünstreifens nicht festgesetzt. Im Norden des Gebietes wird auf den privaten Baugrundstücken eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um den Übergang des besiedelten Raumes zum Landschaftsraum fließender zu gestalten.

7 Erschließung

Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die „Alt-Holzhauser-Straße“. Eine Anbindung der inneren Fahrerschließung des Plangebietes an den „Grützeweg“ ist nicht vorgesehen.

Der Entwurf sieht eine Ringerschließung mit zwei Anbindungen an die „Alt-Holzhauser-Straße“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 5,50 m vor. Im Osten der Ringerschließung ist eine Verlängerung der Straßenverkehrsfläche in Richtung Norden für eine mögliche Entwicklung des Baugebietes nach Norden berücksichtigt. Die Baugrundstücke können grundsätzlich von der Ringerschließung aus direkt erschlossen werden.

Die die Wohnnachbarschaften (Grundstücke in sog. „2. Reihe“ im Innenbereich) erschließenden, 4,00 m breiten Wohnwege, werden als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Es ist keine direkte Erschließung der an der Gemeindestraße „Alt-Holzhauser-Straße“ anliegenden potenziellen Baugrundstücke vorgesehen. Die Baugrundstücke sollen ausschließlich durch das innere Erschließungssystem erschlossen werden, um ein Zu- und Abfahren über den entlang der „Alt-Holzhauser-Straße“ eingeplanten Fußweg zu vermeiden. Eine Ausnahme hiervon wird für die Erschließung des vorhandenen Gebäudes in der Mitte des Plangebietes als Ersatz für den heutigen Wirtschaftsweg sowie für die Gemeinbedarfsfläche im Südosten des Plangebietes gewährt. Hier soll zum Zwecke der Zu- und Abfahrt des Feuerwehrstandortes eine Querung des Grünstreifens in Richtung „Alt-Holzhauser-Straße“ möglich sein.

Der Fußweg an der Nordseite der „Alt-Holzhauser-Straße“ soll den bereits vorhandenen kombinierten Fuß- / Radweg an der Südseite ergänzen und bei seiner Realisierung von der „Heerserheider Straße“ im Westen bis zum „Grützeweg“ im Osten reichen. Der Fußweg wird in einer Breite von 1,50 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sollen Stellplätze für Besucher des Wohngebietes in der Verkehrsfläche vorgehalten werden.

Technische Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmelde-technischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Stellflächen für Müllcontainer und -behälter sind für den Abfuhrtag im Straßenraum vorgesehen.

Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Ein Schmutzwasser- und Regenwasserkanal liegt in der „Alt-Holzhauser-Straße“ ab der Einmündung.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich.

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

Aufgrund der Einstufung des Plangebietes als Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als unbelastet / unverschmutzt beurteilt.

Die Entwässerung soll in Trennkanalisation erfolgen.

Nach der geologischen Karte (GK 25, Blatt 3918 Bad Salzuflen) ist der Untergrund im Plangebiet aus Löss über Schmelzwassersanden aufgebaut, wobei die Stärke der Lössschicht von Nordwesten nach Südosten abnimmt. Laut Bodenkarte (BK 50, Blatt L 3918 Herford) sind die Bodenbildungen grundwasserfrei. Somit bestehen prinzipiell günstige Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser in oberflächennahen Versickerungsanlagen (z.B. Mulden und Mulden-Rigolen). Dennoch wird aufgrund der im Umfeld vorhandenen Erkenntnisse hinsichtlich kleinräumig unterschiedlicher Voraussetzungen für die Umsetzbarkeit einer Versickerung / Verrieselung des Niederschlagswassers auf diesen Weg der Entsorgung verzichtet.

Das anfallende Niederschlagswasser soll den vorhandenen Kanalleitungen in der „Alt-Holzhauser-Straße“ zugeführt werden und über diese ortsnah in den Moddenbach eingeleitet werden. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird direkt den Kanalleitungen zugeführt werden. Das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken und den privaten Verkehrsflächen soll gedrosselt den geplanten Regenwasserkanälen zugeführt werden.

Gemäß der Generalentwässerungsplanung der Stadt Bad Salzuflen soll der Regenwasserabfluss aus dem Plangebiet eine Abflussmenge von 40 l/s*ha nicht übersteigen, um die vorhandene Regenwasserkanalisation nicht zu überlasten. Straßenflächen können nicht zurückgehalten werden, da eine zentrale Regenwasserrückhaltung

nicht gewünscht ist. Hieraus ergibt sich bei der Plangebietsgröße ein Gesamtabfluss von rd. 84 l/s.

Der Abfluss von den öffentlichen Verkehrsflächen wurde gemäß Abflussmengenenermittlung zu 44 l/s berechnet. Der Abfluss von den privaten Flächen ist dann auf eine Drosselabflussspende von 22 l/s zu begrenzen (Konzept Entwässerungssystem, Ingenieurgruppe Tiefbau, Lage, August 2008). Wenn auf den Baugrundstücken jeweils eine Einzelrückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt, ist hierzu bei einem beispielsweise 500 m² großem Grundstück ein Volumen von 3 bis 3,5 m³ notwendig. Als Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken kommen unterirdische Speicher aus den Materialien Beton oder Kunststoff mit einer speziell für kleine Abflüsse ausgelegten Drosseleinrichtung in Frage. Bei geeigneten Gefälle- und Platzverhältnissen wären auch offene Rückhaltebecken in Teich- oder Muldenform möglich (s.o.). Die Abläufe der Drosseleinrichtungen werden über die Hausanschlussleitungen der Regenwasserkanalisation zugeführt. Eine Regenwasserbehandlung ist aufgrund des Wohngebietscharakters nicht erforderlich.

Sollte das Regenwasser auf dem Grundstück entsorgt werden, hat der Antragsteller die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen.

Die Dimension der Regenwasserkanäle wird in diesem Planungsstadium konstruktiv einheitlich zu DN 300 gewählt. Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann über eine Dimension DN 250 innerhalb des Plangebietes gesammelt und über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der „Alt-Holzhauser-Straße“ der Abwasserbehandlung zugeführt werden. Auf eine hydraulische Überprüfung kann aufgrund der geringen Größe des Einzugsgebietes verzichtet werden.

Mit der aufgezeigten Entwässerungskonzeption kann den Ansprüchen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) hier im Sinne einer ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers entsprochen werden.

8 Umweltbelange

Umweltbericht

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches ist ab Juli 2004 die Umweltprüfung für Planungsvorhaben verbindlich geregelt. Es ist daher ein Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 0616 A „Wohngebiet Nienheide, Teilbereich A“ erstellt worden (Kortemeier & Brokmann, Herford, Juli 2008; überarbeitet zur erneuten (3.) öffentlichen Auslegung im April 2009), der die Auswirkungen des Vorhabens detailliert darlegt und Teil der Begründung des Bebauungsplanes ist (siehe Teil II der Begründung „Umweltbericht“).

Immissionsschutz

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden Betriebe, zu denen

bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären. Besondere bauliche Lärmschutzvorkehrungen werden auch aus Sicht des Verkehrslärmschutzes innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

Der Bestand des Gartenbaubetriebes sowie der Betriebsflächen nördlich der Flurstücke 70 / 71 wird durch die Planung nicht berührt. Zwischen dem Plangebiet und dem Flurstück 69 (Betriebsfläche Gartenbaubetrieb) liegen die Flurstücke 70 und 71. Für das nunmehr anstehende weitere Planverfahren ergeben sich keine Konsequenzen. Der Abstand zwischen der Plangebietsgrenze im Norden und der Südgrenze der Betriebsfläche beträgt 145,00 m. Ein Verschattungsgutachten erübrigt sich daher bei einer offenen Bauweise mit maximaler Gebäudehöhe von 10,50 m. Grundsätzlich ist bei einer Wohnbaulandentwicklung im ländlichen Raum die im Umfeld des Wohngebietes weiterhin ausgeübte landwirtschaftliche Tätigkeit möglich. Der landwirtschaftliche / gärtnerische Lärm gehört zu der Eigenart der näheren Umgebung. Mit dem Plangebiet werden keine neuen Immissionsorte geschaffen. Schon heute befinden sich in unmittelbarer Nähe zu dem Betriebsgelände und den Betriebsflächen wohngenutzte Gebäude mit entsprechendem Abwehranspruch.

Bei dem holzverarbeitenden Betrieb an der „Heerserheider Straße“ nordwestlich des Plangebietes handelt es sich um eine Tischlerei mit ausschließlichen Tagbetrieb. Nach Abstandserlass NRW ist von der Wohnbebauung zu dem Betrieb ein Abstand von 100,00 m gemäß Abstandsklasse VII einzuhalten (Ifd. Nr. 200 Tischlereien / Schreinereien). Das Plangebiet hält mit den potenziellen Wohnbaugrundstücken einen Abstand von mindestens 200,00 m ein. Dieser reicht gemäß Abstandserlass auch bei dem Vorhandensein von Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz (ggf. Lackieranlagen) aus.

Bezüglich des Standortes der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr als ortstypischer Infrastruktureinrichtung (typische Erscheinungsform des gemeindlichen Lebens) sind bauplanungsrechtliche aktive wie passive Schallschutzmaßnahmen nicht zu treffen. Der Betriebslärm bei einem Notfall oder bei Übungen / Treffen vor Ort sind als notwendige Infrastrukturleistung im Sinne des kommunalen Brandschutzes bereits heute von den unmittelbar an das Feuerwehrgrundstück reichenden Wohnnutzungen zu akzeptieren.

Dennoch wird aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Vorbelastung der angrenzenden vorhandenen wie geplanten Wohnbebauung innerhalb des Plan- / Wohngebietes darauf hingewiesen, dass hier mit Immissionen des Standortes der Freiwilligen Feuerwehr zu rechnen ist. Aufgrund der Festsetzung der Feuerwehr als (kommunale) Gemeinbedarfsfläche kann in Ermangelung von einschlägigen Richtwerten zu den Lärmemissionen einer Feuerwehr ohne Leitstelle von einer Nutzungsregelung bzw. von der Errichtung von aktiven Schutzmaßnahmen innerhalb dieser Fläche für ein verträgliches Nebeneinander von Feuerwehr und Wohnnutzung ausgegangen werden. Dieses auch vor dem Hintergrund, dass die Feuerwache als Einrichtung der öffentlichen Verwaltung auch innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ ausnahms-

weise zulässig sein kann. Hieraus lässt sich eine grundsätzliche Verträglichkeit eines Nebeneinanders von Feuerwache und Wohnnutzung ableiten.

Gewässerschutz

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Auf die vorhandene und geplante Entwässerungskanalisation soll zurückgegriffen werden.

Bodenschutz

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden. Im Altlastenkataster des ehem. Staatlichen Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz Minden sind nach hiesigem Kenntnisstand keine entsprechenden Flächen verzeichnet.

Die Bodenversiegelung wird auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Schutzwürdige Böden werden durch die Planung insoweit in Anspruch genommen, dass für die geplante Neubebauung Ackerfläche in Anspruch genommen wird, die durch die Planung der landwirtschaftlichen Nutzung in Zukunft entzogen ist. Die Fläche liegt in einem Bereich von Böden mit hoher regionaler Bodenfruchtbarkeit. Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in dem Siedlungsbereich stehen jedoch außer der Inanspruchnahme dieser Flächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Eine entsprechende Bilanz des Eingriffes sowie die Darstellung des Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen ist in dem Umweltbericht zu dem Bebauungsplan dargelegt.

Da es sich bei dem Baumbestand / der Birkenallee an der „Alt-Holzhauser-Straße“ um ein Naturdenkmal handelt, ist dieser im Grunde zu erhalten (vorhandene Birkenallee als Naturdenkmal in dem Landschaftsplan „Bad Salzuflen“ (Gliederungs-Nummer 2.3-25).

Ein Schutzbereich gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB wird zwischen der „Alt-Holzhauser-Straße“ und dem geplanten Fußweg festgesetzt. Dabei hält der Fußweg einen Mindestabstand von 3,5 m von dem jeweiligen Stamm ein. Im Wurzelbereich der Bäume sind notwendige Erdarbeitungen als Handschachtungen vorzunehmen.

Die Möglichkeit von Zu- und Abfahrten von den privaten Baugrundstücken zur „Alt-Holzhauser-Straße“ ist unter Berücksichtigung des notwendigen Schutzbereiches des Naturdenkmales nicht vorgesehen. Es sind lediglich zwei Anschlüsse für die Ringschließung sowie die Beibehaltung des Anschlusses der vorhandenen Wegeparzelle in der Mitte des Gebietes vorgesehen.

Durch diese Erschließungsnotwendigkeiten mit der Berücksichtigung der entsprechenden Radien bei der Einmündung und dem Einhalten der Sichtdreiecke, sind zwei Birken zu fällen. Entlang der „Alt-Holzhauser-Straße“ erfolgt auf der Südseite (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) eine Ergänzung der Birkenallee um zwei hochstämmige Birken.

Quellenschutzgebietsverordnung

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

9 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Vorsorglich soll im Bebauungsplan auch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen werden. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

10 Städtebauliche Werte

Für das Plangebiet (26.393 m²) ergeben sich auf der Grundlage des Planentwurfes folgende städtebaulichen Werte:

Art der Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %
Reines Wohngebiet	9.997	37,9
Allgemeines Wohngebiet	7.723	29,2
Gesamt Baugebiete	17.720	67,1
Flächen für den Gemeinbedarf		
- Feuerwehr	3.000	11,4
Verkehrsflächen	4.128	15,6
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	3.395	12,8
- Fuß- und Radwege (öffentlich)	361	1,4
- Straßenverkehrsfläche (privat)	372	1,4
Grünflächen	683	2,6
- Spielplatz	441	1,7
- Verkehrsgrün	242	0,9
Flächen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	862	3,3
Plangebiet - insgesamt	26.393	100

Bad Salzuflen, den 10. Juli 2009

aufgestellt in Zusammenarbeit mit:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax. 22679

e-mail: info@dhp-sennestadt.de