Bad Salzuflen
…ich fühl' mich wohl.

Bebauungsplan Nr. 0138/I „Werler Straße / Hindenburgstraße“
Ortsteil Bad Salzuflen

Begründung

zur erneuten (2.) öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
in der Fassung vom 14.06.2010

Ansprechpartnerin: Frau Niebuhr, Tel.: 05222 - 952 239, E-Mail: u.niebuhr@bad-salzuflen.de

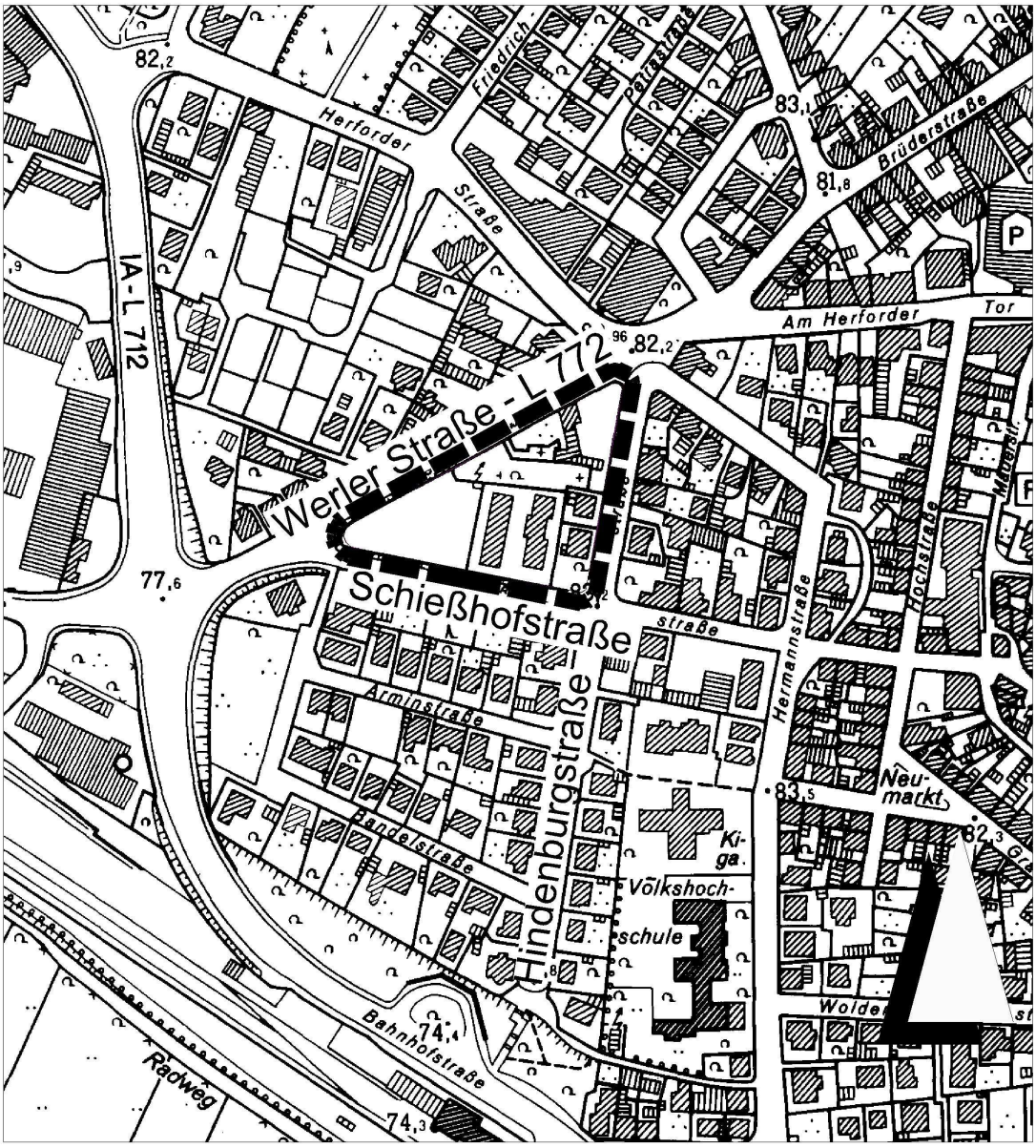
Fachdienst Stadtplanung und Umwelt, Rudolph-Brandes-Allee 19 - 6. Etage, 32105 Bad Salzuflen
Internet: www.bad-salzuflen.de/go/bauleitplanung - E-Mail: stadtplanung@bad-salzuflen.de

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**	**3**
2	**PLANUNGSANLASS UND -GRUNDLAGEN**	**4**
2.1	Planungsanlass	4
2.2	Planverfahren	4
3	**AUSGANGSSITUATION**	**5**
3.1	Planungsrechtliche Situation	5
3.1.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.2	Flächennutzungsplanung	5
3.1.3	Bestehendes Planungsrecht	5
3.2	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
3.2.1	Lage im Stadtgebiet	5
3.2.2	Bestehende bauliche Nutzungen	5
3.2.3	Bestehende Grünfläche „Jüdischer Friedhof“	6
4	**PLANUNGSZIELE**	**6**
5	**PLANUNG DER BAUGEBIETE**	**7**
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	7
5.1.1	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	7
5.1.2	Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO	8
5.2	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	8
6	**GRÜNFLÄCHEN**	**9**
7	**VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**	**9**
8	**TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG**	**10**
8.1	Versorgung	10
8.2	Abwasserentsorgung	10
8.3	Beseitigung des Niederschlagswassers	10
8.4	Abfall und Bodenaushub	10
9	**UMWELTBELANGE**	**11**
9.1	Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	11
9.2	Immissionsschutz / Nachbarschutz	11
9.3	Artenschutz	11
9.4	Bodenschutz	12
9.5	Quellenschutz	12
10	**DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE**	**12**
11	**FLÄCHENBILANZ**	**13**
12	**HINWEISE**	**13**
13	**REALISIERUNG DER PLANUNG / KOSTEN**	**13**

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 0,72 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0138/I „Werler Straße / Hindenburgstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen wird durch die Werler Straße im Westen, die Schießhofstraße im Süden und die Hindenburgstraße im Osten begrenzt.



Räumlicher Geltungsbereich

Kartengrundlage : Ausschnitt/Zusammensetzung/~~Vergrößerung~~/Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr. 4/99

Für die genauen Grenzen ist die Planzeichnung im Maßstab 1:500 verbindlich.

2 Planungsanlass und -grundlagen

2.1 Planungsanlass

Die derzeit unbefriedigende städtebauliche Situation im Kreuzungsbereich Werler Straße / Herforder Straße / Friedenstraße / Brüderstraße / Am Herforder Tor / Hindenburgstraße soll über den Bebauungsplan Nr. 0138/I „Werler Straße / Hindenburgstraße“ mittelfristig verbessert werden.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein vorliegender Antrag auf Errichtung einer großen Monofuß-Werbeplakattafel an der Werler Straße. An diesem städtebaulich bedeutsamen Stadteingang zum historischen Stadtkern („Am Herforder Tor“) und zum Kurort Bad Salzuflen sollte dieses Bauvorhaben aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen werden. Vielmehr sollen über den Bebauungsplan gestalterische Regelungen zu Werbeanlagen getroffen werden, um die städtebauliche Gestaltung in diesem Bereich positiv zu steuern.

2.2 Planverfahren

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0138-I „Werler Straße / Hindenburgstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 24.03.2009 gefasst, mit dem Ziel die derzeitige unbefriedigende städtebauliche Situation im dortigen Kreuzungsbereich zu verbessern und den städtebaulich bedeutsamen historischen Stadteingang aufzuwerten. Dieses Ziel entspricht einer Maßnahme der Innenentwicklung. Demnach kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung- angewendet werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² erfüllt (siehe 11 Flächenbilanz). Das Aufstellungsverfahren erfolgt somit ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Gleichzeitig wird damit von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, dem Monitoring nach § 4c BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Darüber hinaus sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf eine frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden. Hiervon wurde jedoch nicht Gebrauch gemacht werden, da es sich um die Aufwertung eines zentral gelegenen und bedeutsamen Stadteingangs handelt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 22.04.2009 bis 22.05.2009 mit dem Planaushang für die Dauer eines Monats durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel. Die öffentliche Auslegung und die förmliche Beteiligung der Behörden erfolgte ebenfalls parallel in der Zeit vom 06.04.2010 bis 07.05.2010.

3 Ausgangssituation

3.1 Planungsrechtliche Situation

3.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) 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. Die geplanten Festsetzungen mit einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Mischgebiet entspricht dem Ziel der Regionalplanung.

3.1.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen ist das ca. 0,72 ha umfassende Plangebiet im westlichen Teilbereich als „Wohnbaufläche“ und im östlichen Teilbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.1.3 Bestehendes Planungsrecht

Planungsrechtlich wird der nördliche Bereich zur Zeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt, während die bebauten Grundstücke an der Schießhofstraße und die Gebäude Hindenburgstraße 6 und 8 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0172A „Bahnhofstraße-West“, Ortsteil Bad Salzuflen liegen, der für diesen Teilbereich durch den Bebauungsplan 0138/I „Werler Str. / Hindenburgstraße“ überplant wird.

3.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet mit dem Straßendreieck Werler Straße / Hindenburgstraße / Schießhofstraße liegt innerhalb der Innenstadt von Bad Salzuflen, westlich angrenzend an den historischen Stadtkern. Insbesondere der Kreuzungsbereich Werler Straße / Herforder Straße / Friedenstraße / Brüderstraße / Am Herforder Tor / Hindenburgstraße stellt einen bedeutsamen Stadteingang dar.

3.2.2 Bestehende bauliche Nutzungen

Der südliche Bereich ist Anfang der 1990er Jahre mit zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern bebaut worden, die von der Schießhofstraße aus erschlossenen sind. Daran schließen sich zwei ältere zweigeschossige Wohngebäude an, die an der Hindenburgstraße mit einer Vorgartenzone gelegen sind. Der nördliche, zwischen Werler Straße und Hindenburgstraße

liegende Teilbereich ist zum Teil mit eingeschossigen, überwiegend gewerblich genutzten, Gebäuden bebaut und wird darüber hinaus als privater PKW-Stellplatz genutzt.

3.2.3 Bestehende Grünfläche „Jüdischer Friedhof“

Im mittleren Bereich des Plangebietes befindet sich an der Werler Straße eine öffentliche Grünfläche mit dem denkmalgeschützten ehemaligen jüdischen Friedhof, bei dem es sich um ein Restareal eines seit 1607 nachgewiesenen Friedhofes handelt. Möglicherweise existierte er aber bereits schon wenigstens 60 bis 70 Jahre vorher, denn jüdische Bewohner lassen sich in Salzuflen bereits seit 1543 kontinuierlich nachweisen. Die Kernfläche des Friedhofes hat eine Größe von 900 m². Dieses Areal wurde 1855 um 650 m² vergrößert.

Der Friedhof wurde bis 1871 auch von den Juden aus Schötmar genutzt, die bis zu diesem Zeitpunkt über keinen eigenen Friedhof verfügten. Im Zuge der Zwangsarisierung von jüdischen Liegenschaften musste die jüdische Gemeinde aus Salzuflen 1939/40 die Kernfläche ihres Friedhofes veräußern. 1941 verkaufte dann die „Jüdische Kultusvereinigung Synagogengemeinde Bad Salzuflen-Schötmar“ die Restfläche des Friedhofes.

Während des Zweiten Weltkrieges wurde die Kernfläche des Friedhofes überbaut. Die vorhandenen Grabsteine, Grabeinfassungen etc. wurden dabei entfernt. Unmittelbar nach dem Krieg wurde ein Teil der Grabmäler auf der Ergänzungsfläche des Friedhofes neu aufgestellt, obwohl sich in diesem Bereich, bis auf wenige Ausnahmen nie Grabstätten befunden hatten. Es handelt sich dabei um zeittypische Monumente des ausgehenden 19. und ersten Drittel des 20. Jahrhunderts mit deutschen Inschriften.

In den Jahren 1987/88 kaufte die Stadt die Kernfläche des jüdischen Friedhofes wieder auf. Die auf dieser Fläche des Friedhofes stehende Halle wurde abgebrochen und der Gesamtbereich begrünt. Am 9. November 1988 wurde anlässlich der 50jährigen Wiederkehr der „Reichskristallnacht“ der wiederhergestellte jüdische Friedhof der ehemaligen jüdischen Gemeinde Bad Salzuflen mit einem Gedenkstein und 28 wieder aufgestellten Grabsteinen im Rahmen einer Feierstunde seiner Bestimmung übergeben.

Dieser Rest eines jüdischen Friedhofs ist bedeutend für die Stadt Bad Salzuflen, denn er belegt zum einen die Existenz einer jüdischen Gemeinde, dokumentiert aber auch den Umgang mit der jüngeren Geschichte in diesem Ort.

4 Planungsziele

Ziel der Planung ist, die derzeitige unbefriedigende städtebauliche Situation im Kreuzungsbereich Werler Straße / Herforder Straße / Friedenstraße / Brüderstraße / Am Herforder Tor / Hindenburgstraße zu verbessern und den städtebaulich bedeutsamen historischen Stadteingang aufzuwerten. Dies soll insbesondere über gestalterische Regelungen, aber auch über eine städtebaulich prägnante bis zu dreigeschossige Eckbebauung mit gewerbliche Nutzungen

im Erdgeschoss sowie Büros, Praxen oder Wohnungen in den Obergeschossen für diesen Bereich erfolgen.

Gleichzeitig soll der jüdische Friedhof als öffentliche Grünfläche gesichert und deren Zugänglichkeit verbessert werden.

5 Planung der Baugebiete

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

5.1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

An der nördlichen Spitze des Plangebietes wird eine städtebaulich prägnante, zwei- bis dreigeschossige Eckbebauung für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss sowie Büros, Praxen oder Wohnungen in den Obergeschossen angestrebt. Dieser Bereich wird daher als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der stadträumlichen Situation sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Ferner werden gewerblich genutzte Werbeanlagen ausgeschlossen, denn der Kreuzungsbereich Werler Straße / Herforder Straße / Friedenstraße / Brüderstraße / Am Herforder Tor / Hindenburgstraße stellt einen städtebaulich bedeutsamen Stadteingang dar, der von Schildern und insbesondere von freistehenden, eigenständigen Werbeanlagen freigehalten werden soll. Solche Anlagen würden das Stadtbild negativ beeinträchtigen, daher werden sie ausgeschlossen.

Für das Maß der Nutzung wird bestimmt, dass eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Damit wird das zulässige Höchstmaß für die GRZ gemäß § 17 BauNVO in Mischgebieten von 0,6 überschritten. Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtzentrums in einem zentralen Kreuzungsbereich, der gleichzeitig den Stadteingang zum historischen Stadtkern markiert, kommt dieser Lage eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Der relativ spitze Winkel der Ecksituation erschwert eine Bebaubarkeit. Ziel ist es hier, eine prägnante Eckbebauung zu ermöglichen. Um diese städtebaulich prägnante Bebauung sowie eine möglichst gute Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wird ein Überschreiten der Obergrenze bestimmt. Diese Überschreitung wird dabei auf 0,8 begrenzt, um eine komplette Bodenversiegelung zu vermeiden. Ferner ist die überbaubare Grundstücksfläche so vorgesehen, dass Vorgartenzonen zur Werler Straße und zur Hindenburgstraße entstehen. Als Ausnahme kann jedoch eine Bebauung des Vorgartens zur Hindenburgstraße zugelassen werden, um eine größere Auslastung des Grundstücks zu ermöglichen. Diese Ausnahme ist vor allem für Vorsprünge und Erker bestimmt, daher wird sie auf die Hälfte der Gebäudelänge begrenzt. Voraussetzung für die Anwendung dieser Ausnahme ist, dass der Alleencharakter der Hindenburgstraße erhalten bleibt und die bestehenden Straßenbäume nicht durch eine Bebauung beeinträchtigt werden.

Ferner sind direkt anschließend an das Baugebiet private und öffentliche Grünflächen festgesetzt, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und gleichzeitig nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Der Verkehr wird durch eine erhöhte GRZ ebenfalls nicht beeinträchtigt, zumal das Mischgebiet relativ

klein und im wesentlichen auf die Ecksituation beschränkt ist. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenze ebenfalls nicht entgegen.

Die Geschossigkeit wird mit mindestens zwei- bis maximal dreigeschossig festgesetzt. Um eine angemessene Maßstäblichkeit der Bebauung in Bezug zur Umgebung zu wahren, werden Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe getroffen. Die Firsthöhe wird daher auf 14,00 m und die Wandhöhe auf 10,00 m festgesetzt.

5.1.2 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Der südliche Bereich ist bereits fast vollständig bebaut und soll entsprechend dem Bestand als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Ähnlich der Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0172 A „Bahnhofstraße West“ ist an der Straßenkreuzung Schießhofstraße / Hindenburgstraße eine bauliche Erweiterung möglich. Entsprechend der örtlichen Situation und in Bezug auf die zulässigen Nutzungen im angrenzenden Mischgebiet, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der zulässigen Nutzung ausgeschlossen.

Die Bestimmungen zum Maß der Nutzung und der Bauweise wurden ebenfalls von dem rechtskräftigen Bebauungsplan 0172 A übernommen und um zusätzliche Angaben zur Bestimmung der Wand- und Firsthöhe ergänzt, die sich an der Bestandsbebauung orientieren.

5.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt der Innenstadt von Bad Salzuflen und zur Regelung einer einheitlichen Gestaltung werden gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen, zu Dachformen und -neigungen und zu Werbeanlagen getroffen.

Um insbesondere das Erscheinungsbild im öffentlichen Straßenraum positiv zu gestalten, werden Festsetzungen zu Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur vorderen Gebäudeflucht getroffen. Für die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind daher keine Regelungen vorgesehen. Die Werler Straße ist aufgrund ihrer Haupterschließungsfunktion anders geprägt, als die Hindenburgstraße und die Schießhofstraße. Entlang der Werler Straße werden vergleichsweise größere Höhen der Einfriedungsanlagen festgesetzt, um vor allem einen Sichtschutz gegenüber der stark befahrenen Straße zu erreichen. Die Festsetzungen orientieren sich hier weitgehend an dem Bestand. So wurde die neu geschaffene Einfriedung des Jüdischen Friedhofs entsprechend berücksichtigt.

Typische Einfriedungen in der Innenstadt sind gegliederte bauliche Anlagen, bestehend aus einem Mauersockel und daraufstehenden Metallgittern oder Holzlatten. Aber auch nur massive Mauern, die jedoch nur wenige Zentimeter hoch sind, sind prägend. Neben baulichen Einfriedungen findet man Hecken aus Laubgehölzen. Diese charakteristischen Anlagen bilden die Grundlage für die gestalterischen Festsetzungen. Zum Erhalt der spezifischen Gestaltung insbesondere der Hindenburgstraße werden für Mauersockel eine maximale Höhe von 0,40 m und für die Gesamtanlage von 1,10 m festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung orientieren sich im wesentlichen am Bestand, daher sind vor allem verschiedene Formen der Steildächer normiert. Für das Mischgebiet bzw. die Eckbebauung im Kreuzungsbereich wird auch eine Bebauung mit einem Flachdach ermöglicht. Die Flachdachbebauung wird jedoch so bestimmt, dass diese als Staffelgeschoss auszubilden ist. So soll ein gegliederter Baukörper entstehen.

Neben dem Ausschluss von freistehenden, gewerblich betriebenen Werbeanlagen (siehe 5.1) werden folgende Regelungen an Werbeanlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, dürfen bis 20 cm unter den Fenstern des 1. Obergeschosses angebracht werden und die Schrifthöhe von Buchstaben der Werbeanlagen darf 0,50 m nicht überschreiten. Damit soll erreicht werden, dass sich Werbeanlagen in die städtebauliche Gestalt und Baustruktur einfügen. Schlichte Kragtransparente und Kragschilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,50 qm je Seite gestattet, um andere Nutzungen bzw. Werbeanlagen nicht zu überdecken. Lichtbildwerbung, Lichtblitzwerbung, in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung sowie grell scheinende oder leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig, um vor allem den Fahrzeugverkehr nicht abzulenken.

6 Grünflächen

Um den jüdischen Friedhof als historisch bedeutsamen Ort zukünftig attraktiver gestalten zu können, wird dieser als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Unter Berücksichtigung des jüdischen Glaubens und unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes (siehe auch Punkt 10 Denkmalschutz und Denkmalpflege) sollen die Nutzungsmöglichkeiten und das Erscheinungsbild qualitativ verbessert werden. Traditionsgemäß ist ein jüdischer Friedhof eine Stätte mit nie endendem Ruherecht für die Toten. Die Grünfläche soll daher als Gedenkstätte und gleichzeitig als Mahnmal den Mitbürgern stärker ins Bewusstsein gerückt und als öffentliche Grünanlage in ihrer Funktion zum Aufenthalt gestärkt werden. Dabei soll auch die Zugänglichkeit von der Hindenburgstraße aus über eine 3 m breite Zuwegung ermöglicht werden. Durch eine Baumreihe im Westen soll eine klare Grenze zur Werler Straße definiert werden.

An die öffentliche Grünfläche schließt sich im Norden eine private Grünfläche an, die der Bebauung Werler Straße 1 zugeordnet ist. Um eine einheitliche Gestaltung zu erreichen, wird hier die Baumreihe von der öffentlichen Grünfläche fortgeführt.

7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Haupterschließung des Plangebietes erfolgt von der Werler Straße aus. Hierüber sind die Schießhofstraße und die Hindenburgstraße zu erreichen. Für den motorisierten Verkehr gibt es jedoch keinen direkten Anschluss an den Knotenpunkt Werler Straße / Herforder Straße / Friedenstraße / Brüderstraße / Am Herforder Tor / Hindenburgstraße. Hier gib es nur eine fußläufige Verknüpfung. Das Plangebiet ist bereits durch das vorhandene Straßennetz ausreichend erschlossen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Nähe Bushaltestellen und der Bahnhof. Somit ist das Gebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Der ruhende Verkehr findet auf den Grundstücken, auf den hierfür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den seitlichen Grundstücksflächen statt. Zusätzlich zu den bestehenden Stellplatzflächen wird auf dem Grundstück Werler Straße 1 direkt an der Hindenburgstraße eine Fläche für Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Im öffentlichen Straßenraum befinden sich zusätzlich Parkplätze.

8 Technische Ver- und Entsorgung

8.1 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger (Stadtwerke Bad Salzuflen). Im Geltungsbereich befinden sich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Transformatorstation, die entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität gesichert wird. Die Zuwegung wird ferner über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers von der Hindenburgstraße aus gesichert.

8.2 Abwasserentsorgung

In der Werler Straße und in der Hindenburgstraße befinden sich Regen- und Schmutzwasserkanäle und in der Schießhofstraße ein Schmutzwasserkanal, damit ist die Abwasserentsorgung ebenfalls gesichert.

8.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Wird das Regenwasser direkt an die vorhandene Kanalisation angeschlossen, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Niederschlagswasser durch geeignete Systeme gedrosselt bzw. zeitversetzt zum Regenereignis an den Kanal abgegeben wird. Sollte das Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden, hat der Antragsteller die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen und vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

8.4 Abfall und Bodenaushub

Durch die vorhandene Erschließung des Plangebietes ist die Abfallentsorgung gesichert. Unbelasteter Boden ist gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gemäß Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub

über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist. Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 170599D1 „Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen“ als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW/AbfG sind grundsätzlich zu beachten. Hierzu werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 Umweltbelange

9.1 Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Aufgrund von § 1a BauGB ("Umweltschützende Belange in der Abwägung") in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch die Planung zu erwartende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und damit zu großen Teilen versiegelt. Planungsbedingte Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind daher nicht zu erwarten. Darüber hinaus dient der Bebauungsplan Nr. 0138/I „Werler Straße/ Hindenburgstraße“ wie bereits in Kapitel 2.2 ausgeführt der Innentwicklung. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen.

9.2 Immissionsschutz / Nachbarschutz

Sowohl von dem Mischgebiet an der Straßenkreuzung Werler Straße / Herforder Straße / Hindenburgstraße als auch von der zentralen Grünfläche und dem allgemeinen Wohngebiet sind bezogen auf den Immissionsschutz keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten.

9.3 Artenschutz

Gemäß § 19 Abs. 3 und § 42 Abs. 1 BNatSchG ist formal eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Schutzgebiete, die einer gesonderten Betrachtung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens bedürfen (Natura 2000-Gebiete) liegen nicht in der Nähe, so dass die artenschutzrechtliche Betrachtung auf das Plangebiet beschränkt bleibt.

Bei einer Begehung des Plangebietes wurden im Siedlungsbereich allgemein häufige bis sehr häufige, anpassungsfähige und zum großen Teil Kultur folgende Arten angetroffen. Es handelt sich um „besonders geschützte Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 10bb BNatSchG, die in der landesspezifischen Liste planungsrelevanter Arten nicht aufgeführt und daher nicht Gegenstand einer qualifizierten artenschutzrechtlichen Betrachtung sind. Ferner liegen für das Plangebiet keine Daten zu „streng geschützten Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG und Hinweise auf dauerhafte, ausschließlich an das Plangebiet gebundene Vorkommen weiterer streng geschützter Arten vor.

9.4 Bodenschutz

Die Erfassung der Bodenbelastungsverdachtsflächen wurde zum 8. April 2009 aktualisiert. Innerhalb des Plangebietes befindet sich demnach nur eine Verdachtsfläche, nämlich der im Kataster der Bodenschutzbehörde unter der Nr. 3918.146.SG geführte Altstandort Werler Straße 1. Hier waren von 1930 bis 1972 eine Tankstelle und von 1932 bis 1977 ein Handel mit Holz, Baumaterialien, Düngemitteln und Brennstoffen ansässig. Aus den späteren Nutzungen ergibt sich aufgrund der Art der Nutzung (Werbeagentur, An- und Verkauf von technischen Geräten, Vertrieb und Montage von Sonnenschutzeinrichtungen u. a., freiberufliche Tätigkeit, Parkplatz, Grünanlage) kein konkreter Verdacht auf Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung.

Bei den im Umfeld bis 200 m Entfernung vorhandenen Verdachtsflächen sind Erstbewertung und ggf. orientierende Untersuchungen durchgeführt worden. Eine Gefährdung der Nutzungen sowohl auf den Standorten als auch im Plangebiet kann ausgeschlossen werden.

Auf dem Altstandort Werler Straße 1 wurden im April 1999 und im Dezember 2001 an allen potenziellen Eintragsstellen Kleinrammbohrungen abgeteuft und zu Bodenluftmessstellen ausgebaut. Die physikalisch-chemische Beurteilung der entnommenen Bodenproben zeigte keine bedeutsamen Auffälligkeiten. Es wurden lediglich in den durch die bauliche Nutzung gestörten Böden Anteile von Bauschutt und sehr geringe Beimengungen von Asche festgestellt. Die Laboruntersuchungen von zehn Boden- und zehn Bodenluftproben ergaben nur negative oder sehr geringe Befunde.

Eine Gefährdung der geplanten Nutzung kann ausgeschlossen werden. Eine Kennzeichnung von Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen ist nicht erforderlich. Es erfolgt der Hinweis auf die Nennung im Verdachtsflächenkataster der unteren Bodenschutzbehörde.

9.5 Quellenschutz

Für das Plangebiet 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 QSG III a C festgelegt wurde. Weitere Einzelheiten sind der Quellenschutzgebietsverordnung zu entnehmen.

10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Zwischen der Werler Straße und der Hindenburgstraße befindet sich der auf Flur 21, Flurstücke 574 und 575 der jüdische Friedhof vom Ortsteil Bad Salzuflen. Die Friedhofsanlage wurde am 09.06.1992 unter Listenteil A, Nr. 148 als Baudenkmal in die Denkmalschutzliste der Stadt Bad Salzuflen eingetragen. Wie bereits im Kapitel 3.2.3 „Bestehende Grünfläche – Jüdischer Friedhof“ dargestellt wurde, ist das vorhandene Restareal des jüdischen Friedhofes bedeutend für die Stadt Bad Salzuflen.

Die Friedhofsfläche wird daher im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof gesichert und als Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt gekennzeichnet.

11 Flächenbilanz

Baugebiete		
Mischgebiet	1.041 m²	14,3 %
Allgemeines Wohngebiet	4.823 m²	66,2 %
Grünflächen		
öffentliche Grünflächen	1.063 m²	14,6 %
private Grünflächen	334 m²	4,6 %
Fläche für Versorgungsanlagen	24 m²	0,3 %
Gesamtfläche	7.285 m²	100 %

12 Hinweise

Im Bebauungsplan wird weiter auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Bauherren und Nutzer zu informieren und z.B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

13 Realisierung der Planung / Kosten

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen durch diese Maßnahme keine Kosten. Aussagen über den Zeitraum der Bebauung des Grundstückes Werler Straße 1 können hier nicht getroffen werden, da sich das Grundstück in Privatbesitz befindet.

Bad Salzuflen, den 14.06.2010