

**Bebauungsplan Nr. 0144 „Roonstraße/Moltkestraße“
Ortsteil Bad Salzuflen**

Begründung

in der Fassung vom 16.01.2024

Inhaltsverzeichnis

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, Bebauung und Nutzung	6
2.2	Erschließung	8
2.3	Eigentumsverhältnisse	8
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3	PLANUNGSBINDUNGEN	9
3.1	Landes- und Regionalplanung	9
3.2	Flächennutzungsplanung	9
3.3	Sonstige Bindungen	10
4	PLANUNGSKONZEPT	10
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	10
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
5	PLANINHALT	10
5.1	Planung der Bauflächen	11
5.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 5 BauGB	11
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	11
5.2	Bauweise, überbaubare Flächen	12
5.3	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	13
5.4	Ferienwohnungen und kleine Betriebe des Beherbergungswesens	13
5.5	Flächen für Anpflanzungen	14
5.5.1	Erhalt von Straßenbäumen	14
5.5.2	Ausgleichsflächen	15
5.6	Bodenschutz	15
5.7	Verkehrliche Erschließung	15
5.7.1	Individualverkehr - Verkehrsflächen	15
5.7.2	Ruhender Verkehr	15
5.7.3	Fuß- und Radverkehr	16
5.8	Technische Ver- und Entsorgung	16
5.8.1	Versorgung	16
5.8.2	Abwasserentsorgung	17
5.8.3	Beseitigung des Niederschlagswassers	17
5.8.4	Löschwasser	17
5.8.5	Abfall und Bodenaushub	17
5.9	Artenschutz	18
5.10	Starkregen	19
5.11	Denkmalschutz und Denkmalpflege	19
5.12	Nachrichtliche Übernahmen	20
5.12.1	Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB	20
5.12.2	Fernwärmesatzung	20
5.12.3	Wasser- und Quellenschutzgebiete	21
5.13	Hinweise	21
5.13.1	Flächen mit Bodenbelastungen	21
5.13.2	Bodenschutz	22
5.13.3	Baugrund	22
6	UMWELTBERICHT	22

7	FLÄCHENBILANZ	23
8	AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG	24
8.1	Auswirkungen	24
8.2	Kosten und Finanzierung	24
9	GESAMTABWÄGUNG	24
10	AUFHEBUNG DES DURCHFÜHRUNGSPLANES	25

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Ratsversammlung der Stadt Bad Salzuflen hat am 31.10.1961 aufgrund des Aufbaugesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 29.04.1952 den „Durchführungsplan Nr. 5“ für das Gebiet zwischen Wellenfeldstraße (heute Am Wellenfeld), Goethestraße, Volkshausenstraße und Moltkestraße beschlossen. Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 0144 „Roonstraße/Moltkestraße“ soll der Geltungsbereich des Durchführungsplanes vollständig überplant werden. Den Aufstellungsbeschluss hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 27.01.2009 gefasst (DS 15/2009).

Der Durchführungsplan Nr. 5 enthält lediglich Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Verkehrs- und Grünflächen. Demnach ist das gesamte Gebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in den Bauzonen eingetragene Geschossigkeit (I-III) bestimmt. Angaben zu Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie zu maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Durchführungsplan Nr. 5 nicht enthalten. Darüber hinaus werden keine Aussagen zu Stellplätzen, zulässigen Nebenanlagen oder Begrünungsmaßnahmen getroffen. Gestalterische Festsetzungen, wie z.B. Angaben zu Dachformen und -neigung sind ebenfalls nicht enthalten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innenstadtnahes Wohngebiet von hoher städtebaulicher Qualität. Das Quartier weist überwiegend zweigeschossige, im östlichen Bereich auch einige dreigeschossige Gebäude, die als Ein- und Mehrfamilienhäuser genutzt werden, auf. Während an der Roonstraße, der Moltkestraße und der Volkshausenstraße eine überwiegend zweigeschossige Einzelhausbebauung mit Walmdächern dominiert, wird der innere Bereich zwischen Roonstraße und Volkshausenstraße überwiegend durch eingeschossige, zum Teil zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt.

Zur langfristigen Erhaltung der attraktiven städtebaulichen Siedlungsstruktur ist gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für dieses Gebiet erforderlich. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 0144 „Roonstraße/Moltkestraße“ ist es, vor allem Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische und ökologische Belange mit den heutigen Anforderungen an das Quartier zu verbinden. Insbesondere sollen verbindliche Regelungen zur First- und Traufhöhe, zur Möglichkeit der behutsamen Nachverdichtung und zur Dachgestaltung getroffen werden. Ebenfalls soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine Aktualisierung des Planungsrechtes an heutige Standards einhergehen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das 10,47 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0144 „Roonstraße/Moltkestraße“ liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Bad Salzuflen im Bereich Am Wellenfeld, Goethestraße, Volkshausenstraße und Moltkestraße.

Der Geltungsbereich wird konkret wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Goethestraße
- im Osten durch die westliche Grenze der Moltkestraße
- im Süden durch die nördliche Grenze der Straße Am Wellenfeld (ehem. Wellenfeldstraße)
- im Westen durch die östliche Grenze der Volkhausenstraße

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft von Norden nach Süden die Roonstraße. Zudem verlaufen von Osten nach Westen die Scharnhorststraße sowie die Blücherstraße durch das Plangebiet. Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Altenberndstraße als Verbindung zwischen der Goethestraße und der Roonstraße.

Südlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 0120 „Rat-Hasse-Promenade/Gröchteweg/Volkhausenstraße“. Östlich an das Plangebiet grenzen die Bebauungspläne Nr. 0186 „Moltke-/Bismarckstraße“ sowie der Plan Nr. 0175 „Bethesda“. Nördlich des Plangebietes liegen die Bebauungspläne Nr. 0191 „Mattias-Claudius-Straße“ sowie Nr. 0111/ „Feiligrathstraße“. Im Nordwesten grenzt in einem Teilbereich der Bebauungsplan Nr. 0118 „Gröchteweg“ an das Plangebiet. Das westlich angrenze Gebiet ist nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen und vollständig bebaut.

Die Abgrenzung des Plangebiets wurde konkret auf den Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 5 für das Gebiet zwischen Wellenfeldstraße, Goethestraße, Volkhausenstraße und Moltkestraße bezogen. Die genauen Abgrenzungen und die Lage ergeben sich aus der Plankarte.



Abbildung 1: Übersicht Bebauungspläne
Quelle: Geoserver NRW/ Stadt Bad Salzuflen

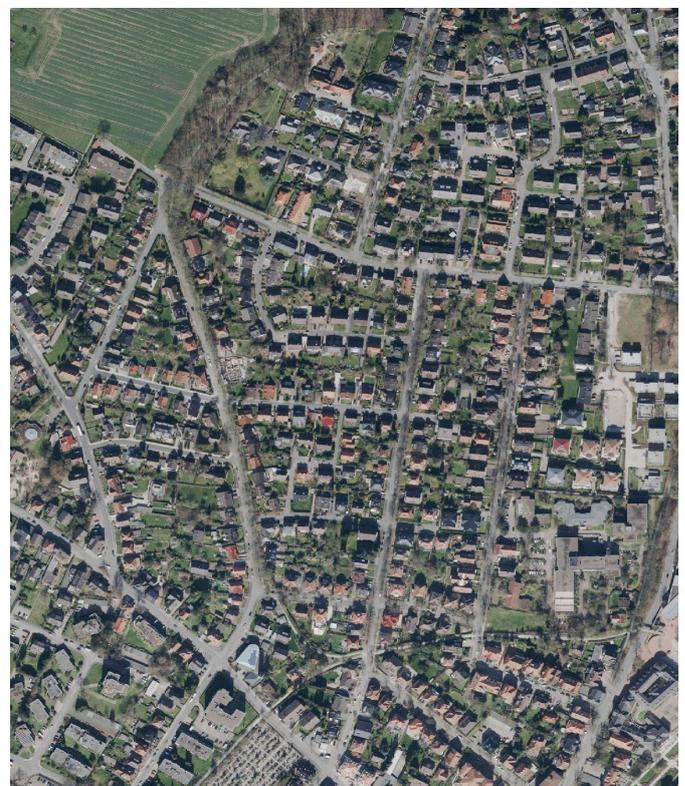


Abbildung 2: Luftbild (Stand 2020)
Quelle: Geoserver NRW

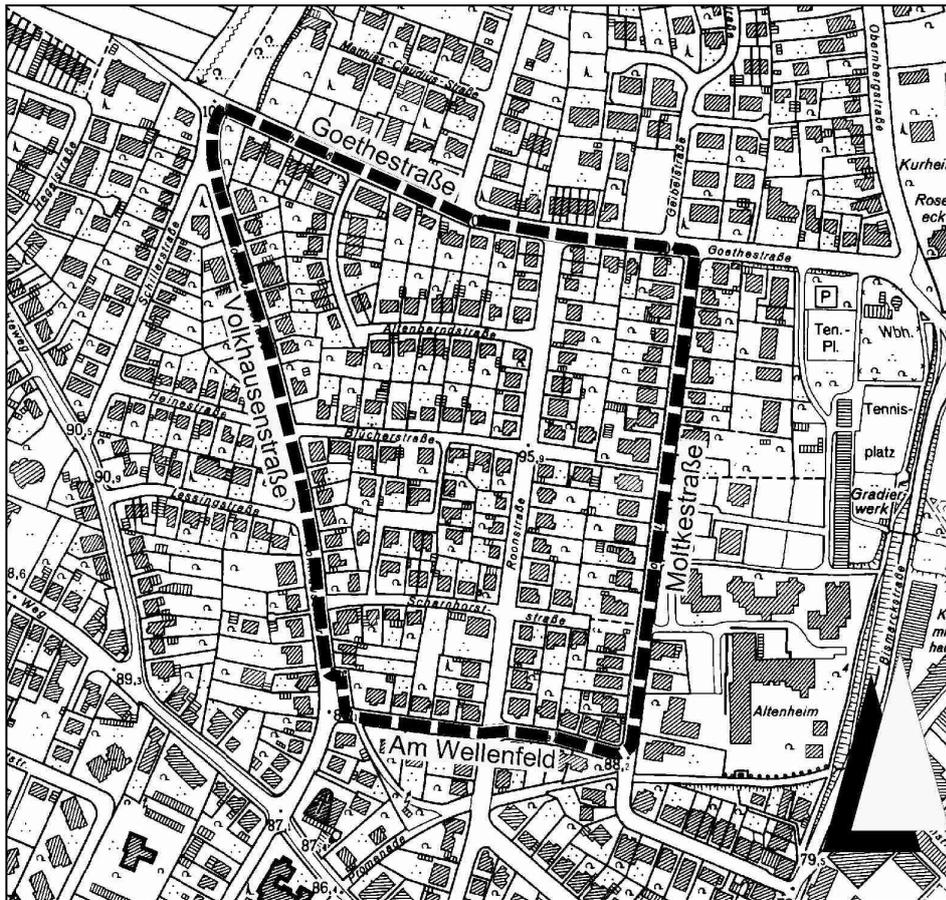


Abbildung 3:
Übersichtsplan zum
Geltungsbereich
Quelle: Stadt Bad Sal-
zuflen

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 0144 „Roonstraße/Moltkestraße“ wird im klassischen Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden, aufgestellt. Der erforderliche Umweltbericht wurde gemäß § 2a BauGB erstellt und zur Veröffentlichung den Planunterlagen beigelegt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung, Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet liegt fußläufig zum Zentrum im Ortsteil Bad Salzuflen, der in diesem Bereich zu allen Seiten vollständig bebaut ist. Das Plangebiet ist ebenfalls vollständig bebaut. Lediglich in der Roonstraße sowie in der Scharnhorststraße befindet sich eine Baulücke, die jeweils für einen einzelnen Baukörper reichen würde. Das Plangebiet ist mehrheitlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. An der Roon- und Moltkestraße sowie an der Volkhausenstraße und Am Wellenfeld befinden sich vereinzelt größere Baukörper in denen Mietwohnungen, kleinere Büroeinheiten, vereinzelt Pensionsbetriebe oder altengerechtes Wohnen verortet werden können. Zudem findet man im Plangebiet einige wenige Ferienwohnungen.

Die meisten Grundstücke weisen eigene Stellplätze auf, wobei bei Mehrfamilienhäusern meistens zu wenig Stellplätze vorhanden sind, da die Gebäude errichtet wurden, als die PKW Anzahl pro Haushalt deutlich geringer war. Dadurch ergibt sich ein erhöhter Parkdruck innerhalb der Straßen im Plangebiet. So sind viele der Parkplätze unter der Woche selbst tagsüber belegt und es ist immer wieder Suchverkehr wahrzunehmen. Gleichzeitig wird der Verkehr durch die vielen parkenden Autos beruhigt, da immer wieder ausgewichen und der Gegenverkehr abgewartet werden muss. Die Parkplätze innerhalb der öffentliche Verkehrsfläche sind in den meisten Straßen eingezeichnet und dadurch begrenzt. In den kleineren Verbindungsstraßen, die z.B. der Blücherstraße oder der Scharnhorst- und Altenberndstraße sind keine Parkplätze eingezeichnet.



Volkhausenstraße



Am Wellenfeld



Blücherstraße



Goethestraße



Moltkestraße



Roonstraße

Abbildung 4-9: Blick auf das Plangebiet, Quelle: Stadt Bad Salzuflen

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und bebaut. Die Erschließung erfolgt somit durch die vorhandenen Straßen und Wege.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes befinden sich mehrheitlich im Privateigentum. Die Straßenverkehrsflächen befinden sich im Besitz der Stadt Bad Salzuffen. Ebenfalls befindet sich die Fußwegeverbindung der Blücherstraße zur Moltkestraße im städtischen Eigentum. Die Fußwegeverbindung der Scharnhorststraße zur Moltkestraße befindet sich zwar im privaten Besitz, die Fläche wird jedoch weiterhin als Fußwegeverbindung durch die Eigentümer gesichert.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0144 „Roonstraße/Moltkestraße“ deckt sich mit dem Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 5. Der vorhandene Durchführungsplan wurde durch den Rat der Stadt Bad Salzuffen am 31.10.1961 festgestellt. Die 1. vereinfachte Änderung gem. §13 Baugesetzbuch ist am 16.01.1969 in Kraft getreten. Die zweite Änderung ist seit dem 10.01.1975 rechtskräftig. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 0144 wird der Durchführungsplan aufgehoben.



Abbildung 10: Durchführungsplan Nr. 5 Aufstellung + 1. Änderung
Quelle: Stadt Bad Salzuffen



Abbildung 11: Durchführungsplan Nr. 5 2. Änderung
Quelle: Stadt Bad Salzuffen

Der Durchführungsplan Nr. 5 weist das ganze Plangebiet als Reines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise aus. Laut Festsetzungen des Durchführungsplanes sind Baulinien festgesetzt worden. Nach heutiger Begriffsbestimmung würde man diese als Baugrenzen betiteln. Die Baugrenzen er-

fassen mehrheitlich die Bestandsbebauung, lassen aber aufgrund der Tiefe kaum Spielraum für mögliche An- und Umbauten. Die Geschosshöhe ist auf ein bis drei Geschosse festgesetzt, wobei drei Geschosse nur zwischen der Roonstraße und der Moltkestraße zulässig sind. Zweigeschossige Baukörper sind im Bereich westlich der Roonstraße, sowie teilweise an der Volkhausenstraße zulässig. Im westlichen Bereich der Scharnhorststraße und Blücherstraße, sowie der gesamten Altenberndstraße und entlang der Goethestraße sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Den Bereich außerhalb der Baugrenzen setzt der Durchführungsplan als private Grünflächen fest.

Es ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere die Gebäude zwischen der Roon- und Moltkestraße mehrheitlich nicht dreigeschossig, sondern zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss ausgebildet und somit niedriger als möglich sind. Zudem ist zwar die Geschosshöhe, aber nicht die Höhe des Gebäudes (z.B. über die Firsthöhe, Gebäudehöhe, Traufhöhe), festgesetzt, wodurch es zu deutlichen Unterschieden in der Gebäudehöhe kommen kann.

Ebenfalls setzt der Durchführungsplan keine Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) fest. Laut Bauaufsichtsverordnung für den Regierungsbezirk Detmold vom 1959 darf innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur bis drei Zehntel der Fläche eines Grundstückes bebaut werden. Eine Überschreitung von einem Zehntel kann die Baugenehmigungsbehörde zulassen.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Oberbereich Bielefeld – weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus. Gleichzeitig ist für das Plangebiet der Erhalt und die Entwicklung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt. In dem Entwurf des sich derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplan OWL 2023 wird der Bereich des Plangebietes lediglich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen, ohne die gesonderte Widmung als Bereich zur Entwicklung der o.g. Freiraumfunktion.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt seit der 108. Änderung von 2002 das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Vor der 108. Änderung war der Bereich zwischen der Roon- und Moltkestraße noch als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet „Bad Salzuflen“ in der quantitativen Zone A und der qualitativen Schutzzone III. Die neue Heilquellenschutzgebietsverordnung ist am 31.07.2023 bekanntgemacht worden und nun rechtswirksam. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten (siehe 5.12.3, S.21).



Abbildung 12: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen (Wohnbaufläche und teilw. Quellenschutzgebiet)
Quelle: Stadt Bad Salzuflen

3.3 Sonstige Bindungen

Neben den Bestimmungen des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes sind die Vorschriften des Quellenschutzes, des Wasserschutzes, des Denkmalschutzes sowie die Belange des Schutzes von Alleen und die Fernwärmesatzung zu beachten (siehe Kapitel 5.5.1, 5.8.1, 5.12.2).

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0144 „Roonstraße/Moltkestraße“ im Ortsteil Bad Salzuflen dient dem Ziel, das Planungsrecht entsprechend heutiger Bedürfnisse anzupassen und das eingeleitete Verfahren von 2009 umzusetzen. Durch die Überplanung des Durchführungsplanes Nr. 5 soll der Charakter des Plangebietes gesichert, jedoch auch gleichzeitig eine Weiterentwicklung durch Nachverdichtung, umweltrelevanter Anpassungen von Festsetzungen sowie Höhenfestsetzungen, ermöglicht werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes vor. Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, wodurch keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Planinhalt

Die Plandarstellung entspricht grundsätzlich der Intention des Durchführungsplanes Nr. 5. Es werden weder Verkehrsflächen noch die Baugebiete geändert. Das Gebiet wird als Reines Wohngebiet entsprechend § 3 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die festgesetzte maximale Vollge-

schossigkeit (I bis III Vollgeschosse) wird überwiegend ebenfalls aus dem Durchführungsplan übernommen, da das Gebiet fast vollständig bebaut ist und eine Nachverdichtung über die Geschossigkeit nur in Teilbereichen erwünscht ist (siehe 5.1.2). Über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0144 sollen weitergehende Festsetzungen getroffen werden. Hierzu gehören insbesondere Festsetzungen in Bezug auf die Gebäudehöhe, Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzungen zur örtlichen Bauvorschrift sowie Regelungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich die Bestandsgebäude besser nutzen lassen, neue Bauvorhaben in den städtebaulichen Bestand integrieren und dabei gleichzeitig an die sich veränderten städtebaulichen Zielen (Wohnungsmarkt, Klimawandel) anpassen.

5.1 Planung der Bauflächen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Reines Wohngebiet (WR)

Die Art der baulichen Nutzung ist für das ganze Plangebiet im Sinne des § 3 BauNVO als ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich sowohl am Durchführungsplan Nr. 5 als auch am vorhandenen Bestand, da das Gebiet mehrheitlich als Wohngebiet genutzt wird. Untergeordnet sind auch kleinere Pensionsbetriebe, sowie Altenwohnen vorhanden. Alle vorhandenen Nutzungen sind in einem reinen Wohngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Selbst Ferienwohnungen können unter Umständen als kleine Betriebe des Beherbergungswesens genehmigt werden (siehe Kapitel 5.4).

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

Das Maß der baulichen Nutzung für die Reinen Wohngebiete wird, entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO, durch eine Grundflächenzahl (GRZ von 0,4) mit einer 50 %igen Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen und Garagen festgesetzt. Dadurch erhöht man zwar die im Durchführungsplan zulässige überbaubare Grundstücksfläche, jedoch weisen schon heute eine Vielzahl an Grundstücken einen erhöhten Versiegelungsgrad auf, da Nebenanlagen, Garagen oder Stellplätze nachträglich gebaut wurden. Zudem ermöglicht man dadurch eine behutsame und in einem Wohngebiet verträgliche Nachverdichtung, ohne das Gebiet zu stark zu versiegeln.

Gleichzeitig werden über die Festsetzungen Anforderungen an Flachdächer und flach geneigte Dächer gestellt, um einen gewissen klimatischen Ausgleich zu erzielen (Festsetzung 6.3). Ebenso soll mit der Festsetzung der GRZ vermieden werden, dass Grundstücke stark versiegelt werden, wie es zum Teil bei Neubauten schon geschehen ist, da insbesondere im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse, den Klimawandel und die Charakteristik des Plangebietes ein hoher Grünanteil unerlässlich ist. Diese Durchgründung wird gleichermaßen durch die festgesetzten Baufenster gesichert, da sich die Baukörper zu den Straßen hin orientieren sollen, sodass die Gärten sich im Innenbereich der blockartigen Strukturen befinden. Einige Ausnahmen gibt es bei ungünstig zugeschnittenen und bei besonders kleinen Grundstücken sowie bei Eckgrundstücken.

Der Durchführungsplan Nr. 5 beschränkt die Geschossigkeit auf ein bis maximal drei Vollgeschosse. Wobei die Bereiche im westlichen Plangebiet zwischen ein und zwei Geschossen ausgewiesen sind und die Bereiche zwischen der Roonstraße und Moltkestraße mit einer Geschosszahl von drei gekennzeichnet sind.

Die entsprechende Geschossigkeit wird in den Bebauungsplan Nr. 0144 überwiegend mit aufgenommen. Es ist nicht beabsichtigt, die Geschossigkeit in den Bereichen entlang der Volkhausenstraße, der Altenberndstraße, der Blücherstraße, dem Uhlenbrink sowie der Scharnhorststraße zwingend zu erhöhen, da sonst die Charakteristik der gewachsenen Wohnsiedlung verloren gehen würde. Mit der Erhöhung entlang der Goethestraße und den Bereich der Volkhausenstraße, zwischen Blücher- und Scharnhorststraße, auf maximal zwei zulässige Vollgeschosse kann jedoch eine geringe Nachverdichtung und zugleich der Erhalt der Charakteristik erreicht werden. Durch die zusätzliche Steuerung der Trauf- und Firsthöhen kann das Straßenbild und die Charakteristik trotz geringen Nachverdichtungspotenzial erhalten werden.

Es werden, je nach zulässiger Geschossigkeit unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

WR 1: Vollgeschosse I TH max. 4,5 m; FH max. 9,5 m (entlang der Altenberndstraße, Blücherstraße und Uhlenbrink)

WR 2: Vollgeschosse II TH max. 6,0 m; FH max. 11,0 m

WR 3: Vollgeschosse III TH max. 10,0 m FH max. 15,0 m

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine Bebauung gewährleistet, die sich in die Bestandsbebauung einfügt. Die ggf. leichte bauliche Verdichtung wird vor dem Hintergrund der mit der Bebauungsplanänderung verfolgten Flexibilisierung und somit der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als städtebaulich verträglich eingestuft.

Im Plangebiet werden Baufenster mit einer etwas größeren Tiefe als im Durchführungsplan Nr. 5 ausgewiesen. Sie eröffnen im Gegensatz zu dem geltenden Durchführungsplan einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Gebäude und insbesondere der Stellplätze. Die Baugrenzen sichern zudem eine Vorgartenzone entlang der Straßen sowie die Nutzung der hinteren Grundstücke als Gartenbereich. Je nach Stellung der Bestandsbebauung liegen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze drei bis fünf Meter. Die Baufenster liegen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche und sind je nach Zuschnitt der Grundstücke und Beschaffenheit der Blockstruktur zwischen 15 und 20 m tief, sodass im rückwärtigen Bereich noch ausreichend Flächen für den privaten Freiraum zur Verfügung steht. Ziel der erhöhten Baufenstertiefe im Vergleich zum Bebauungsplan ist die behutsame Nachverdichtung, die flexiblere sowie effektivere Nutzung der Baufenster.

5.3 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Um ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild zu erreichen und mögliche neue Baukörper in das bestehende Siedlungsgefüge zu integrieren, werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW getroffen.

Im Plangebiet orientieren sich die Festsetzungen zur Dachform und -neigung an die Bestandssituation. Daher werden, was der Mehrheit der Bestandsgebäude entspricht, zur Anpassung an die Umgebung Sattel- und Walmdächer zugelassen. Es wird eine Dachneigung von 35° bis 50° festgesetzt. Die meisten Bestandsgebäude haben mit etwa 45° bis 50° ein relativ steiles Dach. Für zukünftige Neubauten wird die Spanne der möglichen Dachneigungen nach unten erweitert. Grund dafür ist die potentielle Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen. Je flacher die Dachneigung, desto größer ist der potentielle Ertrag, sodass die Dachflächen effizienter genutzt werden können. Je nach Ausrichtung der Gebäude kann der Ertrag sich jedoch deutlich unterscheiden. Flachere Dächer als 35° sind nicht zulässig, da dadurch wiederum der Unterschied zu den Bestandsgebäuden zu groß werden und sich dadurch das Siedlungsbild verändern würde.

Für untergeordnete Bauteile sowie für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig, welche entsprechend bei weniger als 10° Dachneigung, ab einer Größe von 5 m² begrünt werden müssen. Neben einem ökologischen Mehrwert für die Tier- und Pflanzenwelt, dienen begrünte Dächer ebenso dem Auffangen von Niederschlagswasser und somit zu einer Schonung des Entwässerungssystems. Dachbegrünungen wirken zudem der Bodenversiegelung und ihren nachteiligen klimatischen Folgen entgegen.

Um einerseits Spielraum für den Ausbau von Dachgeschossen und eine individuelle Gestaltung zukünftiger Gebäude zu ermöglichen, andererseits aber eine Unterordnung der Dachaufbauten zu gewährleisten, wird die Länge von Dachaufbauten und Nebengiebeln auf maximal die Hälfte der Dachlänge beschränkt.

Ebenfalls wird die Befestigung der Vorgartenfläche auf maximal 30% beschränkt, wobei die Vorgartenfläche der Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze ist. Überdies ist der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgartenfläche unzulässig, auch wenn es sich um untergeordnete Teilflächen handelt. Damit soll der Grünanteil im Vorgartenbereich im Plangebiet erhöht und dem Umweltschutz Rechnung getragen werden.

Im Hinblick auf die Ausweisung des Reinen Wohngebietes sowie die vorhandenen Baudenkmäler im Plangebiet werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Entsprechend werden Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ausgeschlossen und beleuchtete Werbeanlagen reglementiert, da diese das Erscheinungsbild, insbesondere in unmittelbarer Nachbarschaft zu negativ beeinträchtigen würden.

5.4 Ferienwohnungen und kleine Betriebe des Beherbergungswesens

Ausnahmsweise können in einem reinen Wohngebiet kleine Betriebe des Beherbergungswesens zugelassen werden.

Ebenfalls können Ferienwohnungen laut § 13a BauNVO bei einer baulichen untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Abs.3 Nr. 1 BauNVO gezählt werden. Vorwiegend soll das Reine Wohngebiet jedoch zum Wohnen genutzt werden.

5.5 Flächen für Anpflanzungen

5.5.1 Erhalt von Straßenbäumen

Beidseitig entlang der Straße Am Wellenfeld, Roonstraße und der Moltkestraße sowie einseitig entlang der Volkhauserstraße und Goethestraße befinden sich straßenbegleitende Bäume, welche jedoch nicht alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen. Die nicht im Geltungsbereich liegenden Straßenbäume (entlang der Volkhauserstraße, Am Wellenfeld, Goethestraße und Moltkestraße) sind teilweise in den Bebauungsplänen der Umgebung aufgenommen und festgesetzt (B-Plan Nr. 0120 und 0186).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich östlich der Roonstraße Straßenbäume der Gattung *Tilia x europaea* (Holländische Linde). Diese Art gilt laut der GALK-Straßenbaumliste als gut geeignet, da die Art einen geringen Lichtbedarf hat, stadtklimafest, wärmeliebend und frosthart ist. Ebenso kommt die Linde mit längerer Trockenheit aus. Die Bäume entlang der Roonstraße werden in entsprechender Form in den Bebauungsplan Nr. 0144 „Roonstraße/Moltkestraße“ übernommen, da diese den ganzen Straßenraum prägen und die Fußwege von der Straßenverkehrsfläche optisch trennen und aufwerten. Zudem sind die Bäume im Alleenkataster NRW erfasst und somit besonders schützenswert.

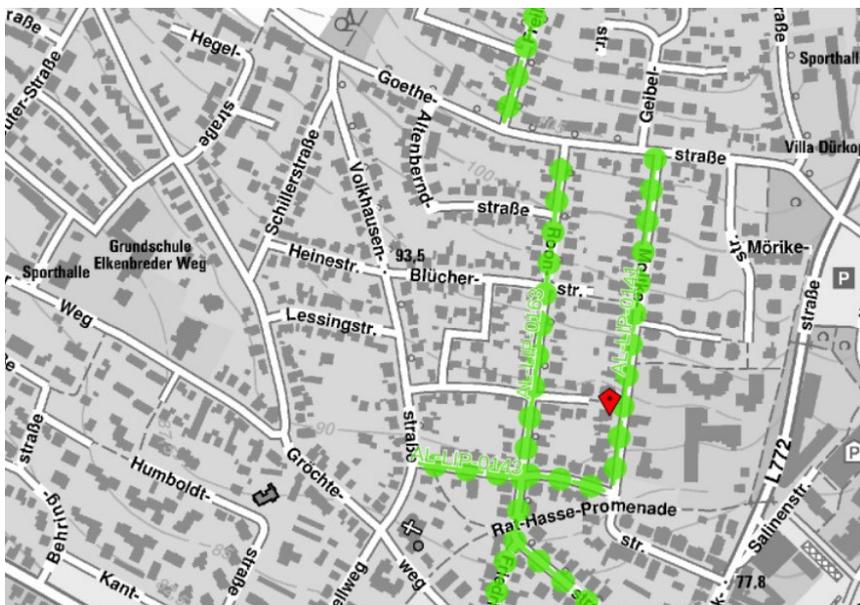


Abbildung 13:
Auszug Alleenkataster
Quelle: LANUV
(Stand 20.07.2021)

In der Novelle des Landschaftsschutzgesetzes aus dem Jahr 2007 wurden die Alleen an Straßen und Wegen unter gesetzlichen Schutz gestellt (§ 41 LNatSchG NRW). Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes befindet sich die Allee entlang der Roonstraße.

Auszug aus: § 41 (1) LNatSchG NRW

„[...] Die Beseitigung von Alleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteilige Veränderung führen können, sind verboten. Pflegemaßnahmen und die bestimmungsgemäße Nutzung werden hierdurch nicht berührt.“

Bei Verlust der Bäume sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort, als Hochstamm mit 20-25 cm Stammumfang, in gleicher Art zu ersetzen. Die Art kann insofern in Abstimmung mit der Stadt Bad Salzuflen geändert werden, wenn dies zukünftig aus klimatischer Sicht sinnvoll ist und dadurch die Langlebigkeit garantiert wird.

5.5.2 Ausgleichsflächen

Da das Plangebiet sich gänzlich mit dem Durchführungsplan Nr. 5 deckt, überwiegend nur gestalterische Festsetzungen getroffen werden und eine Verdichtung der Bebauung nur im geringen Ausmaße möglich ist, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.6 Bodenschutz

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

5.7 Verkehrliche Erschließung

5.7.1 Individualverkehr - Verkehrsflächen

Die überregionale Anbindung an das Plangebiet erfolgt über die Bundesautobahn 2 sowie über die Bundesstraße 239, die im Südwesten in etwa 2,5 km Entfernung verläuft.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Südwesten über den Gröchteweg, von Nordosten über die Bismarckstraße und von Nordosten über die Goethestraße. Umgrenzt wird das Plangebiet von der Moltkestraße, Goethestraße, Volkhausenstraße und der Straße Am Wellenfeld. Innerhalb wird das Plangebiet durch die Roonstraße, die Altenberndstraße, die Blücherstraße, die Scharnhorststraße sowie den Uhlenbrink erschlossen. Teilweise befinden sich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (außer entlang des Uhlenbrinkes und der Altenberndstraße) eingezeichnete und ausgewiesene Parkplätze.

Über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet über die Buslinie 942 angeschlossen. Im und angrenzend an das Plangebiet befinden sich folgende vier Haltestellen „Goethestraße“, „Altenberndstraße“, „Am Wellenfeld“ und „Volkhausenstraße“. Fußläufig zum Plangebiet ist ebenfalls die Linie 941 zu erreichen.

5.7.2 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für das Plangebiet soll durch Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden. Um dies zu gewährleisten, wird die in §19

Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingeräumte Regel-Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze auf 50% festgesetzt, insbesondere auch, um den Parkdruck in den jeweiligen Straßen im Plangebiet langfristig zu mindern und die Durchfahrt für größere Fahrzeuge, wie z.B. Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu sichern.

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Fläche und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen in den überbaubaren Grundstücksflächen liegen, einerseits aus Gründen der Verkehrssicherheit, andererseits um die Errichtung eines weiteren Stellplatzes auf dem jeweiligen Baugrundstück zu sichern.

Im Hinblick auf den Nachbarschutz ist es wichtig und gewünscht, dass möglichst kein zusätzlicher Verkehr in den von der Straße abgewandten Innenbereich gelangt, um zusätzlichen Lärm zu vermeiden.

Notwendige Stellplätze können zusätzlich im Vorgartenbereich zugelassen werden, wenn diese aufgrund des Grundstückszuschnittes bzw. der Grundstücksgröße nicht anderweitig auf dem Grundstück untergebracht werden können. Grund dafür sind die zum Teil sehr schmalen Grundstücke. Zudem soll vermieden werden, dass Stellplätze im rückwertigen Bereich angeordnet werden, um Lärmimmissionen sowie lange Zuwegungen zu vermeiden. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig. Im Bereich zwischen der Roonstraße sowie der Moltkestraße wurde zusätzlich zu den Baufenstern im rückwertigen Bereich ein 5,0 m tiefer Streifen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage ausgewiesen. Ziel ist es dadurch den Bau von Tiefgaragen für zukünftige Neubauten zu erleichtern, sodass diese den ruhenden Verkehr möglichst auf dem eigenen Grundstück unterbringen können und sich der Parkdruck in dem Wohngebiet nicht noch zusätzlich erhöht.

5.7.3 Fuß- und Radverkehr

Die Wege für den Fußverkehr sind im Plangebiet schon heute endausgebaut. Die Moltke-, Roon-, Blücher- und Volkhausenstraße und die Straße Am Wellenbrink, sind beidseitig mit Gehwegen ausgebaut. Die Scharnhorststraße ist einseitig mit einem Gehweg ausgebaut, während der Uhlenbrink keinen separaten Gehweg hat. Speziell ausgewiesene Radwege gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht und sind zukünftig auch nicht geplant.

5.8 Technische Ver- und Entsorgung

5.8.1 Versorgung

Die zuständigen Versorgungswerke für die Trinkwasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Bad Salzuflen GmbH. Die Versorgung wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Die Stadt Bad Salzuflen (Stadt) betreibt durch ihre mittelbare 100-prozentige Tochter Stadtwerke Bad Salzuflen GmbH (Stadtwerke) ein Fernwärmeversorgungsnetz zur Versorgung mit Wärme mit zu Heizzwecken, der Aufbereitung von Warmwasser sowie allen sonstigen geeigneten Verwendungszwecken als öffentliche Einrichtung (siehe Fernwärmesatzung 5.12.2, S.20).

Zweck dieser Satzung ist die Senkung des Ausstoßes von Kohlendioxid und die Einsparung von fossilen Energieträgern wie Erdgas und Heizöl durch die besonders effiziente Erzeugung von Fernwärme. Ebenso wird der Anteil Erneuerbarer Energien zur Erzeugung der Fernwärme sukzessive im Rahmen der Transformation der Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Bad Salzuflen gesteigert. Diese umweltfreundliche Art der Wärmeversorgung dient dem Schutz der Luft und des Klimas als natürliche Grundlagen des Lebens und damit dem wirtschaftlichen und sozialen Wohl der Stadt.

Die Art und den Umfang der Nahwärmeversorgungsanlagen, den Zeitpunkt ihrer Herstellung, Erweiterung und Erneuerung sowie Art und Zustand des Wärmeträgers bestimmen die Stadtwerke. Wärmeträger für die Versorgungsanlagen ist Heißwasser.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen zum Teil Grundstücke in dem Versorgungsgebiet der Fernwärmeversorgung (Moltkestraße 29- 37). Eine Erweiterung/ Ausbau des Fernwärmenetzes ist in dem restlichen Plangebiet derzeit nicht vorgesehen.

5.8.2 Abwasserentsorgung

Im Plangebiet wird das Regen- und Schmutzwasser in ein Trennsystem eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird wie schon heute in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle eingeleitet.

5.8.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Grundsätze der Abwasserbeseitigung sind im § 55 Wasserhaushaltsgesetz – WHG – aufgeführt. Die gemeinwohlverträgliche Niederschlagswasserbeseitigung über einen Anschluss an den kommunalen Niederschlagswasserkanal ist grundsätzlich zulässig.

Darüber hinaus ist für die Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken vorab bei der unteren Wasserbehörde abzuklären, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde vorliegen. Insbesondere ist bei einer Versickerung der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch ein Bodengutachten zu erbringen.

Des Weiteren unterliegt die Erweiterung des kommunalen Kanalisationsnetzes für Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle der Anzeigepflicht nach § 57 Absatz 1 Landeswassergesetz. Gemäß der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz des Landes NRW ist die Bezirksregierung Detmold als obere Wasserbehörde für die Entgegennahme der Schmutzwasserkanalnetzanzeige zuständig und der Kreis Lippe als untere Wasserbehörde für die der Niederschlagswasserkanalisation.

5.8.4 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf liegt für das Plangebiet bei 96 m³/h (Zeitansatz 2 h). Der Bedarf steht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz, in einer Entfernung von max. 300 m zur Verfügung. Die Versorgung in dem Planungsgebiet ist sichergestellt.

5.8.5 Abfall und Bodenaushub

Auf den sachgerechten Umgang mit anfallendem Bodenaushub gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe wird im Bebauungsplan unter dem Hinweis Nr.5 hingewiesen.

5.9 Artenschutz

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

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird es in den überwiegenden Bereichen zu keinen Änderungen gegenüber dem Bestand kommen, da das Gebiet schon heute fast gänzlich bebaut ist. Eine detaillierte Untersuchung erfolgte zur öffentlichen Auslegung in Form eines Artenschutzrechtlichen Fachgutachtens.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits heute vollständig bebautes Wohngebiet handelt, ist eine flächendeckende Begehung mit Erfassung der Lebensraumstrukturen, Hohläume und Nester nicht erfolgt.

Unter den planungsrelevanten Arten (LANUV 2023A) konnten folgende ermittelt werden: Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, Abendsegler, Bechsteinfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Kammmolch, Mittelspecht.

Um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sind Rodungs- und Räumungsarbeiten von Vegetationsflächen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen oder in besonderen Fällen durch eine umweltfachliche Baubegleitung erfolgen. Zudem sind Baumaßnahmen auf die notwendigsten Flächen zu beschränken und ein Abstand zu Bäumen und Gehölzstrukturen von 1,50 m einzuhalten.

Zu den planungsrelevanten Arten können sich im Planungsgebiet zudem Quartiere von der Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus an und in Gebäuden sowie Baumhöhlen befinden. Um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sind vor Überplanung und Fällung von Bäumen sowie vor eventuellen zukünftigen Gebäudeabbrüchen oder Umbauten das Vorhandensein von (potenziellen) Fledermausquartieren zu untersuchen. Im Falle von nachgewiesenen Quartieren der Fledermäuse sind u.a. Fällzeiten- und Bauzeitenbeschränkungen bzw. Kontrollen auf Besatz durch Fledermäuse erforderlich.

Neben den oben genannten Beschränkungen und Kontrollen bei möglichen Fledermausquartieren gelten ähnliche Einschränkungen für die Mehlschwalbe.

Die zum Abbruch oder Umbau vorgesehenen Gebäude müssen im Vorfeld auf das Vorhandensein von Mehlschwalbennestern untersucht werden. Erfolgt dort ein Nachweis, müssen die Gebäude außerhalb der Brutzeit der Mehlschwalbe (Anfang April bis Ende September), also im Zeitraum Oktober bis Ende März, abgebrochen bzw. umgebaut werden. Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die Mehlschwalbe auszuschließen, sollten je nach Umfang der nachgewiesenen Mehlschwalbennester an Gebäuden im Plangebiet oder der näheren Umgebung

Mehlschwalbenkunstnester angebracht werden. Hinzu kommt der Bluthänfling, welcher sich besonders in Gärten, Parkanlagen und auf Friedhöfen in Siedlungsbereichen aufhält. Im Falle einer Nachverdichtung und somit einer Inanspruchnahme von Gärten, sollten Habitatstrukturen im Plangebiet außerhalb der Brutzeit des Bluthänflings erfolgen, welches ebenfalls durch die Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die häufig verbreiteten Vogelarten gewährleistet ist.

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen (Nr. 5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft). Bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0144 „Roonstraße/Moltkestraße“ ausgeschlossen.

5.10 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. Aktuell erfolgt die Erarbeitung des Handlungskonzeptes und die Entwicklung von Maßnahmen zur Verringerung des Überflutungsrisikos.

Auf Grund der bisher vorliegenden Erkenntnisse (Starkregengefahrenkarte, Blattabschnitt 15, 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 um über einen Meter und zu Schäden an der Bebauung und dem Inventar kommen kann.

Betroffen hiervon sind aufgrund der Topographie und der Verkehrsflächen vereinzelte Grundstücksbereiche und Straßenverläufe. Eine Erfassung aller gefährdeten Bereiche ist der Starkregenkarte der Stadt Bad Salzuflen der städtischen Website zu entnehmen. Jedoch scheint es in dem Planungsgebiet keine zu erwartenden Hotspots von Wasseransammlungen zu geben.

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.

5.11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich drei eingetragene Denkmäler (Stand 09.11.2021).

Eingetragene Denkmäler laut Denkmalliste im Plangebiet:

- Moltkestraße 35
- Moltkestraße 45

- Am Wellenfeld 6

Es wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen und die Entdeckungsstätte eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.

Im Hinblick auf den Umgebungsschutz von Baudenkmalern (§ 9 Denkmalschutzgesetz DSchG) ist die Untere Denkmalbehörde bei Bauvorhaben im Plangebiet zu beteiligen.

Maßnahmen, die sich mittelbar beeinträchtigend auf ein Denkmal auswirken können, sind gemäß § 9 Abs. 1b Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) von der Erlaubnispflicht erfasst. Darunter sind Maßnahmen wie die Errichtung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung von Denkmälern zu verstehen.

5.12 Nachrichtliche Übernahmen

5.12.1 Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

Ein geringfügiger Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Kurbereich von 1981 (Gebäude Am Wellenfeld 2, 4, 6, 8 und Moltkestraße 15). 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).

5.12.2 Fernwärmesatzung

Im Stadtgebiet der Stadt Bad Salzuflen ist im Mai 2023 die Fernwärmesatzung beschlossen worden. Demnach liegen Teile der Moltkestraße (29- 37) noch in dem Gebiet der Fernwärmesatzung, der überwiegende Rest jedoch nicht. Eine Erweiterung/ Ausbau des Fernwärmenetzes ist in dem

restlichen Plangebiet nicht vorgesehen. Die Fernwärmesatzung hat unabhängig vom Bebauungsplan ihre Gültigkeit (siehe Kapitel 5.8.1).

5.12.3 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet „Bad Salzuflen“ in der quantitativen Zone A und der qualitativen Schutzzone III. Die neue Heilquellenschutzgebietsverordnung ist am 31.07.2023 bekanntgemacht worden und nun rechtswirksam. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten. Die Anlage A (Genehmigungsbedürftige und verbotene Handlungen in den quantitativen und qualitativen Schutzzone) sowie die Anlagen 1, 2 und 3 sind Bestandteile dieser Verordnung. Ein Hinweis diesbezüglich ist in den Planunterlagen enthalten. 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. Die qualitative Zone III soll grundsätzlich den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten, insbesondere vor dem Eintrag von nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen, von radioaktiven und von sonstigen, die natürliche Reinheit des Heilwassers verändernden Stoffen.

5.13 Hinweise

5.13.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Im Verdachtsflächenkataster der unteren Bodenschutzbehörde sind im Geltungsbereich keine Verdachtsflächen verzeichnet. Die Erfassung von Altstandorten und Altablagerungen ist im Stadtgebiet von Bad Salzuflen weitestgehend abgeschlossen. In Bereichen in denen von einer erhöhten Dichte gewerblicher Nutzungen ausgegangen werden kann, ist eine mögliche Nacherhebung bei neu bekannten Verdachtsflächen sinnvoll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst jedoch einen Bereich, welcher historisch durch Wohnnutzung geprägt ist. Mit einer erhöhten Dichte von historischen gewerblichen Nutzungen ist in diesem Bereich daher nicht zu rechnen. Auf eine erneute Nacherhebung möglicher Verdachtsflächen wird daher verzichtet, zumal im Geltungsbereich keine neuen Verdachtsflächen bekannt sind.

In unmittelbarer Nachbarschaft sind vier Altstandorte im Altlastenkataster eingetragen:

Moltkestraße 30 (3918.008oB)

Gröchteweg 54 (3918.110X)

Schillerstraße 9 (3918.274X)

Goethestraße 10 (3918.011V)

Im Einzelnen liegen zu den vorgenannten Verdachtsflächen folgende Erkenntnisse vor:

Moltkestraße 30 - Gärtnerei Staatsbad

Auf dem Grundstück wurde in der Vergangenheit eine Gärtnerei durch das Staatsbad Salzuflen betrieben. Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 2001 ergaben keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung. Weitere Bodenuntersuchungen sind für die abschließende Bewertung nicht erforderlich.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0144 durch Bodenbelastungen ist nicht zu erwarten.

Gröchteweg 54 - Spritzgussfabrikation

Laut Altlastenkataster war unter der Adresse eine Spritzgussfabrikation gemeldet. Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung liegen nicht vor.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0144 durch Bodenbelastungen ist nicht zu erwarten.

Schillerstraße 9 - Vertrieb chemischer Erzeugnisse

Laut Altlastenkataster war unter der Adresse ein Vertrieb von chemischen Erzeugnissen ansässig. Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung liegen nicht vor.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0144 durch Bodenbelastungen ist nicht zu erwarten.

Goethestraße 10 - Schreibgerätefabrikation

Laut der Umfeldanalyse (Stadt Bad Salzflen 1996) wurden auf der Fläche kurzfristig von 1951-1959 Schreibgeräte (Kugelschreiber-Minen) hergestellt. Im Rahmen der Umfeldanalyse wurden keine Hinweise auf mögliche Gefährdungen gefunden. Konkrete Verdachtsmomente lagen ebenfalls nicht vor. Eine Gefährdung der festgesetzten Nutzungen wurde damals ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung der festgesetzten Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 0144 kann daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

5.13.2 Bodenschutz

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

5.13.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

6 Umweltbericht

Der Umweltbericht für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch das Büro Mestermann Landschaftsplanung aus Warstein- Hirschberg erstellt.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter überprüft worden:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden

- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Im Ergebnis wird deutlich, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0144 bei Einhaltung der von Grenzwerten, Vermeidungsmaßnahmen sowie ggf. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach sich ziehen wird.

Zusammenfassend sind Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen gegenüber den Schutzgütern festgesetzt worden.

Das Schutzgut Tiere ist im erstellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlicher behandelt worden.

Den Schutzgütern Pflanzen und Boden wird durch Regelungen von möglichen Baumaßnahmen und deren Aktivitäten (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) mit Anweisungen zur Beschränkung auf die notwendigste Fläche und Schutz der vorhandenen Vegetationsstrukturen Rechnung getragen. Zudem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasser sind reglementiert.

Das Schutzgut Klima und Luft wird im Zuge der Starkregenthematik behandelt. Der Bebauungsplan nimmt aus dem Umweltbericht mögliche Starkregenereignisse und die Überflutungsgefahr einzelner Flächen in die textlichen Festsetzungen unter III Hinweise mit auf. Außerdem wurden weitere Empfehlungen zum Schutzgut Kultur- und sonstigen Sachgütern als Hinweise aufgenommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind überwiegend gestalterische Festsetzungen festgesetzt. Zudem ist das Gebiet bereits heute vollständig bebaut, wodurch nur in geringem Maße eine Nachverdichtung möglich ist. Auf Grund dessen ist keine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

7 Flächenbilanz

Reines Wohngebiet (WR)	93.557 m ²	89,34 %
Verkehrsfläche	11.160 m ²	10,66 %
Gesamtfläche	104.717 m²	100,00 %

8 Auswirkungen und Realisierung der Planung

8.1 Auswirkungen

Da das Plangebiet heute schon fast vollständig bebaut ist und die Planung an den heutigen Bestand und die Bedarfe angepasst wird, sind die direkten Auswirkungen auf das Plangebiet sehr gering. Die Planung dürfte dahingegen dem Gebiet eher einen Mehrwert bieten, da man flexibler auf die Bedarfe reagieren kann und potentiellen Neubauten und einer möglichen Nachverdichtung zeitgemäße Voraussetzungen bietet. Ebenfalls werden die Anforderungen an den Umweltschutz für das Plangebiet erstmals in eine Planung mit aufgenommen.

Im Ergebnis wird deutlich, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0144 „Roonstraße / Moltkestraße“ bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen sowie ggf. erforderlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen, Fläche, Boden, Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Tiere, Wasser, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird.

Die verkehrliche Situation innerhalb des Plangebietes bleibt weitestgehend unverändert. Durch die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Garagen und Stellplätze und die Zulässigkeit von Tiefgaragen kann der Parkdruck entlang der Erschließungsstraßen gemindert werden.

Das Plangebiet ist bereits heute vollständig bebaut, wodurch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht dazu führt, dass zukünftige erhöhte Lärmbelastungen vorzufinden sind.

8.2 Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan wird eigenständig durch die Stadt Bad Salzuflen aufgestellt. Es entstehen Kosten für notwendige Gutachten wie z.B. Umweltbericht oder Artenschutzprüfung.

9 Gesamtabwägung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung im innerstädtischen Bereich von Bad Salzuflen aktualisiert. Bis auf die veränderten gestalterischen Festsetzungen bleibt das Plangebiet nahezu deckungsgleich mit dem Durchführungsplan Nr.5. Eine Verdichtung ist nur im geringen Ausmaß gewünscht, wodurch im allgemeinen kaum Eingriffe in Grund, Boden, Natur und Landschaft auftreten. Die attraktive Wohnlage in der Nähe der Kurbereiche der Stadt Bad Salzuflen wird gesichert. Durch die Erhaltung der Baufenster, können die im Innenbereich liegenden geschützten Gartenbereiche ebenso erhalten werden. Die Erschließungssituation bleibt weitestgehend unverändert.

10 Aufhebung des Durchführungsplanes

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 0144 wird der bisher gültige Durchführungsplan Nr. 01D5 „Goethestraße/Moltkestraße/Am Wellenfeld/Volkhausenstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen aufgehoben.

Bad Salzuflen, den 16.01.2024