

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 0144 „Roonstraße/Moltkestraße“, Ortsteil Bad Salzuflen

1. Ziel der Planung und räumlicher Geltungsbereich

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 und zur Dachgestaltung getroffen werden, damit die Charakteristik des Gebietes auch zukünftig erhalten werden kann.

Mit der Neuaufstellung 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der bisher gültige Durchführungsplan Nr.5 überplant und aufgehoben. Die Geltungsbereiche sind deckungsgleich. Die Neuplanung entspricht grundsätzlich der Intention des Durchführungsplanes Nr. 5. Es werden weder Verkehrsflächen noch die Baugebiete geändert.

Das Gebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) entsprechend § 3 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die festgesetzte maximale Vollgeschossigkeit (I bis III Vollgeschose) wird überwiegend aus dem Durchführungsplan übernommen, da das Gebiet fast vollständig bebaut ist und eine Nachverdichtung über die Geschossigkeit nur in Teilbereichen erwünscht ist. Dies sind die Bereiche an der Volkhausenstraße zwischen der Blücher- und der Scharnhorststraße, sowie der Bereich entlang der Goethestraße. Hier wird die zulässige Geschossigkeit von nur einem Vollgeschoss auf maximal zwei Vollgeschose heraufgesetzt.

Das 10,47 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im zentralen Siedlungszusammenhang der Stadt Bad Salzuflen. Der Bereich wird abgegrenzt durch die Straßen am Wellenfeld, Goethestraße, Volkhausenstraße und Moltkestraße.

2. Verfahrensablauf und Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan Nr. 0144 „Roonstraße/Moltkestraße“ wurde im klassischen Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.01.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 0144 „Roonstraße/Moltkestraße“, Ortsteil Bad Salzuflen beschlossen. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung in seiner Sitzung am 22.03.2022 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 20.04.2022 bis 20.05.2022. Die Veröffentlichung erfolgte in der Zeit vom 13.11.2023 bis 15.12.2023.

Während der **frühzeitigen Beteiligung** sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung fünf relevante Stellungnahmen eingegangen. Überwiegend handelt es sich hierbei um Hinweise, die zur Konkretisierung der Festsetzungen und Erweiterung der Hinweise beigetragen haben. Aufgrund der Stellungnahme des Kreis Lippe wurden unter anderem die Themen Starkregen, Wasser- und

Quellenschutzgebiete, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallwirtschaft, Bodenaushub und Katasterdarstellung ergänzt oder konkretisiert. Die Bezirksregierung Detmold hat in Bezug auf das Heilquellenschutzgebiet auf die Genehmigungs- und Verbotstatbestände hingewiesen; welche in die Begründung und die textlichen Festsetzungen ergänzend aufgenommen wurden. Die Deutsche Telekom verweist auf die Beachtung der vorhandenen Bestandsleitungen in dem Gebiet, ein Hinweis diesbezüglich wurde aufgenommen. Weiterhin wurde eine Stellungnahme vom Lippischen Heimatbund abgegeben zu den Themen Begrünung, Anpflanzungsgebote, Baumerhaltung, mögliche Energieversorgung und Notwendigkeit eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung am 31.10.2023 die Veröffentlichung des Bebauungsplan- Entwurfs beschlossen.

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der Veröffentlichung insgesamt sechs relevante Stellungnahmen eingegangen. Dabei handelt es sich lediglich um Hinweise, die zur Konkretisierung und Erweiterung der Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen beigetragen haben.

Aufgrund der Stellungnahme des Kreis Lippe wurden die Kapitel zum Wasser- und Quellenschutzgebiete und Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt und die Maßstabsangabe der Planzeichnung korrigiert. Zudem erfolgte eine Konkretisierung der Schutzbereiche der Alleebäume. Die Bezirksregierung Detmold weist auf das Heilquellenschutzgebiet hin. Durch die Stellungnahme der Stadtwerke Bad Salzuflen GmbH erfolgte eine inhaltliche Ergänzung bezüglich der Fernwärmesatzung in der Begründung. Die Vodafone West GmbH informiert über bestehende Bestandsleitungen innerhalb des Plangebietes. Die Feuerwehr informiert über die Löschwasserversorgung und Sicherung der Rettungswege und -Maßnahmen im Plangebiet. Weiterhin wurde eine Stellungnahme vom Lippischen Heimatbund abgegeben zu den Themen der Versiegelung des Plangebietes, Ausgleichsflächen und Artenschutz, sowie zur Erhaltungssatzung und Starkregenproblematik. Es führte keine Stellungnahme zu einer Veränderung der Planungsgrundzüge.

Der Rat der Stadt hat über die eingegangenen Stellungnahmen im Gesamtverfahren beraten und die abschließende Abwägungsentscheidung getroffen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 21.02.2024 als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt des Kreises Lippe am 11.03.2024.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beigefügt, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung des Plangebietes und dem Umfeld besteht eine deutlich anthropogene Prägung. Aufgrund der Vorprägung besteht für das Plangebiet eine eher geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere.

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 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 getroffen worden. Zudem ist das Gebiet bereits heute vollständig bebaut, wodurch nur in geringem Maße eine Nachverdichtung möglich ist. Auf Grund dessen ist keine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist bereits heute vollständig bebaut, wodurch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht dazu führt, dass zukünftige erhöhte Lärmbelastungen vorzufinden sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die bestehende Prägung und Bebauung als unerheblich einzustufen.

Artenschutz

Im Zuge der Bauleitplanverfahren wurde geprüft, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Individuen von geschützten Arten verletzt, getötet oder erheblich gestört werden könnten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte. Im Weiteren war zu überprüfen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten beseitigt werden (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG). Bei der Prüfung wurde die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW1 zu Grunde gelegt.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, wenn

- Rodungs- und Räumungsarbeiten von Vegetationsflächen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden oder in besonderen Fällen durch eine umweltfachliche Baubegleitung erfolgen,
- Baumaßnahmen auf die notwendigsten Flächen beschränkt werden und ein Abstand zu Bäumen und Gehölzstrukturen von 1,50 m einhalten wird,
- vor Überplanung und Fällung von Bäumen sowie vor eventuellen zukünftigen Gebäudeabbrüchen oder Umbauten das Vorhandensein von (potenziellen) Fledermausquartieren untersucht wird,
- im Falle von nachgewiesenen Quartieren der Fledermäuse sind u.a. Fällzeiten- und Bauzeitenbeschränkungen bzw. Kontrollen auf Besatz durch Fledermäuse erforderlich,
- bei Abbruch oder Umbau vorgesehenen Gebäude im Vorfeld auf das Vorhandensein von Mehlschwalbennestern untersucht werden,

- bei einem Nachweis dürfen die Gebäude nur außerhalb der Brutzeit der Mehlschwalbe (Anfang April bis Ende September), also im Zeitraum Oktober bis Ende März, abgebrochen bzw. umgebaut werden und

- je nach Umfang der nachgewiesenen Mehlschwalbennester müssen an Gebäuden im Plangebiet oder der näheren Umgebung Mehlschwalbenkunstnester angebracht werden.

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Aufstellen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden kann.

Flächen mit Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster der unteren Bodenschutzbehörde verzeichnet. Die Erfassung von Altstandorten und Altablagerungen ist im Stadtgebiet von Bad Salzuflen weitestgehend abgeschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Bereich, welcher schon 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 wurde daher verzichtet, zumal im Geltungsbereich keine neuen Verdachtsflächen bekannt sind.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Die neue Heilquellenschutzgebietsverordnung ist am 31.07.2023 bekanntgemacht worden und rechtswirksam. Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet „Bad Salzuflen“ in der qualitativen Zone III sowie in der quantitativen Zone A.

Die gem. Anlage A der Heilquellenschutzgebietsverordnung verbotenen und genehmigungspflichtigen Handlungen oder Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

4. Alternativstandorte

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0144 „Roonstraße/Moltkestraße“ werden vorhandene Bauflächen geändert. Anderweitige Flächen werden aufgrund der Überplanung der bereits bestehenden Siedlungsstrukturen nicht betrachtet und stehen auch nicht zur Verfügung.

5. Gesamtabwägung

Durch die Überplanung eines bereits bestehenden Durchführungsplanes erfolgt lediglich eine zukunftsorientierte Anpassung der Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes. Dadurch sind die Auswirkungen auf das Plangebiet im Allgemeinen 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.

Den Belangen des Umweltschutzes und den Regelungen zur Umweltprüfung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Rechnung getragen. Dazu wurden die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen sowie ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sind 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 zu erwarten.

Als Ergebnis der Gesamtabwägung ist die vorliegende Planung mit den umweltschützenden Anforderungen vereinbar.

Bad Salzuflen, den 12.03.2024