

**Bebauungsplan Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“
Ortsteile Schötmar und Bad Salzuflen**

Begründung

in der Fassung vom 17.11.2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 EINFÜHRUNG	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3 Planverfahren	5
2 AUSGANGSSITUATION	5
2.1 Stadträumliche Einbindung	5
2.2 Bebauung und Nutzung	6
2.3 Erschließung	6
2.4 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	6
2.5 Eigentumsverhältnisse	7
2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3 PLANUNGSBINDUNGEN	8
3.1 Landes- und Regionalplanung	8
3.2 Flächennutzungsplanung	8
3.3 Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen 2020	8
4 PLANUNGSKONZEPT	9
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
5 PLANINHALT	11
5.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe gemäß § 8 BauNVO	11
5.2 Aufschiebend bedingte Nutzungen	15
5.3 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	15
5.4 Grünflächen und Begrünung	15
5.4.1 Ausgleichsflächen und Umweltbericht	16
5.5 Verkehrliche Erschließung	18
5.5.1 Individualverkehr	18
5.5.2 Ruhender Verkehr	18
5.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr	18
5.5.4 Fuß- und Radverkehr	19
5.6 Technische Ver- und Entsorgung	19
5.6.1 Versorgung	19
5.6.2 Abwasserentsorgung	19
5.6.3 Beseitigung des Niederschlagswassers	20
5.6.4 Löschwasser	20
5.7 Immissionsschutz	20
5.8 Artenschutz	20
5.9 Starkregen	22
6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	22
6.1 Flächen mit Bodenbelastungen	22
6.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete	23
7 HINWEISE ZUR ABFALLWIRTSCHAFT UND BODENAUSHUB	23
8 FLÄCHENBILANZ	25
9 AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG	25
9.1 Auswirkungen	25
9.2 Kosten und Finanzierung	26
10 AUFHEBUNG VON ÜBERPLANTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	27

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Hoffmangelände hat sich seit 2002 mit dem Fachmarktzentrum, dem benachbarten SB-Warenhaus und weiteren Einzelhandelsnutzungen in den Randbereichen zu einem Sonderstandort des Einzelhandels in Bad Salzuflen entwickelt. Grundlage dieser Entwicklung ist der Bebauungsplan Nr. 0178 A „Hoffmannstraße – südlicher Teil“ mit seinen Änderungsverfahren. Bis zum heutigen Zeitpunkt sind nur noch wenige kleine Flächen des Areals unbebaut. Besonders im Bereich zwischen der Bahntrasse und der Hoffmannstraße befinden sich noch unbebaute Flächen. Die Zulässigkeit nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente ist am Standort Hoffmannstraße zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“, „Schötmar“ und „Knetterheide“ stark eingeschränkt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“ waren ein Baugesuch für eine unbebaute Fläche sowie ein Antrag auf Nutzungsänderung für eine Vergnügungsstätte im Bestand, dessen Umsetzung jedoch nicht mehr aktuell ist. Dennoch ist auch die Regelung von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan für die Steuerung von Vergnügungsstätten innerhalb der Stadt Bad Salzuflen relevant. Des Weiteren sollen aktuell brachliegende Flächen der Deutschen Bahn AG zukünftig entwidmet werden. Diese werden als Erweiterung des eingeschränkten Gewerbegebietes in die Planung miteinbezogen. Es ist erforderlich im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens das Planungsrecht so zu aktualisieren, dass die bisherigen Hemmnisse für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes abgebaut werden und gleichzeitig ein Einfügen in das städtebauliche und wirtschaftliche Gefüge der näheren Umgebung bzw. der Gesamtstadt gewährleistet sind. Außerdem wurde das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen aktualisiert. Die darin enthaltene neue Fassung der Sortimentsliste wird Bestandteil des Bebauungsplanes und seinen Festsetzungen, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und Entwicklungen zu steuern.

Im Laufe des Planverfahrens wurde zudem eine Änderung des Baugebiets erforderlich. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Gewerbe“ wurde ursprünglich aus der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße – südlicher Teil“ übernommen. Es erfolgt nunmehr eine Änderung des Baugebiets in ein eingeschränktes Gewerbegebiet, da die gesetzlichen Grundlagen und die Rechtsprechung die Bindung der genannten Zweckbestimmungen aus dem Jahr 2004 nicht mehr zulassen. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes kann dem bestehenden Bedarf nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet weiterhin Rechnung getragen werden und auch Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ist ausnahmsweise zulässig. Auch Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig, um diesen im Stadtgebiet substanziell Raum zu geben.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das ehemalige Hoffmangelände liegt zentral im Stadtgebiet zwischen den Ortsteilen Bad Salzuflen mit dem historischen Stadtkern und den Kuranlagen im Norden und Schötmar, dessen Stadtteilzent-

rum unmittelbar südlich angrenzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der östlich angrenzenden Rudolph-Brandes-Allee liegt das Rathaus, das ein städtebauliches Verbindungsglied zwischen den Ortsteilen Salzuflen und Schötmar darstellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 0251 wird ein Teil des ehemaligen Hoffmangelandes überplant (s. Übersichtsplan, Abb. 1). Der ca. 4 ha große Geltungsbereich wird westlich durch eine in Nordsüdrichtung verlaufende Bahntrasse abgeschlossen. Diese führt nach Norden in Richtung Herford und nach Süden in Richtung Altenbeken (Herford–Himmighausen). Der Bahnhof Salzuflen liegt ca. 1 km nördlich und der Haltepunkt Schötmar ca. 500 m südlich des Plangebietes.

Im Osten wird die ebenfalls in Nordsüdrichtung verlaufende Hoffmannstraße in den Geltungsbereich einbezogen und stellt die östliche Abgrenzung des Geltungsbereichs dar. Weiter östlich befindet sich das Fachmarktzentrum und das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (Marktkauf).

Die nördliche Abgrenzung verläuft, abgesehen von einem kleinen Teilstück, entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 686, Flur 25, Gemarkung Bad Salzuflen.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die als Hochstraße ausgebildete Lockhauser Straße begrenzt.

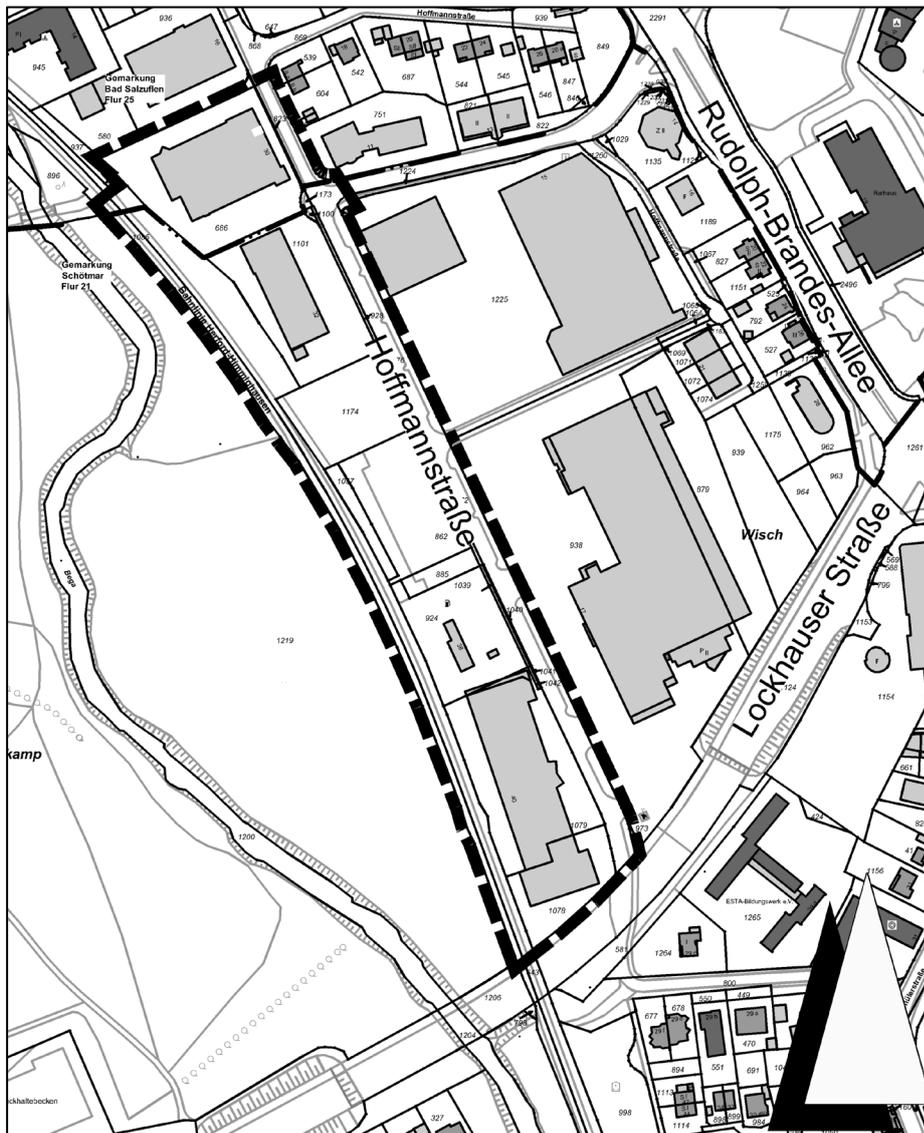


Abb. 1. Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches; nicht maßstäblich

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“ wird im Normalverfahren, mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt. Es liegen Erkenntnisse zu besonders geschützten Arten (Eidechsen) auf Flächen entlang der Bahntrasse vor. Diese wurden im Rahmen des Planverfahrens überprüft und in die Plankonzeption integriert.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 05.08.2019 bis 13.09.2019. Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde eine bestehende Biotopfläche für Zauneidechsen im Bebauungsplan festgesetzt sowie ein noch fehlendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Außerdem wurden die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie des Umweltberichts in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.08.2022 bis 02.09.2022 statt. Aufgrund von mit den Jahren geänderten gesetzlichen Grundlagen und Rechtsprechungen konnte die bisherige Planung, die vorsah weiterhin ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Gewerbe“ festzusetzen, nicht weitergeführt werden. Aus dem Grund wird die Art des Baugebiets geändert und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird dabei ausnahmsweise zulässig sein und kann somit im Sinne des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes gesteuert werden. Aufgrund der Änderung des Baugebiets im Bebauungsplan-Entwurf wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 22.05.2023 bis 23.06.2023. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Durch die in Kraft getretene Heilquellenschutzgebietsverordnung „Bad Salzuflen“ wurden die Inhalte dazu von den Hinweisen in die nachrichtlichen Übernahmen verschoben. Ansonsten erfolgen lediglich redaktionelle Änderungen in den Planunterlagen. Intern wurde zwischen der Verwaltung, den Stadtwerken Bad Salzuflen und dem Fachdienst Feuerwehr das Thema Löschwasser für das Plangebiet intensiv besprochen. Als Ergebnis wurde klargestellt, dass die erforderliche Löschwassermenge für das Plangebiet nachgewiesen werden kann.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das seit 1990 nicht mehr genutzte Betriebsgelände der ehemaligen Hoffmann's Stärkefabriken hat sich zu dem Sonderstandort „Fachmarktzentrum Hoffmannstraße“ entwickelt. Das Areal ist heute durch verschiedene Einzelhandelsnutzungen wie dem SB-Warenhaus „Marktkauf“ und verschiedenen Fachmärkten gekennzeichnet. Die Neubebauung ist überwiegend ab den frühen 2000er Jahren erfolgt und besteht aus ein- bis dreigeschossigen Gebäuden. Dabei sind die größeren Einzelhandelsnutzungen in typischen Zweckbauten untergebracht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0251 befindet sich innerhalb des Hoffmangeländes, im westlichen Randbereich entlang der Bahntrasse. Den östlichen Abschluss des Plangebietes bildet die abschnittsweise einbezogene Hoffmannstraße.

2.2 **Bebauung und Nutzung**

Im Süden des Plangebietes steht ein zweigeschossiges Gebäude der ehemaligen Stärkefabrik. Als Nachnutzungen befanden sich darin zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens ein Küchenstudio, ein Badeinrichtungs- und Sanitärtechnikfachhandel, eine Großhandelsvertretung für Gebäude- und Umwelttechnik sowie ein Erotik-Markt. Zwischenzeitlich fand eine Änderung der Nutzung in einen Getränkemarkt statt. Nördlich schließen sich daran eine Pkw-Waschstraße und ein Gebrauchtwagenhandel an. Auch ein zum SB-Warenhaus „Marktkauf“ gehörender Parkplatz ist in diesem Bereich integriert. Es folgt weiter in Richtung Norden ein unbebautes Grundstück, welches bei Beginn der Planung ebenfalls von einem Gebrauchtwagenhandel genutzt wurde, nun aber bereits geräumt ist. Im Anschluss daran, befindet sich ein weiteres bebautes Grundstück das ehemals als Filiale eines Kfz-Reparaturservices genutzt wurde. Übergangsweise wurde das Gebäude zwischengenutzt und als Testzentrum im Zuge der Coronapandemie betrieben. Auf dem nördlichsten Grundstück im Geltungsbereich befinden sich drei Fachmärkte (Gardinen und Haustextilien, Tierfutterhandel und Reitsportzubehör) sowie ein Karate-Verein in einem zweigeschossigen Gebäude.

Zwischen der in Nutzung befindlichen Bahntrasse und den Gewerbegrundstücken liegen ehemals zu Bahnzwecken genutzte Flächen brach. Darauf befanden sich Rangier- und Anschlussgleise der Stärkefabrik. Diese Flächen wurden teilweise aus der Widmung für Bahnzwecke entlassen. Für einige Flächen steht dies noch aus.

2.3 **Erschließung**

Die im Plangebiet in Nord-Südausrichtung verlaufende Hoffmannstraße dient als Erschließungsstraße. Sie führt nach Norden weiter bis zur Einmündung in die Rudolph-Brandes-Allee. Im Geltungsbereich liegt außerdem ein kleiner Kreisverkehr, der die Anbindung an die neue Hoffmannstraße herstellt. Diese führt in Richtung Osten ebenfalls zur Rudolph-Brandes-Allee. Nach Süden führt die Hoffmannstraße unter der als Hochstraße ausgebildeten Lockhauser Straße hindurch und bindet über die Schülerstraße und die Schlossstraße das Zentrum des Ortsteils Schötmar an. Die Hoffmannstraße ist hier nur in Richtung Süden befahrbar.

Auf der Ostseite der Hoffmannstraße sind im Plangebiet ein Fußweg und ein Radweg zwischen dem Kreisverkehr und der Hochbrücke ausgebaut. Diese Wegeverbindung führt ebenfalls unter der Lockhauser Straße hindurch in Richtung Zentrum des Ortsteils Schötmar. Der Radverkehr wird im Beidrichtungsverkehr geführt. Auf der Westseite der Erschließungsstraße ist lediglich im nördlichen Teil ein Gehweg vorhanden. Die Fortsetzung dieses Gehweges ist, trotz entsprechendem Planungsrecht, nicht umgesetzt worden, weil sich die erforderlichen Flächen teilweise in Privatbesitz befinden.

2.4 **Natürliche Grundlagen und Umweltzustand**

Das Plangebiet ist überwiegend durch zu gewerblichen Zwecken bebaute Grundstücke, einen Abschnitt der Hoffmannstraße im Osten und die Bahntrasse im Westen geprägt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind im Plangebiet nur kleinteilige Freiflächen und Grünstrukturen vorhanden. Straßenbegleitend wirken die vorhandenen Einzelbäume und Hecken auflockernd. Die größte zu-

sammenhängende Grünstruktur hat sich entlang der Bahntrasse entwickelt. Hier wurde, im Zusammenhang mit dem Bau des Marktkauf-Parkplatzes, ein Bestand an Zauneidechsen festgestellt, der im Artenschutzfachbeitrag untersucht wurde. Daraus werden adäquate Maßnahmen abgeleitet um das Schutzgut in der Planung gebührend zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind Bodenbelastungen durch die frühere gewerbliche Nutzung vorhanden. Diese sind bereits im Rahmen der vorherigen Planverfahren umfassend untersucht und bewertet worden. Die daraus erwachsenen Festsetzungen bestehen im neuen Bebauungsplan fort.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich im Privatbesitz verschiedener Eigentümer. Die aktuell genutzte Bahntrasse sowie Teile der ehemals zu Bahnzwecken genutzten Flächen befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn. Die Straßenverkehrsfläche, bestehend aus Fahrbahn, Parkplätzen sowie Rad- und Gehweg auf der Ostseite, sind im Eigentum der Stadt Bad Salzuflen. Kleine Teile des Kreisverkehrs, welcher die neue und die alte Hoffmannstraße verbindet, sowie ein Teilstück des westlichen Gehweges liegen auf privaten Flächen.

2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 0251 überdeckt den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße – südlicher Teil“ vollständig. Diese letzte (4.) Änderung ist seit dem 25.04.2012 rechtskräftig.

Des Weiteren sind Teilflächen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 A/I (die Verkehrsfläche der Hoffmannstraße) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 A/I (östlicher Teil der Bahntrasse) in den neuen Bebauungsplan einbezogen. Der nördliche Teil der nun überplanten Bahntrasse liegt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße – nördlicher Teil“.

Die baulichen Potenziale der rechtskräftigen und aktuell gültigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 A/I sind insbesondere im mittleren Teil des Plangebietes nicht genutzt. Die Geschossigkeit ist bisher straßenbegleitend als zwei- bis dreigeschossig und zur Bahntrasse hin zweigeschossig festgesetzt, um eine Abtrepung zur Bahn und der dahinter folgenden offenen Landschaft der Hoffmann's Wiesen zu erreichen.

Darüber hinaus ist die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Gewerbe“ insbesondere durch Festsetzungen zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente geprägt.

Ein konkretes Baugesuch musste für das bisher unbebaute Grundstück aufgrund der Festsetzungen zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente sowie wegen einer teilflächigen Zweckbindung für die Bahn abgelehnt werden. Der ursprünglich vorgesehene städtebauliche Abschluss des Gesamtstandortes in Richtung Westen ist bisher nicht erreicht worden.

Die zur Bahntrasse hin festgesetzte durchgehende Pflanzfläche für eine mehrreihige Feldgehölzhecke ist nirgends hergestellt worden. Auch die Festsetzung zur Dachbegrünung ist lediglich auf einem untergeordneten Teil eines Gebäudes im Plangebiet umgesetzt worden. Beide Pflanzfestsetzungen haben zwar einen ökologischen Mehrwert, sind jedoch nicht Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen.

An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße – südlicher Teil“ ein festgesetzter Rad- und Fußweg. Eine Umsetzung des Rad- und Fußweges erfolgte bislang nicht, da es sich um ein privates Grundstück handelt. Mit dem öffentlichen Rad- und Fußweg wurden auch die darunter vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Der Rad- und Fußweg sollte eine Wegeverbindung in die Hoffmanns Wiesen in Richtung Werl-Aspe gewährleisten. Umgesetzt wurde der Rad- und Fußweg bislang jedoch nicht, weil zum einen sich das Grundstück im privaten Eigentum befindet und zum anderen eine Überquerungsmöglichkeit der vorhandenen Bahnfläche fehlt.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

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

3.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Salzuflen stellt das Plangebiet als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dar.

3.3 Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen 2020

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 das Zentren- und Nahversorgungskonzept¹ für die Stadt Bad Salzuflen als räumlich funktionales Entwicklungskonzept zum Einzelhandel beschlossen. Es bildet eine Grundlage für die Stadtentwicklung und die Bauleitplanung. Im Jahr 2018 wurde das Büro CIMA aus Hamburg mit der Aktualisierung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes beauftragt. Dies wurde erforderlich, um das gesamtstädtische Konzept einerseits an die Entwicklungen des Wirtschaftszweiges (zeitgemäße Marktgrößen und neue Angebotsformen sowie Sortimentsentwicklungen) und andererseits an die lokalen Entwicklungen in der Stadt Bad Salzuflen anzupassen und aktuelle Zielstellungen zu formulieren. Neben den Empfehlungen zu der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Bad Salzuflen enthält das Zentren- und Nahversorgungskonzept eine ortstypische Sortimentsliste, die sogenannte „Bad Salzufler Liste“ (Sortimentsliste), in der die

¹ vgl. DS 301/2021

typischerweise in Bad Salzuflen in den zentralen Versorgungsbereichen und den Ortsteilzentren anzutreffenden nahversorgungs- und zentrenrelevante Warensortimente definiert sind. Im Rahmen der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes wurde auch die „Bad Salzufler Liste“ überarbeitet, da z. B. einige bisher als zentrenrelevant eingestufte Sortimente heute nicht mehr als zentrenrelevant gelten. Die aktualisierte Liste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

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

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet bildet die westliche Begrenzung des Sonderstandortes „Fachmarktzentrum Hoffmannstraße“. Seit der 3. Änderung des Bebauungsplanes 0178 A/I „Hoffmannstraße - südlicher Teil“ in 2004 ist hier ein Sondergebiet „Einzelhandel/Gewerbe“ festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wurde 2004 ebenfalls von der Darstellung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ geändert. Das bisher als Sondergebiet „Einzelhandel/Gewerbe“ festgesetzte Plangebiet zwischen Hoffmannstraße und Bahntrasse ist auf Grund seiner bisherigen Entwicklung, seiner Randlage und seiner Parzellenstruktur (geringe Grundstückstiefen und -größen, unterschiedliche Grundstückseigentümer) städtebaulich anders als der Kernbereich (Fachmarktzentrum) gegliedert. Dieser Randbereich soll entsprechend dem Ziel einer Nutzungsmischung für das Hoffmangelände neben nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen auch weiterhin Platz für sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude bieten.

Ziel der Planung ist es, die bestehenden Nutzungen zu sichern, den Einzelhandel zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche weiterhin zu steuern und durch ein möglichst großes Maß an zulässigen Nutzungen eine wirtschaftlich und städtebaulich attraktive Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Zunächst war dafür die Beibehaltung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Gewerbe“ geplant. Die gesetzlichen Grundlagen und die Rechtsprechung haben sich seit Beginn der Umwandlung des Hoffmangeländes insbesondere in Bezug auf die Festsetzung von Einzelhandel jedoch sehr stark geändert. Die bislang bis zur 4. Änderung getroffenen Festsetzungen eines Sondergebietes „Einzelhandel/Gewerbe“ aus dem Jahr 2004 und auch die hierin getroffenen Ober- und Untergrenzen zur Flächenbegrenzung von Einzelhandelsnutzungen sind nicht korrekt und heute so nicht mehr zulässig. Es erfolgt somit innerhalb des Planverfahrens eine Änderung des Baugebiets zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet, da mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes die bestehenden Bedarfe, aktuellen Nutzungen und Ziele des Bebauungsplanes im Plangebiet weiterhin gedeckt werden können. Der Bedarf nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet wird durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes Rechnung getragen. Darüber hinaus wird das Gewerbegebiet so gegliedert, dass nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel grundsätzlich auch

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zulässig ist. Auch Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig, wodurch diesen auch in einem eingeschränkten Gewerbegebiet substanziiell Raum im Stadtgebiet gegeben werden kann. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets können die Planungsziele weiterhin umgesetzt werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen erfolgt in Abstimmung mit dem 2021 beschlossenen Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen.

Ein weiteres Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“ ist die Nachnutzung brachliegender, ehemals zu Bahnzwecken genutzter Flächen. Diese Brachen werden in das Gewerbegebiet integriert. Analog dazu werden die Baugrenze und die Pflanzfläche in Richtung Westen verlagert, wobei die Pflanzfläche sachgerecht reduziert wird. Teile der ehemaligen Bahnflächen wurden bereits aus der Widmung für Bahnzwecke entlassen. Für die übrigen Teilflächen werden die Festsetzungen des Baugebietes unter dem Vorbehalt einer späteren Entwidmung getroffen.

Zu den Zielen des Bebauungsplanes gehörte zu Beginn des Verfahrens auch die planungsrechtliche Ausweisung von Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätte. Solche Nutzungen werden in den zentralen Lagen von Bad Salzuflen ausgeschlossen, um die umgebenen, sensiblen Nutzungen zu schützen und Trading-Down-Effekte zu verhindern. Dennoch muss die Stadt Bad Salzuflen planungsrechtlich Räume ausweisen, in denen eine verträgliche Ansiedlungsmöglichkeit für Vergnügungsstätten ermöglicht werden kann. Dies sollte zunächst im Plangebiet erfolgen. Durch die Änderungen, die sich im Aufstellungsverfahren ergeben sowohl durch mittlerweile genehmigte Nutzungen im direkten Umfeld (Kita) als auch durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, ergeben sich auch Änderungen bezüglich der zunächst geplanten Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Diese sind innerhalb des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässig. Durch diese Festsetzung kann z.B. eine gewünschte Verlagerung einer Vergnügungsstätte zugelassen werden, durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit kann aber eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Steuerung dieser Nutzungen erreicht und einer nicht gewünschten Ausuferung entgegengesteuert werden.

Des Weiteren erfolgen in dem vorliegenden Bebauungsplan Anpassungen beim Maß der baulichen Nutzung. Entlang der Hoffmannstraße besteht derzeit ein faktischer Zwang, mindestens zwei Vollgeschosse straßenbegleitend bauen zu müssen. Dies stellt ein Hemmnis für die Nutzung der Grundstücke dar. Daher entfällt im Bebauungsplan Nr. 0251 der Zwang zur Zweigeschossigkeit entlang der Hoffmannstraße, bei gleichzeitiger Ergänzung der Planung um eine Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung im Plangebiet von gewerblicher Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ geändert. Im vorliegenden Bebauungsplan soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Flächendarstellung wird im Parallelverfahren mit der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hoffmannstraße“ in „gewerbliche Baufläche“ geändert.

5 Planinhalt

5.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE gemäß § 8 BauNVO

Im Plangebiet werden eingeschränkte Gewerbegebiete mit einem umfangreichen Spektrum an zulässigen Nutzungen festgesetzt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut bzw. baulich genutzt (z.B. Gewerbe/Handwerk, Einzelhandel, Sport, Stellplatzanlage). Ziel der Planung, ist es, diese Nutzungen weitestgehend planungsrechtlich zu sichern und dennoch Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Es handelt sich somit nicht um den „klassischen“ Gewerbebestandort, der ausschließlich dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein soll, sondern um einen gewachsenen Standort, der durch die Vielzahl der zulässigen Nutzungen auffällt. Auch aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet und der Nähe zu umgebenden Wohn- und sonstigen Nutzungen wäre ein konfliktfreies Nebeneinander sonst auch nicht möglich. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden Gewerbebetriebe gemäß § 6 BauNVO zugelassen. Hierbei handelt es sich um Gewerbebetriebe, die in einem Mischgebiet zulässig sind und das Wohnen nicht wesentlich stören. Da in einem Mischgebiet auch grundsätzlich Wohngebäude zulässig sind kann so sichergestellt werden, dass trotz der zulässigen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten bleiben. Der Störgrad der Gewerbebetriebe entspricht dem von Mischgebieten, die nördlich des Geltungsbereiches anschließen.

Weiterhin sind allgemein zulässige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Einige dieser Nutzungen sind bereits im Plangebiet ansässig, eine Ausweitung soll ausdrücklich zugelassen werden. Auch Schank- und Speisewirtschaften sind in einem Gewerbegebiet zulässig.

Einzelhandelsnutzungen

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

Die Festsetzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan so getroffen, dass die zentralen Versorgungsbereiche geschützt werden. Grundlage für diese Festsetzungen ist das von der CIMA im Auftrag der Stadt erarbeitete Zentren- und Nahversorgungskonzept².

Hierin kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass der Standort des Hoffmangeländes in seiner Bedeutung als Fachmarktzentrum erhalten und ggf. gestärkt werden soll. Dies schließt jedoch mit ein,

² CIMA Beratung + Management GmbH, Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen 2020, Hannover 28.05.2020

dass das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten und somit zugleich auch an nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Standort zukünftig nicht weiter ausgebaut oder zumindest größtenteils beschränkt wird. Die CIMA betont in ihrer Ansiedlungsmatrix für das Fachmarktzentrum Hoffmannstraße, dass ausnahmsweise nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sein können, wenn die Betriebe kleinflächig sind und gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Das Fachmarktzentrum ist als ein klassischer „Kofferraumstandort“ zu betrachten. Mit dieser Festsetzung wird eine Ergänzungsmöglichkeit zu den überwiegend kleinteiligen Geschäften in den Innenstadtlagen ausnahmsweise ermöglicht, wenn dort keine geeigneten Flächen für eine Ansiedlung vorhanden sind. Damit wird eine geringfügige Öffnung der Einzelhandelsnutzungen ermöglicht und gleichzeitig gesichert, dass die zentralen Versorgungsbereiche Bad Salzuflen, Schötmar und Knetterheide nicht negativ beeinträchtigt werden.

Abb. 2: Ansiedlungsmatrix Fachmarktzentrum Hoffmannstraße

	zentrenrelevante Hauptsortimente	nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
großflächig (Verkaufsfläche > 800 m ²)	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	möglich, prioritäre Ansiedlung
kleinflächig (Verkaufsfläche < 800 m ²)	keine Ansiedlung	ausnahmsweise vorstellbar, nach Einzelfallprüfung*	möglich, prioritäre Ansiedlung

Quelle: CIMA 2020, S. 94

Neben den Empfehlungen zu der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Bad Salzuflen enthält das Zentren- und Nahversorgungskonzept eine ortstypische Sortimentsliste, die sogenannte „Bad Salzufler Liste“ (Sortimentsliste), in der die typischerweise in Bad Salzuflen in den zentralen Versorgungsbereichen und den Ortsteilzentren anzutreffenden nahversorgungs- und zentrenrelevante Warensortimente definiert sind. Die aktualisierte Liste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Einzelhandelsbetriebe sind als Gewerbebetriebe aller Art in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Bad Salzufler Liste ausgeschlossen. Weiterhin wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden können. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind z.B. Drogerie- und Parfümeriewaren, Nahrungs- und Genussmittel, Schnittblumen, Floristik, Zeitschriften und Zeitungen. Die vollständige Auflistung geht aus der vorgenannten Sortimentsliste hervor. So können nach Prüfung des Einzelfalls nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen werden. Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, ist eine konkretere Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen nicht möglich. Da innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in der Regel keine größeren Flächen für Einzelhandelsansiedlungen zur Verfügung stehen, soll nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann als sogenannter „kleinflächiger“ Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche unter 800 qm ausnahmsweise zugelassen werden.

Großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche über 800 qm ist uneingeschränkt nur in Kerngebieten oder speziellen Sondergebieten zulässig. Im Gewerbegebiet ist dieser nur zulässig, wenn er keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hat. Dies bedeutet, es muss zunächst geprüft werden, ob ein Vorhaben nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung hat. Konkret regelt der vorgenannte § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, das „großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach der Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können“ nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Auswirkungen werden vermutet, wenn die Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebs 1.200 qm überschreitet. Diese Vermutungsregel kann widerlegt werden, was wiederum eine atypische Fallgestaltung voraussetzt. Zu den beachtlichen städtebaulichen Auswirkungen zählen z.B. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Dies bedeutet, dass im Hinblick auf das städtische Zentren- und Nahversorgungskonzept bei großflächigem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Plangebiet in der Regel von städtebaulich negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche auszugehen ist. Dieser ist somit nur als kleinflächiger Einzelhandel unter 800 qm Verkaufsfläche zulässig.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann im Plangebiet auch als großflächiger Einzelhandel zulässig sein, sofern keine schädlichen Auswirkungen zu befürchten sind. Um dies zu belegen ist in der Regel ein entsprechendes Gutachten erforderlich.

Der vorhandene Getränkemarkt wurde auf der Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes 0178 A/I als eigenständiger Getränkemarkt zulässigerweise genehmigt. Hier liegt die Verkaufsfläche zwar mit ca. 1.000 qm über der Kleinflächigkeit, die genehmigte Nutzung hat aber Bestandschutz.

Des Weiteren sind die grundsätzlichen Empfehlungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes zu beachten. So sollten bei nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben das Warenangebot mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Sonstige Nutzungen

Ausnahmsweise sind im Plangebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Dies entspricht der planerischen Intention, grundsätzlich die gewerbliche Entwicklung zu fördern und korrespondiert mit den Nutzungen in der Umgebung. Im Hinblick auf die zentrale Lage im Stadtgebiet und die Umgebungsbebauung werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen.

Mit Blick auf mögliche städtebauliche Konflikte von Vergnügungsstätten zu einer aufwertenden Stadtentwicklung in den Innenstadtbereichen von Bad Salzuflen und Schötmar sowie zu öffentlichen Einrichtungen, wie z. B. Kindergärten und Schulen, hat die Stadt bereits außerhalb des Plangebietes von ihren planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht. Die Steuerung umfasst eine Einschränkung bzw. einen Ausschluss dieser Nutzungen in zentralen Lagen. Diesen Einschränkungen soll jedoch auch ein „Ausweichbereich“ gegenübergestellt werden können, an dem die negativen Auswirkungen minimiert sind. Daher wird im Plangebiet festgesetzt, dass Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können. So kann z.B. eine gewünschte Verlagerung einer Vergnügungsstätte planungsrechtlich ermöglicht werden. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit aber kann eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Steuerung dieser Nutzungen erreicht und einer nicht gewünschten Ausuferung entgegengesteuert werden. Das ist insbesondere im Hinblick auf die sensibleren Nutzungen im Umfeld, wie Wohnen und Kita, wichtig.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden ausgeschlossen, um einen Trading-Down-Effekt zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bauungsplans sind Anpassungen beim Maß der baulichen Nutzung vorgesehen. Entlang der Hoffmannstraße sind bisher im Bauungsplan Nr. 0178 A/I (4. Änderung) mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Rückwärtig sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Höhenbegrenzung ist nicht vorhanden.

Der faktische Zwang, mindestens zwei Vollgeschosse straßenbegleitend bauen zu müssen, stellt ein Hemmnis für eine Nutzung der Grundstücke mit Gewerbebauten dar, die sich in das zwischenzeitlich etablierte Ortsbild einfügen sollen. Daher entfällt im Bauungsplan Nr. 0251 der Zwang zur zwingenden Zwei- bis Dreigeschossigkeit entlang der Hoffmannstraße. Es wird durchgehend eine dreigeschossige Bebauung als maximal zulässiges Maß ermöglicht. Somit sind zukünftig ein-, zwei- oder dreigeschossige Gebäude zulässig.

Um die beabsichtigte Abtreppung der Bebauung des Gesamtareals zur Bahntrasse und zur offenen Landschaft beizubehalten, wird erstmals die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dabei wird die Höhenentwicklung in Bezug auf die angrenzenden Baugebiete außerhalb des Plangebietes gewählt. Die Höhenfestsetzungen in der Planzeichnung bezieht sich auf „Normalhöhennull“ (NHN). Sie wurden so getroffen, dass durchschnittlich eine Bebauung von bis zu 10,5 m südlich und 12,5 m nördlich des Minikreisels über dem vorhandenen Gelände möglich ist. In diesem Rahmen können z.B. sowohl dreigeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude, als auch ein- oder zweigeschossige Einzelhandelnutzungen mit typischerweise größeren Geschosshöhen entstehen. Die maximale Höhenentwicklung ist damit unabhängig von der Geschossanzahl begrenzt.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ 0,8) und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wurden großzügig festgesetzt, um eine verdichtete Bebauung, zur Schonung unbebauter Flächen an anderem Ort, zu ermöglichen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen wie beispielsweise Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten ist nicht zulässig, um trotz der verdichteten Bebauung auch die gewünschte Durchgrünung zur Auflockerung des Straßenbildes sowie aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes im Plangebiet zu erhalten.

5.2 Aufschiebend bedingte Nutzungen

Für die Teile der brachliegenden Bahnflächen, welche noch nicht aus der Widmung für den Bahnverkehr entlassen wurden, werden alle Festsetzungen mit Vorbehalt getroffen. Bis der erforderliche Freistellungsbescheid gemäß § 23 Allgemeine Eisenbahngesetz (AEG) vorliegt, wird die Wirkung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB aufgeschoben; das heißt bis dahin gilt die Festsetzung der Bahnfläche. Sobald der Freistellungsbescheid vorliegt, gilt die Festsetzung als gewerbliche Baufläche. Da die Entwidmung von Einzelflächen oft langwierig ist und von der Initiative der Flächeneigentümer abhängt, wurde diese Regelung getroffen, um in absehbarer Zeit ein schlüssiges Gesamtkonzept für das gesamte Plangebiet in Planungsrecht überführen zu können.

5.3 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

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

5.4 Grünflächen und Begrünung

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

Entsprechend der Planzeichnung soll das Plangebiet nach Westen, zur Bahn und zum anschließenden freien Landschaftsraum, weiterhin begrünt bleiben; hier werden Flächen zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung zum Erhalt weicht einer vorherigen Anpflanzfläche, die von 7,0 m Breite (Bebauungsplan 0178 A/I 4. Änderung) auf 4,0 m reduziert wird. Zugunsten der Zauneidechsen, sollen die freien Bereiche zur Bahn hin nicht mehr durch Bepflanzungen ergänzt werden, um den Lebensraum

für die Eidechsen zu erhalten. Im Gegenzug wird straßenbegleitend eine drei Meter breite Pflanzfläche festgesetzt, um das Ortsbild, analog zur Ostseite der Hoffmannstraße, aufzuwerten. Dieses Straßenbegleitgrün kann durch die benötigten Zufahrten und Zuwegungen unterbrochen werden, um eine Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Damit die Eidechsen vor Ort einen geeigneten Lebensraum vorfinden und Maßnahmen getroffen werden, um die Eingriffe zu minimieren, wurde für deren Fortbestand ein Eidechsen-Biotop angelegt. Dieser Bereich wurde planungsrechtlich gesichert und als Fläche bzw. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Darüber hinaus wird die Festsetzung zur Dachbegrünung aus der geltenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0178 A/I, in die textlichen Festsetzungen übernommen. Dies ist das Resultat der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme, die im Umweltbericht formuliert wurden, um die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter „Pflanzen und biologische Vielfalt“ sowie „Klima und Luft“ zu reduzieren.

5.4.1 Ausgleichsflächen und Umweltbericht

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 0178 A „Hoffmannstraße – südlicher Teil“ wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Die daraus entwickelten Ausgleichsmaßnahmen wurden westlich der Bahntrasse, im Bereich der Hoffmann's Wiesen umgesetzt.

Der Umweltbericht für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch das Büro Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung aus Bielefeld erstellt und kommt zu dem folgenden Ergebnis.

Ziel der Planaufstellung ist die Integration von ehemals zu Bahnzwecken genutzten Brachflächen in das eingeschränkte Gewerbegebiet. Außerdem wird ein im Plangebiet bestehendes Eidechsen-Ersatzhabitat in der neuen Planung berücksichtigt (STADT BAD SALZUFLEN 2022). Der Bebauungsplan setzt den Großteil des Plangebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Es sind maximal drei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 84,5 m bzw. 86,5 m ü. NHN sowie eine Versiegelung von 80% (GRZ 0,8) zugelassen. Innerhalb des Gewerbegebiets ist östlich entlang der Hoffmannstraße ein 3 m breiter Bereich „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Entlang der Bahnstrecke ist auf den nördlichen Flurstücken außerdem ein 4 m breiter Bereich „mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen. Im westlichen Bereich der zwei nördlichen Flurstücke sind planfestgestellte Bahnanlagen gelegen, die bis zu deren Freistellung als „Fläche mit aufschiebend bedingter Nutzung“ gekennzeichnet sind. Auf einem zentral gelegenen Flurstück ist westlich an der Bahnstrecke ein „Eidechsen-Biotop“ festgesetzt. Anhand der ermittelten Bestandsituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen

Die detaillierten Auswirkungen sind aus dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen. Der Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass die in Kapitel 2.1 des Umweltberichtes prognostizierten Wirkungen, insbesondere unter Berücksichtigung der in Kapitel 2.2 genannten Meidungs- und Minderungsmaßnahmen, als nicht erheblich zu bewerten sind. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“ der Stadt Bad Salzuflen wurde ein Kompensationsüberschuss von 2.918 Biotopwertpunkten ermittelt. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen verbleiben somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan nimmt als Ergebnis des Umweltberichtes eine Festsetzung zur Dachbegrünung wieder auf. Außerdem wurden weitere Empfehlungen zum Schutzgut „Klima und Luft“ als Hinweis aufgenommen. Ebenso eine Ergänzung zum Umgang des Bodens bei anfallenden Arbeiten.

Die nachfolgende Tabelle (Abb. 3) zeigt eine Zusammenfassung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Abb. 3: Zusammenfassung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter

Schutzgut		Erheblichkeit der Beeinträchtigung		
Mensch	Erholung	keine		
	Immissionen	keine	bis	gering
Tiere		keine	bis	gering
Pflanzen		gering		
Biologische Vielfalt		keine	bis	gering
Fläche		keine		
Boden		keine		
Wasser	Grundwasser	keine	bis	gering
	Oberflächenwasser	keine	bis	gering
Klima und Luft		keine		
Landschaft		keine		
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter		keine		
Wechselwirkungen		keine		

Quelle: Höke Landschaftsarchitektur, Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 0251, S 49

5.5 Verkehrliche Erschließung

5.5.1 Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Hoffmannstraße erschlossen und wird durch den im Norden vorhandenen kleine Kreisel über die neue Hoffmannstraße zur Rudolph-Brandes-Allee weitergeführt. Die zusammenfassende Bewertung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße - südlicher Teil“ beinhaltet die Bewertung der Flächenausweisung Sondergebiet „Einzelhandel/Gewerbe“, so wie sie sich bis zur 4. Änderung des Bebauungsplanes darstellt. Damals wurde gefolgert, dass aus der vorgesehenen Änderung von Art und Umfang der zugelassenen Nutzung von Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße - südlicher Teil“ sich eine gegenüber dem damaligen Ansatz geringfügig höhere Verkehrserzeugung ergibt. Die Auswirkungen auf die Verkehrsqualität der internen Erschließung und die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten zum übergeordneten Straßennetz wurden als „nicht gravierend“ eingestuft und festgestellt, dass alle Knoten ausreichend leistungsfähig bleiben. Durch den Bebauungsplan werden im Vergleich zur damaligen Untersuchung zwar zusätzliche überbaubare Flächen einbezogen (heute brachliegende Flächen, die früher Bahnzwecken dienten). Gleichzeitig werden aber auch überbaubare Flächen reduziert, um ein entstandenes Biotop für Eidechsen planungsrechtlich zu sichern. Die Neuausweisung von überbaubaren Flächen auf dem ehemaligen Bahngelände wird durch die Reduzierung der überbaubaren Flächen für das Biotop nahezu ausgeglichen. Auch das geänderte Baugebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet deckt ein vergleichbares Nutzungsspektrum ab im Vergleich zum damals festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Gewerbe“. Aus den Gründen werden zusätzliche Fahrverkehre auf den angrenzenden Erschließungsstraßen durch die geplanten Änderungen nicht erwartet. Dementsprechend ist auch die Erstellung eines Verkehrsgutachtens nicht erforderlich.

5.5.2 Ruhender Verkehr

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

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese Flächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Um in diesen Bereichen die Sickerwasserbildung zu reduzieren wird festgesetzt, dass Stellplatzflächen durch eine bituminöse Decke bzw. durch einen Pflasterbelag zu versiegeln sind.

5.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

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

5.5.4 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist über Fußwege entlang der alten und neuen Hoffmannstraße an die angrenzenden Siedlungsbereiche – nördlicher Teil des Hoffmangelandes, Rathausumfeld sowie das Zentrum Schötmars – angeschlossen. Im Plangebiet ist die (alte) Hoffmannstraße auf der Ostseite mit einem separaten Radweg ausgebaut.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Hoffmannstraße ist so festgesetzt, dass der Gehweg auf der Westseite später noch ergänzt werden kann. Dies ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, um auch fußläufig eine sichere Erreichbarkeit und Verbindung der hier ansässigen Betriebe zu erhalten. Im nördlichen Abschnitt ist dort bereits ein Gehweg vorhanden. Teile der für einen durchgehenden Gehweg benötigten Flächen befinden sich jedoch in Privatbesitz. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine spätere Übernahme dieser Flächen durch die Stadt Bad Salzuflen.

An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße – südlicher Teil“ ein festgesetzter Rad- und Fußweg. Eine Umsetzung des Rad- und Fußweges erfolgte bislang nicht, da es sich um ein privates Grundstück handelt. Mit dem öffentlichen Rad- und Fußweg wurden auch die darunter vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Der Rad- und Fußweg sollte eine Wegeverbindung in die Hoffmanns Wiesen in Richtung Werl-Aspe gewährleisten. Umgesetzt wurde der Rad- und Fußweg bislang jedoch nicht, weil sich zum einen das Grundstück im privaten Eigentum befindet und zum anderen eine Überquerungsmöglichkeit der vorhandenen Bahnfläche fehlt. Da der Bereich des Fußweges für die Abwicklung des privaten Betriebes dauerhaft erforderlich ist und es keine Querung über die Bahnfläche gibt, wird die Fläche des Fußweges dem Geltungsbereich zugeschlagen und als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Um die vorhandenen Versorgungsleitungen zu sichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Bebauungsplan festgesetzt. Gleichzeitig wird die Umsetzung einer Fußwegeverbindung in die Hoffmannswiesen damit weiterhin ermöglicht.

5.6 Technische Ver- und Entsorgung

5.6.1 Versorgung

Versorgungsträger für die Trinkwasser-, Elektrizitäts-, Fernwärme- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Bad Salzuflen. Eine ausreichende Versorgung ist durch das vorhandenen Leitungsnetz gegeben. Dort wo es notwendig ist und diese über private Flächen verlaufen, erfolgt eine Sicherung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

5.6.2 Abwasserentsorgung

Im Verlauf der Hoffmannstraße sind die erforderlichen Schmutzwasserkanäle vorhanden. Eine genehmigte Kanalnetzanzeige nach § 58 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW liegt vor.

5.6.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die vorhandenen Regenwasserkanäle ortsnah in die Bega abzuleiten. Für die vorhandenen Kanäle im Gewerbegebiet wurden Geh-, Fahr und Leitungsrechte festgesetzt. Für das gesamte Bauungsplangebiet existieren wasserrechtliche Erlaubnisse nach den § 8-13 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die Einleitung der Niederschlagswässer der befestigten Flächen in die Bega und Salze. Die potentiell gemäß der 4. Änderung des Bauungsplanes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße – südlicher Teil“ bebaubaren Bereiche wurden bei der Ermittlung der Einleitungsmengen bereits berücksichtigt. Für die vorhandenen Regenwasserkanäle, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, wurden Leitungsrechte zur Wartung und Instandhaltung eingetragen.

5.6.4 Löschwasser

Für das in Rede stehende Gebiet ist eine Löschwassermenge von 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die 2,5 Bar entsprechen den Anforderungen der Feuerwehr. Berücksichtigt sind hier zu erwartende Druckverluste durch Rückflussverhinderer bzw. Systemtrenner sowie ein Pumpeneingangsdruck von mind. 1,5 Bar. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist die erforderliche Löschwassermenge für das Plangebiet nachgewiesen.

5.7 Immissionsschutz

Es ist zu erwarten, dass die im Plangebiet zulässigen Nutzungen in erster Linie Schallemissionen, also Gewerbelärm, verursachen können. Schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen) liegen einerseits nordöstlich in einem Mischgebiet (Entfernung ca. 15 m) sowie südlich in einem Allgemeinen Wohngebiet (Entfernung ca. 76 m). Festsetzungen nach dem Abstandserlass NRW werden nicht getroffen, da der darin enthaltene Regelabstand von 100 m für erhebliche Teile des Plangebietes unterschritten werden. Für diese Flächen sind ohnehin Einzelnachweise zur Verträglichkeit im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu erbringen. Im vorliegenden Bauungsplan werden keine einschränkende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, da diese Aspekte sachgerechter auf der Genehmigungsebene abgehandelt werden können.

Ein Schutz vor Lichtemissionen wird in Richtung der Bahntrasse und der offenen Landschaft westlich des Plangebietes angestrebt. Dazu wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die selbstleuchtende und angeleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht in diese Richtung ausschließen sowie detaillierte Festsetzungen zur Beleuchtung vorgenommen.

5.8 Artenschutz

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

Auf der Grundlage von Beobachtungen planungsrelevanter Brutvögel im Rahmen einer Ortsbegehung und vorliegenden Hinweisen auf das Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet wurde

eine Kartierung von Brutvögeln und Zauneidechsen durchgeführt. Im Rahmen der Brutvogelkartierungen wurden die planungsrelevanten Arten Bluthänfling, Graureiher, Kormoran, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Nachtigall, Rauchschwalbe, Rotmilan und Star im Untersuchungsgebiet festgestellt.

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

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

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

Im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) wurde die etwaige Betroffenheit tiefergehend beurteilt. Es wurden folgende Maßnahmen benannt, die das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen), Nr. 2 (erhebliche Störung) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) abwenden:

Artengruppe Fledermäuse

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

Bluthänfling und häufige, verbreitete Vogelarten

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

Artenschutzrechtliche Konflikte für die ermittelten Konfliktarten können durch die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden. Unter deren Berücksichtigung löst die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“ der Stadt Bad Salzuflen keine Verbotstatbestände

gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus. Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen somit bezüglich des Artenschutzes keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegen.

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

5.9 Starkregen

Die Stadt Bad Salzuflen erarbeitet aktuell ein Starkregenkonzept um gefährdete Bereiche zu lokalisieren, diese dann bestmöglich zu schützen und für die Zukunft Vorsorge betreiben zu können. Als Grundlage für das Konzept wurden zunächst Starkregengefahrenkarten erarbeitet, um Gefahrenbereiche zu identifizieren. Bis März 2022 haben dazu mehrere Bürgerinformationsveranstaltungen stattgefunden. Als nächster Schritt sollen die Erarbeitung des Handlungskonzeptes und die Entwicklung von Maßnahmen zur Verringerung des Überflutungsrisikos erfolgen.

Auf Grund der bisher vorliegenden Erkenntnisse (Starkregengefahrenkarte, Blattabschnitt 20, Schötmar, Stand März 2022) kann bei der Lage des Bebauungsplangebietes nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Starkniederschlagsereignissen zu einer Überflutung der meisten Grundstücke um 0,5 m bzw. vereinzelt bis zu 1 m und zu Schäden an der Bebauung und dem Inventar kommen kann. Betroffen hiervon sind aufgrund der Topographie und der fehlenden Hochbebauung insbesondere die Flurstücke 862, 1057, 1079, 1101, 1174 und 1176). 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.

6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Die im Bebauungsplan Nr. 0251 getroffenen Festsetzungen und Hinweise für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet

sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), werden unverändert aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 A/I übernommen. Dabei handelt es sich um die Altablagerung 3918 39M "Auf der Wisch" (abgeschlossene Hausmülldeponie) sowie den Altstandort 3918 117 CM "Hoffmannstraße" (ehemalige Stärkefabrik). Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind die Altablagerungen unverändert im Boden vorhanden. Die Festsetzungen und Hinweise dienen der Sicherheit für die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen und Grundwasser.

6.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die Erarbeitung einer neuen Heilquellenschutzgebietsverordnung „Bad Salzuflen“, die am 07.08.2023 rechtskräftig wurde. Das Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet „Bad Salzuflen“ in der quantitativen Schutzzone A und der qualitativen Schutzzone III. Dementsprechend sind bei der Einrichtung und Änderung von baulichen Anlagen die Genehmigungs- und Verbotstatbestände der qualitativen und quantitativen Schutzzone zu beachten.

7 Hinweise zur Abfallwirtschaft und Bodenaushub

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

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

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

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

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

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

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

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

8 Flächenbilanz

Baugebiete

Gewerbegebiet	28.029 qm	69,5 %
davon Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.408 qm	6,0 %

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenfläche	6.303 qm	15,7 %
---------------------------	----------	--------

Grünflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Eidechsenbiotop)	1.301 qm	3,2 %
---	----------	-------

Fläche für Bahnverkehr	4.675 qm	11,6 %
-------------------------------	----------	--------

Gesamtfläche	40.308 qm	100 %
---------------------	-----------	-------

9 Auswirkungen und Realisierung der Planung

9.1 Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“ wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Dadurch sollen die Auswirkungen von Seiten der gewerblichen Nutzungen auf benachbarte, sensiblere Nutzungen (Wohnen, Kita) vermieden werden.

Das zulässige Nutzungsspektrum umfasst als Ausnahme nun auch Vergnügungsstätten. Solche Nutzungen werden in den zentralen Lagen von Bad Salzuflen ausgeschlossen, um die umgebenen, sensiblen Nutzungen zu schützen und Trading-Down-Effekte zu verhindern. Dennoch muss die Stadt Bad Salzuflen planungsrechtlich Räume ausweisen, in denen eine verträgliche Ansiedlungsmöglichkeit für Vergnügungsstätten ermöglicht werden kann. Durch diese Festsetzung kann z.B. eine gewünschte Verlagerung einer Vergnügungsstätte zugelassen werden, durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit kann aber eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Steuerung dieser Nutzungen erreicht und eine nicht gewünschte Ausuferung entgegengesteuert werden.

Außerdem erfolgt eine Ergänzung von einzelnen bisher zentrenrelevanten Sortimenten, die nach aktuellem Erkenntnisstand nicht mehr zentrenrelevant sind. Die Änderung der im Plangebiet zulässigen Warensortimente stellt lediglich eine Aktualisierung bezüglich der allgemeinen Entwicklung des Einzelhandels dar. Es werden weiterhin Sortimente ausgeschlossen, die bedeutend für die Sicherung und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sind. Diesbezüglich nicht-zentrenrelevante Sortimente können problemlos im Sonderstandort „Fachmarktzentrum Hoffmannsge-lände“ untergebracht werden. Auch Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann als sogenannter „kleinflächiger“ Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche unter 800 qm ausnahmsweise zugelassen werden.

Des Weiteren werden heute brachliegende Flächen, die früher Bahnzwecken dienten, einer Nachnutzung durch Gewerbe zugeführt. Damit wird, im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, eine effektivere Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen angestrebt. Gleichzeitig beugt die Nachnutzung der Bahnbrache einer Inanspruchnahme bisher un bebauter bzw. wenig beeinträchtigter Flächen vor. Gleichzeitig werden bebaubare Bereiche reduziert, um ein Biotop für Eidechsen planungsrechtlich zu sichern.

Die Erweiterung des Baugebietes wird durch die Reduzierung der Flächen für das Biotop nahezu ausgeglichen. Zusätzliche Fahrverkehre auf den angrenzenden Erschließungsstraßen werden daher nicht erwartet.

Die Lockerung der bisher festgesetzten Geschossigkeit (bisher straßenbegleitend mindestens zwei Vollgeschosse) soll die Bebauung der noch un bebauten bzw. wenig ausgenutzten Grundstücke erleichtern. Die erstmals festgesetzte Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen stellt im Gegenzug sicher, dass die Randbebauung des Hoffmanngeländes sich im Sinne einer Abtreppe zur offenen Landschaft in das Gesamtareal einfügt.

Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und des Umweltberichtes zeigen, dass derzeit keine erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 0251 auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten sind. Die Reduzierung der Breite des westlichen Pflanzstreifens von 7,0 m auf 4,0 m und die Änderung auf eine Fläche zum Erhalt von Pflanzen, Bäumen und Sträuchern hat keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild der Hoffmannswiesen, da westlich der Bahntrasse ein teils dichter Baum- und Strauchbestand vorhanden ist. Ohnehin würde eine effektive Eingrünung der Bebauung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes schnell in Konflikt mit der angrenzenden Bahntrasse geraten, so dass die vorgenommene Reduzierung städtebaulich vertretbar ist. Die Wegnahme der Anpflanzfläche entlang der Bahntrasse im südlichen Bereich erfolgte zugunsten der Eidechsen. Durch die fehlende Bepflanzung und der Beibehaltung des aktuellen Zustandes, bleibt ein positiver Lebensraum für die Eidechsen erhalten.

9.2 Kosten und Finanzierung

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“ festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche befindet sich nicht vollständig im Eigentum der Stadt Bad Salzuflen. Im Bereich des kleinen Kreisverkehrs sowie entlang der Westseite der Hoffmannstraße gehören kleinteilige Flächen mehreren Privateigentümern. Hier ist langfristig mit einem Erwerb dieser Flächen durch die Stadt Bad Salzuflen zu rechnen, so dass damit Kosten verbunden sein können.

Des Weiteren wurden im Rahmen des Planverfahrens der erforderliche Artenschutz überprüft sowie ein Umweltbericht durch externe Gutachter erstellt.

10 Aufhebung von überplanten Bebauungsplänen

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“, Ortsteile Schötmar und Bad Salzuflen werden der Aufstellungsplan, die 1. Änderung, 3. Änderung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße – südlicher Teil“, Ortsteile Schötmar und Bad Salzuflen sowie der Bebauungsplan Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße – nördlicher Teil“, Ortsteil Bad Salzuflen die vom vorgenannten Bebauungsplan überdeckt werden, im Bereich der Überdeckung aufgehoben.

Bad Salzuflen, den 17.11.2023