

**Bebauungsplan Nr. 0220/I „Krumme Weide / Uferstraße“  
Ortsteil Schötmar**

---

**Begründung**

zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB  
in der Fassung vom 26.01.2011

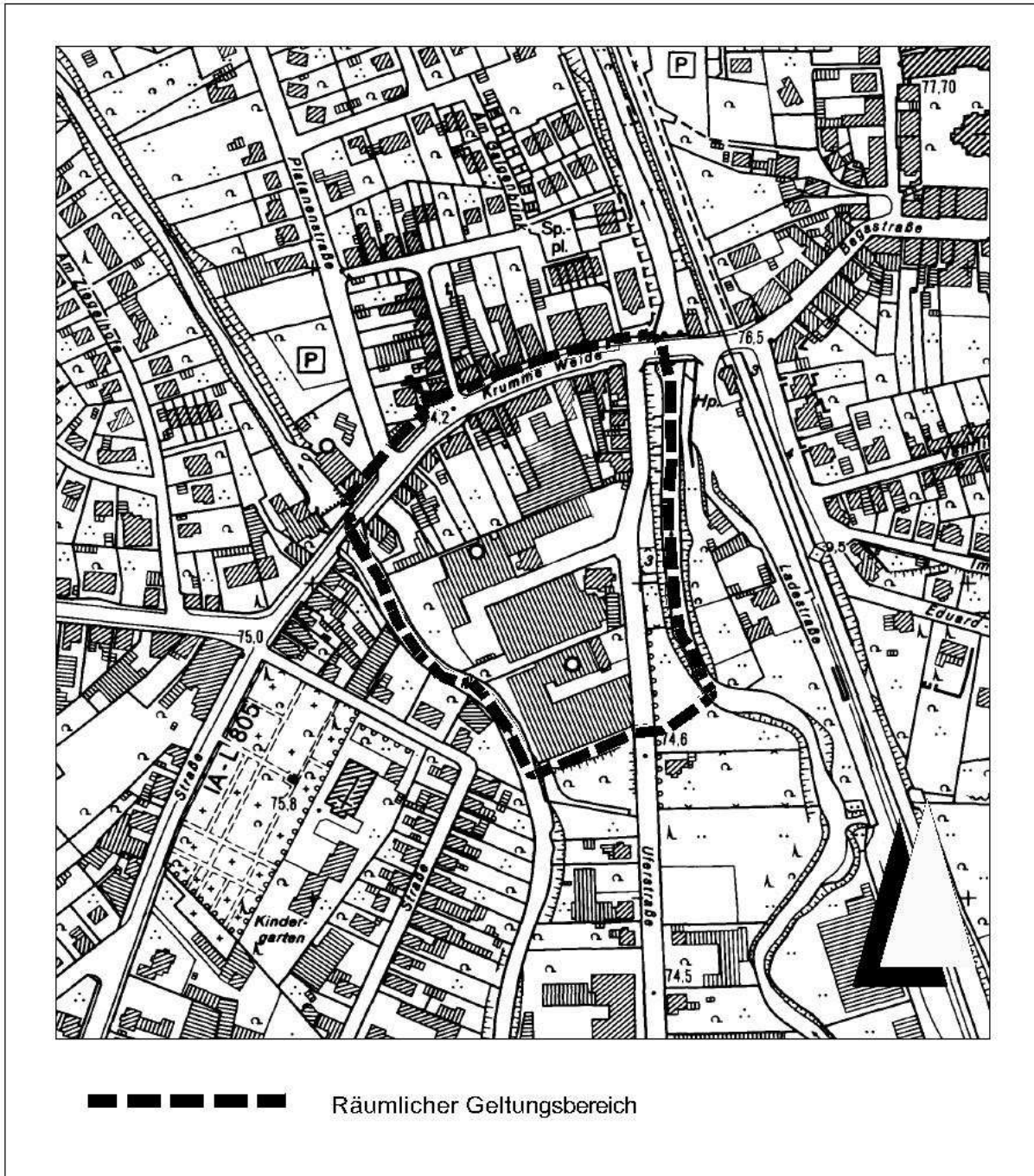
## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANUNGSANLASS UND -GRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
2.1 Planungsanlass	5
2.2 Planverfahren	5
<b>3 AUSGANGSSITUATION</b>	<b>6</b>
3.1 Planungsrechtliche Situation	6
3.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.1.2 Flächennutzungsplan	7
3.1.3 Bebauungspläne	7
3.1.4 Informelle Planungen und sonstige Satzungen	7
3.2 Räumliche und strukturelle Situation	8
3.2.1 Lage im Stadtgebiet	8
3.2.2 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung	8
3.2.3 Natürliche Grundlagen	9
<b>4 PLANUNGSZIELE</b>	<b>9</b>
<b>5 PLANUNG DER BAUGEBIETE</b>	<b>10</b>
5.1 Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO	10
5.1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ (SO <sub>1</sub> )	10
5.1.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO <sub>2</sub> )	11
5.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO	12
5.3 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO	13
5.4 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	13
<b>6 GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>14</b>
<b>7 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG</b>	<b>15</b>
7.1 Individualverkehr	15
7.2 Ruhender Verkehr	15
7.3 Öffentlicher Personennahverkehr	15
7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
<b>8 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>16</b>
8.1 Versorgung	16
8.2 Abwasserentsorgung	16
8.3 Beseitigung des Niederschlagswassers	16
8.4 Abfall und Bodenaushub	16
<b>9 UMWELTBELANGE</b>	<b>17</b>
9.1 Immissionsschutz / Nachbarschutz	17
9.2 Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	17
9.3 Bodenbelastungen und Bodenschutz	17
9.4 Artenschutz	19
9.5 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiete	20

9.6	Quellenschutz	21
<b>10</b>	<b>DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE</b>	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS</b>	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE</b>	<b>23</b>
12.1	Flächenbilanz	23
12.2	Realisierung der Planung / Kosten	24

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das etwa 3,6 ha große Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Straße Krumme Weide, im Osten durch den Flusslauf der Bega, im Süden durch eine Verbindungslinie südlich des Grundstückes Uferstraße 24 von der Werre bis zur Bega und im Westen durch den Flusslauf der Werre.



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

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

## **2 Planungsanlass und -grundlagen**

### **2.1 Planungsanlass**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die gegenwärtig unbefriedigende Situation der bestehenden Einzelhandelsmärkte sowie des Lebensmitteldiscountmarktes an der Uferstraße. Denn diese entspricht nicht mehr den heutigen Standortanforderungen an Einzelhandels- sowie Lebensmittelmärkte. Es sollen daher die bestehenden Verkaufsflächen an diesem Standort gesichert und die Voraussetzungen für einen Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes vorbereitet werden. Hierzu bilden konkrete Bestrebungen der Grundstückseigentümer die Grundlage der Planung. Für eine dauerhafte Sicherung und maßvolle Entwicklung der bestehenden Einzelhandelsagglomeration innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Schötmar soll über das Bebauungsplanverfahren die Sicherung eines Nahversorgungszentrums über die Bereitstellung von zusätzlichen Flächen planungsrechtlich vorbereitet werden. Gleichzeitig soll die Stellplatzsituation sowie die Erschließung in diesem Bereich verbessert werden.

### **2.2 Planverfahren**

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0220/I „Krumme Weide/Uferstraße“, Ortsteil Schötmar hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 13.03.2007 gefasst, mit dem Ziel den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt an diesem Standort zu sichern und eine städtebauliche Neuordnung für den gesamten Planungsbereich zu erreichen. Dieses Ziel entspricht einer Maßnahme der Innenentwicklung. Demnach kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) angewendet werden, soweit die Voraussetzungen hierfür erfüllt werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor, denn es wird im Bebauungsplan 0220/I „Krumme Weide/Uferstraße“ eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von ca 14.800 qm (siehe Punkt 12.1 „Flächenbilanz“) und damit von weniger als 20.000 qm festgesetzt. Des Weiteren werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner ist das Plangebiet planungsrechtlich als unbepannter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte vor, dass Schutzgüter im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt werden, da sich innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld keine Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete befinden. Damit werden die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde ursprünglich im klassischen zweistufigen Verfahren durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand in der Zeit vom 03.04.2007 bis 04.05.2007 statt. Eine Bürgerversammlung wurde am 26.04.2007 durchgeführt. Um das Verfahren zügig weiterzuführen und da die Voraussetzungen vorliegen, hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 26.01.2010 beschlossen, die Verfahrensart auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB umzustellen. Das Aufstellungsverfahren erfolgt somit ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Gleichzeitig wird damit

von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, dem Monitoring nach § 4c BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird der Flächennutzungsplan (FNP) im Rahmen der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst, da der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP abweicht. Ein gesondertes FNP-Änderungsverfahren wird nicht durchgeführt (siehe Punkt 11 „Anpassung des Flächennutzungsplans“).

Zur Sicherung der Planung hat der Rat darüber hinaus am 18.11.2009 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Veränderungssperre erlassen. Diese gilt (mit Rechtskraft vom 10.12.2009) zunächst zwei Jahre. Konkreter Anlass für den Erlass der Veränderungssperre war ein Antrag zur Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes auf dem Grundstück Uferstraße 22-24. Die Durchführung dieses Vorhabens würde die Planung unmöglich machen, so dass eine Veränderungssperre erlassen wurde.

Die öffentliche Auslegung und die parallele Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 07.06. bis 08.07.2010. Aufgrund einiger Planänderungen war die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung mit erneuter Behördenbeteiligung erforderlich. Diese wurde in der Zeit vom 06.12.10 bis 07.01.11 durchgeführt.

### **3 Ausgangssituation**

#### **3.1 Planungsrechtliche Situation**

##### **3.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gemäß 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Oberbereich Bielefeld (ehemals Gebietsentwicklungsplan) konkretisiert. Die zeichnerische Darstellung des Regionalplanes weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus. Gleichzeitig ist für das Plangebiet der Erhalt und die Entwicklung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt.

Die Ziele der Raumordnung sind insoweit berührt, da die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten innerhalb des GIB und eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO angestrebt wird. Daher hat die Gemeinde bei der für das landesplanerische Anpassungsverfahren zuständigen Behörde gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) anzufragen, ob Ziele der Raumordnung der beabsichtigten Plandarstellung entgegenstehen. Daher wurde die Bezirksregierung Detmold als Regionalplanungsbehörde im Aufstellungsverfahren beteiligt und um Stellungnahme zur Vereinbarkeit der geplanten Änderung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gebeten. Gemäß § 34 Abs. 1 LPIG bestehen seitens der Bezirksregierung Detmold zu der Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Dies hat die Bezirksregierung mit Schreiben vom 25.06.2010 mitgeteilt.

### **3.1.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Salzuflen stellt für das ca. 3,6 ha große Plangebiet im nördlichen Teil „gemischte Bauflächen“, im südlichen Teil „gewerbliche Bauflächen“ und entlang der Flüsse Werre und Bega die Überschwemmungsgebiete dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den mittleren und den südlichen Teil weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab, denn hier werden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ und der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird, wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst. Im Rahmen der Begründung werden die geplanten Darstellungen für die Anpassung mit erörtert und abgebildet (siehe Kapitel 11 „Anpassung des Flächennutzungsplans“).

### **3.1.3 Bebauungspläne**

Für den Bereich südlich der Straße Krumme Weide, des östlichen Ufers der Werre, dem Bahngelände und Teilbereichen der Uferstraße gab es bereits einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, den der Planungsausschuss am 22.08.2000 zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen gefasst hat. Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens war die mögliche Erweiterung der Einzelhandelsflächen entlang der Krumpen Weide und die Ausweisung von gemischten Nutzungen (Mischgebiet) westlich der Uferstraße. Das Bebauungsplanverfahren ist jedoch nicht weitergeführt worden, so dass sich die derzeitige planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB, dem unbeplanten Innenbereich richtet. Da der Geltungsbereich des bisherigen Aufstellungsbeschlusses reduziert wurde, indem der östliche Teilbereich der Bega aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde, wurde 2007 mit einem neuen Bebauungsplanverfahren begonnen.

Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0201/I „Galgenbrink“, Ortsteil Schötmar. Im Westen grenzt an das Plangebiet ein Bereich, der dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist. Die direkt südlich und östlich angrenzenden Flächen sind planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

### **3.1.4 Informelle Planungen und sonstige Satzungen**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.01.2008 das Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen als räumlich funktionales Entwicklungskonzept zum Einzelhandel beschlossen. Es bildet die Grundlage für die Stadtentwicklung und die Bauleitplanung. Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ‚Ortskern Schötmar‘. Hier ist großflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten allgemein zulässig. Das südliche Plangebiet, südlich der Stichstraße „Uferstraße“ liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Für den Ortskern Schötmar empfiehlt das Gutachten die Schaffung einer verstärkten städtebaulichen Verknüpfung zwischen den Bereichen Begastraße, Krumme Weide und Uferstraße sowie

zwischen Krumme Weide und Uferstraße. Der Gutachter sieht einen Schwerpunkt in der Entwicklung der Haupteinkaufslage an der Begastraße und eine nur maßvolle Erweiterung des Bestands an der Uferstraße. Es sollte hier die Anpassung an marktgängige Formate zur Sicherung des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes erfolgen, um die Nahversorgung im Stadtteil zu sichern.

### **3.2 Räumliche und strukturelle Situation**

#### **3.2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Schötmar zwischen den Flüssen Bega und Werre im sogenannten „Zweistromland“. Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt wie oben dargestellt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Schötmar, der sich entlang der Krumpen Weide und der Begastraße nach Osten erstreckt.

Westlich und nördlich grenzen an das Plangebiet Misch- und Wohngebiete an. Ferner grenzt östlich an das Plangebiet die Bahnstrecke Herford-Altenbeken mit dem Bahnhofpunkt Schötmar. Im Süden grenzen unmittelbar Grün- und Freiflächen an das Plangebiet. Weiter südlich befinden sich dann u.a. Nutzungen wie die Stadtwerke, die Festhalle Schötmar, das Jugendzentrum „@-on“ sowie das Gewerbegebiet an der Industriestraße.

#### **3.2.2 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und zu einem großen Anteil versiegelt. Es spielt in der Geschichte der früheren Stadt Schötmar eine bedeutende Rolle, da sich hier das älteste Gewerbegebiet von Schötmar, das im Ausgang des 19. Jahrhunderts zwischen den beiden Flüssen Werre und Bega entstanden ist, befindet. Dies spiegelt sich zum Beispiel im Wappen von Schötmar wieder. Im Plangebiet befinden sich daher zum Beispiel auch Baudenkmale mit der Uferstr. 20 und 20a (siehe Punkt 10 „Denkmalschutz und Denkmalpflege“).

Entlang der Krumpen Weide ist die Bebauung überwiegend durch Geschäfte und Läden sowie Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschossen und Wohnen in den Obergeschossen geprägt. Teilweise gibt es hier bereits eine Bebauung in der zweiten Reihe.

Südlich daran grenzt an der Stichstraße Uferstraße eine Einzelhandelsagglomeration mit einem Lebensmitteldiscountmarkt, einem Textildiscountmarkt, einem Schuhfachmarkt, einem Bäcker und einem Getränkmarkt an. Die Verkaufsflächen der bestehenden Einzelhandelsagglomeration im Bereich Uferstraße bilden zusammen derzeit etwa 1.910 m<sup>2</sup> und setzen sich wie folgt zusammen: Aldi-Discountmarkt mit 700 m<sup>2</sup>, Kik-Textildiscounter mit 400 m<sup>2</sup>, Deichmann-Schuhfachmarkt mit 390 m<sup>2</sup>, Getränkemarkt mit 320 m<sup>2</sup> und eine Bäckerei (inkl. Café) mit 100 m<sup>2</sup>.

Westlich neben der vorhandenen Einzelhandelsagglomeration befinden sich leerstehende Hallen, in denen sich früher ein Möbelmarkt befand. Südlich daran anschließend bzw. südlich der Stichstraße (Uferstraße) grenzen gewerbliche Nutzungen mit Betriebs- und Produktionsgebäuden einer Spezialmaschinenfirma für die Schokoladen- und Süßwarenindustrie an. Die Spezialmaschinenfirma besteht aus einer Maschinenbauhalle mit Büros und Sozialräumen im Bereich der Uferstraße



18 und sich östlich daran anschließenden Lagerflächen im Bereich Uferstraße 20a. Dieser Betrieb ist als Maschinenbaubetrieb für Spezialmaschinen mit Lagerung und Lackiererei gemäß dem Abstandserlass NRW von 2007 (Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen [Hrsg.]: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) als Maschinenfabrik gemäß lfd. Nr. 184 der Abstandsklasse VI einzuordnen. Demnach ist hier ein Schutzabstand zu Wohnbebauung von 200 m erforderlich.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches (Uferstraße 22-24) befindet sich eine Gewerbebrache. Aufgrund ihres schlechten Bauzustands wurden 2007 die brachliegenden Industriegebäude des ehemaligen Textilveredlungsbetriebes Breder u.a. mit einer architektonisch wertvollen Scheddachhalle, die jedoch nicht unter Denkmalschutz stand, abgerissen. Heute liegt das Gelände brach.

### **3.2.3 Natürliche Grundlagen**

Das Plangebiet grenzt an zwei Oberflächengewässer, im Westen an die Werre und im Osten an die Bega. Mit der Lage des Plangebietes zwischen den beiden Flüssen Werre und Bega im sogenannten „Zweistromland“ ist dieser Bereich durch Hochwasser gefährdet (siehe Punkt 9.5 „Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiete“). Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Bereich von schützenswerten Grundwasservorkommen, innerhalb dem Quellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen mit der Schutzzone Q III b.

## **4 Planungsziele**

Ziel ist in erster Linie die Standortsicherung des Nahversorgungszentrums an der Krumpen Wei-de/Uferstraße mit dem Lebensmitteldiscountmarkt als notwendiger Ankerbetrieb sowie eine Verbesserung der damit verbundenen Stellplatzsituation und der verkehrlichen Anbindung. Weitere Ziele sind die städtebauliche Neuordnung des gesamten Gebietes mit Wohnnutzungen im westlichen und südlichen Geltungsbereich sowie eine Aufwertung des Freiraumes entlang der Flüsse Bega und Werre.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Entwicklung eines Nahversorgungszentrums an der Uferstraße im Bereich der bestehenden Einzelhandelsagglomeration vor. Dabei werden zusätzliche Verkaufsflächen für den Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes geschaffen und die bestehenden Verkaufsflächen an der Uferstraße gesichert. Gemäß dem Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen ist die Uferstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Schötmar als Nebenlage zu beurteilen und daher mit einer maßvollen Erweiterung der Bestandsflächen zu entwickeln. Hierbei liegt das Augenmerk auf eine Anpassung an marktgängige Formate insbesondere zur Sicherung des vorhandenen Marktes. Um den Nahversorgungsdiskountmarkt an diesem Standort zu sichern, sollen die Voraussetzungen für einen zeitgemäßen Neubau geschaffen werden.

Darüber hinaus sollen Erweiterungsflächen in den Hinterliegerbereich der Bebauung entlang der Krumpen Wei-de zur Sicherung einer flexiblen Nutzung der Geschäfte und Läden angeboten wer-

den. Um eine Anbindung des Nahversorgungszentrums an den zentralen Einkaufsbereich der Krummen Weide zu erreichen, werden zusätzliche Wegeverbindungen parallel zur Werre im westlichen Plangebiet sowie durch den Baublock Krumme Weide/Uferstraße vorgesehen. Zwischenzeitlich hat die Spezialmaschinenfirma an der Uferstraße 18 bereits signalisiert, ihren Standort in Schötmar zu verlassen und die Firma komplett nach Holzhausen zu verlagern. Dies eröffnet die Möglichkeit, dieses Grundstück in die Planung für den Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes mit einzubeziehen.

Das südliche Plangebiet sollte ursprünglich in Anlehnung an den Bestand als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet erhalten werden. Aufgrund der geänderten Situation, durch den Abriss der Gebäude im Bereich Uferstraße 22-24, und um der besonderen Lage am Wasser gerecht zu werden, soll der Bereich als Wohngebiet entwickelt werden.

Des weiteren soll eine Aufwertung des Freiraumes über die Sicherung von öffentlichen Grünflächen entlang der Flüsse Werre und Bega erfolgen.

## **5 Planung der Baugebiete**

### **5.1 Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO**

Angrenzend an die gemischten Baugebiete an der Krummen Weide wird ein gegliedertes Sondergebiet (bestehend aus dem SO<sub>1</sub> und dem SO<sub>2</sub>) festgesetzt, das entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans ein Nahversorgungszentrum bildet. Der Schwerpunkt dieses Gebietes liegt in erster Linie auf dem Angebot von größeren Einzelhandelsflächen zur Nahversorgung von Schötmar und zur Sicherung der mit dieser Nutzung verbundenen Stellplätze.

Mit der Planung werden die vorhandenen Gebäude Uferstraße 14 und 14a überplant, die anderen Geschäfte mit derzeit ca. 1.490 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bleiben erhalten und es kann zusätzlich ein Neubau für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit 1.000 qm Verkaufsfläche entstehen. Die vorhandenen weiteren Einzelhandelsnutzungen könnten sich in den bestehenden Flächen (Uferstraße 12) ebenfalls geringfügig erweitern. Damit soll gewährleistet werden, dass auch diese Betriebe an aktuelle marktgängige Formate angepasst werden können. Mit dieser Nutzungs- und Größenbeschränkung wird eine angemessene Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 1.000 m<sup>2</sup> für das Plangebiet gewährleistet und gleichzeitig die konkrete Nutzung als Nahversorgungsstandort definiert. Dies wird entsprechend weiter unterstützt, indem der Anteil für zentrenrelevante Randsortimente bzw. für wechselnde Warenpräsentation für Waren aller Art (Aktionsware) 10 % der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes nicht überschreiten darf. Denn der Markt soll in erster Linie zur Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten des periodischen Bedarfs dienen.

#### **5.1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ (SO<sub>1</sub>)**

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> zulässig. Damit wird ein Neubau

des Discountmarktes vorbereitet und zusätzlich die Möglichkeit geschaffen, den vorhandenen Bäcker in den Neubau zu integrieren. Der Discountmarkt kann so um maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vergrößert und damit an marktgängige Formate angepasst werden, um den Lebensmitteldiscountmarkt dauerhaft an diesem Standort halten zu können.

Die vorhandene Einzelhandelsagglomeration bietet die Möglichkeit, an einem einzigen Ort mehrere komplementäre Versorgungseinkäufe zu tätigen (sog. One-Stop-Shopping). Dem bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt kommt im Zusammenhang mit der vorhandenen Einzelhandelsagglomeration die Funktion eines Anker- bzw. Magnetbetriebes zu. Der Ankerbetrieb ist in erster Linie Frequenzbringer für die gesamte Einzelhandelsagglomeration. Fällt dieser weg, sind die anderen Einzelhandelsbetriebe von einer Schließung bedroht. Um dies zu verhindern, ist der Neubau des Discountmarktes im räumlichen Zusammenhang zu den vorhandenen Einzelhandelsnutzungen zu errichten.

Nachdem die Spezialmaschinenfirma den Standort Uferstraße 18 verlassen will, steht dieses Grundstück für einen Verkauf und eine Neuentwicklung zur Verfügung. Dies eröffnet die Möglichkeit für den Eigentümer des bestehenden Marktes dieses Grundstück zu erwerben und hier einen Neubau zu errichten. Dieses Grundstück liegt zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Schötmar, grenzt hieran aber direkt an. Ein räumlicher und städtebaulicher Zusammenhang zu der bestehenden Einzelhandelsagglomeration kann somit erreicht werden.

Für den ursprünglich vorgesehenen Neubaustandort im Bereich Uferstraße 14 und 16, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Errichtung schwierig, da sich diese Grundstücke im Besitz von zwei verschiedenen Eigentümern befinden. Diese haben versucht, sich für eine Entwicklung zusammenzuschließen, dies ist jedoch nicht geglückt. Da die Errichtung des Neubaus im Bereich Uferstraße 18 aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen realistisch ist, wird nun hier der Neubaustandort vorgesehen.

Das Maß der Nutzung sieht einen eingeschossigen Baukörper in offener Bauweise vor, der maximal 8,00 m hoch sein darf. Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt, entsprechend der maximalen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO, um hier eine maximale Auslastung zu gewährleisten.

### **5.1.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO<sub>2</sub>)**

Die vorhandene Einzelhandelsagglomeration im SO<sub>2</sub> besteht aus mehreren einzelnen Betrieben (mit eigenem Zugang, eigener Anlieferung etc.), die jeweils für sich genommen die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschreiten. Zusammen mit dem neu geplanten Lebensmitteldiscountmarkt bildet sie ein Nahversorgungszentrum, daher wird hier ein gegliedertes Sondergebiet ausgewiesen. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung der Schwerpunkt des Gebietes auf Einzelhandel gelegt, der im Gegenzug zu den kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in der Krummen Weide größere Verkaufsflächen vorsieht. Damit wird das Angebot in der Krummen Weide und der Begastrasse durch das Nahversorgungszentrum ergänzt.

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind Einzelhandelsfachmärkte mit einer Geschossfläche von jeweils maximal 700 m<sup>2</sup> zulässig. Da diese Einzelhandelsagglomeration sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet, sind sowohl zentren- als auch nahversorgungsrelevante Sortimente, aber auch nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig. Da alle Sortimentengruppen zulässig sind, wird bei den textlichen Festsetzungen keine nähere Definition der zulässigen Sortimente getroffen.

Zulässig sind ferner Schank- und Speisewirtschaften, um dem bestehenden Bäcker mit Cafébetrieb auch weiterhin eine Nutzung innerhalb des Sondergebietes SO<sub>2</sub> zu ermöglichen.

Ausnahmsweise können Dienstleistungsbetriebe, soweit sie in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu einer zugelassenen Nutzung stehen und dieser in der Fläche klar untergeordnet sind, zugelassen werden. Damit sollen Dienstleistungen wie ein Schuster oder ein Schneider, die die hier angebotenen Einzelhandelsnutzungen ergänzen, ermöglicht werden. Der Schwerpunkt für Dienstleistungsnutzungen soll jedoch auch zukünftig weiter in den Mischgebieten an der Krumpen Weide liegen, daher wird diese Festsetzung als Ausnahme bestimmt.

Nicht zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und/oder Unterhaltungsgeräten zum Inhalt hat, um den Charakter als Einzelhandelsstandort zu wahren.

Das Maß der Nutzung orientiert sich im Wesentlichen am Bestand. So wird hier eine eingeschossige, geschlossene Bauweise festgesetzt mit einer maximalen absoluten Höhe von 8,00 m.

## **5.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO**

Der Bereich entlang der Krumpen Weide und an der Einmündung zur Uferstraße ist mit seinen Geschäften und Läden in den Erdgeschossen und einem hohen Anteil an Wohnnutzungen gegenwärtig als gemischte Baufläche einzustufen. Um diesen Gebietscharakter bzw. den Charakter der Krumpen Weide als Einkaufsstraße zu erhalten, wird für diesen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt, das sich mit seinem festgesetzten Nutzungskatalog (Wohnnutzungen, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) eng an dem Bestand orientiert. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden, da sie sich aufgrund ihrer Struktur nicht in den vorhandenen Gebietscharakter einfügen, ausgeschlossen. Das gleiche gilt für Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen und Sexshops, die sich nicht in das vorhandene Gebiet einfügen. Darüber hinaus soll hier einer Fehlentwicklung durch eine übermäßige Ausbreitung dieser Branchen entgegengewirkt werden.

Das Mischgebiet wird im westlichen Bereich nach Süden erweitert, sodass entlang der Fortführung der Uferstraße bis zur Krumpen Weide ein geschlossener Baublock entsteht, indem sich das Sondergebiet (SO<sub>2</sub>) einfügt. Der Bereich der Baudenkmale Uferstraße 20 und 20a wird ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt, um hier einen breiten Nutzungskatalog zu ermöglichen, wie z.B. Büronutzungen, Einzelhandelsnutzungen, kulturelle Nutzungen, Gastronomie aber auch Wohnen. Hierzu

wird für das Fabrikationsgebäude Uferstraße 20a auf der Westseite auch ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach ermöglicht, um eine bessere Ausnutzung des Baudenkmals zu ermöglichen.

Das Maß der Nutzung bezieht sich weitgehend auf den Bestand mit einer Grundflächenzahl von 0,6, mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entlang der Krummen Weide und einer Eingeschossigkeit im rückwärtigen Bereich der Krummen Weide. Entlang der Uferstraße wird eine Zweigeschossigkeit mit einer absoluten Höhe von 12.00 m festgesetzt, um den Charakter eines Baublocks zu erzielen. Ist eine Bebauung in zweiter Reihe definiert, so ist diese auch hier in eingeschossiger Bauweise, mit einer absoluten Höhe von maximal 5.00 m zu errichten. Bereits vorhandene Grenzabstände und Traufgassen sind in dem Bereich der geschlossenen Bauweise über textliche Festsetzungen gesichert.

### **5.3 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**

Die Grundstücke südlich angrenzend an das Sondergebiet SO<sub>1</sub> und westlich der weitergeführten Privatstraße (Uferstraße) werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hierbei wird der besonderen Lage mit Bezug zur Werre (Wohnen am Wasser) Rechnung getragen. Die primäre Entwicklung soll hier auf Wohnen liegen. Gemäß dem Festsetzungskatalog sind jedoch auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke denkbar, da sie sich in das Gebiet einfügen würden. Wie auch in den Mischgebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, aber auch Verwaltungsgebäude, um dem Entwicklungsziel von Wohnen gerecht zu werden. Daher können Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Für das südliche Allgemeine Wohngebiet wird eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche mit Berücksichtigung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes vorgesehen, um hier eine größtmögliche Entwicklung mit unterschiedlichen Bau- und Wohnformen sicherzustellen. Eine Erschließung der Baukörper kann innerhalb dieses Baufensters ebenfalls erreicht werden.

Bei dem Maß der Nutzung wird das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten von 0,4 ausgenutzt, bei einer zweigeschossigen, offenen Bauweise. Die maximale absolute Höhe baulicher Anlagen wird auf 12,00 m festgesetzt und die Dachform wird großzügig mit einer Spanne von 0 - 45° definiert. Damit soll eine Vielfalt von unterschiedlichen Bauformen ermöglicht werden, so sind beispielsweise zweigeschossige Baukörper mit einem Satteldach möglich, aber auch zweigeschossige Gebäude mit einem dritten, zurückgesetzten Staffelgeschoss und einem Flach- oder Pultdach.

### **5.4 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt des zentralen Einkaufsbereiches von Schötmar und zur einheitlichen Regelung entlang der Krummen Weide werden gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese orientieren sich an der Lage des Plangebietes innerhalb des Ortskerns von Schötmar.

Folgende Anforderungen an Werbeanlagen werden im Bebauungsplan festgesetzt: Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und sollten maximal in einer Höhe von 4,00 m angebracht werden. Das entspricht etwa einer Höhe knapp unterhalb des 1. Obergeschosses. Schlichte Kragtransparente und Krag Schilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,35 qm je Seite gestattet, um andere Nutzungen bzw. Werbeanlagen nicht zu überdecken. Lichtbildwerbung, Lichtblitzwerbung, in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung sowie grell scheinende oder leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig, um vor allem den Fahrzeugverkehr nicht abzulenken oder das Wohnen zu beeinträchtigen. Die Schrifthöhe von Buchstaben der Werbeanlagen darf 0,50 m nicht überschreiten.

Für die Sondergebiete, die zusammen ein Nahversorgungszentrum bilden, ist innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen (im Bereich Krumme Weide), soweit dies mit verkehrlichen Belangen vereinbar ist, jeweils eine Sammelwerbeanlage zulässig. Hierbei muss es sich um Werbeanlagen handeln, die auf die in den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ und mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ansässigen Betriebe hinweisen. Dies dient dazu, auf das Nahversorgungszentrum entsprechend mit Werbeanlagen aufmerksam zu machen. Die Oberkante der Sammelwerbeanlage darf eine Höhe von 4.00 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten. Im Bereich der bestehenden Einzelhandelsagglomeration befinden sich derzeit bereits Fahnenmasten, daher wird hierzu entsprechend eine Festsetzung getroffen.

## **6 Grünflächen**

Entlang der Flüsse Werre und Bega werden ein 5 m breiter Streifen entlang der Werre bzw. ein 8 m breiter Streifen entlang der Bega als öffentliche Grünfläche festgesetzt und somit geschützt. Aufgrund der starken Böschung im Bereich der Bega wird hier ein breiterer Randstreifen öffentlich gesichert. Dies gewährleistet eine Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Flüsse insbesondere für die Wasserunterhaltung. Ein entsprechender Platz zur Uferrandgestaltung wird dadurch ebenfalls gesichert.

Um eine weitere stadtgestalterische Aufwertung zu erreichen, wird entlang der Uferstraße in den Vorgärten und im Übergang zwischen dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ (SO<sub>1</sub>) und dem Allgemeinen Wohngebiet sowie dem Mischgebiet eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der Bereich des westlichen Ufers der Bega liegt in weiten Teilen innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes, daher werden hier die Flächen die außerhalb des 8 Meter Streifens liegen, als private Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich eine genehmigte Stellplatzanlage, die dem Bestandsschutz unterliegt. Aufgrund des Überschwemmungsgebietes, sind hier gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) keine weiteren baulichen Festsetzungen möglich.

Ferner werden die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Uferbereiche sowie innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit einer Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sons-

tigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert. Abgängige Bäume und Sträucher sind hier entsprechend neu zu pflanzen.

## **7 Verkehrsliche Erschließung**

### **7.1 Individualverkehr**

Das überwiegend bebaute Gebiet ist über die vorhandenen Straßen Krumme Weide und Uferstraße erschlossen, wobei die Krumme Weide mit der Begastraße eine wichtige Achse innerhalb des Ortszentrums von Schötmar als zentraler Einkaufsbereich bildet. Die Uferstraße verläuft nach Süden hin und bindet die Industriestraße und das dort befindliche Gewerbegebiet an den Ortskern Schötmar an.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine private Verkehrsfläche als Stichstraße der Uferstraße. Diese Privatstraße wird als solche festgesetzt (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) und mit der Krumpen Weide im westlichen Plangebiet verknüpft, so wird eine Ringerschließung hergestellt und der Anschluss des Gebietes an die Krumme Weide verbessert.

### **7.2 Ruhender Verkehr**

Das Parken findet auf den privaten Grundstücken, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür vorgesehenen Flächen statt. In der Krumpen Weide sind beidseitig der Fahrbahn öffentliche Parkplätze vorhanden. Die bisherige Stellplatzsituation für die vorhandene Einzelhandelsagglomeration ist unbefriedigend und nicht ausreichend. Mit der Ausweisung von größeren zusammenhängenden Flächen für Stellplatzanlagen im Bereich der Sondergebiete wird eine Verbesserung der Stellplatzsituation erreicht. Die Stellplatzanlagen sind darüber hinaus jeweils mit heimischen Bäumen zu begrünen, um eine Gestaltung und Gliederung der Flächen zu gewährleisten.

### **7.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Direkt östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Bahntrasse „Herford-Altenbeken“ mit dem Bahnhof Schötmar. Das Plangebiet ist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Schötmar und einer Bahnanbindung im Stundentakt regional gut angebunden. Über das vorhandene Busnetz ist ebenfalls eine gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet, da sich über das Plangebiet verteilt drei Bushaltestellen befinden und ein Anschluss an mehrere Buslinien erfolgt.

### **7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Von der Privatstraße aus ist im westlichen Plangebiet durch das Allgemeinen Wohngebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 5 m vorgesehen, um eine fußläufige Verbindung an die Werre zu ermöglichen und das Anfahren der Werre in diesem Bereich zur Gewässerunterhaltung zu sichern.

Durch den nördlichen Baublock an der Krumpen Weide wird ebenfalls eine fußläufige Anbindung an die Krumme Weide über eine Fläche für Geh- und Leitungsrechte geplant. Damit soll eine bes-

sere Verknüpfung des Standortes des Nahversorgungszentrums an die Krumme Weide gewährleistet werden und Synergieeffekte entstehen.

## **8 Technische Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Versorgung**

Die Trinkwasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger und ist bereits gesichert.

### **8.2 Abwasserentsorgung**

Im Plangebiet sind in den vorhandenen Straßen Krumme Weide und Uferstraße Mischwasserkanäle vorhanden. In der Privatstraße ist ebenfalls ein Mischwasserkanal vorhanden. Die Abwasserentsorgung ist damit gesichert.

### **8.3 Beseitigung des Niederschlagswassers**

Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht durch Dachbegrünungen etc. zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden kann, über Regenwasserkanäle ortsnah in Werre und Bega abzuleiten. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Öl- und Benzinabscheider) ist sicherzustellen, dass das einzuleitende Wasser nicht durch Stellplatznutzung o.ä. belastet ist. Anderweitige Regenwassernutzungen sind zulässig.

Bei anderweitigen Regenwassernutzungen (z.B. Versickerung) muss eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden. In diesem Antrag ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch ein Bodengutachten nachzuweisen.

Soweit zur gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers Regenrückhaltungen erforderlich werden, sind diese auf den Grundstücken selbst vorzusehen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist der entsprechende Nachweis von den Bauherren zu erbringen.

### **8.4 Abfall und Bodenaushub**

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren. Unbelasteter Boden ist gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gemäß Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist. Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 170599D1 „Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen“ als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW/AbfG sind grundsätzlich zu beachten.



## **9 Umweltbelange**

### **9.1 Immissionsschutz / Nachbarschutz**

Durch die vorhandene Nutzung der Spezialmaschinenfirma für die Schokoladen- und Süßwarenindustrie (Grundstück Uferstraße 18) ist mit Lärm-Immissionen und Immissionen durch luftverunreinigende Stoffe zu rechnen. Die Fertigung findet ausschließlich in der Werkshalle statt. Die von den Bearbeitungsmaschinen verursachten Geräuschemissionen können bei Anwendung baulicher Schallschutzmaßnahmen in Grenzen gehalten werden. Hier gibt es im Zusammenhang mit der Wohnbebauung entlang der Krummen Weide bereits eine gewachsene Gemengelage, bei dem das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt. Da der Betrieb plant, diesen Standort aufzugeben, werden hierdurch keine Emissionen mehr erzeugt.

An diesem Standort soll nunmehr der Neubau für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Stellplatzanlage ermöglicht werden. Darüber hinaus ist bei einer Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen mit einem Anstieg des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen, wonach es auch zu erhöhten Lärmbelastungen kommen kann. Entlang der nördlichen Baugrenze des südlichen Allgemeinen Wohngebietes wird bestimmt, dass hier durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung keine Räume für den ständigen Aufenthalt zulässig sind. So wird dem Immissionskonflikt zwischen der Wohnnutzung und der Stellplatzanlage sowie der Anlieferung des geplanten Lebensmittelmarktes begegnet und dieser gelöst. Hierzu ist ein entsprechender Nachweis innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens beizubringen, dass die zulässigen Lärmwerte im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden.

### **9.2 Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Aufgrund von § 1a BauGB ("Umweltschützende Belange in der Abwägung") in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch die Planung zu erwartende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und damit zu großen Teilen versiegelt. Es ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB einzustufen. Ferner wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt gelten oder zulässig sind. Eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung wird daher nicht vorgenommen.

### **9.3 Bodenbelastungen und Bodenschutz**

Im Juli 2010 ist die Erfassung der Bodenbelastungsverdachtsflächen für das Bebauungsplangebiet aktualisiert worden. Die bekannten Verdachtsflächen werden im Folgenden aufgeführt und beurteilt. Bereits im Jahre 2001 sind durch Bodenuntersuchungen auf den gekennzeichneten Flächen Rückstände aus der gewerblichen oder industriellen Vornutzung nachgewiesen worden. Bei allen Genehmigungsverfahren ist daher die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe einzuschalten. Bei genehmigungsfreien Erdarbeiten ist es erforderlich, auf Verunreinigungen des Erdreichs besonders zu achten und diese gegebenenfalls bei der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Belastete Bodenmaterialien sind getrennt aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen oder zu

verwerten. Dieses ist durch die Kennzeichnung und den Hinweis Nr. 5 in den Erläuterungen zur Planzeichnung berücksichtigt. Dabei wurden als Flächen mit hinreichenden Verdachtsmomenten die folgenden Altstandorte ermittelt: Krumme Weide 47 mit Uferstraße 12-14, Uferstraße 16, Uferstraße 18 und Uferstraße 22-24. Auf diesen Flächen wurden 2001 durch das Institut für Umweltanalyse, Bielefeld orientierende Untersuchungen durchgeführt. Daraus ergeben sich folgende Sachstände:

Krumme Weide 47-47a mit Uferstraße 12-12a (Flurstücke 11, T. a. 10, 308, 310):

Auf dem Anwesen Krumme Weide 47-47a einschließlich Uferstraße 12-12a waren verschiedene Betriebe ansässig, u. a. eine Celluloidwarenherstellung und eine Spedition mit Selbstverbraucher-tankstelle. Bei den Bodenuntersuchungen wurden Auffüllungen in einer Stärke von bis zu 1,8 m ermittelt. Die Laboranalyse ergab eine Befrachtung des Auffüllungsmaterials mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), die vermutlich aus einer früheren Platzbefestigung herrührt. Der Standort der Selbstverbrauchertankstelle konnte wegen der Überbauung nicht untersucht werden. Eine Belastung mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen ist somit nicht auszuschließen. Gleichfalls ist bei Erdarbeiten damit zu rechnen, dass belastete Materialien freigelegt werden. Daher ist die Kennzeichnung erforderlich. Aufgrund der Art der zu besorgenden Belastung ist davon auszugehen, dass die Risiken im Zuge von Bauarbeiten auf dem Grundstück bewältigt werden können.

Uferstraße 14/14a (Flurstück 307):

Hier war laut Verdachtsflächenkataster des Kreises Lippe eine Chemisch-Reinigung ansässig. Aufgrund von Bodenluftuntersuchungen im Juli 2010 kann eine Belastung mit Lösemitteln am Standort der Chemisch-Reinigung Uferstraße 14/14a ausgeschlossen werden. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.

Uferstraße 16 (Flurstück 306):

Das Grundstück Uferstraße 16 war über Jahrzehnte Standort von holzverarbeitenden Betrieben. In dem als Holzlagerplatz genutzten Freigelände wurde eine Belastung mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen nachgewiesen. Wegen der vorhandenen Oberflächenversiegelung wurde auf eine Abgrenzung des belasteten Bereichs verzichtet. Bei Erdarbeiten oder Entsiegelung der Fläche ist eine nähere Ermittlung erforderlich. Auf einem 10 m bis 25 m breiten Streifen entlang der Werre wurde eine Auffüllung von Bauschutt und Boden mit geringen Beimengungen von Asche und Schlacke festgestellt. Die ursprüngliche Geländehöhe wurde zwar bei den bisherigen Untersuchungen nicht erreicht, aus Beobachtungen im Gelände ergibt sich jedoch, dass die Auffüllungstärke nur wenig mehr als 1 m beträgt. Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse dürfen daher als repräsentativ für die gesamte Auffüllung angesehen werden. Eine Gefährdung der geplanten Wohnbebauung ergibt sich daraus nicht. Bei Erdarbeiten können dennoch belastete Bodenmaterialien auftreten, die eine sachgerechte Entsorgung nötig machen. Für das Grundstück besteht eine Kennzeichnungspflicht (vgl. Verdachtsflächen-Kataster der unteren Bodenschutzbehörde) als Altlastenverdachtsfläche. Die Problematik kann im Rahmen von Baumaßnahmen bewältigt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Altlastenverdachtsfläche ebenfalls darzustellen (mit der Kennzeichnung 3918.021 V der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe).

Uferstraße 18-20 (Flurstück 305):

Auf dem Grundstück Uferstraße 18-20 war u. a. ein metallverarbeitender Betrieb ansässig. Eine Belastung des Bodens und des Grundwassers mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) wurde nachgewiesen. Eine Teilsanierung wurde im Jahre 2009 durchgeführt. Im April 2010 wurde nachgewiesen, dass im Bereich der geplanten Sonderbaufläche SO1 keine relevante Befrachtung der Bodenluft mit LCKW vorhanden ist. Eine Gefährdung eines neu zu errichtenden Lebensmittelmarktes ist daher nicht zu befürchten. Im Bereich des Schadenszentrum werden Stellplätze festgesetzt. Eine Gefährdung dieser Nutzung durch Ausgasungen aus dem Grundwasser oder dem Boden ist nicht zu besorgen. Die vollständige Sanierung des Schadenszentrums kann im Genehmigungsverfahren für den Abbruch der vorhandenen Bausubstanz sichergestellt werden. Technische und finanzielle Hindernisse bestehen nicht. Daher ist die Sanierung keine Voraussetzung für die Beschlussfassung. Für das Grundstück besteht Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche. Im Flächennutzungsplan ist die Altlastenverdachtsfläche ebenfalls darzustellen (mit der Kennzeichnung 3918.022 V der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe).

Uferstraße 22–24 (Flurstück 529):

Das Grundstück Uferstraße 22-24 wurde seit 1910 industriell genutzt, zunächst durch eine Bleiche- und Appreturanstalt, später durch einen Betrieb zur Herstellung von Reinigungsmitteln und durch verschiedene metallverarbeitende Betriebe. Bei der orientierenden Untersuchung im Jahr 2001 wurden an verschiedenen Stellen Befrachtungen mit Schwermetallen und Mineralöl-Kohlenwasserstoffen nachgewiesen. Der Abbruch der Gebäude im Jahre 2007 erfolgte mit gutachterlicher Begleitung. Ein Schadstoffkataster wurde aufgestellt und die sachgerechte Entsorgung der schadstoffhaltigen Baustoffe sichergestellt. Durch den Gutachter wurde festgestellt, dass das Gelände nach Beendigung der Abbrucharbeiten frei von Bodenbelastungen war. Die gesamte zuvor bebaute Fläche ist mit gebrochenem Bauschutt befestigt. Das Befestigungsmaterial wurde aufgrund einer Laboruntersuchung als Recyclingschotter der Qualität RCL 1 eingestuft. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist zulässig, weil das Restrisiko einer Gefährdung durch Bodenbelastungen in nachfolgende Planungs- und Baumaßnahmen verlagert werden kann. Dazu ist die Kennzeichnung in Verbindung mit dem Hinweis Nr. 5 erforderlich. Die Fläche verbleibt im Altlasten-Kataster der unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe. Die Nachverfolgung der Sanierungsmaßnahmen wird dadurch ermöglicht. Im Flächennutzungsplan ist die Altlastenverdachtsfläche ebenfalls darzustellen (mit der Kennzeichnung 3918.023 V der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe).

#### **9.4 Artenschutz**

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung ist im Bebauungsplanverfahren insoweit anzustellen, als der Planumsetzung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen stehen dürfen. Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete), die eine besondere Betrachtung des Habitatschutzes erfordern, liegen nicht in der Nähe, so dass die artenschutzrechtliche Betrachtung auf das Plangebiet beschränkt bleiben kann.

Hinreichende Anhaltspunkte für Verstöße gegen die für die Bauleitplanung maßgeblichen objektbezogenen Zugriffsverbote des besonderen Artenschutz (§ 44 Abs. 1 iVm Abs. 5 BNatSchG) liegen nicht vor. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen lassen unter Berücksichtigung der auch sonst vorliegenden allgemeinen Erkenntnisse hinreichende Rückschlüsse auf die faunistische

Ausstattung des Plangebiets zu. Dieses liegt im Zentrumsbereich von Schötmar und ist bereits weitgehend bebaut. Die bereits versiegelten Bereiche haben ersichtlich keine wesentliche Bedeutung für die Lebensbereiche von Pflanzen und Tieren. Die bestehenden Grünstrukturen entlang der Flüsse Werre und Bega werden im Bebauungsplan über die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen gesichert. Konkrete Erkenntnisse über relevante Ausstattungen des Plangebiets mit durch die Zugriffsverbote geschützten Arten, zu denen aktuell nur die europarechtlich geschützten Arten (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) gehören, liegen nicht vor und sind auch nicht dargetan. Weitere Untersuchungen gleichsam "ins Blaue hinein" sind auch mit Blick auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht veranlasst. Soweit in NRW aus naturschutzfachlicher Sicht als nicht planungsrelevant gewertete Allerweltsarten betroffen sein mögen, kann davon ausgegangen werden, dass für solche Arten die maßgeblichen Voraussetzungen der Zugriffsverbote, namentlich populationsbezogene Verschlechterungen und Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion etwa von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, nicht vorliegen.

## **9.5 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiete**

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen den beiden Flüssen Werre und Bega im sogenannten „Zweistromland“ ist dieser Bereich durch Hochwasser gefährdet. Daher sind hier gesetzliche Überschwemmungsgebiete bestimmt. Die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Werre von der Einmündung in die Weser bis Horn-Bad Meinberg (vom 27.09.2007) und der Bega (vom 02.02.1995) wurden jeweils von der Bezirksregierung Detmold über ordnungsbehördliche Verordnungen erlassen. Innerhalb dieser Überschwemmungsgebiete dürfen gemäß § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Daher sind hier vorrangig öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan mit übernommen.

Nach § 90a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist ein ausreichender Uferrandstreifen an Gewässern zweiter Ordnung vorzusehen. Die zeichnerischen Festsetzungen der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete werden demnach so angepasst, dass ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante der Werre und der Bega vorhanden sind.

Der Gebäudekomplex „Uferstraße 22-24“ ist zwischenzeitlich abgerissen worden. Hier werden entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben die Baugrenzen angepasst, indem zum einen der Verlauf des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes berücksichtigt wird und zum anderen der Abstand der zukünftigen überbaubaren Fläche im Bereich des genannten Grundstückes mind. 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante der Werre in diesem Bereich beträgt. Gleichzeitig wird so die gemäß Hochwasseraktionsplan Werre festgesetzte Flutmulde zwischen Bega und Werre berücksichtigt, indem hier keine Bauflächen vorgesehen werden.

Weiterhin befindet sich das gesamte Plangebiet gemäß dem Hochwasser-Aktionsplan Werre des ehemaligen Staatlichen Umweltamtes Minden vom 21.12.2001 im natürlichen Überschwemmungsgebiet <sub>HW 5000</sub> (Gebiet, in dem ein statistisch fünftausendjähriges Hochwasserereignis zu erwarten ist). Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, sollte im Rahmen des ihr

Möglichen und Zumutbaren verpflichtet werden, geeignete Vorsorgungsmaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen. Ein entsprechender Hinweis hierauf ist in den Bebauungsplan unter „Hinweise“ aufgenommen worden.

## **9.6 Quellenschutz**

Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 Anwendung, wonach hier die Zone Q III b festgelegt wurde. Die Vorschriften der Verordnung sind bei einer Bebauung entsprechend zu berücksichtigen.

## **10 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

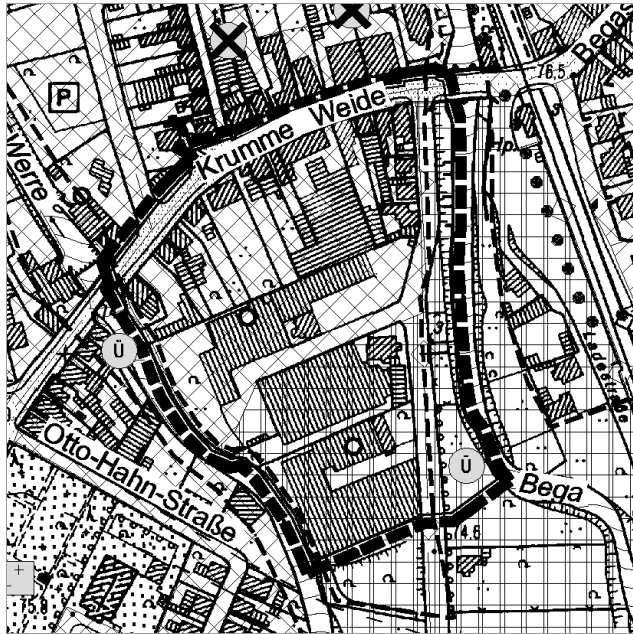
Das Villengebäude Uferstraße 20 sowie das Fabrikationsgebäude Uferstraße 20a der ehemaligen Keksfabrik Dedert sind gemäß § 3a Denkmalschutzgesetz in der Denkmalliste der Stadt Bad Salzuflen als Denkmäler eingetragen. Die Einfriedigungsanlage mit reich gestalteten Zaun und Mauerpfeilern entlang der Uferstraße ist integrierter Bestandteil des Denkmals. Die Baudenkmäler wurden im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen, als Denkmal gekennzeichnet und über Baukörperfestsetzungen mit Baulinien gesichert. Für das Fabrikationsgebäude Uferstraße 20a ist auf der Westseite jedoch eine Baugrenze und ein eingeschossiger Anbau festgesetzt. Dieser Bereich ist bereits heute durch Anbauten gekennzeichnet, so dass hier auch zukünftig ein Anbau denkbar ist, da die Fassade in diesem Bereich bereits durchbrochen ist.

Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde im Sinne bodendenkmalpflegerischer Belange sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Es können jedoch Bodendenkmäler oder Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit bei den Bauarbeiten entdeckt werden. In diesem Falle ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege der Fund unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten. Dieser Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen als Hinweis ohne Rechtsnormcharakter aufgenommen.

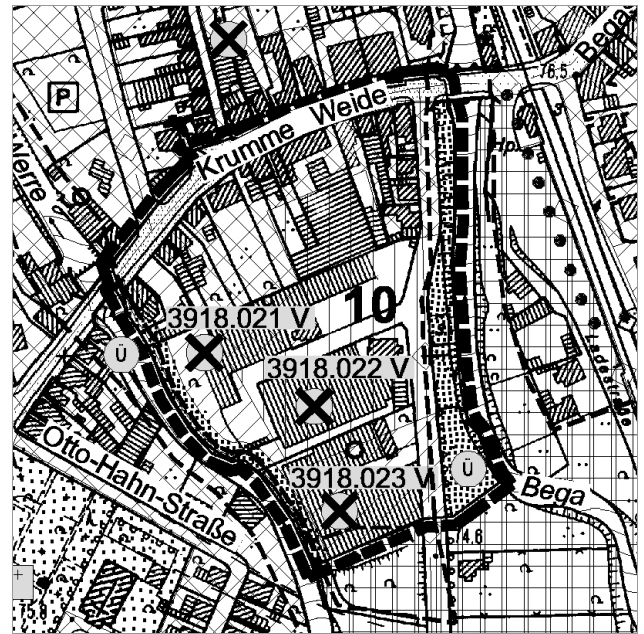
## **11 Anpassung des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an den Bebauungsplan angepasst, da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist insofern gewährleistet, da das Plangebiet weitgehend bebaut und planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist. Der FNP wird hinsichtlich der durch den Bebauungsplan obsolet gewordenen Darstellungen nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst. Diese Anpassung ist keine Änderung des FNP, sondern lediglich eine redaktionelle Berichtigung, für die kein förmliches Änderungsverfahren durchgeführt wird.










wirksame Fassung des FNP



geplante Darstellung der Anpassung des FNP



LEGENDE:

	Wohnbauflächen		Grünflächen
	Gemischte Bauflächen		Überschwemmungsgebiete
	Gewerbliche Baufläche		Bodenbelastungsverdachtsflächen
	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum		Anpassungsbereich
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstrassen		

Vorgesehen sind die Darstellungen als „gemischte Baufläche“ im Norden, einer Wohnbaufläche im Süden und Westen des Plangebietes und eine Sondergebietsfläche dazwischen, im mittleren Bereich entlang der Stichstraße (Uferstraße) mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum. Da der FNP nicht parzellenscharf ist, wird für die Gebäude Uferstraße 20 und 20a, die zusammen eine Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> einnehmen, keine gemischte Baufläche dargestellt. Entlang der Flüsse Werre und Bega werden die Darstellungen der festgesetzten Überschwemmungsgebiete übernommen und diese Bereiche als Grünflächen dargestellt. Für die Grundstücke Uferstraße 16, 18-20 und 22-24 werden Altlastenverdachtsflächen mit in die Darstellung aufgenommen (siehe Punkt 9.3 „Bodenbelastungen und Bodenschutz“). Die Kennzeichnungen des Verdachtsflächenkatasters der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe werden entsprechend übernommen.

Südlich angrenzend an das Plangebiet ist im wirksamen FNP eine größere zusammenhängende gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Fläche entspricht nicht mehr den aktuellen Rahmenbedingungen. So grenzt zum einen im Südosten an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet Beganiederung mit dem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet Bega. Zum anderen grenzt direkt im Süden an das Plangebiet das gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Werre. Dieser Bereich ist gemäß Hochwasseraktionsplan Werre auch als Flutmulde zwischen Be- ga und Werre vorgesehen. Insofern kann bei einer Neuaufstellung des FNP dieser Bereich nicht mehr als Bauland dargestellt werden. Diese geänderten Rahmenbedingungen sind bei einer Neu- aufstellung des Flächennutzungsplans entsprechend zu berücksichtigen. Die Stadt Bad Salzuflen strebt eine Neuaufstellung des FNP ab 2011 an. In Vorbereitung auf die Neuaufstellung wird der- zeit ein Stadtentwicklungskonzept 2020+ erarbeitet, das die Grundlage für den FNP bilden wird.

Unter diesen Voraussetzungen und der Tatsache, das an das Plangebiet im Süden bisher keine Gebäude angrenzen bzw. dieser Bereich planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB entspricht, ist davon auszugehen, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. ei- ner Wohnbaufläche direkt angrenzend an die (noch) gewerbliche Baufläche unproblematisch ist. Die Wohnbaufläche befindet sich dann im Übergang zur Landschaft.

## 12 Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

### 12.1 Flächenbilanz

#### Baugebiete

Sondergebiete (SO 1 + SO 2)	8.407 qm	23,3 %
Mischgebiete (MI)	9.843 qm	27,3 %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	5.414 qm	15,0 %

#### Grünflächen

öffentliche Grünflächen	2.899 qm	8,0 %
private Grünflächen	2.150 qm	6,0 %

#### Verkehrsflächen

öffentliche Straßenfläche	5.673 qm	15,7 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße)	1.621 qm	4,5 %

<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	35 qm	0,1 %
--------------------------------------	-------	-------

<b>Gesamtfläche</b>	36.042 qm	100 %
---------------------	-----------	-------

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ist der errechnete Anteil des Bau- grundstücks, der von baulichen Hauptanlagen überdeckt werden darf. Verkehrs- und Grünflächen werden bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht berücksichtigt. Im Plangebiet beträgt die zulässige Grundfläche ca. 14.800 qm und berechnet sich wie folgt:

SO 1 + 2	mit GRZ = 0,8	8.407 x 0,8	= 6.726 qm
MI	mit GRZ = 0,6	9.843 x 0,6	= 5.906 qm
WA	mit GRZ = 0,4	<u>6.562,2 x 0,4</u>	<u>= 2.166 qm</u>
		$\Sigma$	<u>= 14.798 qm</u>

## **12.2 Realisierung der Planung / Kosten**

Aufgrund der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zur Sicherung der Unterhaltung der Gewässer (wie z.B. zum Pflegeschnitt der Uferrandgehölze) können der Stadt Kosten durch einen Ankauf der Flächen entstehen. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird gesichert, dass die Flächen öffentlich zugänglich sein müssen. In der Regel erfordert das auch den Übergang der Flächen auf einen entsprechenden geeigneten öffentlichen Träger. Ein Erwerb der Flächen durch die Stadt ist jedoch nicht zwingend zu tätigen, kann aber von den einzelnen Grundstückseigentümern verlangt werden. Der Erwerb der Flächen ist langfristig sinnvoll, um die Unterhaltung und Pflege entlang der Werre und der Bega zu sichern.

Aussagen über den Zeitraum, wann der Neubau des Discountmarktes erfolgt, können hier nicht getroffen werden. Diese Bebauung ist abhängig davon, dass die Spezialmaschinenfirma ihren Standort komplett verlagert und das Grundstück Uferstraße 18 verkauft. Aussagen darüber, wann die Weiterführung der Privatstraße bis zur Krumpen Weide und die Allgemeinen Wohngebiete umgesetzt werden, können hier ebenfalls nicht getroffen werden, da sich diese Grundstücke in Privatbesitz befinden.

Bad Salzuflen, den 26.01.2011

gez. Niebuhr