

Bebauungsplan Nr. 1021 B/III
„Knetterheide-Südfeld, Teilbereich B/III“
Ortsteil Werl-Aspe

Begründung

TEIL I: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 15. November 2011

Inhaltsverzeichnis

TEIL I: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

	Seite
1 EINFÜHRUNG	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3 Planverfahren	3
2 AUSGANGSSITUATION	4
2.1 Stadträumliche Einbindung	4
2.2 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	4
2.3 Eigentumsverhältnisse	4
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3 PLANUNGSBINDUNGEN	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplanung	5
4 PLANUNGSKONZEPT	5
5 PLANINHALT	5
5.1 Planung der Baugebiete	5
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	5
5.1.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	6
5.2 Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
5.2.1 Begrünung	7
5.2.2 Schutzmaßnahmen	7
5.2.3 Ausgleichsflächen	8
5.3 Verkehrliche Erschließung	8
5.4 Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen	9
5.5 Technische Ver- und Entsorgung	9
5.5.1 Versorgung	9
5.5.2 Abwasserentsorgung	10
5.5.3 Beseitigung des Niederschlagswassers	10
5.5.4 Abfall und Bodenaushub	10
5.6 Artenschutz	10
5.7 Immissionsschutz	11
5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
5.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	12
5.9.1 Flächen mit Bodenbelastungen	12
5.9.2 Quellenschutzgebiete	12
6 FLÄCHENBILANZ	12
7 GESAMTABWÄGUNG	12
8 AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG	13
8.1 Auswirkungen	13
8.2 Kosten und Finanzierung	14

TEIL II: Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

TEIL I: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Bad Salzuflen beabsichtigt durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, die Realisierung des neuen Wohngebietes „Knetterheide-Südfeld“ gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan weiter zu betreiben, da die derzeitige Vermarktung des Teilbereiches B/II weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in diesem Stadtteil anzeigt.

Es ist vorgesehen, den Teilbereich B in mehreren kleinen Abschnitten zu entwickeln. In kurzer Zeitfolge soll von Südosten nach Westen das neue Baugebiet erschlossen werden. Dies hat mehrere Hintergründe:

- die Erschließungsmaßnahmen können nachfragegerecht in angemessenen Schritten erfolgen
- die Schmutz- und Regenwasserkanäle können hangaufwärts ausgebaut werden, die zentrale Regenwasserrückhaltung erfolgt am tiefsten Geländepunkt
- der Baustellenverkehr späterer Bauabschnitte belastet nicht das jeweils schon fertige Wohngebiet

Es wird davon ausgegangen, dass in diesem Baugebiet wie bislang der Schwerpunkt beim freistehenden Einfamilienhausbau liegen wird.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das ca. 2,0 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Siedlungsbereiches "Werl-Aspe".

Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten durch die jeweiligen Grünzüge der Bebauungspläne Nr. 1021 A und 1021 B/II eingegrenzt. Im Süden und südwestlichen Bereich schließt direkt der Veilchenweg an. Im Westen endet der Geltungsbereich mit einem Abstand von 27,50 m parallel zum Fritz-Niewald-Weg. Der Streifen parallel zum Fritz-Niewald-Weg wurde in das Plangebiet nicht einbezogen, da der städtebauliche Rahmenplan hier eine kompaktere Bebauung vorsieht, die derzeit nicht vermarktbar erscheint. Dieser Bereich soll daher erst zu einem späteren Zeitpunkt überplant werden.

Die Begrenzung umfasst die Flurstücke 1038 und ein Teilstück aus 1037 jeweils Flur 4, Gemarkung Werl-Aspe.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1021 B/III „Knetterheide-Südfeld, Teilbereich B/III“, Ortsteil Werl-Aspe wird im klassischen Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden, aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss durch den Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen erfolgte am 17.05.2011¹. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in „einfacher Form“ wurde vom 20.06.2011 bis zum 21.07.2011 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel dazu.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet schließt sich östlich an die bereits bestehenden Abschnitte des Baugebietes „Südfeld/Knetterheide“ an und wird von der bestehenden Bebauung von drei Seiten umrahmt. Es liegt im Siedlungsschwerpunkt Werl-Aspe.

Angebunden ist der neue Bauabschnitt über die südlich gelegene und bereits im Bauabschnitt B/I erstellte Sammelstraße Veilchenweg. An dieser Straße ist bereits der Ringelblumenweg angeschlossen, der als innere Erschließungsstraße des südlich gelegenen Bauabschnittes B/II dient.

2.2 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsraumes Weserbergland (Großlandschaft IV, nach Dinter in LÖLF 1988). Nach Meisel liegt es am östlichen Rand des Ravensburger Hügellandes (Einheit 531)² und hier weiter spezifiziert, im Herforder Platten – und Hügelland (Einheit 531.23). Der Lager Höhenzug des Lipper Berglandes schließt östlich in einem Bogen über Werl, Aspe und Wülfer an.

Der Landschaftsraum am westlichen Rand des Ortsteils Werl-Aspe ist geprägt von topographisch leicht bewegten Ackerflächen, die nur wenig durch Wallhecken, kleine Gehölze oder ähnlichem gegliedert werden. Die übrigen Seiten des Plangebietes werden durch angrenzende Wohngebiete geprägt die durch Grünzüge wie die Senke des Brökerbaches gegliedert werden.

Das Plangebiet selber wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Der Geländehochpunkt Kreuzbreite mit ca. 112 m ü. NN bildet eine deutliche Kuppe. Hierbei ist der Bereich am Fritz-Niewald-Weg schwach geneigt, während weiter östlich, hangabwärts ein gleichmäßiges Gefälle von bis rd. 2 % auftritt. Das Plangebiet liegt auf dem Osthang dieser Höhe zwischen gut 109 m bis 106 m ü. NN mit einer Neigung genau nach Osten.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Flächen, sind weitgehend im Eigentum der Stadt Bad Salzuflen. Nur das Flurstück Nr. 1038 ist in privatem Eigentum. Hierfür gibt es allerdings seit dem Jahr 2003 einen Auflassungsvermerk im Grundbuch und einem entsprechenden Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer.

¹ Vorlage 106/2011

² Meisel, Sofie (1959): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 85 Minden, Geographische Landesaufnahme 1:200 000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Hrsg. Bundesanstalt für Landeskunde. Remagen.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtlich ist das Plangebiet als unbebauter Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzuordnen.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Oberbereich Bielefeld - weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus. Gleichzeitig ist für das Plangebiet der Erhalt und die Entwicklung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan weist entsprechend der 100. Änderung, Teilbereich B, wirksam seit dem 27.12.2000, für das Plangebiet Wohnbauflächen und Grünflächen aus. Der Bebauungsplan stimmt hiermit überein und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die bebaubaren Bereiche sind am 13.12.2000 aus dem bisherigen Landschaftsschutzgebiet entlassen worden.

4 Planungskonzept

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die Realisierung des neuen Wohngebietes „Knetterheide-Südfeld“ weiter voran zu treiben und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Rahmenplanes weitere bebauungsfähige Grundstücke zu schaffen, die den Wünschen der Bauinteressenten entsprechen.

5 Planinhalt

5.1 Planung der Baugebiete

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Wohnbauflächen werden im gesamten Plangebiet als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hierbei werden die gemäß § 4 (3) Nr.1, 3, 4, und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um dem umgebenden Gebietscharakter sowie erfahrungsgemäß den Wünschen der zukünftigen Bewohner zu entsprechen. Sonstige nicht störende Betriebe bleiben weiterhin ausnahmsweise zulässig, damit wird derartigen Betrieben eine wohnverträgliche Tätigkeit im geprüften Einzelfall ermöglicht.

Um den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung mit überwiegender Eigennutzung zu gewährleisten, wird in den Baugebieten die offene Bauweise für Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt, die dadurch ggfs. mit einer Einlieger- oder Zweitwohnung errichtet werden können.

Die Grundflächenzahl orientiert sich für eine flächensparende Bauweise am Höchstwert der BauNVO und wird auf 0,4 festgesetzt.

Die Versiegelung der Vorgärten sowie zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO (durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und dergl.) wird begrenzt, um die ökologischen Bodenfunktionen soweit wie möglich zu erhalten.

In der Vergangenheit kam oft die Nachfrage nach Grundstücken, die mit einem eingeschossigen Gebäude mit flachgeneigtem Walmdach bebaut werden können. Um diese Bauform zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan im inneren östlichen Bereich und in dem nördlichen Baustreifen entlang des Grünzuges, eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 3,50 m und einer Firsthöhe von 8,50 m festgelegt. Die Dächer sollen als Sattel-, oder Walmdächer ausgeführt werden, mit einer Dachneigung von 30° bis 45°. Durch diese Festsetzung ist ein harmonischer Übergang zur anschließenden zweigeschossigen Bauweise gewährleistet. Im westlichen Bereich und entlang des Veilchenweges werden die Festsetzungen entsprechend des südlich angrenzenden Bauabschnittes von 2 Vollgeschossen mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 9,50 m übernommen. Als Dachformen sind dort Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.

In dem Wohngebiet umrahmen die Baugrenzen zusammenhängende, überbaubare Grundstücksflächen mit zulässigen Bautiefen zwischen 16 und 17 Metern, um den Bauherren eine Gestaltungs- und Aufteilungsfreiheit zu ermöglichen. Im inneren östlichen Bereich des Plangebietes wurde auf eine hintere Baugrenze verzichtet, da dort die Grundstücke zwischen den Erschließungsstraßen eher schlank ausfallen werden.

Garagen (einschl. Carports) und Nebenanlagen über 30 cbm umbautem Raum sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um eine gestaltete und konfliktvermeidende Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Mit dieser Festsetzung soll außerdem eine städtebaulich nicht erwünschte großvolumige Bebauung außerhalb der zulässigen Baugrenzen vermieden werden.

Festgesetzt wird außerdem, dass zwischen Garagen (auch Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten ist. Ziel ist dabei sicher zu stellen, dass auch auf den privaten Grundstücken neben dem begrenzten Angebot im flächensparend konzipierten öffentlichen Straßenraum zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten gegeben sind.

5.1.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Die baugestalterischen Festsetzungen sind überwiegend aus den vorherigen Bauabschnitten übernommen worden, um die einheitliche Umsetzung der Dachlandschaft und Vorgärten mit deren Einfriedungen im Baugebiet sicherzustellen. Es werden auch Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen, um diese für zulässige gewerbliche Nutzungen zu steuern.

Die Gestaltung, die Farben und die Materialwahl für die Fassaden bleibt mit den Möglichkeiten „Verblend-/Sichtmauerwerk, Putz oder Holz“ weitgehend freigestellt. Um dennoch ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, wird das Material der Dachdeckungen bewusst auf „Dachziegel/-

steine“ eingeschränkt. Dabei sind noch verschiedene Ausführungsqualitäten und -variationen im Sinne einer eigenverantwortlichen Gestaltung möglich.

Um eine angemessene städtebauliche Gestaltung der Dachflächen zu erreichen sind Mindestmaßen bzw. maximal zulässige Größen und Proportionen bei Dachaufbauten, Nebengiebeln und Zwerchhäusern festgesetzt worden.

Es wird erwartet, dass aneinandergrenzende Wohngebäude (Doppel- und Reihenhäuser) in gleichen Materialien und Ausführungen errichtet werden.

Entlang des Veilchenweges als Sammelstraße und entlang des nördlich anschließenden Grünzuges wird eine traufständige Firstrichtung zur Sicherung der ästhetische Qualität im städtebaulichen Siedlungsbildes entsprechend den vorherigen Bauabschnitten festgesetzt. Zugleich wird damit eine optimale Ausrichtung der Dachflächen für die Nutzung der Solarenergie berücksichtigt.

Um unnötige Versiegelung zu vermeiden, sind nur 2 Grundstückzufahrten mit einer maximalen Breite von 3,00 m pro Grundstück zulässig. Sofern diese zusammengelegt werden beträgt die maximal zulässige Breite 5,00 m. Insgesamt darf die Vorgartenfläche nicht zu mehr als 30% befestigt werden.

Die Gestaltung von Einfriedungen ist freigestellt, entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind die Einfriedungen jedoch Vorgaben unterworfen. Diese Einschränkungen sind aus gestalterischen und funktionalen Gründen unabdingbar, um die Gestaltung des Straßenraumes und der öffentlichen Grünzüge zu verbessern.

5.2 Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.2.1 Begrünung

Die Pflanzgebote für Laubbäume in den Verkehrsflächen und Privatgärten sollen den biologischen Wert erhöhen und das Kleinklima verbessern. Die Standorte der Bäume sind weitgehend freigestellt. Größere öffentliche Grünflächen sind im Planbereich nicht vorgesehen. Sie sind bereits früher im Zuge der Umsetzung der angrenzenden Bauabschnitte / Bebauungspläne angelegt worden, wie u. a. der nördlich angrenzende Grünzug.

Die geforderte Eingrünung seitlicher Wandflächen in einem Abstand von weniger als 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen wird aus städtebaulichen Gründen zur Begrünung des Baugebietes angestrebt

Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Neigung von 0° - 15° sind mit Pflanzen, standortgerecht zu begrünen. Hierdurch ergibt sich neben der ökologischen Aufwertung dieser versiegelten Flächen auch eine günstige Regenwasserrückhaltung und -verdunstung.

5.2.2 Schutzmaßnahmen

Die textliche Festsetzung Nr. 5a die bestimmt, dass alle Maßnahmen, wenn sie innerhalb der Brutzeit zwischen Anfang März und Ende August durchgeführt werden und mit einem Eingriff verbun-

den sind, eines gesonderten Nachweises bedürfen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Dies dient dem Schutz von Arten, die die Ackerfläche potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen könnten.

5.2.3 Ausgleichsflächen

Im Umweltbericht - als Teil II der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1021 B/III - werden die mit diesem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft eingehend betrachtet. Durch Novellierung des BauGB ist ab Juli 2004 die Umweltprüfung für Planungsvorhaben verbindlich geregelt worden. Aufgrund von § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch die Planung zu erwartende Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Da im Plangebiet keine größeren Grünflächen vorgesehen sind, die als Ausgleichsflächen angerechnet werden können, wird es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu einem Kompensationsdefizit kommen, das außerhalb des Bebauungsplanes durch Maßnahmen der Stadt Bad Salzuflen ausgeglichen werden muss.

Der Umweltbericht enthält eine entsprechende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Kapitel 3.1). Als Ergebnis dieser Bilanzierung ist für das 19.934 qm große Plangebiet ein Ausgleichsdefizit von 21.248 Werteinheiten (WE) festgestellt worden. Da im Plangebiet selber der Ausgleich nicht erfolgen kann, ist ein externer Ausgleich erforderlich, der durch Zuordnung von Maßnahmen über das Städtische Ökokonto realisiert werden soll. Der externe Ausgleich ist auf einer Kompensationsfläche im Stadtwald von Bad Salzuflen in der Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 31, Flurstück 87 (teilweise) vorgesehen. Der Ausgleich erfolgt durch die Umwandlung einer Fichtenmonokultur in einen Edellaubholz-(Ahorn, Kirsche, vereinzelt Elsbeere)/ Buchenmischwaldbestand auf einer Teilfläche von 10.624 qm. Eine Plandarstellung mit der flächenmäßigen Zuordnung der Ausgleichfläche ist dem Umweltbericht als Abbildung 3 beigefügt sie wird außerdem in der Planzeichnung dargestellt.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die Bundesautobahn Hannover-Dortmund ist von der Lockhauser Straße über die Bundesstraße 239 und/oder die Ostwestfalenstraße mit den Anschlussstellen "Herford/Bad Salzuflen" bzw. "Ostwestfalen-Lippe" zu erreichen.

Unverändert gegenüber dem städtebaulichen Konzept bleibt die Verkehrserschließung des Baugebietes. Der am westlichen Rand des Plangebietes vorhandene Fritz-Niewald-Weg wird mit Radwegen und Alleebäumen auf 18 m Breite ausgebaut und in Höhe der Straße „Mühlenbrink“ in Form eines Kreisverkehrs an die Kreisstraße K 4 "Lockhauser Straße" angeschlossen. (Siehe auch verkehrstechnischen Fachbeitrag der Planungsgruppe Nord, PGN, Hannover.)

Das Plangebiet wird über den „Veilchenweg“ als Sammelstraße an den Fritz-Niewald-Weg angebunden.

Die innere Erschließung des Baugebietes B/III wird durch eine 5,50 m breite, öffentliche Wohnstraße - im verkehrsberuhigtem Ausbau mit integrierten Parkplätzen und Straßenbäumen - erfolgen. Eine Durchfahrmöglichkeit/Verbindung zu anderen Baugebieten ist nicht vorgesehen.

Innerhalb der Wohngebiete sind alle Wohngebäude durch verkehrsberuhigte, öffentliche Wohnstraßen erreichbar. Die einfache Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird durch die Ringform der Straße mit drei Anbindungen an die Sammelstraße sichergestellt.

Zwei Fuß- und Radwege schaffen die Vernetzung zu dem nördlich angrenzenden, öffentlichen Grünzug sowie den anschließenden Teil des Wohngebietes.

Das Plangebiet ist ferner durch Regionalbuslinien bzw. eine Stadtbuslinie in fußläufiger Entfernung von rund 600 bzw. 800 m direkt mit dem Zentrum von Bad Salzuflen verbunden. Dort stehen weiterführende Bahn- und Fernbusverbindungen zur Verfügung.

5.4 Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen

Der Siedlungsbereich Knetterheide bietet entlang der Bielefelder Straße gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die fußläufig zu erreichen sind. Einkaufsmöglichkeiten für den aperiodischen Bedarf befinden sich in den Stadtteilzentren Schötmar und Bad Salzuflen, die über den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind. Aufgrund dieser ausreichenden Angebote werden keine umfangreichen Angebote für die Nahversorgung innerhalb des Plangebietes erforderlich sein.

Die schulischen Belange werden durch die im angrenzenden Baugebiet "Brökerweg, nördlicher Teil" gelegene dreizügige Grundschule für den Siedlungsbereich Knetterheide und durch die östlich der Paul-Schneider-Str. gelegene „Städtische Gesamtschule Aspe" mit ihren differenzierten Bildungswegen gewährleistet.

Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich unmittelbar an der Paul-Schneider-Straße gegenüber der Straßeneinmündung "Asper Platz", eine weitere Einrichtung an der Bonhoefferstraße ist ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt. Darüber hinaus ist in dem angrenzenden Bebauungsplan "Brökerweg, nördlicher Teil" eine Gemeinbedarfsfläche als Reserve für einen neuen Kindergarten und ein neues Jugendzentrum ausgewiesen.

In den öffentlichen Grünzügen der unmittelbar angrenzenden Bauabschnitte befinden sich mehrere Kinderspielplätze, die für verschiedene Altersgruppen wegbegleitend angelegt wurden.

Diese Einrichtungen versorgen das Baugebiet mit. So sind weitere Gemeinbedarfseinrichtungen in diesem Bebauungsplan nicht vorgesehen.

5.5 Technische Ver- und Entsorgung

5.5.1 Versorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Anlagen durch den zuständigen Träger (Stadtwerke Bad Salzuflen).

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger.

Es ist beabsichtigt, dass Wohngebiet mit Heizwärme aus dem Blockheizkraftwerk an der Grundschule (Asper Platz) als umweltschonende Energieversorgung über den Einsatz der Kraft-Wärme-Koppelung, zu versorgen. Auf eine zusätzliche Gasversorgung des Gebietes kann daher verzichtet werden.

5.5.2 Abwasserentsorgung

Im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Bad Salzuflen ist die Entsorgung des Plangebietes berücksichtigt. Die geplanten Wohngebiete werden über vorhandene und ergänzte Schmutzwasserkanäle entsorgt. Das geplante Kanalnetz ist gemäß § 58 LWG anzuzeigen.

5.5.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Eine im Bereich des Bebauungsplanes durchgeführte Bodenuntersuchung hat ergeben, dass die Deckschichten nur eine sehr geringe Durchlässigkeit aufweisen und sich daher die Versickerung des Regenwassers nicht anbietet.

Anfallendes Regenwasser wird daher der Niederschlagswasserkanalisation zugeführt. Dieses wird in einem Regenrückhaltebecken im südöstlichen Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1021 B/I zurückgehalten und über ein regelbares Drosselbauwerk in den als Vorflut dienenden Brökerbach eingeleitet. Für das Regenrückhaltebecken ist eine Fläche von 2.200 m² dargestellt; es wurde dabei so groß dimensioniert, dass die später zusätzlich anfallenden Regenwassermengen aus den weiteren Bauabschnitten des Teilbereiches B mit eingeleitet und behandelt werden können.

5.5.4 Abfall und Bodenaushub

Das Plangebiet wird durch die geregelte Müllabfuhr erfasst. Im Bereich B/I wurde schon eine Altglas-Sammelfläche an einer zentralen Stelle ausgewiesen. Diese ist auch für den Bereich B/III gut erreichbar.

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

5.6 Artenschutz

Mit der kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2007 hat der Bundesgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. Die Artenschutzbelange müssen nun bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

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

Im Zuge des Planverfahrens wurde geprüft, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Individuen von besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder erheblich gestört werden könnten, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte. Im weiteren wurde überprüft, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten beseitigt werden (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatschG). Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW³ zu Grunde zu legen.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Prüfung wurde für die planungsrelevanten Arten geprüft, ob das geplante Vorhaben mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG vereinbar ist. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass an dieser Stelle durch die Überbauung der Ackerfläche die meisten der zu betrachtenden planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 3918 nicht betroffen sind. Arten, die diese Fläche als Teil ihres Nahrungsreviers nutzen, können auf die an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen ausweichen. Bisher liegen keine Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor. Zum Schutz der Arten, die die Ackerfläche potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen könnten, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5a sichergestellt, dass alle Maßnahmen, die mit einem Eingriff verbunden sind - wenn sie innerhalb der Brutzeit der Arten zwischen Anfang März und Ende August durchgeführt werden - eines gesonderten Nachweises bedürfen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt werden.

Bei Beachtung der Vorgaben zur Bauzeitenbeschränkung stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Es kann davon ausgegangen werden, dass es bei keiner der im Messtischblatt 3918 potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten durch die geplante Maßnahme zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen kommen wird. Die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist deshalb nicht erforderlich.

5.7 Immissionsschutz

Für den nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes können Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen nordwestlich des Fritz-Niewald-Weges auftreten, aus den örtlichen Erfahrung heraus werden aber keine unzumutbaren Belästigungen durch Geruch, Lärm, Staub erwartet. Ansonsten sind innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes keine auf die Wohnnutzung einwirkende Emittenten bekannt. Immissionsschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäude. Bezüglich eventuell vorhandener aber bislang unbekannter Bodendenkmäler werden in dem Bebauungsplan Hinweise für das Verhalten bei Erdbewegungen, Ausschachtungen und Bauarbeiten aufgeführt.

³ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf

5.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

5.9.1 Flächen mit Bodenbelastungen

In dem Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld ist nach heutigem Kenntnisstand kein Bodenbelastungsverdacht bekannt bzw. vorhanden.

5.9.2 Quellenschutzgebiete

Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone Q IV festgelegt wurde. Weitere Einzelheiten sind der Quellenschutzverordnung zu entnehmen.

6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 19.934 qm teilt sich in folgende Flächen auf:

Baugebiete		
Allgemeines Wohngebiet	17.775 qm	89,2 %
Verkehrsflächen		
öffentliche Straßenfläche	2.025 qm	10,1 %
Fuß- und Radweg	134 qm	0,7 %
Gesamtfläche	19.934 qm	100 %

7 Gesamtabwägung

Städtebauliches Ziel im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1021 B/III ist die Umsetzung eines weiteren Abschnittes der Rahmenplanung zum „Südfeld“. Bei der vorgesehenen Wohnbebauung wird voraussichtlich der Schwerpunkt wie im übrigen Baugebiet auf dem freistehenden Einfamilienhausbau liegen. Städtebaulich ist das Plangebiet als integriert anzusehen, die infrastrukturellen Rahmenbedingungen sind stadtplanerisch als günstig anzusehen und ermöglichen eine tragfähige Auslastung der vorhandenen Infrastruktur.

Mit der Planung wird eine bisher als Ackerland genutzte Fläche von ca. 2 ha Größe in ein Wohngebiet, das sich in den Wohnsiedlungsbereich „Südfeld“ einpasst, umgewandelt.

Im Stadtgebiet ist eine entsprechende Neubaunachfrage zur Zeit noch absehbar. Ein Alternativstandort mit bereits versiegelten Flächen steht in dem erforderlichen Umfang im Stadtgebiet nicht zur Verfügung und städtebaulich sinnvolle Standortalternativen bestehen ebenfalls nicht. Der mit der Planung verbundene Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche und den damit verbundenen Lebensräumen sowie die Versiegelung des Bodens ist daher nicht vermeidbar.

Im Umweltbericht werden die Ausprägung der Umweltbelange und Schutzgüter sowie die Umweltauswirkungen der Planung dargelegt. Die mit der Planung einhergehenden Auswirkungen auf die Umwelt sind vielfach sehr gering oder werden durch Maßnahmen zur Verminderung und zum Aus-

gleich weitgehend reduziert. Nicht vermieden oder ausgeglichen werden können der vollständige Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche mit hohem natürlichen Ertragspotenzial (sehr hohe Erheblichkeit, da irreversibel), die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch die Bautätigkeit und die Versiegelung (mittlere Erheblichkeit), die Verringerung der Grundwasserneubildung (geringe Erheblichkeit) und der Verlust der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft (mittlere Erheblichkeit, weil bereits durch Bebauung im Umfeld irreversibel geschädigt).

Zur Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen des Naturschutzrechts wurde eine Eingriffsbilanzierung nach der Arbeitshilfe „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ durchgeführt. Der erforderliche Ausgleich wird auf einer externen Kompensationsfläche durch Umwandlung einer Fichtenmonokultur in Laubmischwald auf einer Fläche von 10.624 qm im FFH-Gebiet „Stadtwald Bad Salzuflen“ erreicht.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz wurde vorgenommen. Der Erhaltungszustand planungsrelevanter Arten ist aufgrund der geringen Flächenausdehnung des Geltungsbereichs und der Biotopstruktur durch die Planung nicht gefährdet. Bisher liegen keine Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor. Zum Schutz potentiell im Plangebiet vorkommender Arten wurden Festsetzungen im Bereich der zulässigen Bauzeiten getroffen.

Im Ergebnis wird der weiteren Realisierung des Wohngebietes „Südfeld“ Vorrang vor dem Schutz des Bodens, der Natur, des Landschaftsbilds und dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen eingeräumt.

8 Auswirkungen und Realisierung der Planung

8.1 Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bauabschnittes wird die Lücke zwischen den bereits fast komplett bebauten Bauabschnitten A und B/II geschlossen.

Generell ist zu berücksichtigen, dass die großflächige Ansiedlung junger Familien schubartige Mehrbelegungen städtischer Einrichtungen zur Folge hat. Nach anfänglichen starken Zuwächsen in nahen Kindergärten und Schulen werden diese dann im Generationswechsel wieder deutlich zurückgehen. Durch die sukzessive Entwicklung des Teilbereiches B sind aber diese Schwankungen gedämpft zu erwarten.

Das Risiko für funktionale oder gestalterische Fehlentwicklungen innerhalb der geplanten Wohngebiete ist als gering einzustufen, da die getroffenen Festsetzungen den bekannten Regelungen vergleichbarer Baugebiete entsprechen. Auch sind die aktuellen, örtlichen Erfahrungen aus den Teilbereichen A und B/I und II in diesen Bebauungsplan eingeflossen.

Durch die Planung wird die Inanspruchnahme von aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als schutzwürdig kartierten Böden vorbereitet. Die geplante Bebauung beeinträchtigt das Landschaftsbild nur unwesentlich, da das Baugebiet die vorhandenen Siedlungsstrukturen arrondiert.

Über die vorstehend aufgeführten Auswirkungen hinaus sind keine bedeutsamen oder ungewöhnlichen Nebenwirkungen abzusehen.

8.2 Kosten und Finanzierung

Da die Flächen für die öffentliche Infrastruktur im Plangebiet bereits im Eigentum der Stadt Bad Salzuflen sind, werden keine weiteren Kosten für den Grunderwerb anfallen. Für die innere Erschließung des Baugebietes werden für die Infrastruktur Kosten anfallen, die entsprechend als Erschließungskosten auf Baugrundstücke umgelegt werden.

Bad Salzuflen, den 15.11.2011