

Bebauungsplan Nr. 0111/I „Freiligrathstraße/Eichendorffstraße“, 1. Änderung Ortsteil Bad Salzuflen

Begründung

zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
in der Fassung vom 20.04.2012

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Ansprechpartner(in): Frau Höltkemeier, Tel.: 05222 - 952 184, E-Mail: C.Hoeltkemeier@bad-salzuflen.de

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt, Rudolph-Brandes-Allee 19 - 6. Etage, 32105 Bad Salzuflen
Internet: www.bad-salzuflen.de/go/bauleitplanung - E-Mail: stadtplanung@bad-salzuflen.de

Inhaltsverzeichnis

	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 Bebauung und Nutzung	4
2.3 Erschließung	4
2.4 Eigentumsverhältnisse	4
2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3 PLANUNGSBINDUNGEN	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplanung	6
3.3 Sonstige Bindungen	6
4 PLANUNGSKONZEPT	7
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	7
5 PLANINHALT	7
5.1 Planung der Baugebiete	7
5.1.1 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO	7
5.1.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	9
5.1.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	10
5.1.4 Eingriffsregelung	10
5.2 Verkehrliche Erschließung	11
5.2.1 Individualverkehr	11
5.2.2 Ruhender Verkehr	11
5.3 Technische Ver- und Entsorgung	11
5.3.1 Versorgung	11
5.3.2 Abwasserentsorgung	12
5.3.3 Beseitigung des Niederschlagswassers	12
5.3.4 Abfall und Bodenaushub	12
5.4 Immissionsschutz	12
5.5 Artenschutz	12
5.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege	15
5.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	15
6 FLÄCHENBILANZ	15
7 GESAMTABWÄGUNG	15
8 AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG	16
8.1 Auswirkungen	16
8.2 Maßnahmen	16
8.3 Kosten und Finanzierung	16

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Wohngebiet an Obernbergstraße und Freiligrathstraße in Bad Salzuflen stellt eines der attraktiven, innenstadtnahen Wohngebiete der Stadt dar. Es zeichnet sich insbesondere durch die Nähe zum Obernberg aus, dessen Freiraum- und Landschaftsbereiche fußläufig erreicht werden können. Südlich bilden die Kuranlagen und -einrichtungen den Übergang in den Innenstadtbereich.

Die Stadt Bad Salzuflen hat das Wohngebiet zwischen Goethestraße, Freiligrathstraße und Obernbergstraße in den 1990er Jahren großräumig überplant. Der hochwertige Wohngebietscharakter sollte erhalten und einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung vorgebeugt werden. Ziel war die bestandsorientierte Aufnahme der vorhandenen Wohngebäude sowie das behutsame Einräumen und Ordnen verträglicher Nachverdichtungsmöglichkeiten. Hiervon berührt waren u.a. Grundstücke entlang der Obernbergstraße. Die Grundstücke an der Obernbergstraße weisen mit einer Länge von teilweise über 70 Metern eine für Wohngrundstücke sehr große Tiefe auf. Die rückwärtigen Grundstücksteile stellen sich heute i.W. als unbebaute Flächen dar, die von den Eigentümern als Gartenfläche genutzt werden. Teilweise wurden die Wohngebäude abgerückt von der Straße in den rückwärtigen Grundstücksbereichen errichtet.

Die Eigentümer eines der Grundstücke an der Obernbergstraße sind hinsichtlich der Möglichkeit der Erweiterung ihres bestehenden Gebäudes an die Stadt herangetreten. Das Gebäude befindet sich in sog. „zweiter Reihe“ von der Obernbergstraße, eine derartige Erweiterung des Bestandsgebäudes ist von den Vorgaben des Ursprungsplans nicht gedeckt. Vor diesem Hintergrund soll ein Teilbereich westlich der Obernbergstraße auf die Möglichkeit der Änderung der Planungsvorgaben untersucht werden. Die Baumöglichkeiten in zweiter Reihe auf den von der Straße abgerückten Grundstücksteilen sollen grundsätzlich beibehalten werden, gleichzeitig werden die Vorgaben des Ursprungsplans insbesondere hinsichtlich überbaubarer Grundstücksfläche und Geschossigkeit überprüft und an heutige Erfordernisse angepasst. Darüber hinaus prägt ein alte, großkronige Buche den Straßenraum an der Obernbergstraße. Auch die Vorgaben zum Erhalt der Gehölze, die im Ursprungsplan enthalten sind, werden aus ökologischer und städtebaulicher Sicht überprüft.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0111/I „Freiligrathstraße/Eichendorffstraße“ liegt im Nordwesten der Stadt Bad Salzuflen, südlich des Obernbergs. Die Innenstadt befindet sich rund 800 Meter südlich des Plangebiets. Das Plangebiet umfasst gut 0,6 ha. Es wird im Osten durch die Obernbergstraße begrenzt und umfasst die Flurstücke der Häuser Obernbergstraße 15 – Obernbergstraße 25. Zur genauen Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

1.3 Planverfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt deutlich unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß **§ 13a BauGB** als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt werden, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Angesichts des vorhandenen Bestands und der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen Neuordnung wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben und das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind. Die umweltrelevanten Belange werden auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0111/I „Freiligrathstraße/Eichendorffstraße“ überplant einen Teilbereich des Ursprungsplans vollständig. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0111/I werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 0111/I insgesamt durch die selbständig zu bewertende Planänderung überlagert. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung. Sofern sich die Änderungsplanung in einem gerichtlichen Verfahren als unwirksam erweisen sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Änderungsbereich ist Teil innenstadtnaher Wohnbauflächen nördlich der Innenstadt Bad Salzuflen. Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten bebaut, mit zunehmender Nähe zur Innenstadt Bad Salzuflens nimmt die historische Gebäudesubstanz zu. Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des Ursprungsplans Nr. 0111/I grenzt der Oberberg. Dieser Wald- und Freiraumbereich hat für die Bewohner und Nachbarschaft eine große Bedeutung als Naherholungsziel.

Typisch für innenstadtnahe Wohngebiete in Bad Salzuflen ist die Topographie. Das Gelände des Plangebiets fällt von Nord nach Süd in Richtung Innenstadt ab. Oberbergstraße und Extersche Straße bilden diese Topographie ab. Östlich befindet sich in etwa 250 Meter Entfernung der Kurpark Bad Salzuflen, der einen zentralen Grünkeil in die Stadt hinein darstellt. Gleichzeitig markieren die Kuranlagen und –einrichtungen im Süden des Kurparks den Übergang vom Plangebiet des Ursprungsplans in die Innenstadt.

2.2 Bebauung und Nutzung

Der Änderungsbereich ist entlang der Oberbergstraße weitestgehend bebaut. Die Grundstücke weisen mit bis zu 75 Metern Länge eine für Wohnbaugrundstücke sehr große Tiefe auf. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Ursprungsplans Nr. 0111/I sind für diese z.T. großen Gartenbereiche behutsam Nachverdichtungsmöglichkeiten eingeräumt und städtebaulich geordnet worden. Einige der Grundstücke im Änderungsbereich weisen eine von der Oberbergstraße abgerückte Bebauung auf. Der Gebäudezusammenhang entlang der Straße ist in diesen Bereichen heute unterbrochen.

Die Bebauung im Änderungsbereich selbst und in seiner näheren Umgebung ist heterogen und reicht von sog. „Kaffeemühlen“ als typische Bauform zu Beginn des 20. Jahrhunderts über Siedlungshäuser der 1940er und 1950er Jahre mit ihren steilen Satteldächern bis hin zu „Zweistockhäusern“ der 1960er und 1970er Jahre. Zudem befindet sich im Änderungsbereich ein Bungalowgebäude mit einem flach geneigten Walm-dach. Die den Änderungsbereich und die nähere Umgebung i.W. prägende Dachform ist das Satteldach. Untergeordnet finden sich im Plangebiet und seiner Umgebung auch Gebäude mit einem Walmdach, so u.a. die Bebauung östlich der Oberbergstraße, wo einige der historischen, zweigeschossigen Walm-dachgebäude (sog. „Kaffeemühlen“) existieren.

Die Bebauung entlang der Oberbergstraße treppt sich gleichsam von Süden nach Norden hangaufwärts und nimmt die Topographie der Ortslage auf. Durch bislang unbebaute, z.T. großzügige Vorgartenbereiche ist der Blick auf die Bebauung freigestellt. Gleichzeitig fällt das Gelände innerhalb des Änderungsbereichs von West nach Ost in Richtung Oberbergstraße. Zum Teil weisen die einzelnen Grundstücke ein Ost-West-Gefälle von rund 2 Metern auf.

Aufgrund des Alters des Wohngebiets stockt teilweise alter Gehölzbestand auf den privaten Grundstücken. Der Gehölzbestand wird durch Bäume entlang der erschließenden Straßen ergänzt.

2.3 Erschließung

Über die Oberbergstraße ist der Änderungsbereich an den örtlichen Verkehr angeschlossen, die Extersche Straße als Landesstraße östlich des Änderungsbereichs stellt eine Anbindung an den überörtlichen Verkehr dar. Über eine Bushaltestelle in der Oberbergstraße ist auch eine Verbindung mit Mitteln des Öffentlichen Personennahverkehrs in Richtung Bad Salzuflen Zentrum sowie in Richtung der Ortsteile Schötmar und Holzhausen sichergestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten und erschlossenen Siedlungszusammenhangs. Es ist an die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angeschlossen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die bebauten Grundstücke im Änderungsbereich werden zu Wohnzwecken genutzt. Die Wohngebäude befinden sich ebenso wie die Grundstücke selbst im Besitz einzelner privater Eigentümer. Teilweise haben

bereits Grundstücksteilungen zur Nachverdichtung durch Wohngebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen stattgefunden.

2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Stadt Bad Salzuflen hat das Wohngebiet zwischen Goethestraße, Freiligrathstraße und Oberbergstraße in den 1990er Jahren großräumig überplant (Inkrafttreten 1998). Die Bebauungsplanung ersetzte einen Ursprungsplan aus den 1960er Jahren. Im Rahmen der bestandsorientierten Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 0111/I „Freiligrathstraße/Eichendorffstraße“ wurden die bereits bestehenden Gebäude planerisch gesichert, Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten wurden behutsam eingeräumt und geordnet. Einem steigenden Umnutzungs- und Verdichtungsdruck sollte begegnet werden. Insbesondere die privaten Freiflächenbereiche und Vorgärten sollten weitestgehend von weiterer Bebauung freigehalten und der Gehölzbestand gesichert werden.

Das Gebiet sollte als hochwertiges, innenstadtnahes Wohngebiet gesichert werden. Wesentliche Teile des Plangebietes des Ursprungsplans wurden daher als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Die bestehende Nutzungsstruktur und Orientierung auf das Wohnen wurde planerisch gesichert. Eine Erhöhung der Nutzungsintensität beispielsweise durch (ggf. noch) verträgliche gewerbliche Nutzungen war ausdrücklich nicht Planungsziel für die Flächen im Übergangsbereich zu den angrenzenden Freiraumbereichen. Zudem wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

In einem Teilabschnitt westlich der Oberbergstraße weisen die Wohngrundstücke eine große Tiefe auf. I.W. wurden die Gebäude entlang der Straße errichtet, zwei Gebäude finden sich jedoch abgerückt von der Straße. Zudem findet sich auf einem Grundstück im rückwärtigen Bereich ein zweites Wohngebäude. Der Bebauungsplan verfolgt für den Änderungsbereich das Ziel, gerade auch die „Baulücken“ entlang der Oberbergstraße zu schließen und setzt parallel zur Straße einen Bauteppich fest. In zweiter Reihe wurden ebenfalls Baurechte aufgenommen. Über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger wird planerisch gewährleistet, dass auch die möglichen Gebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erreicht werden können.

Der Ursprungsplan setzt für die Teilflächen eine eingeschossige Bebauung fest. Die zulässige maximale Wandhöhe beträgt 4,5 m. Die Vorgabe steiler Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° - 55° orientiert sich an den vorhandenen sog. „Siedlungshäusern“ im Änderungsbereich. Gleichzeitig bewegen sich die somit möglichen Firsthöhen der Gebäude im Rahmen der Gebäude, bei denen eine größere Wandhöhe, dafür jedoch eine geringe Dachneigung möglich ist. Daneben enthält der Bebauungsplan weitere allgemeine Regelungen zur Gestaltung von Dächern einschließlich Dachaufbauten u.ä. sowie von Werbeanlagen.

Der Änderungsbereich stellt entlang der Oberbergstraße einen Sonderfall dar. Sowohl nördlich als auch südlich wurden die Teilflächen mit einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen und einer entsprechenden maximal zulässigen Wandhöhe von 7,0 Metern überplant. Zulässig sind in diesen Bereichen Satteldachgebäude mit einer Dachneigung von 40° - 45°.

Im Ursprungsplan sind im Änderungsbereich zwei Bäume zum Erhalt festgesetzt. Während der nördliche Baum heute in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden ist, soll die Birke zentral im Änderungsbereich zu Gunsten einer Erweiterung des angrenzenden Baufensters im Zuge der Planänderung aufgegeben werden. Demgegenüber wird eine großkronige, markante Buche auf dem selben Grundstück (Kronentraufdurchmesser gut 15 Meter) durch überbaubare Grundstücksflächen im Ursprungsplan überplant.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im **Regionalplan** - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - ist das Plangebiet als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt. Die Flächen sind darüber hinaus als Flächen mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz festgelegt. Die letztgenannte zeichnerische Zielfestsetzung erfasst die gesamten gewerblichen Bereiche sowie Wohnbauflächen des Ortsteils Bad Salzuflen. Vorliegender Bauleitplanung entgegenstehende landes- bzw. regionalplanerische Belange sind nicht zu erkennen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bad Salzuflen stellt den Änderungsbereich sowie die umgebenden Wohngebiete als Wohnbauflächen dar. Die Wohngebietsausweisung gemäß der 1. Änderung des Ursprungsplans ist nach wie vor aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3 Sonstige Bindungen

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich befindet sich im bebauten Siedlungsbereich. Er wird daher nicht von den Vorgaben eines Landschaftsplans des Kreises Lippe erfasst. Auch befinden sich im Änderungsbereich weder **Landschaftsschutzgebiete** (LSG), **Naturschutzgebiete** (NSG) noch sonstige gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft. Auch im **Biotopkataster NRW** geführte bzw. nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz gesetzlich geschützte Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht bekannt. **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

b) Gewässer

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Ebenso befindet sich kein gesetzliches Überschwemmungsgebiet im Änderungsbereich bzw. im nahen Umfeld.

Das Plangebiet liegt in der Zone III a bzw. Zone III b des **Quellenschutzgebiets „Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen“**, festgesetzt mit Verordnung vom 16.07.1974 und veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 – 292. Das Quellenschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand vor dem Hintergrund der Bodenverhältnisse und der realisierten sowie geplanten Nutzung allgemein als durchschnittlich beurteilt.

c) Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**¹ stehen im überwiegenden Teil des Plangebiets mittel- bis tiefgründige schluffige Lehmböden als Braunerde, z.T. Pseudogley-Braunerde mit einer mittleren Wasserdurchlässigkeit und einer mittleren Sorptionsfähigkeit des Bodens an. Stellenweise bildet sich schwache Staunässe im Unterboden.

Die Braunerden sind aufgrund ihrer **Fruchtbarkeit** landesweit in NRW als **schutzwürdig, Stufe 1**², kartiert worden. Die Böden sind durch die langjährige anthropogene Nutzung jedoch bereits stark überformt worden und können gerade innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs ihre schützenswerte Bodenfunktion nur noch stark eingeschränkt wahrnehmen.

d) Altlasten, Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0111/I sind keine **altlastenverdächtigen Flächen** oder **Altlasten** bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein Hinweis auf das Vorgehen bei Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Altlast ist auf der Plankarte der Änderungsplanung gegeben.

Kampfmittelvorkommen aus dem 2. Weltkrieg sind ebenfalls nicht bekannt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegen-

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3918 Herford; Krefeld 1983

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

stände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Ein allgemeiner Hinweis ist in der Plankarte eingetragen.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden die entsprechend denkbaren Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung des Erweiterungsvorhabens für den Änderungsbereich neu definiert. Neubauten sollen sich in den Gebäudebestand der Umgebung einfügen. Die Vorgaben der Änderungsplanung orientieren sich auch im Sinne der Verhältnismäßigkeit an den Festsetzungen des Ursprungsplans. Diese werden gemessen an heutigen Erfordernissen überprüft und behutsam fortgeschrieben. Hierbei werden die Baumöglichkeiten orientiert an aktuellen städtebaulichen Zielen der Stadt und erwarteter Realisierungsmöglichkeiten modifiziert. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 0111/I schafft hierfür die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen.

Insgesamt ist die Entwicklung im Innenbereich aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Bereits erschlossene Baulandreserven werden im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mobilisiert. Zudem kann ein Beitrag zur tragfähigen Auslastung der örtlichen Infrastruktur geleistet werden. Hierbei werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, es findet vielmehr ein „Flächentausch“ der überbaubaren Grundstücksflächen statt.

Die konkreten städtebaulichen Ziele sind:

- Behutsame Weiterentwicklung eines Teilbereichs des Wohngebiets an der Obernbergstraße,
- Neufassung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne eines „Flächentauschs“,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes,
- Überprüfung der Festsetzungen des Ursprungsplans insbesondere im Hinblick auf Höhen- und Gestaltungsvorgaben,
- Überprüfung des im Ursprungsplan festgesetzten Gehölzbestands unter Berücksichtigung ökologischer und städtebaulicher Aspekte.

5 Planinhalt

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0111/I „Freiligrathstraße/Eichendorffstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der betroffenen Grundstücke innerhalb des Wohngebiets geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Die Festsetzungen erfolgen hierbei rahmensetzend und bestandsorientiert.

5.1 Planung der Baugebiete

5.1.1 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

a) Art der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet wird entsprechend der realisierten Nutzungen und der Festsetzungen des Ursprungsplans weiterhin als **reines Wohngebiet** gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Reinen Wohngebiets sind lediglich Wohngebäude allgemein zulässig. Eine Erhöhung der Nutzungsintensität beispielsweise durch (ggf. noch) wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen ist nicht Planungsziel für diesen Bereich.

Die Vorgabe der **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Diese Vorgabe war bereits im Ursprungsplan enthalten. Sie wird vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels der behutsamen Weiterentwicklung des attraktiven Wohngebiets weiterhin für angemessen angesehen. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem

Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung. Zudem beugt die Festsetzung unmaßstäblichen An- und Umbauten vor.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungsmaße nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB orientieren sich am vorhandenen baulichen Bestand im Änderungsgebiet selbst und in der näheren Umgebung, sowie an den Festsetzungen des Ursprungsplans in diesem Bereich. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Der Ursprungsplan setzt für die einzelnen Teilbauflächen des Wohngebiets eine **Grundflächenzahl** GRZ von 0,4 fest. Diese GRZ wird beibehalten. Um das Maß an Verdichtung und möglicher Bodenversiegelung wirksam begrenzen zu können, wird im Änderungsbereich festgesetzt, dass die vorgegebene GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. lediglich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden kann. Auch der Ursprungsplan beinhaltet bereits eine Vorgabe zur maximalen Versiegelung der Vorgartenbereiche. Vor dem Hintergrund der Durchsetzbarkeit der Planvorgaben in späteren Umsetzungs- und Genehmigungsverfahren und zur Wahrung einer ausreichenden Flexibilität bei der Ausgestaltung der konkreten Einzelvorhaben der privaten Eigentümer wird die Regelung für angemessen und vollziehbar angesehen.
- Bislang gibt der Ursprungsplan für den Änderungsbereich eine maximal eingeschossige Bebauung vor. Die **Zahl der Vollgeschosse** soll nunmehr in Anlehnung an die umgebende Bebauung und die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans auf maximal zwei Vollgeschosse heraufgesetzt werden. Ermöglicht werden sollen zum Einen „echte“ zweigeschossige Gebäude, aber auch Wohngebäude, in denen das Dachgeschoss das zweite Vollgeschoss darstellt. Die Zahl von zwei Vollgeschossen räumt den Eigentümern im gesamten Änderungsbereich insgesamt ausreichend Flexibilität bei der Nutzung und einem ggf. erfolgenden Ausbau des Dachs ein.
- Entsprechend der vorgegebenen Zahl der Vollgeschosse wird die zulässige **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 0,4 auf 0,8 erhöht.
- Gerade vor dem Hintergrund der Topographie des Geländes ist die Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse zur eindeutigen Bestimmung der Höhenentwicklung der Gebäude unzureichend. Eine sinnvolle Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude soll nunmehr vorwiegend durch eine konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** u.a. zur Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude erfolgen. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an beispielhaften Gebäudehöhen im Änderungsbereich und stellen gleichsam einen Rahmen für die künftige städtebauliche Entwicklung dar. Wesentliches Ziel der Neufassung der festgesetzten Höhenvorgaben ist das Heraufsetzen der maximal zulässigen Traufhöhen.

Mögliche Neubauten auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen hierbei nicht über die Bebauung entlang der Obernbergstraße hinausreichen. Aus diesem Grund gilt sowohl für die **Firsthöhe** der Bebauung an der Obernbergstraße als auch für die Bauflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ein Höchstmaß von 12,0 Meter.

Aufgrund der bislang vorgegebenen eingeschossigen Bauweise ist für den Änderungsbereich eine maximal zulässige Wandhöhe von 4,5 Meter festgesetzt. Diese soll entsprechend der möglichen Zweigeschossigkeit der Gebäude sowie analog zu den benachbarten Teilflächen des WR erhöht werden. Bei der Ermittlung der maximal zulässigen **Traufhöhe** ist u.a. die Topographie des Änderungsbereichs zu beachten. Das Gelände steigt von der Obernbergstraße bis zur ersten Baureihe an; die Höhendifferenz beträgt auf dieser kurzen Distanz bis zu 1,0 Meter. Teilweise ist die Geländeoberfläche auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen insgesamt rund 2,0 Meter höher als im direkten Umfeld der Straße. Um diese Geländesprünge planerisch auffangen und eine angemessene Flexibilität für künftige Gebäudekörper zu gewährleisten, wird für die rückwärtigen Grundstücksbereiche eine größere maximale Traufhöhe ermöglicht. So bedeutet bspw. die Vorgabe einer maximal zulässigen Traufhöhe von 9,0 Meter für die rückwärtigen Grundstücksbereiche eine tatsächliche Traufhöhe von etwa 6,5 Metern. Die Werte bewegen sich somit im Rahmen der Vorgaben des Ursprungsplans für die benachbarten Flächen des Wohngebiets.

Für Bestandsgebäude können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Auf die Einmessung des Gebäudebestands und des Geländes (teilweise) mit Bezug auf das Höhensystem Normnull (NN) mit Stand April 2012 wird verwiesen.

- Als **Bezugshöhe für die baulichen Anlagen** wird in dem bewegten Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage

der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann. Diese Bezugshöhe wird für den Änderungsbereich im Vergleich zur Ursprungsplanung neu gefasst.

c) Überbaubare Flächen und Bauweise

Ebenso nehmen die weiteren Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB die Merkmale des vorhandenen baulichen Bestands im Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung auf und überprüfen die Vorgaben der Ursprungsplanung.

- Entsprechend der Ursprungsplanung wird die Bauweise als **offene Bauweise** festgesetzt. Um den hochwertigen Charakter des Wohngebiets zu wahren sowie einer ggf. unerwünschten Verdichtung mit entsprechenden Verkehrsproblemen etc. vorzubeugen, wird die Bauweise für den Änderungsbereich weiterhin auf **Einzelhäuser** beschränkt.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt und richten sich überwiegend nach den Regelungen des Ursprungsplans. Im zentralen Änderungsbereich sollen überbaubare Flächen sowie die festgesetzten Gehölzbestände überprüft werden. Im Nahbereich der Obernbergstraße findet sich eine großkronige, alte Buche, die sowohl städtebaulich prägend im Straßenraum als auch ökologisch wertvoll ist. Diese ist im Ursprungsplan bislang nicht zum Erhalt festgesetzt, sondern wird durch ein Baufenster überplant. Demgegenüber ist im mittleren Grundstücksbereich eine Birke durch die Erhaltungsfestsetzung im Ursprungsplan geschützt. Die Planänderung sieht vor, dem bestehenden Gebäudekörper im rückwärtigen Grundstücksbereich angemessene Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Im Gegenzug wird die überbaubare Fläche an der Obernbergstraße zu Gunsten der Buche zurückgenommen.
- **Garagen und Carports** sind zukünftig im Änderungsbereich lediglich auf den überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandflächen zulässig, um die privaten Freiraumbereiche freizuhalten. **Nebenanlagen** außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden gemäß § 14 (1) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO im WR im Vorgartenbereich insgesamt reglementiert, um die städtebauliche Qualität der im öffentlichen Raum wirksamen Vorgartenbereiche zu sichern. Die gemäß Plankarte gekennzeichneten Vorgartenbereiche entlang der Obernbergstraße sind bislang weitestgehend von Bebauung freigehalten und ermöglichen den Blick auf die Bebauung. Demgegenüber können jedoch bis zu zwei **Stellplätze** je Baugrundstück auch innerhalb der Vorgartenbereiche errichtet werden, um dem privaten Stellplatzbedarf angemessen Rechnung zu tragen.

5.1.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Bereits der Ursprungsplan aus dem Jahr 1998 beinhaltet Festsetzungen zur Baugestaltung (Dachgestaltung, Werbeanlagen). In der vorliegenden Änderungsplanung sollen die **örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW des Ursprungsplans überprüft, sinnvoll aktualisiert und auf die Bestandssituation abgestimmt werden. Sie ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper. Mögliche Neubauten sollen sich in das gebaute Umfeld einfügen. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Plangebiet einschließlich der Bestandsbebauung. Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie beziehen sich weiterhin auf die Dachgestaltung und die Gestaltung von Werbeanlagen.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regionaltypische und das Plangebiet prägende Dachform ist das Satteldach. Der Bebauungsplan setzt daher für die einzelnen Teilbereiche die **Dachform Satteldach** fest, die je nach Gebietsausprägung und städtebaulicher Zielsetzung mit einer auf die einzelnen Gebiete abgestimmten **Dachneigung** festgesetzt wird. Entlang der Obernbergstraße wird die zulässige Dachneigung orientiert an der in den benachbarten Teilflächen des Ursprungsplans vorgegebenen Dachneigung modifiziert. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche wirken nur untergeordnet im öffentlichen Straßenraum. In diesem Bereich wird daher ein größerer Spielraum für die Dachneigung eingeräumt. Die Vorgaben sind insgesamt geeignet, Ausreißer, welche das attraktive Ortsbild gefährden können, zu verhindern.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollge-

schosses. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung. Die getroffenen Regelungen schreiben die Vorgaben des Ursprungsplans fort und stellen ein ortsübliches von der Stadt in ähnlichen Fällen festgesetztes Maß dar. Sie sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten in einem Gebiet, in dem die Dächer heute noch weitgehend einen geschlossenen Eindruck vermitteln können.

Darüber hinaus werden einheitliche Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Dachbegrünungen, Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden.

Um der Bestandssituation im Plangebiet gerecht zu werden, können bei An- und Umbauten im überplanten **Altbestand** ggf. **Abweichungen** von den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer zugelassen werden.

Die gestalterischen Vorgaben zu **Werbeanlagen** werden weitestgehend aus dem Ursprungsplan übernommen und fortgeschrieben. Grundsätzlich gilt, dass Werbeanlagen in Reinen Wohngebieten lediglich an der Stätte der Leistung und in untergeordnetem Umfang zulässig sind. Die getroffenen Regelungen schaffen einen weiteren Gestaltungsrahmen, in den sich die Werbeanlagen einfügen müssen. Vergleichbare Vorgaben werden von der Stadt in ähnlichen Situationen getroffen. Die Vorgaben werden daher als verhältnismäßig betrachtet.

5.1.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Die im unmittelbaren Umfeld vorhandene, markante Buche soll im Zuge der Planänderung aus städtebaulichen und ökologischen Gründen zum Erhalt festgesetzt werden.

Demgegenüber werden die bisher im Geltungsbereich der Änderungsplanung festgesetzten Gehölze aus der Pflanzbindung entlassen. Der im Ursprungsplan festgesetzte Baumstandort im Norden des Änderungsbereichs ist heute in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Die im zentralen Änderungsbereich festgesetzte Birke wirkt aufgrund ihrer geringen Größe nicht im Straßenraum und kann daher aus städtebaulichen Gründen aus der Pflanzbindung zu Gunsten einer Erweiterung des festgesetzten Baufensters entlassen werden. Die Birke wurde aus ökologischer Sicht im Zuge des Planverfahrens im Hinblick auf das Vorkommen planungsrelevanter, geschützter Tierarten untersucht. Auf die Ergebnisse wird verwiesen.

5.1.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die o.g. Aussagen verwiesen.

Die Nachverdichtung in rückwärtiger Lage auf bereits erschlossenen Grundstücken innerhalb eines innenstadtnahen Wohngebiets ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie ist im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Im Zuge der Planänderung werden die bereits bestehenden Baurechte lediglich orientiert an heutigen Erfordernissen modifiziert. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt finden nicht statt.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden zudem eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

5.2 Verkehrliche Erschließung

5.2.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereich erfolgt über das vollständig hergestellte innerstädtische Erschließungssystem, vorwiegend über die Obernbergstraße. Das Straßennetz bietet eine gute fuß- und radläufige Anbindung bis in den Stadtkern.

Die durch die Änderungsplanung vorbereiteten Wohngebäude in rückwärtiger Lage der Grundstücke sollen durch private Stichwege erschlossen werden. Die Grundstücke sind teilweise sehr schmal und die Gebäude weisen in Teilen einen geringeren Grenzabstand als die bauordnungsrechtlich mindestens erforderlichen drei Meter auf. Die Sicherung der privaten Stichwege erfolgt über **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** zu Gunsten der Anlieger. Eine gemeinsame Nutzung eines solchen privaten Stichwegs zur Erschließung der Gebäude in den rückwärtigen Bereichen durch zwei mögliche Neubauten wird angestrebt. Diese Bündelung der privaten Erschließungswege ist bereits im Rahmen der Ursprungsplanung vorgesehen worden. Dieses grundlegende Konzept wird beibehalten. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern eine mögliche künftige Erschließung, eine Überbauung der Flächen ist nicht zulässig. Daher werden abweichend von der Ursprungsplanung die Baufenster in diesem Bereich getrennt. Im Rahmen der Änderungsplanung werden zudem die für die Erschließung notwendigen Breiten der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte überprüft. Sofern die private Erschließung für lediglich ein rückwärtiges Gebäude bzw. Grundstück erfolgt, werden 3 Meter als ausreichend erachtet. Sollen zwei Grundstücke bzw. Gebäude erschlossen werden, wird eine Breite von 4 Meter vorgegeben. Die Breite der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird damit im Vergleich zum Ursprungsplan teilweise reduziert.

Um auf die Bestandssituation in dem weitgehend bebauten Umfeld angemessen Rücksicht zu nehmen, sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in ihrer genauen Lage ausnahmsweise veränderbar, sofern eine Abstimmung der Nachbarn untereinander sowie mit der Stadt Bad Salzuffen erfolgt. Zu beachten hierbei ist jedoch, dass die Mindestbreite für die Erschließung gesichert wird.

Die Vorgaben im Bebauungsplan stehen einer anderweitigen, sonstigen privaten Regelung zur Sicherung der Erschließung der Gebäude in zweiter Reihe nicht entgegen. Ein privater Stichweg, der komplett auf einem der privaten Grundstücke liegt, ist bspw. weiterhin möglich. Eine Prüfung kann angemessen im Rahmen künftiger Umsetzungs- und Genehmigungsverfahren erfolgen.

Durch einen der privaten Stichwege wird der Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Buche berührt. Die Rechte werden jedoch aus dem Ursprungsplan übernommen und in ihren Ausmaß teilweise reduziert. Es ist somit davon auszugehen, dass durch die Änderungsplanung keine Verschlechterung eintritt. Es wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche innerhalb des Kronentraufbereichs der Buche mit gebotener Vorsicht auszuführen sind.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum, d.h. insbesondere in der Obernbergstraße in ausreichendem Maß vorhanden, private Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Auf die einschränkenden Regelungen zur Errichtung von Stellplätzen etc. wird hingewiesen (siehe Kapitel 5.1.1).

5.3 Technische Ver- und Entsorgung

5.3.1 Versorgung

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. Auf die zur Erschließung der Gebäude und Anlieger in rückwärtiger Lage von der Obernbergstraße notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auch für notwendige Hausanschlüsse wird hingewiesen.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die

Anforderungen des Brandschutzes werden für das Gebiet auf Grund der Bestandssituation als grundsätzlich gesichert angesehen.

5.3.2 Abwasserentsorgung

Die Planänderung bereitet keine über das heute zulässige Maß reichenden Baurechte vor. Es wird daher davon ausgegangen, dass die zusätzliche Bebauung zur Abwasserbeseitigung an das vorhandene Kanalnetz der Stadt angeschlossen werden kann.

5.3.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes und die Regelungen der Stadt zu beachten. Nach § 51a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die seit 1996 erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Möglichkeit und Erforderlichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers können aufgrund der Bestandsüberplanung angemessen im Einzelfall geprüft werden.

Eine **Brauchwassernutzung** z.B. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser reduzieren und ist ausdrücklich zulässig. Werden in Gebäuden Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind diese dem Versorgungsunternehmen und den betroffenen Fachbehörden anzuzeigen. Planung und Betrieb sind sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-VO durchzuführen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

5.3.4 Abfall und Bodenaushub

Das Plangebiet hat eine bewegte Topographie und fällt von West nach Ost sowie von Nord nach Süd ab. Zur Herrichtung und Nivellierung der bislang unbebauten Grundstücke ist ggf. ein Bodenaushub erforderlich. Es ist Ziel der Stadt sowie des Kreises Lippe, dass dieser im Plangebiet verbleiben soll, soweit dies technisch möglich ist. Es ist u.a. zu prüfen, inwieweit der Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist. Gemäß § 3 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe (27.06.2005) ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebiets verbracht werden kann, ist nach KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Ein allgemeiner Hinweis auf die Anforderungen des KrW/AbfG sowie auf die Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Lippe ist auf der Plankarte des Bebauungsplans enthalten.

5.4 Immissionsschutz

Im näheren Umfeld des Änderungsgebiets befinden sich keine ggf. maßgeblichen Sammel- oder Hauptverkehrsstraßen, von denen jeweils beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen durch Lärm, Abgase, Gerüche etc. ausgehen könnten. Auch sind im Plangebiet bzw. seinem näheren Umfeld keine gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen bekannt. Relevante Immissionen sind hier nicht zu erwarten. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird daher insgesamt nicht gesehen.

Auch durch die Änderungsplanung selbst werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgelöst. Ziel und Inhalt der Änderung des Ursprungsplans ist die Modifizierung der Baurechte, ein ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen wird vor dem Hintergrund der behutsamen, bestandsorientierten Planung nicht erwartet.

5.5 Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die überplanten Flächen sind mit Wohngebäuden bebaut, die privaten Freiflächen werden i.W. als erweiterte Gartenbereiche genutzt. Im Zuge

des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW³ zu Grunde zu legen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 3918 (Bad Salzuflen) in den Lebensraumtypen **Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude** 11 Fledermausarten, die Kreuzkröte und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie 14 Vogelarten aufgeführt. Hierbei handelt es sich um folgende Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	G
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	U
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	U
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	G
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	G
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	U
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	U
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	G
Amphibien		
Bufo calamita	Kreuzkröte	U
Triturus cristatus	Kammmolch	U

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Vögel		
Accipiter gentilis	Habicht	G
Accipiter nisus	Sperber	G
Alcedo atthis	Eisvogel	G
Asio otus	Waldohreule	G
Delichon urbica	Mehlschwalbe	G-
Dryobates minor	Kleinspecht	G
Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	G-
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
Perdix perdix	Rebhuhn	U
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U-
Streptopelia turtur	Turteltaube	U-
Strix aluco	Waldkauz	
Tyto alba	Schleiereule	G
Reptilien		
Lacerta agilis	Zauneidechse	G-

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial weit über das Vorkommen im Plangebiet reichen dürfte.

Bisher liegen insgesamt keine Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen, die angrenzenden Straßen und die öffentliche Nutzung der Grünfläche ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung der benachbarten großräumigen Freiraumbereiche ausgewichen sind und im Änderungsbereich nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird i.W. als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung. Auf den überplanten Wohngrundstücken mit Hausgärten sind insbesondere die in Innenstädten bzw. Stadtrandlagen verbreiteten Tierarten („Allerweltsarten“) zu erwarten.

Inhalt der Planänderung ist i.W. die Überprüfung der Vorgaben des Ursprungsplans hinsichtlich der Lage möglicher Neubauten etc. auf den Grundstücken (Überprüfung der überbaubaren Grundstücksflächen), sowie der Höhen und Gestaltungsvorgaben. Über das heutige Maß hinaus wird keine Bebauung und

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.

Versiegelung vorbereitet. Gleichzeitig werden die im Bebauungsplan Nr. 0111/I zum Erhalt festgesetzten Gehölze überprüft. Bereits abgegangener Baumbestand wird nicht mehr in dem Plan aufgenommen, eine bestehende Birke soll nunmehr nicht mehr zum Erhalt festgesetzt werden. Demgegenüber wird eine großkronige, alte Buche im unmittelbaren Nahbereich der Obernbergstraße zum Erhalt festgesetzt.

Durch die Planung könnte es somit insbesondere mit der Beseitigung von Gehölzen und der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Betroffen von der Planänderung ist i.W. der Verlust der im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzten Birke. Zur Abschätzung der Betroffenheit aus artenschutzfachlicher Sicht ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens dieser Baum im Hinblick auf seine potenzielle Eignung als Quartier für Fledermäuse etc. betrachtet worden⁴. Hierbei wurden die Höhlenstrukturen im laubfreien Zustand im März 2012 kontrolliert, um die Bedeutung der Strukturen abzuschätzen.

Insgesamt wurden vier Strukturen gefunden, die von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten genutzt werden können. Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Nutzung durch Fledermäuse und/oder höhlenbewohnende Vögel nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Ohne Berücksichtigung entsprechender **Kompensations- und Minderungsmaßnahmen** kann die Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ebenfalls nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Sofern daher die Birke auf dem Flurstück 1065 gefällt werden soll, wird grundsätzlich eine **Fällung im Oktober empfohlen**, da zu diesem Zeitpunkt zum Einen gehölzbrütende Vogelarten nicht betroffen sind, auf der anderen Seite die Fledermäuse ihre Winterquartiere noch nicht bezogen haben. Dennoch ist unmittelbar vor der Fällung des Baums bspw. durch eine Überwachung auszuschließen, dass die Birke von Fledermäusen genutzt wird. Diesbezüglich geeignete Maßnahmen werden in dem Gutachten erläutert. Sofern bei dieser Überwachung festgestellt wird, dass Fledermäuse die Baumstrukturen nutzen, ist wiederum entweder der Fälltermin zu verschieben oder, anderweitige geeignete Maßnahmen sind zu treffen.

Vor Beginn der Baumfällung sowie der Bauarbeiten sind im Umfeld – vorzugsweise an unterschiedlichen Bäumen - vier potenzielle Ersatzquartiere für Fledermäuse/Vögel (zwei Fledermausrund- bzw. zwei Vogelkästen) nachzuweisen (sog. **CEF-Maßnahme**). Die Kästen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen.

Grundsätzlich wird eine frühzeitige Abstimmung der gesamten Maßnahmen mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Bad Salzuffen und den sonstigen Fachbehörden empfohlen. Die konkrete Abstimmung und Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen kann angemessen in nachfolgenden Umsetzungs- und Genehmigungsverfahren erfolgen. Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange werden auf der Plankarte des Bebauungsplans gegeben.

Eingriffsmindernd wirkt sich weiterhin die Erhaltungsfestsetzung für die großkronige Buche im Zuge der Änderungsplanung aus, die durch die Planungsvorgaben des Ursprungsplan derzeit nicht geschützt ist.

Über den Verlust der Birke hinaus werden die vor Ort vorkommenden Lebensräume sich aufgrund der vorliegenden Planung i.W. nicht verändern. Die vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden lediglich weiterentwickelt. Das Plangebiet wird auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen behalten.

Unter Berücksichtigung o.g. Maßnahmen kommt die Stadt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Änderung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44 (1) BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung sowie weitergehende faunistische und floristische Kartierungen werden insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden werden gebeten, andere Erkenntnisse oder ergänzende Hinweise im Planverfahren mitzuteilen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen, Baumfällungen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird nochmals hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthaltungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19 (1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

⁴ Artenschutzrechtliche Einschätzung einer Birke im Garten des Grundstückes Obernberstraße 21 in Bad Salzuffen. Erstellt durch AG Biotopkartierung, Herford, April 2012

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind ggf. die Vorgaben des **§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG** und des **§ 64 (1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW** zu beachten. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Das Landschaftsgesetz NRW ergänzt, dass es verboten ist, Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

5.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch als Hinweis auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag : Lippisches Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax: 05231/9925-25 - mitzuteilen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in der Zone III a bzw. Zone III b des **Quellenschutzgebiets „Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen“**, festgesetzt mit Verordnung vom 16.07.1974 und veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 – 292. Die Zone III soll grundsätzlich den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten, insbesondere vor dem Eintrag von nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder sonstigen, die Qualität des Trinkwassers bzw. der Heilquelle beeinträchtigenden Stoffen. Die Schutzgebietsverordnung definiert Genehmigungsvorbehalte sowie grundsätzliche Verbote für die Nutzung innerhalb der Flächen des Quellenschutzgebiets.

Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Eine nachrichtliche Übernahme sowie ein entsprechender Hinweis sind in der Plankarte des Bebauungsplans enthalten. Vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und des geringfügigen Eingriffs in Boden und Wasserhaushalt wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung der Belange des Quellenschutzgebiets vorliegt.

6 Flächenbilanz

Baugebiete

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO 6.197 qm 100 %

Gesamtfläche

6.197 qm 100 %

7 Gesamtabwägung

Durch vorliegende Änderungsplanung soll das bestehende, hochwertige Wohngebiet an der Oberbergstraße behutsam weiterentwickelt werden. Hierzu werden die Vorgaben des Ursprungsplans überprüft und orientiert an heutigen Anforderungen und Erkenntnissen fortgeschrieben. Die Änderungsplanung bereitet keine zusätzlichen Baurechte vor. Lediglich der Maßstab der künftig zulässigen Bebauung wird orientiert an der vorhandenen Bebauung im Umfeld modifiziert, Baurechte sowie zum Erhalt festgesetzte Gehölze werden „getauscht“.

Ziel der Überplanung des Wohngebiets in den 1990er Jahren gerade für den Änderungsbereich war die langfristige Realsierung einer straßenbegleitenden Bebauung sowie das Einräumen behutsamer Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen. An dem grundsätzlichen Ziel und der

städtebaulichen Ordnung wird festgehalten. Lediglich zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Buche an der Obernbergstraße wird eine Baumöglichkeit an der Straße aufgegeben.

Aufgrund der untergeordneten Plangebietsgröße sowie der Inhalte und Zielvorstellung der Planänderung wird davon ausgegangen, dass die Planänderung zu keinen ggf. erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 (6) BauGB führt. Zur Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange durch Rücknahme der bislang festgesetzten Birke aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ist parallel zum Planverfahren eine Untersuchung des Gehölzbestands durchgeführt worden. Soweit erforderlich werden entsprechende Maßnahmen zur Minderung bzw. Kompensation des Eingriffs formuliert.

8 Auswirkungen und Realisierung der Planung

8.1 Auswirkungen

Betroffen durch die Planung können insbesondere Alteigentümer, Pächter oder Nachbarn sein, die z.B. durch Weiterentwicklung bzw. heranrückende Bebauung eine Veränderung im bisherigen Wohnumfeld erfahren. Zudem wird die bislang zum Erhalt festgesetzte Birke aufgegeben, demgegenüber die Buche an der Obernbergstraße planerisch gesichert. Durch die bestandsorientierte Planung werden insgesamt jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft, die ausgeübten Nutzungen, auf die Infrastruktur und auf Natur, Landschaft und Umwelt erwartet.

8.2 Maßnahmen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die erschließende Obernbergstraße an. Weitergehende öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen setzt die Errichtung und Sicherstellung einer Erschließung durch die Privaten voraus. Die Baumöglichkeiten sind als Option für die privaten Grundstückseigentümer zu verstehen, ein zweites Gebäude auf dem Grundstück zu errichten, so dass die Vorgehensweise für angemessen angesehen wird. Ebenso können zur Umsetzung der Planung ggf. notwendige bodenordnerische Maßnahmen (Grundstückstausch, -teilung etc.) durch die Privaten veranlasst und durchgeführt werden. Darüber hinausgehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

8.3 Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Bad Salzuflen entstehen durch vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0111/I nach heutigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Kosten. Die Kosten des Planverfahrens für die externen Gutachter und Fachbüros werden von dem Antragsteller übernommen. Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen für die Stadt Bad Salzuflen sind ebenfalls nicht erforderlich.

Bad Salzuflen, den 20.04.2012