Bad Salzuflen
…ich fühl' mich wohl.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1002 A/I „Wülferlieth-Nord/Finkenweg“

Ortsteil Wülfer-Bexten

Begründung

in der Fassung vom 8. November 2013

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt, Rudolph-Brandes-Allee 19 - Rathaus 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 Plangebietes	3
1.3	Planverfahren	4
2	AUSGANGSSITUATION	6
2.1	Stadträumliche Einbindung	6
2.2	Bebauung und Nutzung sowie Erschließung	6
3	PLANUNGSBINDUNGEN	7
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplanung	7
4	PLANINHALT	7
4.1	Planung des Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet)	8
4.2	Gestalterische Festsetzungen	9
4.3	Grünflächen und Begrünung	9
4.4	Verkehrliche Erschließung	10
4.5	Technische Ver- und Entsorgung	10
4.5.1	Versorgung	10
4.5.2	Abwasserentsorgung / Beseitigung des Niederschlagswassers	10
4.5.3	Abfall und Bodenaushub	11
5	UMWELTBELANGE	12
5.1	Umweltprüfung	12
5.2	Natur- und Landschaftsschutz	12
5.3	Artenschutz	12
5.4	Immissionsschutz	14
5.5	Klimaschutz	14
6	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	15
7	KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
7.1	Flächen mit Bodenbelastungen	15
7.2	Wasser- und Quellenschutzgebiete	16
7.3	Überschwemmungsgebiete	16
8	FLÄCHENBILANZ	16
9	GESAMTABWÄGUNG	16
10	KOSTEN	17

1 EINFÜHRUNG

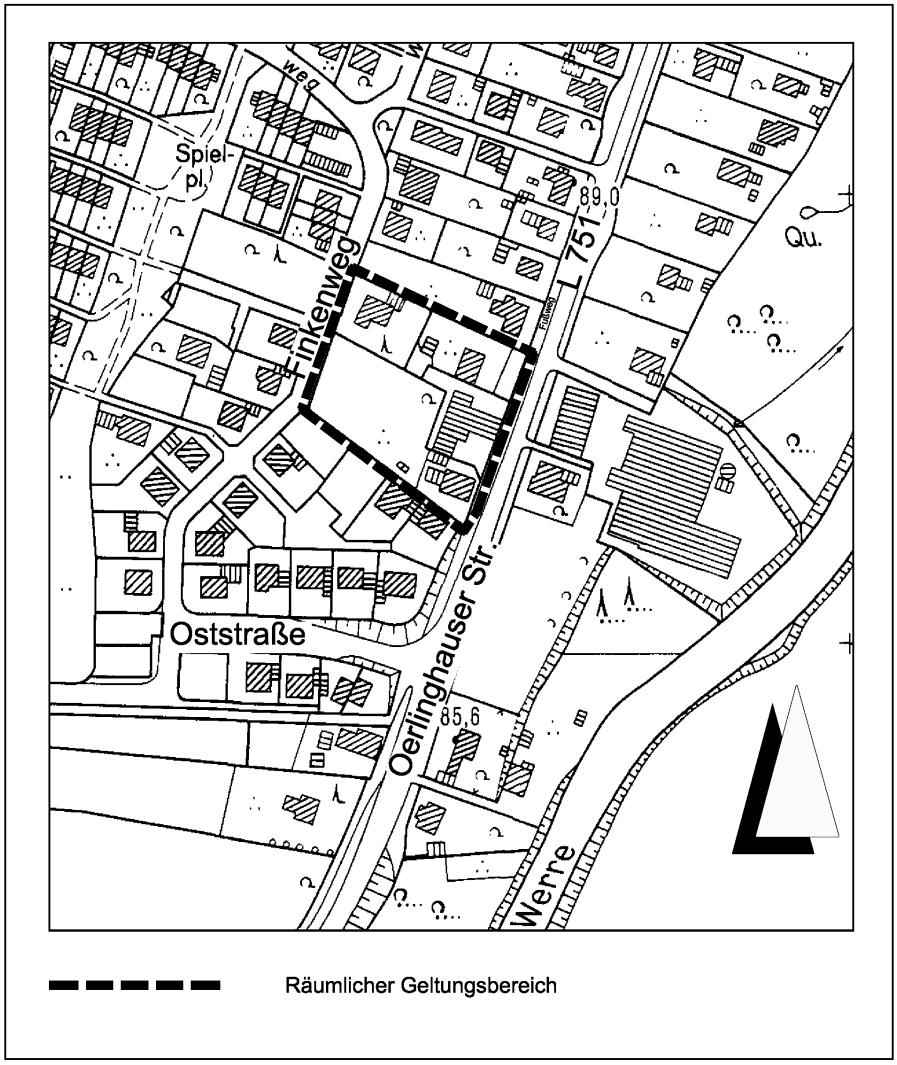
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.03.2012 dem Wunsch eines privaten Antragstellers zur Schaffung von Bauplanungsrecht auf seinen im Eigentum stehendem Grundstück stattgegeben.
Der Ausschuss ist dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt, eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1002 A/I „Wülferlieth-Nord/Finkenweg“ durchzuführen, um das Baufeld im hinteren Bereich eines bestehenden Kfz-Reparaturbetriebes für eine zusätzliche Werkstatthalle mit einer Hebebühne sowie einen kleinen Aufenthaltsraum zu erweitern. Gleichzeitig soll das Baufenster entlang des Finkenweges erhalten bleiben.
Der Bedarf für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich somit aus dem vorgetragenen privaten Entwicklungsinteresse und dem Wunsch, einem bestehenden nichtstörendem Gewerbebetrieb eine angemessenen Betriebserweiterung zu ermöglichen.
Die Bauleitplanung ist notwendig, da das Erweiterungsvorhaben nicht den Planinhalten des bestehenden Bebauungsplanes entspricht.

Die Stadt Bad Salzuflen macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche im Sinne des Standortentwicklungskonzeptes, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.
Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune.
Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der ca. 0,61 ha große Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1002 A/I „Wülferlieth-Nord/Finkenweg“ liegt im Ortsteil Wülfer-Bexten zwischen der Oerlinghauser Straße auf Höhe der Hausnummern 78 - 80 und dem Finkenweg.



Lageplan

1.3 Planverfahren

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich, ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 1002 A/I „Wülferlieth-Nord/Finkenweg“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohn- und Arbeitsraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m²: (rd. 0,61 ha Plangebiet).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000- / FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung aufgestellt werden, mitzurechnen.

Auf der Ostseite der Oerlinghauser Straße, gegenüber dem Plangebiet wird zur Zeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1106V „Labormöbelfabrikation“, hier in den Ortsteilen Wülfer-Bexten und Schötmar im Normalverfahren, also mit Umweltprüfung aufgestellt. Hierbei soll eine Gewerbefläche festgesetzt werden.

Außer einem räumlichen Zusammenhang ist kein sachlicher oder zeitlicher Zusammenhang vorhanden. Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,31 ha, sodass mit der Plangebietsfläche der vorliegenden Änderung in einer Größe von 0,61 ha eine Gesamtfläche der Plangebiete von 1,92 ha erreicht würde. Die nach BauGB maßgebende Grundfläche beider Bebauungspläne würde bei einer Grundflächenzahl von 0,8 für den Bereich des Gewerbegebietes bzw. 0,35 und 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet damit deutlich unter der Grenze von 20.000 m² Grundfläche liegen. Die zulässige Fläche eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung wird somit nicht überschritten. Außerdem wird für die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt, sodass keine Kumulation von einem oder mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung vorliegt.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.
Mithin ergibt sich formal keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.
Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte sind im sog. beschleunigten Verfahren erfolgt.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1002 A/I „Wülferlieth-Nord/Finkenweg“, Ortsteil Wülfer-Bexten wurde am 09.07.2013 durch den Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 29.07.2013 bis 12.08.2013 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden parallel in der Zeit vom 03.09.2013 bis 02.10.2013 durchgeführt. Hierbei sind zum Entwurf der Planung insgesamt vier Stellungnahmen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange eingegangen. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Seit dem 10.03.1993 ist der Bebauungsplan Nr. 1002 A/I „Wülferlieth-Nord/Finkenweg“ rechtsverbindlich. Das Plangebiet liegt in den Ortsteilen Werl-Aspe und Wülfer-Bexten nördlich der Ostwestfalenstraße (L 712 n) und westlich der Oerlinghauser Straße (L 751).

Der Ortsteil Wülfer-Bexten liegt im südlichen Bereich des Stadtgebietes beiderseits der Oerlinghauser Straße und der Ostwestfalenstraße.
Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1002 A/I liegt am nördlichen Rand des Ortsteils an den Grenzen zu Werl-Aspe und Schötmar, und wird über die Oerlinghauser Straße sowie weiter über die Oststraße und den Finkenweg erschlossen.
Wülfer-Bexten stellt mit rd.1.860 Einwohnern einen der kleineren Ortsteile der Stadt Bad Salzuflen dar.

2.2 Bebauung und Nutzung sowie Erschließung

Das Plangebiet wird zurzeit zu Wohnzwecken, als Gartenfläche und Grünland sowie als Kfz-Werkstatt auf dem Gelände einer ehemaligen Tankstelle genutzt. Die Nutzung als Wohnfläche und Gartenfläche setzt sich nach Westen, Süden und Norden fort. Entlang der Oerlinghauser Straße befindet sich in Höhe Hausnummer 78 im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine Fläche für Stellplätze. Laut Bebauungsplan Nr. 1002 A/I sind für diese Stellplatzanlage Festsetzungen für zwei anzupflanzende Bäume getroffen worden. Realisiert wurde hier eine Heckenanpflanzung westlich entlang der Stellplätze.

Die zu erhaltenden Bäume entlang der Oerlinghauser Straße existieren weiterhin. Sie befinden sich aber nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1002 A/I.

Die Wohnbebauung in dem Quartier ist zumeist ein- bis zweigeschossig mit geneigtem

Dach. Auf der Fläche für die Erweiterung des Kfz-Betriebes ist nur geringer Bewuchs vorhanden. Auf der Ostseite der Oerlinghauser Straße befindet sich gegenüber des Kfz-Betriebes ein Gewerbebetrieb (Labormöbelfabrikation).
Das Plangebiet ist über die direkte Anbindung an die Oerlinghauser Straße, Baufenster mit Kfz-Werkstatt an dieser Straße, sowie für die Bebauung am Finkenweg über Oerlinghauser Straße, Oststraße und Finkenweg für den motorisierten Verkehr erschlossen.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet gehört zu dem Ortsteil Wülfer-Bexten, der im Regionalplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) für den Regierungsbezirk Detmold an dieser Stelle im Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt wird.
Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Änderung des Bebauungsplanes (Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes) entspricht mit der Festsetzung Wohnbaufläche den Vorgaben des Regionalplanes.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ dar.
Für die umgebenden besiedelten Bereiche im Süden, Westen und Norden ist ebenfalls „Wohnbaufläche“ dargestellt. Östlich der Oerlinghauser Straße schließt sich Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft an.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes" vorgesehen, so dass sich die Änderung des Bebauungsplanes hier aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann somit entsprochen werden.

4 PLANINHALT

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1002 A/I „Wülferlieth-Nord/Finkenweg“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der betroffenen Grundstücke innerhalb des Wohngebiets geschaffen. Die Festsetzungen erfolgen hierbei rahmensetzend und bestandsorientiert.

4.1 Planung des Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet)

Das Änderungsgebiet wird entsprechend der realisierten Nutzungen und der Festsetzungen des Ursprungsplanes weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 entlang des Finkenweges und WA 2 entlang der Oerlinghauser Straße) festgesetzt.
Das Plangebiet beinhaltet zwei Baugebiete WA 1 und WA 2. Für das Baugebiet WA 1 wird die überbaubare Fläche entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 1002 A/I festgesetzt. Die Überbaubare Fläche im WA 2 wird im Bereich der Kfz-Werkstatt um 8 m nach Westen vergrößert und entspricht damit der westlichen Grenze der überbaubaren Fläche im nördlich angrenzenden Baufenster. Dies entspricht dem Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung, eine Erweiterung des Kfz-Betriebes zuzulassen.

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel zur Nutzung des Plangebietes zu Wohnbauzwecken sowie der Nutzung der Kfz-Werkstatt als nicht störendem Handwerksbetrieb, der in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, ist die Festsetzung von „Allgemeinem Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) vorgesehen.
Daher werden über die Zulässigkeit im WA 1 und WA 2 Gebiet von

- Wohngebäuden gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

und im WA 2 Gebiet, in dem sich die Kfz-Reparaturwerkstatt befindet darüber hinaus

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO

zugelassen.

Die jeweils übrigen nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
Damit entspricht der Bebauungsplan weitgehend den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Wohngebietes ist eine offene Bauweise mit maximal eingeschossigen Gebäuden (entlang des Finkenweges) sowie zwei Vollgeschossen entlang der Oerlinghauser Straße geplant, die sich als Einzelhäuser entsprechend der Umgebung und den Festsetzungen des Ursprungsplans darstellen.
Mit diesen Festsetzungen wird ein Einbinden der zukünftigen Bebauung in die vorhandene Nachbarbebauung gewährleistet.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl GRZ) wird in dem Plangebiet mit 0,35 entlang des Finkenweges (WA 1) entsprechend dem Ursprungsplan festgesetzt. Entlang der Oerlinghauser Straße wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um den

Erweiterungswünschen des bestehenden Kfz-Betriebes nicht entgegenzustehen. Zusätzlich wird nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine zulässige 50%-ige Überschreitung für Nebenanlagen bestimmt.

Auf der Grundlage des § 248 BauGB (Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie) wird bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen:
Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Flächen sind zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Belangen vereinbar sind und zur Erfüllung einer Pflicht im Sinne der EnEV oder des EEWärmeG vorgenommen werden.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird entgegen dem Ursprungsplan im WA 1 nicht mit Nord-Süd vorgegeben, sondern freigegeben, um den Voraussetzungen an die solarenergetische und -thermische Nutzung nicht entgegenzustehen.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen sollen auf die Festsetzung der Dachform und Dachneigung beschränkt bleiben. Hinsichtlich der Dachform wird auf die vorhandene Baustruktur im Umfeld eingegangen.
Es sind entlang des Finkenweges ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. An der Oerlinghauser Straße sind auch Flachdächer erlaubt.
Die Festsetzung ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, da ein städtebaulicher und stadtgestalterischer Zusammenhang erreicht werden soll. Zu diesem Zweck soll die Gestaltung der Dachlandschaft geregelt werden, um in der Umgebung untypische Erscheinungen zu verhindern. Mit den Festsetzungen soll nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren eingegriffen werden.

Dachbegrünungen, Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass Beeinträchtigungen durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren in der Fernwirkung entstehen können, 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.

4.3 Grünflächen und Begrünung

Grünflächen werden in dem Plangebiet nicht festgesetzt.

An der Oerlinghauser Straße werden vor Haus Nr. 78 für die festgesetzten Stellplatzflächen zwei anzupflanzende Bäume gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB wie schon im Ursprungsplan festgesetzt.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die Bebauung entlang der Oerlinghauser Straße ist über diese erschlossen. Die Baulücken am Finkenweg sind über die Oststraße und den Finkenweg erschlossen. Über den Knotenpunkt Oerlinghauser Straße/Ostwestfalenstraße ist der Bereich an das überörtliche Verkehrsnetz und die A 2 angeschlossen.

4.5 Technische Ver- und Entsorgung

4.5.1 Versorgung

Es bestehen Anschlüsse an die Wasser-, Gas- und Elektrizitätsnetze der Stadtwerke Bad Salzuflen. Die Grundstücke sind an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

4.5.2 Abwasserentsorgung / Beseitigung des Niederschlagswassers

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a Landeswassergesetz NRW ergänzt bzw. konkretisiert diesen bundesrechtlichen Grundsatz.

Geologische Daten:
Laut Geologischer Karte 1 : 25 000 (kurz: GK 25), Blatt 3918 Bad Salzuflen wird der Untergrund von entkalktem, z.T. feinsandigem Schluff, der als Löss in der Weichsel-Kaltzeit abgelagert wurde, gebildet. Bereits in geringer Tiefe folgen nach der Karte hellbraune kiesige Sande (saalezeitliche Schmelzwassersande), in die sich von Westen her die Grundmoräne mit graubraunem, sandigem und steinigem Lehm eingeschoben hat. Die Quartärbasis liegt lt. GK 25 bei NN + 75 m bei einer Quartärmächtigkeit von etwas mehr als 10 m.

Versickerungsmöglichkeiten:
Im Jahre 1996 wurden im Rahmen des Bebauungsplanes 1002 A/I Wülferlieth-Nord/Finkenweg Bodenuntersuchungen zur Prüfung von Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser von der Hinz Geotechnik Ingenieurgesellschaft mbH durchgeführt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Baugrund stehen oberhalb des Grundwasserspiegels, d. h. in der ungesättigten Bodenzone, schwach durchlässige Böden mit deutlichen Feinkornanteilen an; sie werden von schwach durchlässigen Schluff- und Lehmstreifen durchzogen. Das Grundwasser kann hier

aufgrund der geringen Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten nur langsam in den tieferen Untergrund absickern. Diese Böden sind von ihrer Zusammensetzung daher nicht in der Lage, anfallendes Niederschlagswasser verzögerungsfrei aufzunehmen.

Der Grundwasserstand im Baugebiet wird von der Höhenlage der wasserstauenden Schicht (hier: Geschiebelehm) bestimmt. Dieser Horizont liegt im überwiegenden Teil des Gebietes ca. 1,50 bis 1,90 m tief. In niederschlagsreichen Zeiten ist mit einem Anstieg des Wasserstandes um 1,00 m, d. h. bis nahe der Geländeoberfläche bzw. mit örtlichen Stauwasserbildungen zu rechnen.

Unter Berücksichtigung dieser Verhältnisse werden die geforderten Kriterien für eine Versickerung nicht erfüllt. Von einer Versickerung des Niederschlagswassers wird daher abgeraten. Will man dennoch bei langsamer Wasseraufnahmefähigkeit der Böden Niederschlagswasser versickern, sollte ein ausreichendes Rückstauvolumen und ggf. ein Überlauf in einen Vorfluter vorgesehen werden.

Somit bestehen prinzipiell keine günstigen Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser in oberflächennahen Versickerungsanlagen (z.B. Mulden und Mulden-Rigolen).

Die Entwässerung soll in Trennkanalisation erfolgen.

4.5.3 Abfall und Bodenaushub

Die vorhandenen Gebäude sind an die Abfallentsorgung angeschlossen. Bei einer Bebauung der Baulücken ist die Abfallentsorgung gesichert.

Unbelasteter Boden ist gemäß § 4 (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 § 4 (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.
Hierzu werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Umweltprüfung

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem beschleunigtem Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.
Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.
Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ist daher nicht notwendig.

5.2 Natur- und Landschaftsschutz

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 Biotope 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.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt liegt nach § 13a (2) Ziffer 1 BauGB nicht vor, da dieser auf der Grundlage des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war.
Aus diesem Grund entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

5.3 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG - Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FFH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

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.

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

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Nach BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotopes streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

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). Über das heutige Maß hinaus wird nur eine geringfügige Bebauung und Versiegelung (Errichtung einer weiteren Werkstatthalle mit einer Hebebühne) vorbereitet. Auf der Erweiterungsfläche sind keine schützenswerten Grünstrukturen (es existiert nur eine Grünfläche) vorhanden.

Bisher liegen 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, einen Handwerksbetrieb sowie die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten an die Lebensraumbedingungen im Umfeld angepasst sind oder bereits in Richtung der benachbarten großräumigen Freiraumbereiche ausgewichen sind und daher im Änderungsbereich nicht regelmäßig vorkommen. Im Falle einer Überbauung stehen des Weiteren im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Für keine der geprüften Fledermausarten werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Planungsvorhaben ausgelöst. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen. Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Für Amphibien und Reptilien bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen. Ein potentielles Vorkommen der Arten ist ausgeschlossen. Durch das Planungsvorhaben wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Arten nicht verschlechtern.

5.4 Immissionsschutz

Das Umfeld des Plangebietes ist durch nicht störende Nutzungen geprägt. Beeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzungen sind evtl. durch den vorhandenen Gewerbebetrieb Labormöbelproduktion östlich der Oerlinghauser Straße zu erwarten für den z. Zt. Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. In nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind hier die einzuhaltenden Immissionswerte zu dem im Plangebiet festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nachzuweisen.

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung. Das Umfeld ist geprägt durch eine Bebauung in offener Bauweise, die sich entlang der Oerlinghauser Straße und Finkenweg als straßenbegleitende Bebauung darstellt.

Die im Plangebiet vorhandene Kfz-Reparaturwerkstatt ist als nicht störender Gewerbebetrieb in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Auch eine vorgesehene Erweiterung dieses Betriebes um eine Reparaturhalle/Werkstatthalle mit einer Hebebühne in einem geschlossenen Raum wird nicht zu einer Erhöhung der Immissionswerte in der Nachbarschaft führen bzw. die Immissionswerte für das Allgemeine Wohngebiet überschreiten.

Durch die Änderungsplanung selbst werden somit 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 Klimaschutz

Für die Stadt Bad Salzuflen liegt ein Teilplan Klima des Stadtentwicklungsplanes von 1993 vor. Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mäßiger Klimaempfindlichkeit. Die Klimafunktionskarte für diesen Bereich zeigt ein Stadtrandklima außerhalb von Hangbereichen auf. Kaltluftproduzierende Flächen sind auf dieser Baufläche aber nicht vorhanden. Insgesamt ist die Fläche als Stadtrand-Klimatop zu bewerten. Südlich und östlich der vorhandenen Bebauung an der Oerlinghauser Straße schließt sich ein Acker- und Wiesenklima mit ungestörten Ein- und Ausstrahlungsbedingungen mit großen Temperaturamplituden an. Östlich im Werretal existiert eine Hauptventilationsbahn mit Leitwirkung bei allen Wetterlagen.

Zur Aufrechterhaltung des bestehenden kleinräumigen Luftaustausches und ausgeglichenen Mikroklimas im Plangebiet wird die Festsetzung einer offenen Bauweise einschließlich der sich daraus ergebenen überwiegenden Offenhaltung von Gebäudelücken vorgesehen.
Infolge der Kleinteiligkeit der Planung werden keine klimaempfindlichen Flächen beeinträchtigt.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom

22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung).

6 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.
Für das Verhalten im Fall von Bodenfunden wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebietes ist ein Altstandort bekannt.
Für den Altstandort Oerlinghauser Straße 78 (ehemalige Tankstelle und heutiger Kfz-Reparaturbetrieb) liegt eine Umfeldanalyse sowie eine orientierende Untersuchung vor.
Es liegt ein Prüfbericht Nr. 12-46316 der UCL Umwelt-Control-Labor GmbH vom 30.11. 2012 vor.
Der Standort liegt am südöstlichen Rande des Siedlungsbereichs „Knetterheide-Wülferlieth-Nord“. Das Umfeld wird von offener Wohnbebauung mit mehr oder weniger großen Hausgärten geprägt. Gewerbestandorte finden sich nur an der Oerlinghauser Straße, z. B. eine Labormöbelherstellung gegenüber dem Altstandort. In den umliegenden Gärten spielt der Anbau von Obst und Gemüse z. Z. lediglich eine untergeordnete Rolle.

Nach Auskunft der Kreisverwaltung Landkreis Lippe wurden die Tankanlagen am 22.01.1999 ordnungsgemäß stillgelegt.
Eine erhebliche Bodenbelastung wurde nicht nachgewiesen. Eine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) besteht daher nicht. Die im Ursprungsplan festgesetzte Kennzeichnung eines Altstandortes für das Grundstück wird im Änderungsplan deshalb nicht beibehalten.
Für die festgesetzten Nutzungen sind keine Hinweise auf Gefährdungen oder Beeinträchtigungen ermittelt worden.
Die Berücksichtigung eventuell unter dem Werkstattgebäude vorhandener Bodenbelastungen, die aufgrund der Untersuchungsstrategie nicht erkannt wurden, kann aus zwei Gründen in nachfolgende Planungs- und Bearbeitungsschritte verlagert werden. Erstens dauert die altlastenrelevante Nutzung des Grundstücks an. Die zukünftige Entstehung von Bodenbelastungen kann daher nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Zweitens darf aufgrund der Größe, der Art des Betriebs und der Art der potentiellen Schadstoffe davon ausgegangen

werden, dass eine gegebene Bodenbelastung nicht wesentlich über den überbauten Bereich hinausreicht.
Unter Bezugnahme auf die vorliegende orientierende Untersuchung wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer sensibleren Nutzung bei der Aufbereitung des Grundstücks eine sachverständige Begleitung, weitere Untersuchungen und gegebenenfalls die Entsorgung von belastetem Aushub erforderlich sind.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

7.2 Wasser- und 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 III b festgelegt wurde. Weitere Einzelheiten sind der Quellenschutzgebietsverordnung zu entnehmen.
Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

7.3 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet tangiert kein Überschwemmungsgebiet.

8 FLÄCHENBILANZ

Baugebiete	Größe / ca. m²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	6.143	100
Gesamtfläche	**6.143**	**100**

9 GESAMTABWÄGUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1002 A/I „Wülferlieth-Nord/Finkenweg“ entspricht dem Wunsch eines privaten Antragsstellers sein nichtstörendes Gewerbe in angemessener Weise erweitern zu können. Da dieses Vorhaben nicht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes entspricht, ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um geringfügige Änderungen, wie die Erweiterung des Baufensters oder der Dachformfestsetzung, die städtebaulich unbedenklich sind. Die Festsetzungen fügen sich städtebaulich gut in die umgebende Bebauung ein.

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen Stellungnahmen kamen lediglich seitens der Behörden. Eine Anregung wird berücksichtig und an die Baugenehmigungsbehörde weitergeleitet. Die Berücksichtigung erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren, indem ein Sachverständiger die Belange des Artenschutzes vor Entfernung des Gehölzbestandes zu prüfen hat.

Die restlichen Stellungnahmen verweisen darauf, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

10 KOSTEN

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen durch die Bauleitplanung bzw. deren Realisierung nach heutigem Kenntnistand keine Kosten.
Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Antragsteller zur Änderung des Bebauungsplanes hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Bad Salzuflen, 8. November 2013