Bad Salzuflen
…ich fühl' mich wohl.

Anlage 3
zur Vorlage DS 133/2013

Bebauungsplan Nr. 0182 „Wohnpark Goethestraße“
Ortsteil Bad Salzuflen

Begründung (Satzung)

gemäß §§ 10 Abs. 3 BauGB

in der Fassung vom 20.06.2013

Aufgestellt von:

Enderweit & Partner GmbH
Mühlenstraße 31
33607 Bielefeld
Tel.: 0521-96662-0, Fax.: 0521-96662-22
E-Mail: info@enderweit.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**	**5**
2.1	Stadträumliche Einbindung	5
2.2	Bebauung und Nutzung	5
2.3	Erschließung	7
2.4	Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	7
2.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3	**PLANUNGSBINDUNGEN**	**9**
3.1	Landes- und Regionalplanung	9
3.2	Flächennutzungsplanung	10
3.3	Sonstige Bindungen	11
4	**PLANUNGSKONZEPT**	**12**
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
5	**PLANINHALT**	**16**
5.1	Planung der Baugebiete	16
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO	16
5.1.2	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	17
5.2	Grünflächen und Begrünung	17
5.2.1	Öffentliche Grünflächen	17
5.2.2	Ausgleichsflächen	18
5.2.3	Anpflanz- und Erhaltungsgebote	18
5.3	Verkehrliche Erschließung	18
5.3.1	Individualverkehr	18
5.3.2	Ruhender Verkehr	19
5.3.3	Öffentlicher Personennahverkehr	19
5.3.4	Fuß- und Radverkehr	19
5.4	Technische Ver- und Entsorgung	19
5.4.1	Abfall und Bodenaushub	20
5.4.2	Telekommunikation	20
5.5	Immissionsschutz	20
5.6	Artenschutz	21
5.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	22
5.8	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	22
5.8.1	Wasser- und Quellenschutzgebiete	23
6	**FLÄCHENBILANZ**	**23**
7	**KOSTEN**	**23**

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 0182 „Wohnpark Goethestraße“, Ortsteil Bad Salzuflen soll für ein Gebiet südlich der Goethestraße und westlich der Bismarckstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung von Wohnbauflächen im Innenbereich, den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend, geschaffen werden. Mit dem geplanten „Wohnpark Goethestraße“ wird der bereits angrenzende Siedlungsbereich abgerundet, die städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle abgeschlossen und es wird der Nachfrage nach attraktiven und hochwertigen Wohnbauflächen in innenstadtnaher Lage entsprochen.

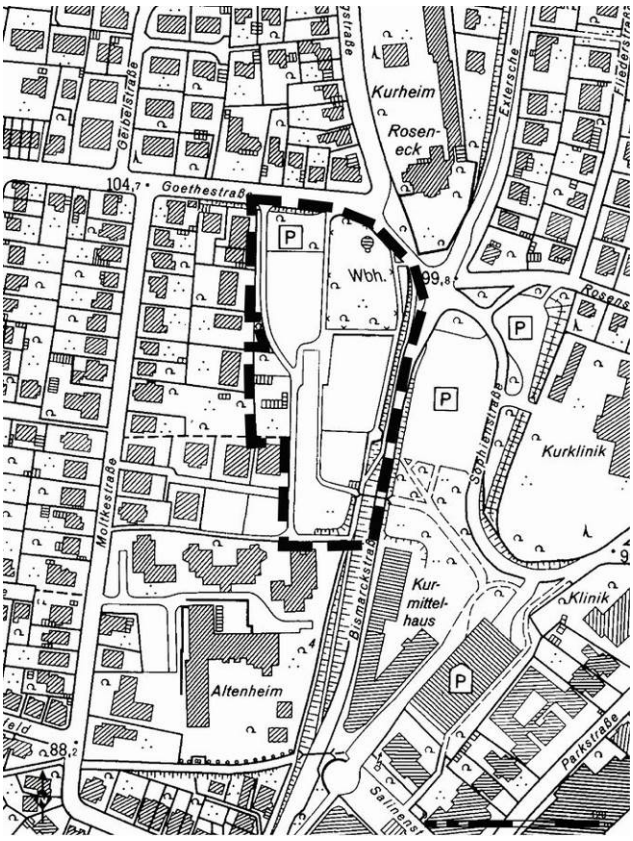
Das Grundstück liegt zurzeit brach. Der vorhandene Baumbestand im nord-östlichen Bereich soll größtenteils als Grünfläche erhalten werden. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist umgeben von Wohnbebauung und ist die letzte verbliebene Freifläche zwischen der Bestandsbebauung und der Bismarckstraße. Diese bietet sich sehr gut an, um ein Angebot an hochwertiger Wohnbebauung in zentraler Lage zu schaffen und damit die städtebauliche Lücke sowie die Wohnbauentwicklung in diesem Bereich abzuschließen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 1,9 ha umfassende Plangebiet wird im Norden durch die Goethestraße, im Osten durch die Bismarckstraße, im Süden durch das Flurstück 748 und im Westen durch die vorhandene Bebauung begrenzt. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Grünfläche, die zwischen der vorhandenen Wohnbebauung als Restfläche bezeichnet werden kann und befindet sich nördlich der Innenstadt und westlich des Kurparks. Von diesem wird das Plangebiet durch die Bismarckstraße getrennt. Eine Fußgängerbrücke ermöglicht jedoch eine fußläufige Erreichbarkeit des Kurparks.

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs



1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 0182 „Wohnpark Goethestraße“ soll für den dargelegten Bereich im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Auftrag zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte am 21.11.2012 im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss (Drucksache 236/2012).

Für die Bebauung des Areals haben zwei Bewerber in der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 08.05.2012 ihre städtebaulichen Grobkonzepte vorgestellt. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich derzeitig noch im Eigentum der Stadt. Der Vorhabenträger, für dessen vorliegendes Konzept der Ausschuss sich entschieden hatte, erhielt auf diese Grundstücke eine Kaufoption. Nach Abschluss des Planverfahrens für das ausgewählte Konzept und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung sollen die Grundstücke an die zukünftigen Hauseigentümer veräußert werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen, wenn die nachfolgenden formalen Voraussetzungen erfüllt werden:

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² innerhalb des Geltungsbereiches nicht überschreitet. Zudem ist im Bebauungsplangebiet kein Vorhaben vorgesehen, welches der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Die formalen Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens werden demnach im vorliegenden Fall erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB abgesehen werden. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Behörden erfolgte im Sinne der §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB, obwohl im beschleunigten Verfahren davon abgesehen werden könnte. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in der Zeit zwischen dem 17.12.2012 und 01.02.2013 statt. Zusätzlich wurde am 22.01.2013 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, wo die Planung vorgestellt, erläutert und mit den Bürgern erörtert wurde. Die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 (1) BauGB wurde innerhalb desselben Zeitraumes durchgeführt.

Für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0182 „Wohnpark Goethestraße“, Ortsteil Bad Salzuflen wurde am 16.04.2013 durch den Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Offenlagebeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 06.05.2013 bis einschließlich 10.06.2013. Es gingen insgesamt zwei Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Eine davon wurde von mehreren Anwohner mitunterzeichnet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum wie die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes. Hierbei wurden zum Entwurf der Planung keine inhaltlich neuen Stellungnahmen abgegeben. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen, eine erneute Beteiligung und Offenlage i.S.d. § 4a (3) BauGB ist nicht erforderlich.

2 Ausgangssituation

Im folgenden Kapitel werden zunächst der Bestand und die vorhandene Situation im Plangebiet beschrieben. Im Kapitel 4 wird das Plankonzept und anschließend in Kapitel 5 die planungsrechtlichen Festsetzungen erläutert.

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Bebauungsplanes, ist jedoch von rechtskräftigen Bebauungsplänen, die die Nutzung Wohnen planungsrechtlich festsetzen, umgeben. Somit liegt das Plangebiet im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB und bietet das Potential eines innenstadtnahen Wohnbereiches. Das Grundstück liegt zurzeit brach und ist die letzte verbliebene Freifläche zwischen der Bestandsbebauung und der Bismarckstraße. Östlich des Plangebietes befindet sich -getrennt von der Bismarckstraße- der Kurpark von Bad Salzuflen, der über eine Fußgängerbrücke fußläufig gut erreichbar ist. Südlich daran schließen sich die Kuranlagen und -einrichtungen an und bilden den Übergang zur Innenstadt.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden um ca. 8 m ab.

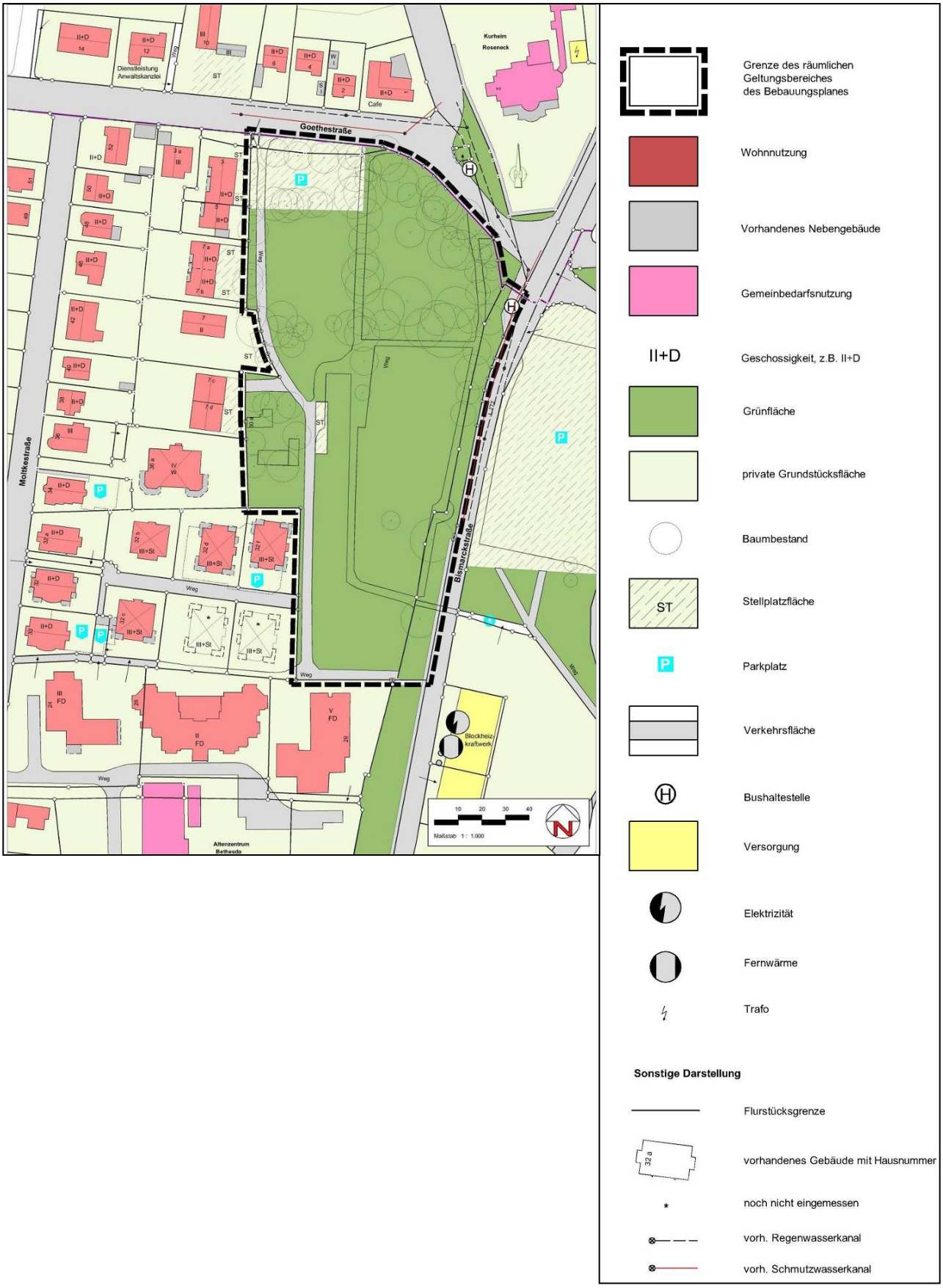
2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0182 „Wohnpark Goethestraße“, Ortsteil Bad Salzuflen war bis etwa zum Jahr 2002 der Standort einer ehemaligen Tennisanlage (mit Vereinsheim und Parkplatz) und des ehemaligen Gradierwerkes, das aufgrund seines maroden Zustandes damals abgebrochen werden musste. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Salzuflen und wird seit der Aufgabe der ehemaligen Nutzungen nicht genutzt. Das Plangebiet ist bis auf den im Westen befindlichen Schuppen weitestgehend unbebaut. Dieser befindet sich in einem baulich sehr schlechten Zustand. Zusätzlich befindet sich ein Trinkwasser– und ein Solebehälter unterhalb der Fläche. Diese werden derzeitig noch genutzt, jedoch wird bis zum Abschluss des Planverfahrens eine Alternative erarbeitet, damit die Speicher nicht mehr notwendig sind. Daher können diese im Zuge der Planung überplant und in den überbaubaren Bereich miteinbezogen werden.

Der Norden des Plangebietes ist durch einen umfangreichen Baumbestand geprägt. Direkt an der Goethestraße befindet sich unter diesem Baumbestand eine Fläche, die derzeit informell als Parkplatz genutzt wird.

Das Umfeld des Geltungsbereichs der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist flächendeckend durch Wohnbebauung geprägt, die eine heterogene Geschossigkeit aufweist. Im nord-westlich angrenzenden Bereich des Plangebietes ist überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Satteldach vorzufinden. Im Süd-Westen werden die Gebäude etwas höher. Hier weist die Bestandsbebauung drei bis vier Geschosse auf und auch die Dachlandschaft ist hier von Flachdächern bis hin zu Zelt- und Walmdächern heterogener als weiter nördlich. In diesem südlichen Bereich sind in den letzten Jahren einige Neubauten -Mehrfamilienhäuser als Stadtvilla- entstanden, die eine modernere Architektur aufweisen als der Bestand im übrigen Umgebungsbereich. Entlang der südlichen Grenze befinden sich größere Wohnanlagen eines Altenzentrums mit bis zu fünf Geschossen.

Abbildung 2: Bestandsplan mit Legende



2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird von der Goethestraße aus erschlossen, die im östlichen Verlauf an die Landesstraße 772 (Bismarckstraße) anschließt. Diese ist eine stark befahrene Straße die vom Höhenniveau unterhalb des Plangebietes liegt.

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Wegenetz, das bislang überwiegend als Fuß- und Radwegenetz dient. Lediglich im nord-westlichen Bereich wird ein Teil des Wegenetzes zur Erschließung der dort bereits vorhandenen Bebauung und des Parkplatzes genutzt. Im Süd-Osten des Plangebietes führt eine Fußgängerbrücke über die Bismarckstraße, die das Plangebiet an den Kurpark und im weiteren Verlauf an das Stadtzentrum anbindet.

Aufgrund der Insellage des Plangebietes inmitten der bestehenden Wohnbebauung sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsnetze im Umfeld vorhanden.

Östlich des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Entfernung die Haltestelle „Sophienstraße“ die das Plangebiet an das öffentliche Personennahverkehrsnetz anbindet. Hier verkehrt die Linie 942 stündlich in Richtung Innenstadt sowie in die Ortsteile Schötmar und Holzhausen und die Linie 433 Richtung Waldemeine und Innenstadt (ZOB), ebenfalls ein Mal pro Stunde.

2.4 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand

Artenschutz:

Die weitestgehend unbebaute Grünfläche ist v.a. im Norden nach Aussage der Artenschutzrechtlichen Prüfung[1] durch einen „umfangreichen Baumbestand mit zahlreichen Altbäumen“ geprägt.

Die Prüfung nimmt eine Beschreibung des Baumbestandes hinsichtlich des Artenschutzes vor. Dabei handelt es sich überwiegend um einheimische Arten mittleren bis hohen Alters, wobei die Bäume mehrheitlich einen hohen landschaftsökologischen Wert aufweisen.

Die vorhandenen Strukturmerkmale wie z.B. Baumhöhlen und Totholzanteile sowie die Lage des Plangebietes zwischen dem FFH-Gebiet Obernberg und dem Kurpark weisen eine potentiell hohe Bedeutung für die streng geschützte Artengruppe der Fledermäuse auf. Daher wurden diesbezüglich vertiefende Untersuchungen im Jahr 2012 durchgeführt. Darüber hinaus wurden in Abstimmung mit dem Kreis Lippe auch Brutvögel untersucht, um die Bedeutung des Plangebietes bzw. v.a. des Baumbestandes für planungsrelevante Vogelarten besser beurteilen zu können.

Zur Abschätzung der Auswirkungen der Planung auf planungsrelevante Arten und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurden bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Die landschaftsökologische Bewertung[2], die als Baustein der Vorabschätzung zählt, beinhaltet auch eine erste faunistische Bewertung. Im Zuge dessen wurden 20 Vogelarten -die jedoch nicht als planungsrelevant beurteilt werden- sowie 7 Fledermausarten nachgewiesen. Darüber hinaus wurden potentiell geeignete Quartiersstrukturen für Fledermäuse ermittelt. (Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung s. Kap. 4.2).

[1] Artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten „Wohnpark Goethestraße“, Kortemeier + Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, 27.02.2013.

2 Faunistische Untersuchung zum geplanten „Wohnpark Goethestraße“ in Bad Salzuflen, Arbeitsgemeinschaft BiotopKartierung. Hadasch-Meier-Starrach GbR, Herford, Herford, im September 2012.

Baumbestand:

Die Einmessung des Baumbestandes erfolgte bereits im Sommer 2011 durch das Vermessungsbüro Kampmeier. Auf dieser Grundlage wurde eine landschaftsökologische Bewertung (durch die Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung) des Baumbestandes sowie eine Bewertung der Stand- bzw. Verkehrssicherheit (durch das Sachverständigenbüro Fischer, Dr. Scherer und Partner GmbH) erstellt. Insgesamt wurden dazu 81 Bäume bewertet.

Das Gutachten zur Erfassung und Beurteilung des Baumbestandes[3] bezüglich der Verkehrssicherheit kommt zu dem Ergebnis, dass die erfassten Bäume im Planungsgebiet im Mittel ein insgesamt hohes durchschnittliches Alter aufweisen. Die Vitalität der Bäume ist überwiegend mäßig bis gut. Von den erfassten Bäumen weisen sechs Einschränkungen hinsichtlich einer langfristigen Erhaltungswürdigkeit auf. Diese sind der Tabelle 1 des Gutachtens zu entnehmen. Gemäß der Bewertung des Baumbestandes[4] ist bei diesen Bäumen der Aufwand und die Erfolgsaussichten von Baumpflegemaßnahmen gegenüber anderen Belangen abzuwägen.

Bei 22 Bäumen wurde eine eingeschränkte Verkehrssicherheit festgestellt (siehe Tabelle 2 des Gutachtens). Um Gefahrenquellen zu beseitigen empfiehlt das Gutachten die Durchführung entsprechender Baumpflegemaßnahmen durch den Eigentümer. Eine Fällung ist gemäß den Aussagen zur Bewertung des Baumbestandes (Kortemeier + Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 13.12.2011) jedoch nicht zwangsläufig erforderlich.

Baumschutzmaßnahmen:

Höchste Priorität hat die Erhaltung von vorhandenen Bäumen. Bei Verlust sind diese Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei unvermeidbaren Bauarbeiten im Trauf- und Kronenbereich sind spezielle baumpflegerische Schutzmaßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen erforderlich. Wesentliche Aspekte sind:

- Es muss eine wirksame Absperrung des Wurzel- und Kronenbereichs erfolgen, soweit dies im Baufeld möglich ist. Erdarbeiten und Befahren dieser Bereiche sind soweit wie möglich zu vermeiden. Müssen Wurzelbereiche überfahren werden, sind druckmindernde Platten auszulegen.
- An Stellen, an denen baubedingt unvermeidbar in den Wurzelbereich der Bäume eingegriffen werden muss, sind Schutzmaßnahmen vorzusehen. Es sind Wurzelvorhänge anzulegen. Wurzeln werden sauber abgeschnitten und Schnittstelle fachgerecht nachbehandelt (Glattschnitt, Wundbehandlung). Der Graben wird anschließend mit durchwurzelungsfähigem Material aufgefüllt. Bei Leitungsverlegungen oder anderen kleinen Baumaßnahmen (z.B. Zaunausbau usw.) erfolgt eine Handschachtung im Wurzelbereich.
- Im Kronenbereich erfolgt falls erforderlich ein fachgerechter Rückschnitt vor Beginn der Baumaßnahmen und eine baumpflegerische Behandlung von Schnittflächen im Einzelfall.

Die Durchführung solcher Maßnahmen muss durch qualifizierte Fachunternehmen erfolgen.

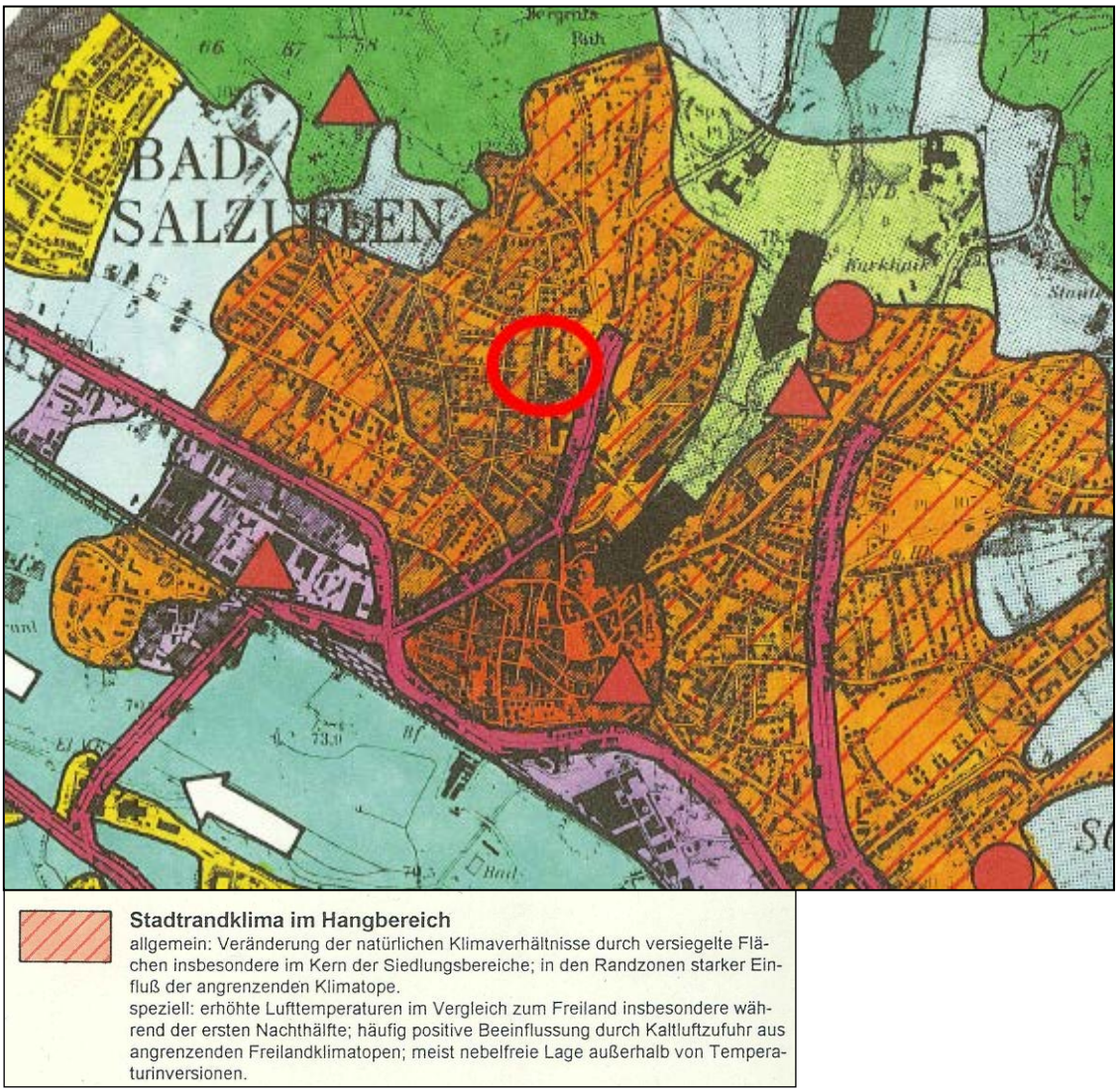
Klima:

Die Klimafunktionskarte der Stadt Bad Salzuflen stellt den Bereich des Plangebietes als „Stadtrandklima im Hangbereich“ dar. Die verbliebene Grünfläche, umgeben von Wohngebieten, erfüllt damit keine besonderen das Klima positiv verändernden Funktionen, sondern weist bereits durch die vorhandene Bebauung erhöhte Lufttemperaturen im Vergleich zum Freiland auf. Daher werden durch eine Bebauung dieser vergleichbar kleinen Teilfläche keine erheblichen Veränderungen des bereits vorherrschenden Klimas erwartet.

3 Gutachten zur Erfassung und Beurteilung des Baumbestandes, WP Goethestraße, Bad Salzuflen. Sachverständigenbüro Fischer, Dr. Scherer und Partner GmbH, öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige, Gütersloh, 22.11.2011

4 Stadt Bad Salzuflen, Geplanter Wohnpark Goethestraße, Bewertung des Baumbestandes, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, 13.12.2011

Abbildung 3: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte der Stadt Bad Salzuflen und Ausschnitt Legende



2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet gibt es bislang keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Planungsrechtlich wird es derzeitig als Gebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB beurteilt.

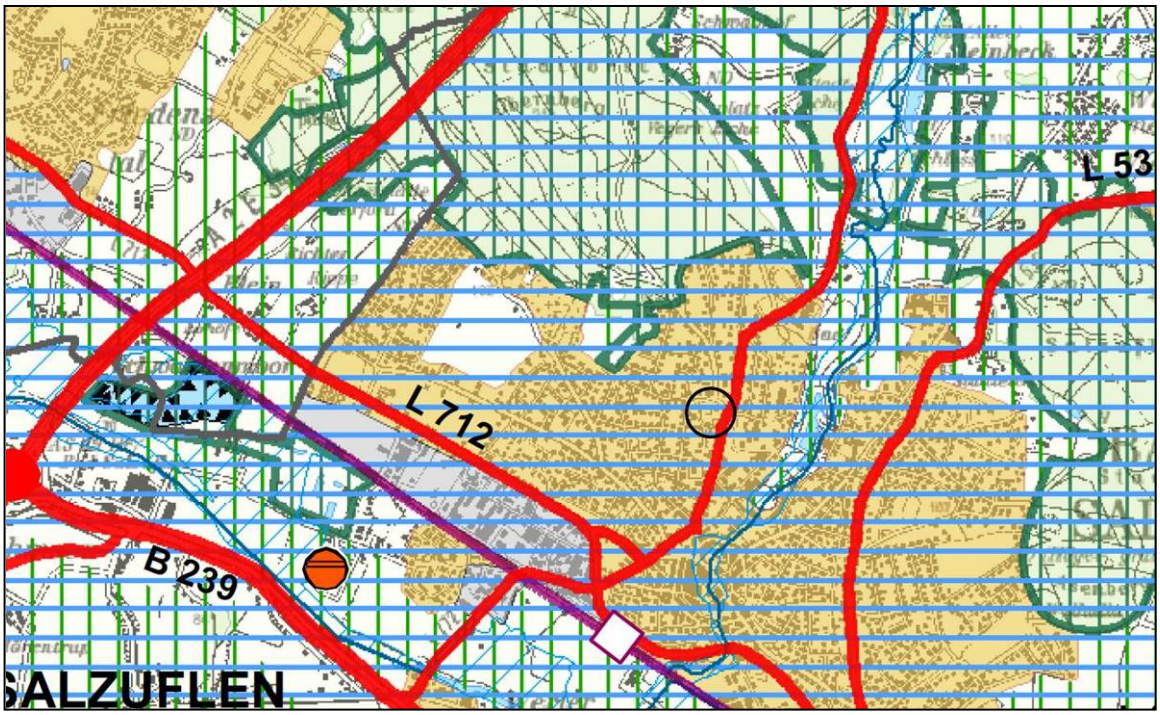
Die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne weisen Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet sowie Kursondergebiet aus.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Darüber hinaus wird der Bereich mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert. Damit stehen die Darstellungen des Regionalplans dem Ziel der vorliegenden B-Plan-Neuaufstellung nicht entgegen.

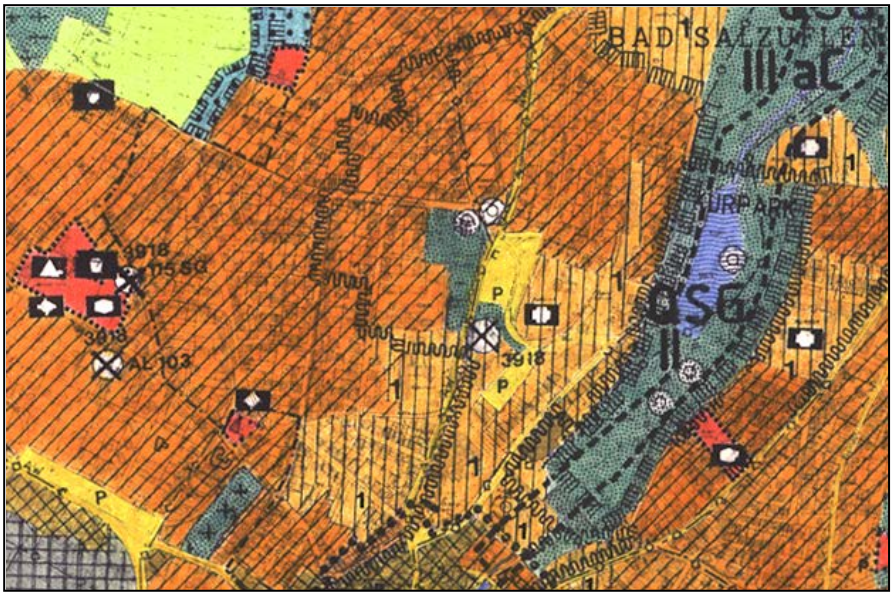
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan



3.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bald Salzuflen stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Die geplante Ausweisung von Wohngebietsflächen widerspricht damit den Darstellungen des FNPs und gilt demnach nicht als aus dem FNP entwickelte Planung. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird daher erforderlich (siehe Kapitel 4.2).

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



3.3 Sonstige Bindungen

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Laut Regionalplan befindet sich das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs. Das Umfeld ist flächendeckend bebaut. Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes, Naturschutzgebietes oder sonstiger gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) geschützten Bereichs.

b) Gewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

c) Quellenschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Quellenschutzgebietes „Bad-Oeynhausen – Bad Salzuflen“, welches mit Verordnung vom 16.07.1974 festgesetzt und im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold im gleichen Jahr (S. 286-292) veröffentlicht wurde. Hier wird es durch die „weitere Schutzzone“ (Zone III aC) erfasst.

d) Boden

Laut der Bodenkarte NRW besteht der Boden im Plangebiet überwiegend aus Braunerde und z.T. aus Pseudogley-Braunerde mit einer mittleren Wasserdurchlässigkeit. Gemäß § 202 BauGB, § 18 BBodSchV und DIN 18915 ist der Schutz des Mutterbodens zu beachten.

e) Altlasten[5]

In einem 200 m breiten Radius untersuchten Umfeld des Planungsvorhabens „Wohnpark Goethestraße“ liegen nach jetzigem Kenntnisstand drei im Verdachtsflächen-Kataster der unteren Bodenschutzbehörde aufgeführte Verdachtsflächen:

1) der Altstandort Nr. 3918.011V Goethestraße 8 – 10
2) der Altstandort Nr. 3918.006V „Betriebshof des Staatsbades“ Salinenstraße 1/1a und
3) die Verdachtsfläche Nr. 3918.008 oB „Moltkestraße 30“.

Zu den einzelnen Verdachtsflächen liegen die folgenden Erkenntnisse vor.

Zu 1)

Das 1951 fertiggestellte Fabrikgebäude wurde bis 1956 von der britischen Besatzungsmacht genutzt. Über diese Nutzung sind keine Einzelheiten bekannt. Von 1956 bis 1961 befand sich in den Räumen eine Schreibgerätefabrik, anschließend ein Auslieferungslager. Im Jahre 1968 wurden die Fabrikräume in Wohnräume umgenutzt. Die Produktionsschritte bestanden im Befüllen von Kugelschreiberminen mit Farbpaste, der Montage und dem Versand von Schreibgeräten. Minenspitzen wurden hier nicht hergestellt. Lösemittel wurden nicht in nennenswerten Mengen eingesetzt. Im Rahmen der Erstbewertung wurde ein konkreter Anfangsverdacht verneint.

Zu 2)

Auf dem Altstandort des Staatsbad-Werkhofes waren zwischen 1914 und 1994 verschiedene Anlagen in Betrieb: eine Wäscherei, eine Tischlerei, eine Schlosserei, eine Elektriker- und eine Maler-Werkstatt sowie drei Kesselhäuser, die zunächst mit Steinkohle, dann mit Schweröl und zuletzt mit Erdgas befeuert wurden. 1926/27 wurde ein Siedehaus mit Anlagen zur Produktion von Koch- und Badesalz errichtet. 1945 wurde die Siedung eingestellt und von der Besatzungsmacht eine Reinigungsanstalt eingerichtet. Diese bestand bis 1957 und wurde unter Verwendung des Lösemittels Trichlorethen betrieben. Zum Ende der Nutzung durch das Staatsbad wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Erhebliche Belastungen wurden nicht festge-

5 Bebauungsplan Nr. 0182 „Wohnpark Goethestraße“, Ortsteil Bad Salzuflen; Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Bad Salzuflen gem. Runderlass d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport - V A 3 - 16.21 - und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.03.2005
"Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)"

stellt. Maßnahmen zur Bodensanierung waren nicht erforderlich. Nach Abbruch der Gebäude des Betriebshofes wurden die Energiezentrale der Stadtwerke Bad Salzuflen (Heizkraftwerk) und das Therapiezentrum errichtet. Von den derzeitigen Nutzungen ist keine Belastung des Bodens zu erwarten.

Zu 3)

Über ungefähr sechs Jahrzehnte war hier die Gärtnerei des Staatsbades ansässig. Im Anschluss an die Schließung ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Konkrete Verdachtsmomente auf Bodenbelastungen ergaben sich aus dem Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln und der Lagerung von Heizöl. Anhand der Berichte über die Stilllegung der unterirdischen Tanks und mit Hilfe von Wasser- und Bodenuntersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass eine erhebliche Bodenbelastung nicht vorliegt.

Aufgrund der oben ausgeführten Ergebnisse der Gefährdungsabschätzungen an den drei Verdachtsflächen kann ausgeschlossen werden, dass von diesen eine Beeinträchtigung des Vorhabens ausgeht.

Innerhalb des Geltungsbereiches befand sich bis zum Jahre 2004 eine Tennisplatzanlage. Die ehemaligen Tennisplätze weisen s.g. Rotgrandbeläge auf. Sie existierten bereits vor 1960. Aufgrund der chemischen Analyse durch die UCL (Umwelt Control Labor GmbH, Prüfbericht Nr. 05-0986) kann ausgeschlossen werden, dass die Rotgrandbeläge Kieselrot enthalten. Eine Gefährdung auch sensibler Nutzungen durch Bodenbelastungen aus der aufgegebenen Nutzung als Tennisplatz kann daher ausgeschlossen und von einer Kennzeichnung der Flächen abgesehen werden. Ein weitergehendes Bodengutachten ist daher nicht erforderlich.

Hinweise zu Kampfmittelvorkommen sind derzeit nicht bekannt. Sollten dennoch Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung bestehen, sind diese der Ordnungsbehörde mitzuteilen. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

4 Planungskonzept

Nachdem in den vorangegangen Kapiteln zunächst die Ausgangssituation im Plangebiet sowie die planungsrechtlichen Bindungen erläutert wurden, wird in den folgenden Kapiteln auf das Planungskonzept und die planungsrechtlichen Festsetzungen eingegangen.

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0182 „Wohnpark Goethestraße“ ist die Schaffung neuer attraktiver und hochwertiger Wohnbauflächen in Innenstadtlage sowie die Verdichtung im Innenbereich. Innenstadtnahe Wohnbauflächen sind im Stadtgebiet nur sehr begrenzt vorhanden, die Nachfrage danach ist jedoch hoch.

Die zurzeit ungenutzte Frei- und Grünfläche ist aufgrund der Nachfrage sowie der Lage zu der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung für die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen prädestiniert. Durch die Planung wird hier ein attraktives Angebot geschaffen und gleichzeitig wird die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich positiv abgeschlossen.

Konzept

Geplant ist eine aufgelockerte Bebauung mit einer Mischung aus Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, die gleichzeitig eine ansprechende und moderne Architektur verfolgen und sich dennoch hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung und der Gestaltung (z.B. Dachlandschaft, Geschossigkeit) in den Umgebungsbereich einfügen sollen.

Dazu wird das Plangebiet in drei Bereiche eingeteilt, die sich an der geplanten Bauart orientieren: Der im Norden geplante Bereich wird als WA1, der Übergangsbereich als WA2 und der südliche Bereich als WA3 festgesetzt.

So sollen im nördlichen Bereich entlang der Goethestraße (WA1) ca. sechs Einzel- bzw. Doppelhäuser in zwei hintereinander liegenden west-ost-orientierten Baureihen entstehen. Südlich sowie süd-westlich daran

anschließend sollen weitere ca. sechs Einfamilienhäuser (WA2) und im südlichsten Teil des Plangebietes (WA3) ca. fünf Mehrfamilienhäuser entstehen.

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer bleibt auch nach erfolgter Planung gewährleistet. Das vorhandene Wegesystem wird teilweise übernommen und zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung ausgebaut sowie in seiner bisherigen Funktion erhalten. Die Verbindung von der Goethestraße hin zur Fußgängerbrücke über die Bismarckstraße bleibt für Fußgänger und Radfahrer nutzbar und bietet somit eine fußläufige Erreichbarkeit des anschließenden Kurparks.

Für die Umsetzung des Konzeptes ist es unerlässlich, dass einige Bäume gefällt werden müssen. Im Gegenzug wird der im Nordosten (Eckbereich Goethestraße/Bismarckstraße) vorhandene, stark mit Baumbestand durchgrünte Bereich, als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Damit bleibt der überwiegende Teil des alten Baumbestandes -der artenschutzrechtlich sehr relevant ist- erhalten.

Zusätzlich werden Anpflanzungsfestsetzungen entlang des im Osten verlaufenden Fuß- und Radweges getroffen und auch Dachbegrünungen sind planungsrechtlich gewünscht. Darüber hinaus ist auf den privaten Grundstücksflächen mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

Abbildung 6: Plankonzept

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Plangebiet vor. Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan jedoch überwiegend -mit Ausnahme eines kleinen Bereichs im Süd-Westen, der als Wohnbaufläche dargestellt ist- als Grünfläche dargestellt, wodurch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor dieser geändert oder ergänzt ist, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Davon ist nicht auszugehen, da es sich bei dem Plangebiet um eine bislang weitestgehend unbebaute Restfläche inmitten von Wohnbauflächen im Innenstadtbereich handelt, die für eine Wohnbebauung prädestiniert ist und damit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich abschließen würde.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes an die nunmehr beabsichtigten Nutzungen (Wohnbaufläche und Grünfläche) angepasst.

Abbildung. 7: Flächennutzungsplan wirksame Fassung und geplante Berichtigung

Aktuelle Darstellung: Grünfläche

Geplante Anpassung: Wohnbaufläche / Grünfläche

5 Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0182 „Wohnpark Goethestraße“, Ortsteil Bad Salzuflen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Grünflächen zu Wohnbauflächen geschaffen. Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich die neue Wohnbebauung in den städtebaulichen Bestand integriert und eine einheitliche Gestaltung entsteht.

5.1 Planung der Baugebiete

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den angrenzenden Bebauungsplänen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Als zulässig werden daneben auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die bspw. kleine Büronutzungen wie sie bereits im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind umfassen können. Unter soziale Anlagen könnten bspw. Kindertagesstätten oder temporäre Nutzungen einzelner Wohnungen zur Kinderbetreuung sowie Seniorentreffs gefasst werden. Diese Nutzungen würden den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes nicht wesentlich stören und werden daher als verträglich angesehen.

Die sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 sind im Plangebiet unzulässig, da diese den Charakter der umliegenden Kursondergebiete widerspiegeln und nicht dem städtebaulichen Ziel im Plangebiet entsprechen. Dies gilt auch für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ die ebenfalls unzulässig sind.

Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von hochwertiger Wohnbebauung als störend empfunden und daher ebenfalls als unzulässig festgesetzt. Darüber hinaus ist die Fläche aufgrund der Topographie und Lage für diese Nutzungen ungeeignet.

b) Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich insgesamt am städtebaulichen Bestand im Umgebungsbereich -mehrgeschossiger Wohnungsbau- des Plangebietes. Damit gewährleistet werden kann, dass sich die geplante Neubebauung in den Bestand integriert, werden neben der Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse auch konkrete Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhen vorgenommen.

Gegliedert nach der geplanten Wohnform wird das Plangebiet in drei Bereiche eingeteilt (WA1, WA2, WA3). Demnach werden für die geplanten zwei-geschossigen Einzel- bzw. Doppelhäuser im WA1-Bereich Traufhöhen von 6,80 m und Firsthöhen von 11,80 m als maximal zulässig festgesetzt.

Für die daran anschließenden geplanten Einfamilienhäuser im WA2 (Einzel- oder Doppelhäuser) werden zwei Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,80 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,70 m festgesetzt.

Richtung Süden fällt die Topographie ab wodurch entsprechend höhere Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen getroffen werden. Für die im WA3 geplanten Mehrfamilienhäuser sind drei Vollgeschosse bei einer maximalen Traufhöhe von 11,60 m und einer maximalen Firsthöhe von 14,50 m zulässig.

Als Unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der vorhandenen natürlichen Erdoberfläche.

Grundlage der Bemessung ist die im mittel gemessene Wandhöhe (gem. § 6 Abs. 4 BauO NRW).

Die Baufenster der geplanten Mehrfamilienhäuser im Süden des Plangebietes (WA3) wurden u.a. nach der erforderlichen Breite der geplanten Tiefgaragen bemessen. Die Baugrenze, darf in Ausnahmefällen durch

untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone, um 1,5 m und insgesamt bis max. zu einem Drittel der Gebäudebreite überschritten werden. Durch diese Festsetzungen soll einerseits eine größere Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude erreicht werden, andererseits sichergestellt, dass sich das geplante Baugebiet in das städtebauliche Bild einfügt.

5.1.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Da die Grundstücke nach Abschluss des Planverfahrens teilweise an die zukünftigen Eigentümer veräußert und von diesen eigenständig bebaut werden sollen, werden Festsetzungen zur Gestaltung der geplanten Wohngebäude getroffen. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die neue Bebauung in den Bestand integriert und eine weitgehend identische Gestaltung der Wohngebäude erzielt werden kann ohne die zukünftigen Bauherren zu stark einzuschränken.

Pult- und Satteldächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen) in den Farben rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz einzudecken. Weiterhin sind begrünte Dachflächen, Fotovoltaik, Solarkollektoren, Glasflächen zulässig. Hochglänzende Materialien sind nicht zulässig.

Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m von unten an die Firsthöhe der Hauptbaukörper sowie seitlich an den Ortgang heranreichen. Für Nebengiebel und Zwerchhäuser darf die festgesetzte Wandhöhe um maximal 1,50 m überschritten werden. Nebengiebel und/oder Zwerchhäuser dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

Soweit die Hauptfirstrichtung im Plan dargestellt ist, ist diese bei einer zulässigen Richtungsabweichung von +/- 15° einzuhalten. Die Hauptfirstrichtung entspricht der längsten Seite des Hauptbaukörpers.

Somit wird zum Entwurfsbeschluss neben dem Pultdach mit der Neigung 5 – 20 Grad und dem Satteldach mit der Neigung 35 – 45 Grad als planungsrechtlich zulässig festgesetzt. Dabei sind im gesamten Plangebiet aneinandergrenzende Gebäude mit der gleichen Dachform auszuführen. Damit wird auch die gewünschte Einheitlichkeit in jeweils einer Baugruppe erreicht.

Die Festsetzung der ost-west-orientierten Firstrichtung trägt vor allem zur Optimierung der potenziellen Solarenergienutzung bei.

Da im Allgemeinen Wohngebiet neben Wohngebäuden auch andere Nutzungen wie bspw. kleinere Läden oder sonstige nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind, werden auch Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen, um diese hinsichtlich des Umfangs zu steuern.

5.2 Grünflächen und Begrünung

5.2.1 Öffentliche Grünflächen

Im Eckbereich der Goethestraße/Bismarckstraße sowie begleitend zum Fuß- und Radweg entlang der Bismarckstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage planungsrechtlich gesichert, um den vorhandenen z.T. alten Baumbestand weitestgehend sowie die Grünverbindung für Fußgänger und Radfahrer zu erhalten. Dies kommt auch den Belangen des Artenschutzes zu Gute[6].

[6] Artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten „Wohnpark Goethestraße“, Kortemeier + Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, 27.02.2013.

5.2.2 Ausgleichsflächen

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie einer Ausgleichsbilanzierung und der Definition von Kompensationsmaßnahmen im vorliegenden Falle abgesehen werden.

5.2.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Der im Eckbereich der Goethestraße / Bismarckstraße vorhandene und zum Teil alte Baumbestand sowie die Bäume entlang der Bismarckstraße und der Planstraße unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze, sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB aus städtebaulichen und ökologischen Gründen als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Dies soll zum einen den Belangen des Artenschutzes dienen, zum anderen die bestehende Grünverbindung erhalten und eine dauerhafte Sicherung des Baumbestandes bewirken.

Westlich des Fuß- und Radweges wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine Fläche für das Anpflanzen von zusätzlichen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt um einen beidseitig eingegrünten Weg zu erhalten der dadurch auch gegenüber der geplanten Wohnbebauung abgegrenzt werden soll.

Abgängige Gehölze sind durch standortheimische Arten zu ersetzen.

Für den geplanten Eingriff und den damit zerstörten potenziellen Quartieren für Fledermäuse sind laut Artenschutzfachbeitrag folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Frühzeitige Bereitstellung von neun künstlichen Quartieren im direktem Umfeld
- Jährliche Reinigung und Kontrolle der Kästen
- Fehlende oder defekte Kästen sind zu ersetzen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 cm) je Baugrundstück fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Tiefgaragenanlangen sind bis auf die Rampen ganzflächig mit einer 0,60 m dicken Erdabdeckung zu versehen und mit einem Flächenanteil von mindestens 30% mit flachwurzelnden, heimischen Laubbäumen und heimischen Sträuchern (siehe Pflanzliste in den Textlichen Festsetzungen) zu bepflanzen. Die Restflächen sind extensiv zu begrünen. Abgängige Pflanzen sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Erdabdeckung und Bepflanzungsfestsetzung erfolgt, um trotz der benötigten Flächeninanspruchnahme einen durchgrünten Charakter in dem neuen Quartier herzustellen.

Mit den verschiedenen Festsetzungen zur Eingrünung des Baugebietes soll ein ansprechenden städtebaulichen Bild des neuen Wohnquartiers erreicht werden.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Da das Plangebiet an bereits bestehende Wohngebiete angrenzt, ist das Plangebiet im Norden an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden. Es wird ein Ausbau des vorhandenen Wegenetzes innerhalb des Plangebietes erforderlich, da dieses bislang überwiegend nur für Fußgänger und Radfahrer nutzbar bzw. bislang nur unzureichend ausgebaut ist.

5.3.1 Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Goethestraße. Zur inneren Erschließung wird das vorhandene Wegenetz entlang der westlichen Plangebietsgrenze für eine öffentliche Erschließung mit dem Pkw auf 6 m ausgebaut und im südlichen Bereich mit einer Wendeanlage abgeschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich, entsprechend der

künftig geplanten Gestaltung und Nutzung, ausgewiesen. Die Einzelhäuser im Norden werden über Privatwege erschlossen.

Die ausgebaute Straße muss die Tragfähigkeit für eine Achslast von 26 Tonnen gewährleisten, so wie es z.B. für Müllfahrzeuge notwendig ist.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken untergebracht. In den Gebieten WA1 und WA2 ist pro Grundstück zusätzlich zu Garagen und Carport auf den überbaubaren Flächen auch max. ein offener Stellplatz außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die im Süden geplanten Mehrfamilienhäuser sind Tiefgaragen unter den Gebäuden geplant, die den Stellplatzbedarf für die Bewohner decken sollen.

5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Östlich des Plangebietes befindet sich die Haltestelle „Sophienstraße“ die von den Buslinien 433 und 942 stündlich angefahren wird. Ein Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs ist aufgrund der guten Anbindung nicht erforderlich.

5.3.4 Fuß- und Radverkehr

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird der hier vorhandene Fuß- und Radweg erhalten und in eine öffentliche Grünanlage mit neuen Anpflanzungen eingebettet, um die gute Anbindung zum Kurpark und zur Innenstadt planungsrechtlich zu sichern und die Attraktivität der Zuwegung zu steigern. Diese Verbindung wird an die Fußgängerbrücke, die über die Bismarckstraße hinüber zum Kurpark führt, angeschlossen.

5.4 Technische Ver- und Entsorgung

Wie im Bestandsplan dargestellt befinden sich im Verlauf der Goethestraße sowie entlang der Bismarckstraße Schmutz- sowie Regenwasserkanalleitungen. An die bestehenden Regenwasserleitungen kann nicht angeschlossen werden, da die Kapazitäten nicht ausreichen.

Die Schmutzwasserkanäle haben ausreichende Kapazitäten. Zudem sollen auch die Gebäude, die gegenwärtig an die vorhandene Pumpstation angeschlossen sind, an den neu zu planenden Schmutzwasserkanal im Plangebiet angeschlossen werden.

Gemäß § 51a (1) Landeswassergesetz ist das Regenwasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Dieses gilt zu prüfen. Sollte es nicht möglich sein, ist das gesamte anfallende Niederschlagswasser in geeigneten Sammelsystemen zurückzuhalten und gedrosselt in einen Regenwasserkanal einzuleiten. Eine Einleitungswasserspende ist auf 7 l/(s*ha) zu begrenzen (gem. Schreiben des StAfUA OWL v. 10.06.2005).

Das Entwässerungsgebiet ist größer als das B-Plangebiet, dieses ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert der anstehenden Böden und Gesteine, erlaubt eine wirtschaftliche Versickerung (Anforderung gem. ATV-DVWK-A) von Niederschlagswasser vor Ort in den Schmelzwassersand (Tiefenbereich ab ca. 2 m/3 m von RKS 4 und RKS 5) oder in den verwitterten Sandstein in einer Tiefe von ca. 1,50 m/2,00 m unter GOF (Aufschlussstellen RKS 1 bis RKS 3). Aufgrund der geplanten Wohnbebauung mit z. T. unterkellerten Mehrfamilienhäusern, ist eine Versickerung vor Ort aufgrund des geforderten Mindestabstands zwischen Versickerungsanlage und Bebauung von mindestens ca. 5 m teilweise schwierig. Es ist deshalb überwiegend von einem gedrosselten Abfluss in die Kanalisation auszugehen. Dazu müssen Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgehalten werden.

Unter Berücksichtigung der Vorgabe des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 05.06.2012 (Sondersitzung zur Vorlage Drucksache Nr. 129/2012) wird der Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz empfohlen.

Für das B-Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h zum Ansatz zu bringen für eine Löschzeit von 2 Stunden. Dieser Bedarf soll vorrangig aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden. Die Hydranten sind in den vorgesehenen Abständen (DVGW Regelwerk W 331) einzubauen.

5.4.1 Abfall und Bodenaushub

Aufgrund der topographischen Situation im Plangebiet (Nord-Süd-Gefälle) werden zur geplanten Entwicklung der Fläche voraussichtlich Abtragungen und / oder Aufschüttungen des natürlichen Geländes erforderlich. Es ist zum derzeitigen Planungsstand nicht davon auszugehen, dass evtl. anfallender Bodenaushub belastet sein könnte und sich demnach entsprechende Anforderungen ergeben, die es bei der Lagerung, dem Transport und der Nutzung des Bodenaushubs zu beachten gäbe.

5.4.2 Telekommunikation

Die für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom erforderlichen Trassen (Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m) sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Details, wie die genaue Lage, sind im Zuge der Erschließungsmaßname mit den Beteiligten Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
Der Deutschen Telekom AG ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 4 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitung zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

5.5 Immissionsschutz

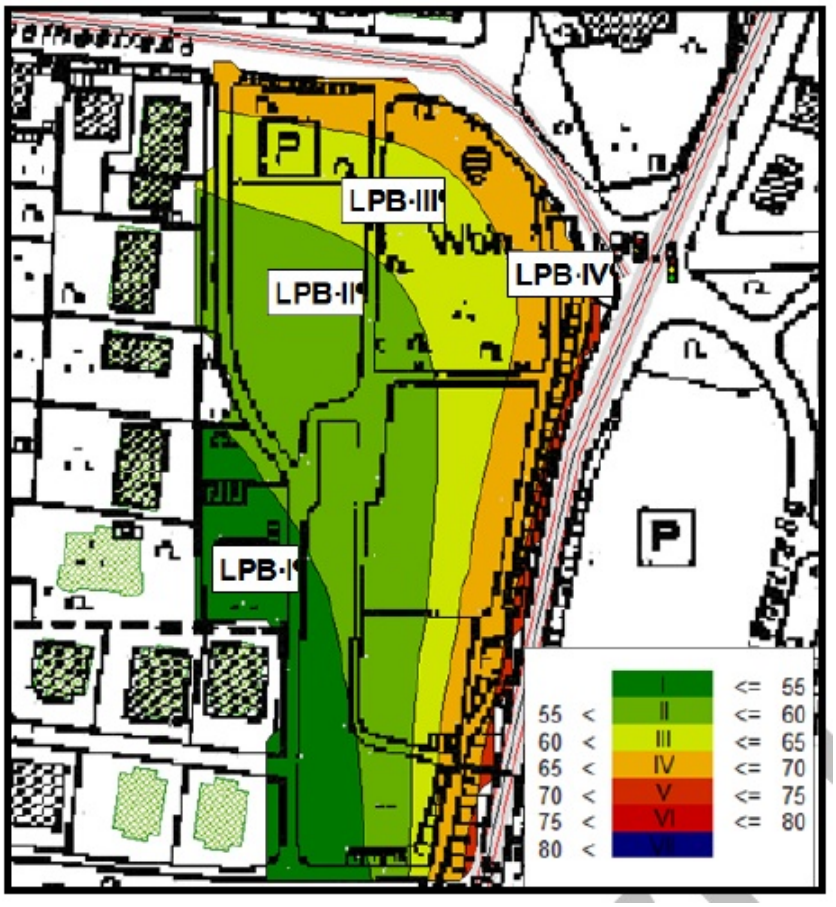
Die das Plangebiet im Osten begrenzende Bismarckstraße ist eine stark befahrene Verkehrsachse in der Stadt Bad Salzuflen. Diese befindet sich im Vergleich zum Plangebiet in einer Tieflage, was sich positiv auf das Immissionsverhalten auswirkt. Im Rahmen der hier vorliegenden schalltechnischen Untersuchung[7] sind die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch das Verkehrsaufkommen auf der Bismarckstraße und der Goethestraße im Bereich des Plangebietes durch flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel dargestellt.

Abbildung 8: Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumart		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1] und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	[2]	50	45
VII	> 80	[2]	[2]	50

[7] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.0182 „Wohngebiet Goethestraße“ in Bad Salzuflen, Dekra Industrial GmbH Bielefeld, 17.12.2012

Abbildung 9: Darstellung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109



Entlang der Gebäudefronten, die innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegen, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (s. Abb. 8) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 –„Schallschutz im Hochbau“- Ausgabe November 1989 erfüllt werden, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu entsprechen.

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude – die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

Andere immissionsrelevante Nutzungen, von denen Gewerbe-, Freizeit- und Sportlärm oder Lichtimmissionen ausgehen könnten, sind im näheren Umfeld nicht erkennbar.

5.6 Artenschutz

Der im Norden vorhandene umfangreiche Altbaumbestand ist u.a. aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten relevant. Die vorhandenen Strukturmerkmale wie z.B. Baumhöhlen und Totholzanteile sowie die Lage des Plangebietes zwischen dem FFH-Gebiet Obernberg und dem Kurpark weisen eine potentiell hohe Bedeutung für die streng geschützte Artengruppe der Fledermäuse auf. Neben einer vertiefenden Untersuchung im Jahr 2012 zum Fledermausvorkommen wurde der Baumbestand auch auf seine Eignung für planungsrelevante Vogelarten beurteilt.

Im Ergebnis wurden keine planungsrelevanten Vogelarten, jedoch 7 Fledermausarten nachgewiesen. Darüber hinaus wurden potentiell geeignete Quartiersstrukturen für Fledermäuse ermittelt, die sich teilweise in der geplanten öffentlichen Grünfläche befinden und somit nicht durch die geplante Bebauung gefährdet sind.

Ein Teil des Baumbestandes wird jedoch durch Wohn- und Verkehrsflächen überplant, womit eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Fällung der Bäume nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Eine erste Artenschutzrechtliche Voruntersuchung kam abschließend zu der Einschätzung, dass geeignete Artenschutzrechtliche Maßnahmen durchführbar wären, um keine Verbotstatbestände zu berühren.

Dies galt es im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Art und Umfang der konkret erforderlichen Maßnahmen wurden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Stadt Bad Salzuflen, dem Kreis Lippe sowie der Unteren Landschaftsbehörde ermittelt und im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegt und abschließend in den Bebauungsplan übernommen.

Grundsätzlich sind bei Baumfällungen die Vorschriften des BNatSchG zu befolgen und die Brut- und Aufzuchtzeiten zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung[8] erfolgte im Januar 2013 auf Basis der artenschutzrechtlichen Prüfung (Vorprüfung). Zusammenfassend führt der Verlust von Bäumen zu artenschutzrechtlich relevanten Konflikten mit der Artengruppe der Fledermäuse. Der Erhalt von Bäumen hat höchste Priorität. Die Planung nimmt hierauf so weit wie möglich Rücksicht und setzt für den überwiegenden Teil der Bäume Bestandschutz fest. Für den Verlust von Bäumen und die damit verbundenen Funktionsverluste für planungsrelevante Arten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. (Anbringung von 10 künstlichen Ersatzquartieren für Fledermäuse im verbleibenden Baumbestand).

Für den Schutz der verbleibenden Bäume sind im Fall von unvermeidbaren Bauarbeiten im Wurzel- und Kronenbereich Bauschutzmaßnahmen zu treffen.

Die Baumfällarbeiten sind durch einen Fledermausexperten zu begleiten, um das Risiko einer unbeabsichtigten Tötung oder Verletzung von Tieren zu verringern.

Generell sind Baumfällungen aus Rücksichtnahme auf Brutvögel außerhalb der Brutzeit im Herbst/Winter (vom 1. Okt. – Ende Februar) durchzuführen. Alternativ ist während der Brutzeit durch eine Sichtung unmittelbar vor Fällung zu prüfen, ob in den zu fällenden Bäumen besetzte Nester vorhanden sind. Sind diese vorhanden, ist eine Fällung unzulässig und muss auf den Herbst/Winter verschoben werden.

Unter Voraussetzung einer fachgerechten Umsetzung der artenschutzrechtlich veranlassten Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotsbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich

Als Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass planungsbedingte Beeinträchtigungen der betroffenen Arten durch geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen soweit verringert werden können, dass die lokalen Populationen der Arten in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand gesichert bleiben. Die ökologischen Funktionen der von den Arten benötigten Lebensstätten bleiben im räumlichen Zusammenhang erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotsbestände werden nicht erfüllt.

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im näheren Umfeld sind bislang keine Natur- oder Bodendenkmale bekannt. Sollten jedoch bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden sind diese unverzüglich zu melden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

5.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung notwendig und zweckmäßig sind.

8 Bebauungsplan Nr. 0182 „Wohnpark Goethestraße“ Stadt Bad Salzuflen Artenschutzrechtliche Prüfung, Kortemeier + Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford 09.01.2013

5.8.1 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Quellenschutzgebietes „Bad-Oeynhausen – Bad Salzuflen“, welches mit Verordnung vom 16.07.1974 festgesetzt und im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold im gleichen Jahr (S. 286-292) veröffentlicht wurde. Hier wird es durch die „weitere Schutzzone“ (Zone III aC) erfasst.

Die Zone III soll vor allem vor weitreichenden Beeinträchtigungen wie bspw. durch Eintrag von nicht oder nur schwer abbaubaren Stoffen schützen, die die Qualität des Trinkwassers bzw. der Heilquelle beeinträchtigen könnten. Dazu werden Genehmigungsvorbehalte sowie grundsätzliche Verbote für die Nutzung innerhalb der Flächen des Quellenschutzgebietes formuliert. Diese Ge- und Verbote gilt es zu beachten.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Wohnbebauung keine Beeinträchtigung der Belange des Quellenschutzgebietes hervorgerufen wird.

6 Flächenbilanz

Baugebiete		
	10.230,66 qm	53 %
Grünflächen		
öffentliche Grünflächen	6.291,79 qm	33 %
Verkehrsflächen		
öffentliche Straßenfläche	1.946,89 qm	10 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße)	145 qm	1 %
Fuß- und Radweg	734,66 qm	3 %
Gesamtfläche	19.349 qm	100 %

7 Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Bad Salzuflen voraussichtlich keine Kosten.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Der künftige Investor ist bereit, die im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens anfallenden Kosten einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten zu tragen. Ein städtebaulicher Vertrag hierzu wurde geschlossen.

Bad Salzuflen, den