

Bebauungsplan Nr. 1026 „Rückertstraße“

Ortsteil Werl-Aspe

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Satzungsbeschluss Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

in der Fassung vom 16. Mai 2013

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
E-mail: info@dhp-sennestadt.de

In Zusammenarbeit mit dem
Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

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	5
2.1 Stadträumliche Einbindung	5
2.2 Bebauung und Nutzung sowie Erschließung	6
3 PLANUNGSBINDUNGEN	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplanung	6
4 PLANINHALT	7
4.1 Planung des Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet)	7
4.2 Gestalterische Festsetzungen	8
4.3 Grünflächen und Begrünung	9
4.4 Verkehrliche Erschließung	9
4.5 Technische Ver- und Entsorgung	9
4.5.1 Versorgung	9
4.5.2 Abwasserentsorgung / Beseitigung des Niederschlagswassers	9
4.5.3 Abfall und Bodenaushub	10
5 UMWELTBELANGE	10
5.1 Umweltprüfung	10
5.2 Natur- und Landschaftsschutz	11
5.3 Artenschutz	11
5.4 Immissionsschutz	12
5.5 Klimaschutz	14
6 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	14
7 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
7.1 Flächen mit Bodenbelastungen	14
7.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete	15
7.3 Überschwemmungsgebiete	15
7.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
8 FLÄCHENBILANZ	15
9 KOSTEN	15

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.07.2011 dem Wunsch eines privaten Antragstellers zur Schaffung von Bauplanungsrecht auf seinen im Eigentum stehenden Grundstücksflächen stattgegeben.

Beabsichtigt ist, in Verlängerung des Baugebietes an der Rückertstraße, südlich der Lockhauser Straße, in dem Plangebiet vier Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser anzubieten, um so weiterhin der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in dem Ortsteil Werl-Aspe im Sinne einer Einfamilienhausbauweise entsprechen zu können.

Die Entwicklung von Wohnbaufläche in der Verlängerung der Rückertstraße entspricht den städtischen Entwicklungsabsichten, da hier nunmehr ein sinnvoller Abschluss der Erschließungsstraße auch stadträumlich erreicht werden kann.

Der Bedarf für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich somit aus dem vorgebrachten privaten Entwicklungsinteresse.

Die Bauleitplanung ist notwendig, da das Erweiterungsvorhaben nicht als privilegiertes Vorhaben gem. § 35 (1) BauGB gelten kann.

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.

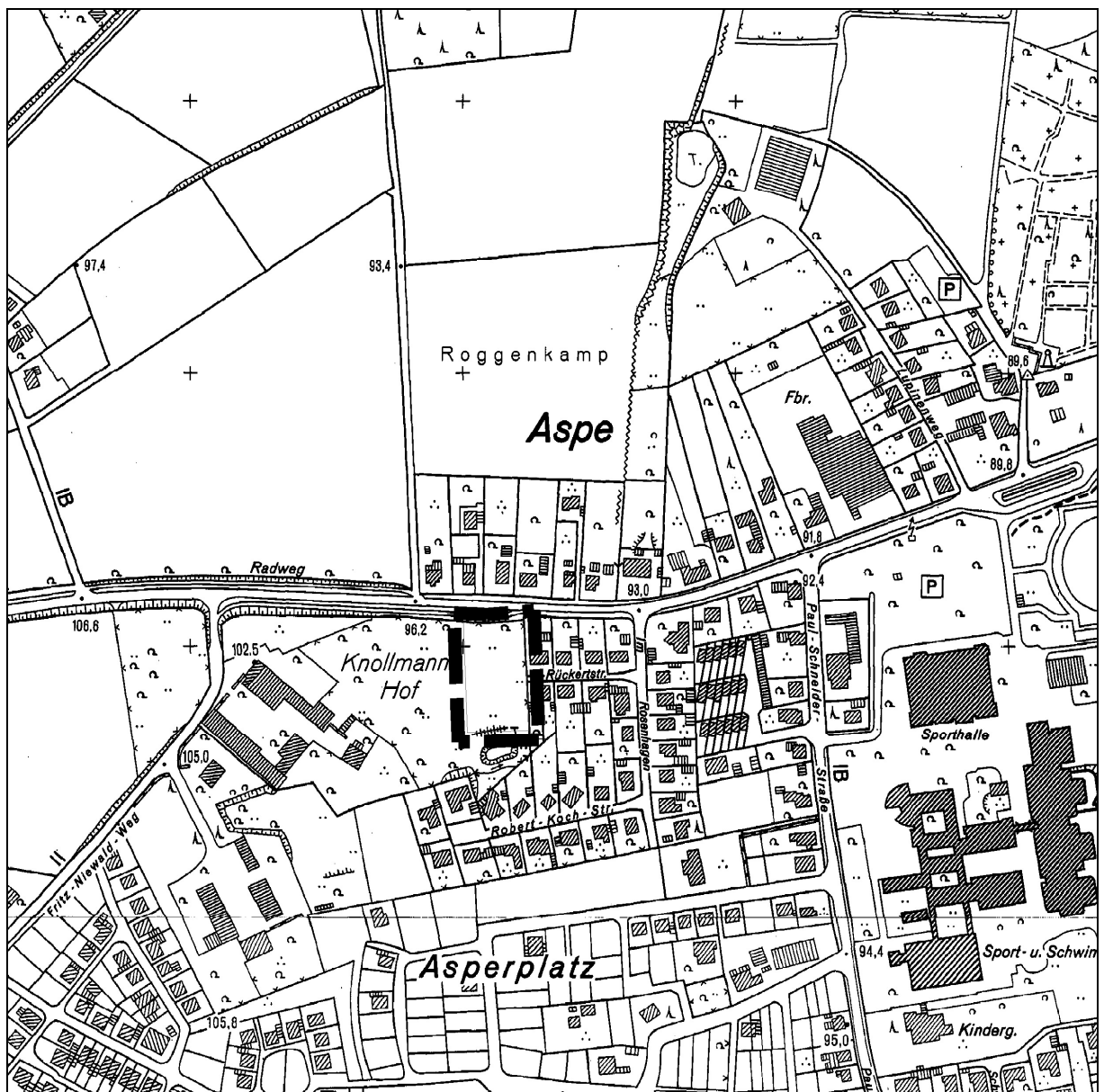
Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Inanspruchnahme von Landwirtschaftlicher Fläche zugunsten einer konkreten Wohnbauflächenentwicklung).

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 0,36 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1026 „Rückertstraße“ liegt im Ortsteil Werl-Aspe südlich der Lockhauser Straße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 2749 in der Flur 3, Gemarkung Werl-Aspe.



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich

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. 1026 „Rückertstraße“ 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 Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m²: (rd. 0,36 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.

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 können im sog. beschleunigten Verfahren erfolgen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB sind auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel durchgeführt worden (in der Zeit vom 20.03.2013 bis 19.04.2013).

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Ortsteil Werl-Aspe befindet sich westlich der B 239, nördlich und südlich der die Ortsteile Lockhausen im Westen und Schötmar im Osten verbindenden Lockhauser Straße.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortschaft Knetterheide, und wird über die Rückertstraße erschlossen, welche östlich an die Straße „Im Rosenhagen“ anbindet, die nördlich in die Lockhauser Straße mündet.

Werl-Aspe stellt mit rd. 7.550 Einwohnern einen der bevölkerungsstärksten Ortsteile der Stadt Bad Salzuflen dar. Die Bedeutung als Wohnstandort zeigt sich durch das Vorhandensein aller Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in dem Ortsteil.

2.2 Bebauung und Nutzung sowie Erschließung

Das Plangebiet wird zurzeit zur westlich gelegenen Hofstelle Knollmann gehörend als Weidefläche bzw. als Pferdekoppel genutzt. Diese Nutzung setzt sich nach Westen bis zu den baulichen Anlagen der Hofstelle fort. Innerhalb dieser landwirtschaftlichen Fläche befindet sich kein wesentlicher Bewuchs.

Im Norden wird das Plangebiet durch den Bewuchs entlang der Lockhauser Straße begrenzt, während im Osten die Wohnbaugrundstücke nördlich und südlich der Rückertstraße unmittelbar angrenzen. Die Rückertstraße endet zurzeit ohne einen Wendebereich, abzweigend von der Straße „Im Rosenhagen“ unmittelbar vor dem Plangebiet, lediglich durch eine Hecke getrennt.

Die Wohnbebauung in dem Quartier um die Straßen "Im Rosenhagen", Rückertstraße und Robert-Koch-Straße ist zumeist zweigeschossig mit geneigtem Dach.

Das Gebiet ist ausschließlich über die Anbindung an die Lockhauser Straße für den motorisierten Verkehr erschlossen. Über die Straße „Im Rosenhagen“ gibt es eine Verbindung für den Fahrrad- und Fußgängerverkehr in Richtung Asperplatz mit der dort liegenden Grundschule.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet gehört zu dem Ortsteil Werl-Aspe, der im Regionalplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) für den Regierungsbezirk Detmold als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt wird.

Das Plangebiet ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt, jedoch an drei Seiten von der ASB-Darstellung umgeben. Die ASB-Darstellung setzt sich auch westlich des Plangebietes bzw. des Knollmann Hofes mit dem Baugebiet Südfeld fort.

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Abstimmungen mit der Regionalplanungsbehörde bei der Bez.-Reg. Detmold haben ergeben, dass eine Änderung des Regionalplanes im Sinne einer zukünftigen Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) nicht notwendig wird. Dieses auch, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist (siehe 3.2 Flächennutzungsplanung).

Bei der Planung handelt es sich um die Arrondierung einer vorhandenen Siedlungsstruktur, die nicht raumgreifend erweitert werden soll. Daher widerspricht die Planung auch nicht dem regionalplanerischen Ziel, dass Streu- und Splittersiedlungen sowie bandartige Entwicklungen zu verhindern sind und nicht erweitert werden dürfen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche“ dar.

Für die umgebenden besiedelten Bereiche bzw. die potentiellen Entwicklungsbereiche im Baugebiet Südfeld ist ebenfalls „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ vorgesehen, so dass der Bebauungsplan hier gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

4 PLANINHALT

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Verlängerung der Rückertstraße nach Westen vor, um im Bereich der Verlängerung vier neue Baugrundstücke mit Größen ab 600 m² zu schaffen.

Die Verlängerung der Rückertstraße soll dabei in einem Wendebereich enden, der von der Dimensionierung her auch das Wenden von Müllfahrzeugen ermöglichen soll.

Der Wendebereich wird dabei so gelegt, dass eine weitere Verlängerung nach Westen dauerhaft ausgeschlossen wird.

Die neu geschaffene Siedlungsfläche soll nach Norden, Westen und Süden auf den privaten Baugrundstücken eingegrünt werden, um auch so den Abschluss des Siedlungsraumes an dieser Stelle zu dokumentieren.

Die vorhandene Heckenstruktur im Osten des Gebietes soll dagegen entfallen, da hier die neuen Baugrundstücke unmittelbar an die vorhandenen bebauten Parzellen grenzen sollen.

4.1 Planung des Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet)

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel zur Nutzung des Plangebietes zu Wohnbauzwecken ist die Festsetzung von „Allgemeinem Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) vorgesehen, um hier ausschließlich die Wohnnutzung zuzulassen.

Daher werden über die Zulässigkeit von

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

hinaus die nach BauNVO zulässigen Nutzungen wie

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

die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

ausgeschlossen.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Wohngebietes ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen geplant, die sich als Einzel- oder Doppelhäuser darstellen können.

Es werden maximale Wandhöhen und die maximale Firsthöhen in der Planzeichnung als maximale Höhen über NN (Normalnull) festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung 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) wird in dem Plangebiet einheitlich mit 0,4 zuzüglich der nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässigen 50%-igen Überschreitung bestimmt. Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Aufgrund der zulässigen zwei Vollgeschosse wird eine Geschossflächenzahl in Abhängigkeit zur Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird mit der West-Ost-Stellung vorgegeben, um einerseits zum Landschaftsraum nach Westen eine Giebelständigkeit zu erreichen und andererseits den Voraussetzungen an die solarenergetische und –thermische Nutzung optimal vorzusehen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude / Grundstück (Einzelhaus bzw. Doppelhaus = 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) beschränkt. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, eine mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu erreichen und damit zu einer Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Planbereich zu gelangen.

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 mit ihren geneigten Dächern eingegangen.

Es sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig.

Die Festsetzung ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, da das Plangebiet weiträumig einsehbar ist und 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.

4.3 Grünflächen und Begrünung

Grünflächen werden in dem Plangebiet nicht festgesetzt.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird bei zum Nord, West- und Südrand des Plangebietes ausgerichteten Bereichen eine überlagernde Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB vorgesehen. Dabei wird die Breite dieser Flächen im Norden mit 3,00 m, tlw. in Überlagerung mit den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB und im Westen und Süden mit 5,00 m festgesetzt.

Diese Festsetzung soll der Eingrünung des Ortsrandes dienen.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke in dem Plangebiet ist durch den Anschluss / die Verlängerung der Rückertstraße sicherzustellen. Die Verkehrsflächenbreite der Rückertstraße wird mit 5,50 m in das Plangebiet verlängert. Der Wendebereich ist mit einem Durchmesser von 18,00 m vorgesehen, so dass ein Befahren mit Fahrzeugen der Müllentsorgung ohne weiteres möglich ist.

Die Erreichbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen und im Süden wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

4.5 Technische Ver- und Entsorgung

4.5.1 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger (Stadtwerke Bad Salzuflen).

4.5.2 Abwasserentsorgung / Beseitigung des Niederschlagswassers

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine 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.

Die Entwässerung soll in Trennkanalisation erfolgen.

Nach der geologischen Karte (GK 25, Blatt 3918 Bad Salzuflen) ist der Untergrund im Plangebiet aus Löss über Schmelzwassersanden aufgebaut, wobei die Stärke der Lössschicht von Nordwesten nach Südosten abnimmt. Laut Bodenkarte (BK 50, Blatt L 3918 Herford) sind die Bodenbildungen grundwasserfrei. Somit bestehen prinzipiell günstige Vorausset-

zungen für die Versickerung von Niederschlagswasser in oberflächennahen Versickerungsanlagen (z.B. Mulden und Mulden-Rigolen).

Aufgrund der Dimension des Plangebietes soll das anfallende Niederschlagswasser an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Rückertstraße zugeführt werden.

4.5.3 Abfall und Bodenaushub

Durch die geplante Erschließung des Plangebietes ist die Abfallentsorgung gesichert.

Die Baugrundstücke in dem Plangebiet sind gemäß Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Bad Salzuflen in Verbindung mit § 17 (1) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und §§ 5, 6 Landesabfallgesetz NRW an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen.

In dem Plangebiet ist entsprechend dem Stellwert der Kreislaufwirtschaft eine angemessene Abfallentsorgung vor Ort durch den Anschluss der Baugrundstücke an die Erschließungsstraßen möglich, so dass ein Anschluss- und Benutzungszwang an die kommunale Abfallentsorgungseinrichtung problemlos umgesetzt werden kann.

Bei dem Aushub, der Lagerung und dem Transport von Bodenaushub sind die Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 und das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 01.06.2012 zu beachten.

Hierzu werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Umweltprüfung

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem beschleunigten 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

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).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders 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.

Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzfachbeitrag (NZO GmbH, Bielefeld, Dezember 2012) dargelegt und dieser kommt zu folgendem Ergebnis: in Verlängerung der Rückertstraße stehen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) und ein Ausnahmeverfahren nach § 45 (7) BNatSchG (Stufe III) sind nicht erforderlich.

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 keine der geprüften planungsrelevanten Vogelarten werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Planungsvorhaben ausgelöst. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen. Vermeidungsmaßnahmen für die planungsrelevanten Arten sind nicht erforderlich.

Für Amphibien und Reptilien bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen. Ein potentiell 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 nicht zu erwarten.

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie die Schaffung eines innerörtlichen Wohnstandortes. Das Umfeld ist geprägt durch eine Bebauung in offener Bauweise, die sich entlang der Lockhauser Straße als straßenbegleitende Bebauung darstellt.

Die Lockhauser Straße ist eine Kreisstraße, bei der eine für die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) erhöhte Lärmbelastung nicht auszuschließen ist. Schutzbedürftig sind besonders Wohnnutzungen entlang der Lockhauser Straße. Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung des vorhandenen emittierenden Verkehrsweges (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung).

Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, vor dem Hintergrund,

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle angebracht werden. Aktive Maßnahmen wie die Errichtung von Wällen oder Wänden sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht abzulehnen, da hiermit das stadtgestalterische Leitbild einer straßenraumbegleitenden Bebauung aufgegeben werden müsste und die Ortsbebauung zukünftig hinter einer Wand bzw. einem Wall verschwinden müsste.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen sind ortsuntypisch und würden somit den Planungszielen entgegenstehen.

Ein Lärmschutzwall würde einen Großteil der eigentlich zu schützenden Fläche verbrauchen und würde in der hier gegebenen Lage erfahrungsgemäß i.d.R. als städtebaulich unverträglich eingestuft werden. Somit lässt sich durch aktive Schallschutzmaßnahmen in einer städtebaulich verträglichen Höhe keine Reduzierung der Verkehrsräusche erreichen.

Aus stadtplanerischer Sicht sind daher nur passive Lärmschutzmaßnahmen für heute bereits vorhandene und künftig zulässige Wohnnutzungen geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu erbringen.

Der Schallschutz ist hier durch die architektonische Selbsthilfe des Bauherrn eigenverantwortlich zu erreichen.

Um eine weitgehende Konfliktlösung bzgl. der Verkehrslärmbelastung für schutzwürdige Wohn- und Schlafräume entlang der Lockhauser Straße zu erzielen, wird folgende Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB aufgenommen:

„Bei Neubauten an den der Lockhauser Straße gekennzeichneten Fassadenseiten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.“

Mit den getroffenen Festsetzungen / Regelungen im Sinne der „architektonischen Selbsthilfe“ kann den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung bauleitplanerisch entsprochen werden.

Vorsorge im Sinne des Geruchsimmissionsschutzes bzgl. der westlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betriebes sind nicht zu treffen, da hier keine immissionsrelevante Nutzung betrieben wird.

5.5 Klimaschutz

Nach dem für das Stadtgebiet vorliegenden „Stadtentwicklungsplan Teilplan Klima“ gehört die Fläche des Bebauungsplan-Entwurfes zu den Freilandbiotopen mit Acker- und Wiesenklima außerhalb von Hangbereichen u.a. mit starker nächtlicher Kaltluftproduktion.

Insgesamt ist die Fläche als Stadtrand-Klimatop zu bewerten. Zur Aufrechterhaltung des bestehenden kleinräumigen Luftaustausches und ausgeglichenen Mikroklimas im Plangebiet wird die Festsetzung einer offenen Bauweise einschließlich der sich daraus ergebenden 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).

Auf die Regelung nach § 248 BauGB (Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie) bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird verwiesen (siehe Ziffer 4.1 Planung des Baugebietes - Allgemeines Wohngebiet).

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 sind keine Altlasten, Altstandorte sowie Altablagerungen vorhanden.

Die Altablagerung 3918.0141.B "Fritz-Niewald-Weg", welche bis auf ca. 10 m an das Plangebiet heranrückt wurde im Jahre 1997 einer Gefährdungsabschätzung unterzogen. Dafür wurden zahlreiche Kleinrammbohrungen durchgeführt.

In den Bohrungen wurde die Zusammensetzung der Bodenluft überprüft. Die Ergebnisse sind im "Gutachten zur Risikoabschätzung" des Ingenieurgeologischen Büros GEOscan, Münster, Projekt-Nr. 7247 vom 01.12.1997 niedergelegt. Das Ergebnis der historischen Erkundung, nach der die Ablagerung überwiegend aus Bodenmaterialien besteht, wurde durch die Kleinrammbohrungen bestätigt. Nur stellenweise wurde eine sehr geringe Mitablagerung von Bauschutt festgestellt. In einem Fall wurden Bröckchen von Straßenaufbruch gefunden. Der Humusgehalt ist unterhalb der Abdeckung unerheblich. Die Füllhöhen nehmen von 3,5 m zum Plangebiet "Rückertstraße" hin auf 1 m ab. Hierdurch wird der Austausch der Bodenluft mit der Atmosphäre begünstigt und die Entstehung von Faulgas (Methan) erschwert. Dementsprechend enthält die Bodenluft in den Sondierungen in Nähe des Plangebietes kein Methan (RKS 24 bis 26: CH₄ nicht nachgewiesen). Am Rande der Bebauung sind 5 m breite Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Unter der Voraussetzung, dass es sich hier nicht um Rasenflächen handelt, wird es in diesen Bereiche nicht zu Bodenverdichtungen kommen, so dass hier von einer ausreichenden Bodenbelüftung auszugehen ist. Die Gefahrenlage wird sich daher durch die Bebauung nicht maßgeblich verändern. Eine Gefährdung im Geltungsbereich der festgesetzten Nutzungen durch die Altablagerung 3918.0141.B "Fritz-Niewald-Weg" ist somit nicht zu befürchten. Die Umsetzung der festgesetzten Bepflanzungen ist sicherzustellen.

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 QSG IV festgelegt wurde. Weitere Einzelheiten sind der Quellenschutzgebietsverordnung zu entnehmen.

7.3 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet tangiert kein Überschwemmungsgebiet.

7.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Plangebietes ist ein 30-kV-Kabel im Eigentum der Stadtwerke Bad Salzuflen vorhanden.

Das Kabel verläuft am Nordrand des Plangebietes parallel zur Lockhauser Straße.

Der Kabelverlauf wird mit einer mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bad Salzuflen GmbH gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zu belastenden Fläche festgesetzt.

Für die in dem Bereich getroffene Anpflanzungsfestsetzung wird bestimmt, dass dort keine tiefwurzelnden Gehölze zulässig sind.

8 FLÄCHENBILANZ

Baugebiete	Größe / ca. m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	2479	69
darin:	723	20
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, bzw. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
Verkehrsfläche	387	11
Gesamtfläche	3589	100%

9 KOSTEN

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen durch die Bauleitplanung bzw. deren Realisierung nach heutigem Kenntnisstand keine Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Antragsteller zur Aufstellung 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.

Die Erschließungsstraße ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Bad Salzuflen durch den privaten Antragsteller zur Schaffung von Bauplanungsrecht schlussabnahmefähig herzustellen und der Stadt Bad Salzuflen danach kostenfrei zu übertragen.

Bad Salzuflen, im Mai 2013