



**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“,  
Ortsteil Schötmar**

---

**Begründung**

zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB  
in der Fassung vom 06.02.2015

**Aufgestellt von:**

Hempel + Tacke GmbH  
Am Stadtholz 24-26  
33609 Bielefeld

Tel: 0521-55 73 55 50  
info@hempel-tacke.de

## **Inhaltsübersicht**

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| 1.....Einführung .....                                           | 4  |
| 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....        | 4  |
| 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....                   | 4  |
| 1.3 Planverfahren .....                                          | 5  |
| 2.....Ausgangssituation .....                                    | 5  |
| 2.1 Stadträumliche Einbindung .....                              | 6  |
| 2.2 Erschließung .....                                           | 6  |
| 2.3 Eigentumsverhältnisse .....                                  | 7  |
| 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....                   | 7  |
| 3.....Planungsbindungen .....                                    | 8  |
| 3.1 Flächennutzungsplan .....                                    | 8  |
| 3.2 Sonstige Bindungen .....                                     | 9  |
| 4.....Ziele und Zwecke der Planung .....                         | 11 |
| 4.1 Planungskonzept.....                                         | 11 |
| 5.....Planinhalt.....                                            | 11 |
| 5.1 Baugebiet gemäß § 4 BauNVO.....                              | 11 |
| 5.1.1.....Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW ..... | 12 |
| 5.2 Grünflächen.....                                             | 12 |
| 5.3 Verkehrliche Erschließung .....                              | 13 |
| 5.3.1.....Motorisierter Individualverkehr (MIV) .....            | 13 |
| 5.3.2.....Ruhender Verkehr .....                                 | 13 |
| 5.3.3.....Fußwege .....                                          | 13 |
| 5.3.4.....Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....            | 13 |
| 5.4 Technische Ver- und Entsorgung.....                          | 13 |
| 6.....Umweltbelange .....                                        | 14 |
| 6.1 Umweltprüfung .....                                          | 14 |
| 6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft.....                       | 15 |
| 6.3 Artenschutz .....                                            | 15 |
| 6.4 Immissionsschutz.....                                        | 16 |

|      |                                                     |    |
|------|-----------------------------------------------------|----|
| 6.5  | Klimaschutz .....                                   | 16 |
| 7.   | Denkmalschutz und Denkmalpflege .....               | 17 |
| 8.   | Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen ..... | 17 |
| 8.1  | Flächen mit Bodenbelastungen.....                   | 17 |
| 8.2  | Wasser- und Quellenschutzgebiete .....              | 19 |
| 9.   | Flächenbilanz .....                                 | 20 |
| 10.  | Auswirkungen und Realisierung der Planung .....     | 20 |
| 10.1 | Bodenordnung .....                                  | 20 |
| 10.2 | Kostenschätzung.....                                | 20 |
| 11.  | Gesamtabwägung .....                                | 20 |

## Begründung

### 1. Einführung

#### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Auf der Plangebietsfläche befand sich früher ein Hotel-Restaurant mit Ausflugsgaststätte. Das Grundstück wurde jedoch bereits vor einiger Zeit von Bebauung freigeräumt und bildet nun eine Brachfläche. Diese ist zurzeit stark verwildert, jedoch aufgrund ihrer Lage, flankiert von bestehender Wohnbebauung, für Wohnungsbau gut geeignet.

Nordwestlich sowie südöstlich ist das Flurstück von Wohnbebauung umgeben. Von Nordosten grenzt eine umfangreiche Waldfläche und von Südwesten eine Parkanlage an das Plangebiet. Das Gelände ist grundsätzlich in zwei Plateauflächen aufgeteilt, welche durch Böschungen verbunden sind. Insgesamt fällt das Gelände von Nordosten nach Südwesten um ca. 10 m.

Zurzeit ist ein groß dimensioniertes Hotel auf dem Plangebiet planungsrechtlich zulässig, was aber nicht verwirklicht wurde. In Bad Salzuflen gibt es weiterhin einen ausgeprägten Bedarf an hochwertigen Wohnungen. Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0250 V ist es daher, für die Brachfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von vier hochwertigen Mehrfamilienhäusern zu schaffen, die sich städtebaulich und ökologisch (Kaltluftschneise) geeigneter einfügen, als die potentiell mögliche Hotelbebauung.

#### 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich der Altstadt Bad Salzuflens und umfasst das Flurstück 1514, Flur 22 der Gemarkung Schötmar. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 9000 m<sup>2</sup>.

**Abbildung 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Abgrenzung des Geltungsbereiches**



### 1.3 Planverfahren

Gemäß § 12 Abs. 3a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“ auf Antrag des Vorhabenträgers für das bereits beschriebene Gebiet aufgestellt werden.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowohl der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB, die Planzeichenverordnung als auch die Festsetzungen gemäß der Baunutzungsverordnung nicht zwingend anzuwenden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.02.2014 bis zum 17.03.2014.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.<sup>1</sup>

Darüber hinaus wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, die eine Betroffenheit der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG überprüft und evtl. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen definiert hat.<sup>2</sup>

## 2. Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück östlich der Altstadt Bad Salzuflens, und befindet sich am Ende der Walhallastraße, die auch der Erschließung des Plangebietes dient. Im Nordosten grenzt zunächst ein Waldweg und dann eine umfangreiche Fläche des Waldgebietes Asenberg an das Grundstück. Nordwestlich befindet sich, getrennt durch einen von Bäumen eingefassten Fußweg, überwiegend 2- bis 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung. Der südöstliche Bereich ist von Geschosswohnungsbau geprägt. Im Südwesten befindet sich eine großzügige und gepflegte Parkanlage, die unter anderem direkt an das Plangebiet angrenzend einen Spielplatz beinhaltet.

Die Fläche liegt derzeit brach. Vereinzelt stehen Bäume auf der Fläche. Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bereits baulich genutzt und auch das bestehende Planungsrecht sah eine hohe Ausnutzung der Flächen bis an die Grenzen der Parkanlage für ein Hotel vor. Die Zielsetzungen des bestehenden Planungsrechtes sollen mit der vorliegenden Planung nicht weiter verfolgt werden. Geplant ist im Gegenzug eine aufgelockerte stark durchgrünte Bebauung, die eine Durchgängigkeit schafft und in die vorhandenen Grünstrukturen weitestgehend integriert werden soll.

---

<sup>1</sup> Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“ in Bad Salzuflen; Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung; Warstein; Januar 2015

<sup>2</sup> Artenschutzprüfung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“ in Bad Salzuflen; Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung; Warstein; Januar 2015

**Abbildung 2: Ausgangssituation**



## 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist durch heterogene, aufgelockerte Wohnstrukturen geprägt. Teilweise befinden sich hier Einfamilienhäuser, aber auch Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau. Zudem ist das Umfeld durch unterschiedliche Grünstrukturen – eine Parkanlage und Waldflächen – geprägt.

**Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Geltungsbereiches**



Quelle: Tim Online NRW

## 2.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Süden des Plangebietes verlaufende Walhallastraße.



### 3. Planungsbindungen

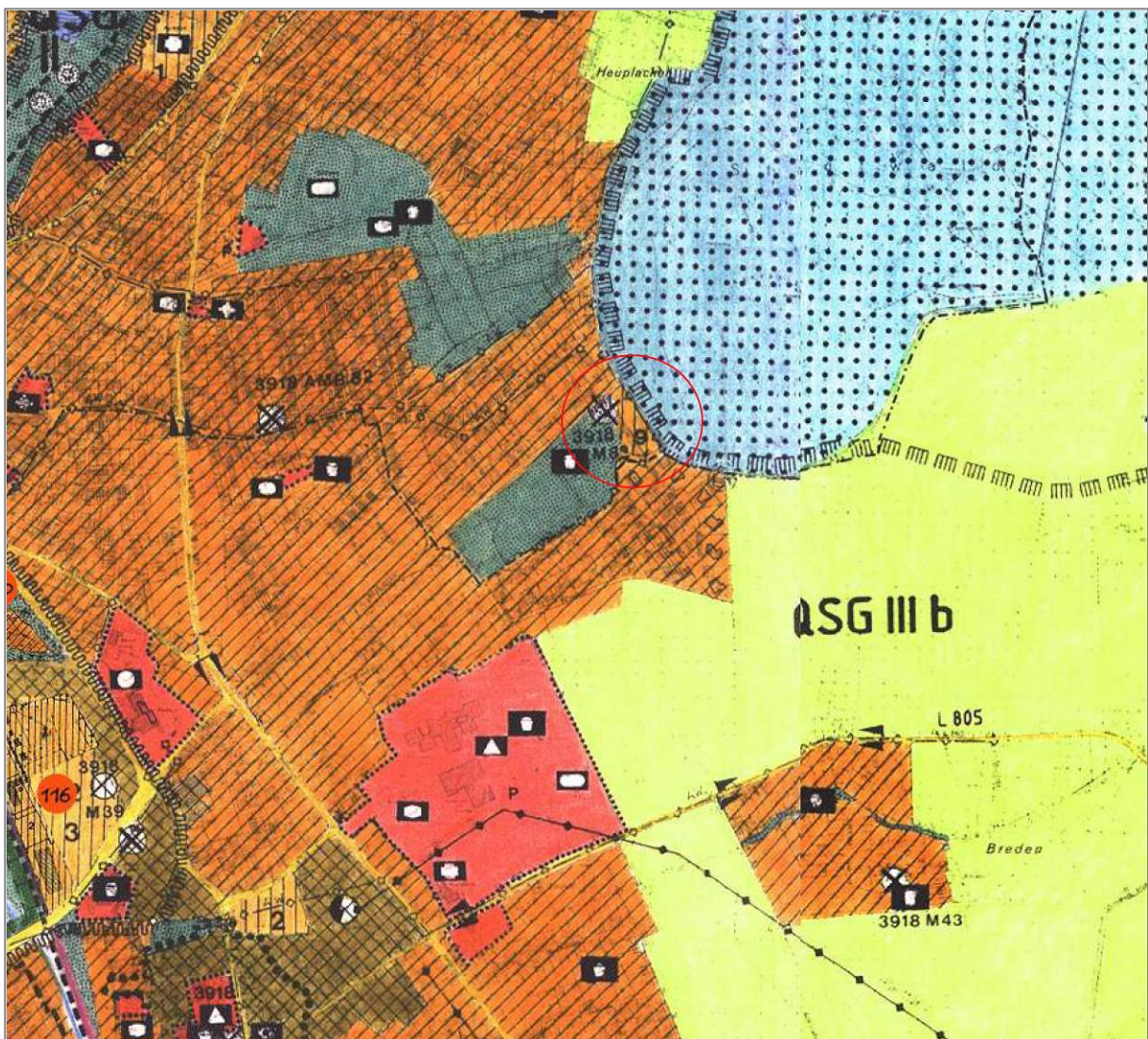
#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kur/ Hotel dar. Im Nordwesten ist ein Bereich als mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche dargestellt.

Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Quellenschutzgebietes der Schutzkategorie III b.

Da mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Ausweisung ausschließlich von Wohnnutzung verfolgt wird, wird dieser nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (130. Änderung).

Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes



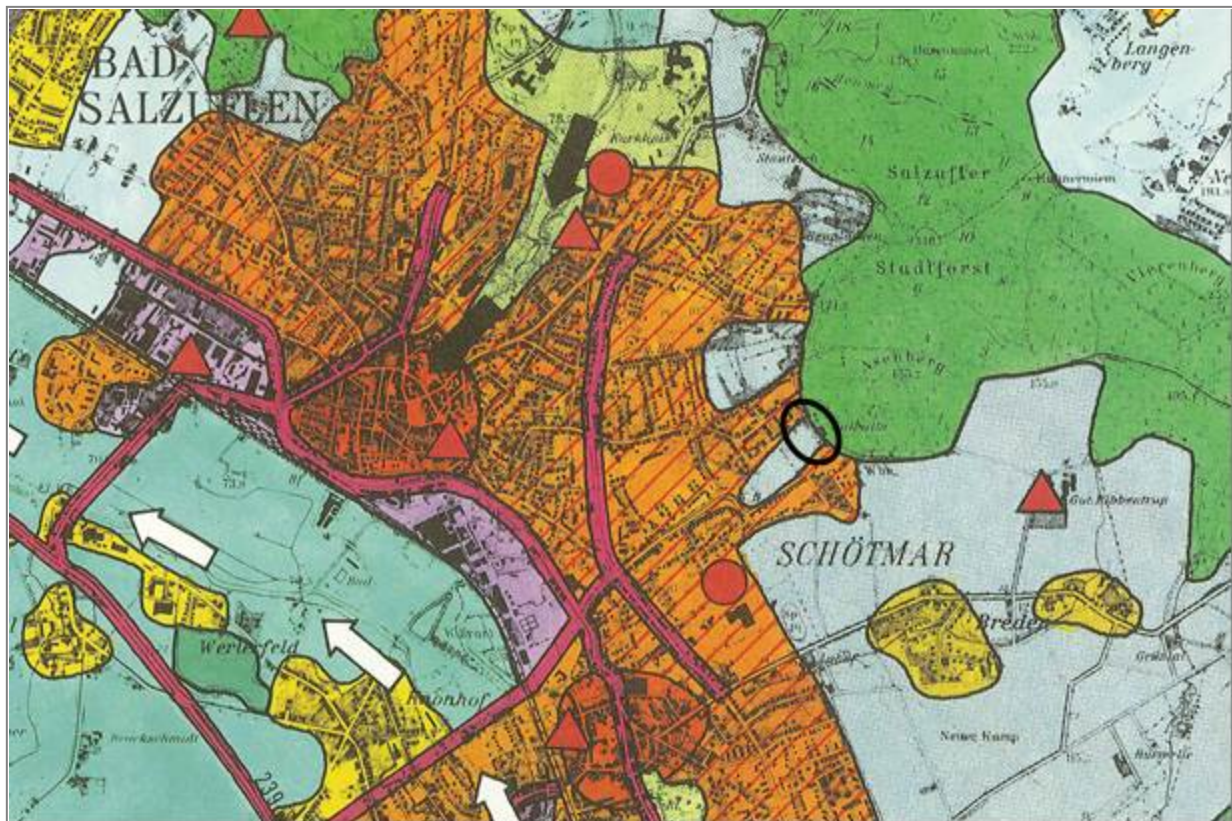
Quelle: Stadt Bad Salzflen

### 3.2 Sonstige Bindungen

#### Stadtklima und Luftreinhaltung

Gemäß der Klimafunktionskarte der Stadt Bad Salzuflen von 1992 wird der Geltungsbereich als Acker- und Wiesenklima im Hangbereich eingestuft, welches vor allem nachts zur Kaltluftproduktion und als Kaltluftschneise für die tiefer liegenden besiedelten Bereiche fungiert.

Abbildung 6: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte 1992 und Lage des Plangebietes

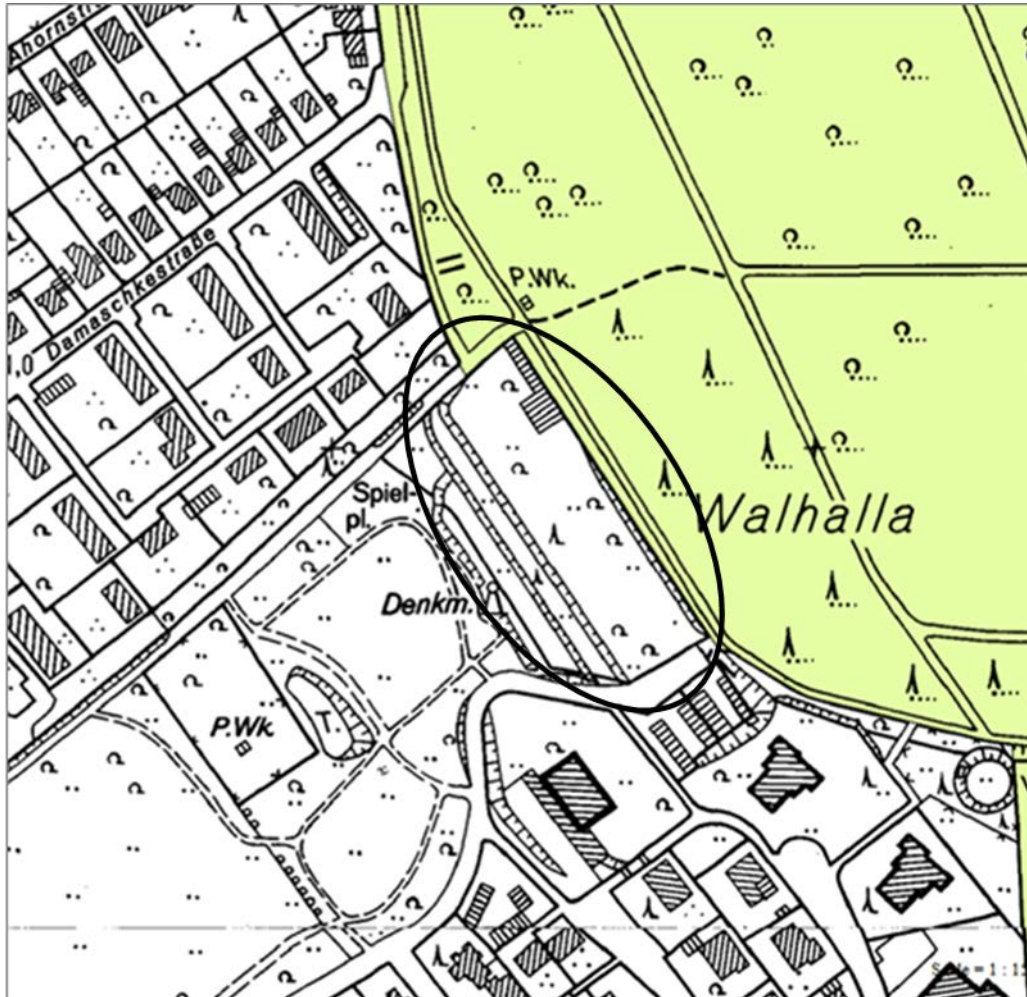


Quelle: Stadt Bad Salzuflen

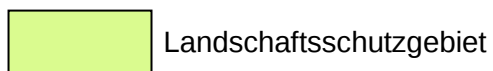
### Landschaftsplan

Das Plangebiet selber befindet sich nicht innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes, jedoch liegen die nordöstlich angrenzenden Waldflächen innerhalb des Landschaftsplanes. Diese sind als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

**Abbildung 7: Landschaftsplan Nr. 3 „Bad Salzuflen“ - Festsetzungskarte**



Quelle: Kreis Lippe, Geobasisdaten des Landesvermessungsamtes NRW, Bonn



## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

### **4.1 Planungskonzept**

Das planungsrechtlich zulässige, groß dimensionierte Hotel wurde auch nach einem längeren Zeitraum bislang nicht umgesetzt. Da eine hohe Nachfrage und ein Bedarf an hochwertigen Wohnungen in zentraler Lage besteht, soll nun eine andere städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet verfolgt werden, um das Plangebiet wieder einer Nutzung zuzuführen. Anstelle der Inanspruchnahme von bislang baulich ungenutzten Grün- und Freiflächen werden durch die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0250 V Flächen, die in der Vergangenheit bereits baulich genutzt wurden, erneut einer städtebaulichen Nutzung zugeführt.

Das Plangebiet befindet sich in direkter Umgebung von einer heterogenen Wohnbebauung und diversen Grünstrukturen. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt sowie der vorhandenen Umgebungsstrukturen und der Nähe zu den umliegenden Naherholungsmöglichkeiten ist die Brachfläche sehr gut für Wohnungsbau geeignet. Geplant ist eine, im Gegensatz zum vorher geplanten Hotel, aufgelockerte, stark durchgrünte Wohnbebauung in Form von vier Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen, die eine Durchgängigkeit schaffen und in die Grünstrukturen weitestgehend integriert werden sollen. Dadurch werden auch freie Sichtachsen zwischen dem Park und dem Wald geschaffen.

Daher werden die das Plangebiet begrenzenden Grünstrukturen entlang der südöstlichen sowie der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches als zu erhaltende Grünflächen bzw. als Waldmantelbepflanzung planungsrechtlich gesichert.

Die Mehrfamilienhäuser sollen in viergeschossiger Bauweise mit flach geneigten Dächern entwickelt werden. Sie sollen von Nordosten erschlossen werden und in Richtung Südwesten großzügige Terrassen und Balkone erhalten. Der südwestliche Bereich, der an die Parkanlage grenzt, soll von Bebauung frei gehalten und als private Grünflächen gestaltet werden. Die hier vorhandenen Grünstrukturen in Form der zur Parkanlage hin orientierten Baumeingrünung soll weitestgehend erhalten werden. Das Plangebiet soll durch ein Fußwegesystem durchgängig gemacht werden, um es mit den umliegenden Wald- und Parkflächen zu verbinden. Diese können auch von der Öffentlichkeit nutzbar sein.

Auf diese Weise sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich und ökologisch verträglichere Nutzung in dem Plangebiet geschaffen werden.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Baugebiet gemäß § 4 BauNVO**

Um einerseits zu erreichen, dass sich die geplante Bebauung in die Bestandsbebauung integriert und andererseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben zu schaffen, sollen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Da der Umgebungsbereich überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist, wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnnutzung festgesetzt. Unter Bezug auf die Vorhabenplanung werden ausschließlich Wohngebäude zugelassen.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll einerseits über die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen und andererseits über die maximale Anzahl der Vollgeschosse geregelt werden. Zulässig sind gemäß den Festsetzungen vier Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss gemäß der Vorhabenplanung als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Die maximale Firsthöhe wird auf 15,0 m und die maximale Traufhöhe auf 13,50 m oberhalb der nordöstlich angrenzenden geplanten privaten Erschließungsfläche begrenzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Bezugshöhe für die Gebäudehöhe ist 125,5 m ü. NN. Sie liegt unter dem Geländeniveau des Waldwegs nordöstlich des Plangebietes, der in einer Höhe von ca. 128,0-131,0 m ü. NN verläuft, aber höher als das Gelände an der südwestlichen Grundstücksgrenze. Da hier eine dichte Baumkulisse aus Bäumen mit einer Höhe von ca. 16,5-23,0 m vorhanden ist und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auch erhalten werden soll, ist eine weitgehende Eingrünung der geplanten Bebauung gewährleistet.

Damit das Plangebiet nur im Nordosten bebaut wird, beschränken sich die überbaubaren Flächen auf diesen Bereich. Durch die Ausweisung von vier einzelnen Baufenstern soll eine aufgelockerte Bauweise in Form von Einzelhäusern gewährleistet werden, die zudem auch die stadtklimatisch bedeutende Funktion als Kaltluftschneise berücksichtigen.

Die Lage der Baufenster berücksichtigt einen Mindestabstand von 25,0 m zu dem nordöstlich angrenzenden Großgehölzbestand, der an den außerhalb des Plangebietes angrenzenden Waldweg anschließt.

#### **5.1.1 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**

Die Festsetzungen zur Gestaltung, z. B. zur Dacheindeckung und –neigung sowie zur Fassadengestaltung und Materialwahl, sollen einer zeitgemäßen Gestaltung und einer den örtlichen Gegebenheiten angepassten Bebauung Rechnung tragen.

## **5.2 Grünflächen**

Größere Teile des Plangebietes sind ihrer geplanten Nutzung entsprechend als private Grünflächen festgesetzt. Dies betrifft einerseits die südöstlich im Plangebiet liegenden, an die öffentlichen Grünflächen angrenzen Flächen, andererseits die Freiflächen nordöstlich der geplanten Bebauung im Übergang zum angrenzenden Wald.

Durch in der Vergangenheit durchgeführte Rückbaumaßnahmen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze wurde in die ursprünglich vorhandene Böschung eingegriffen. Oberhalb der Böschung schließt der Waldweg sowie im Weiteren der Großbaumbestand an. Eine den Waldrand begleitende Begrünung im Sinne einer Waldmantelbepflanzung fehlt hier. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Böschung wieder herzustellen und auf ihr eine Waldmantelbepflanzung anzulegen ist. Die entsprechenden Flächen und Maßnahmen sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Zur Strukturierung der privaten Erschließungsflächen erfolgen im Bebauungsplan zudem Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen sowie Hecken.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger folgende vertiefende Regelungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen getroffen:

- die Anlage eines Kräutersaumes vor der Waldmantelbepflanzung in der privaten Grünfläche im Nordosten,

- die Bepflanzung der privaten Grünfläche im Südwesten zu mehr als 30 % mit einheimischen Laubbäumen und / oder freiwachsenden Hecken aus Laubgehölzen und / oder die Anlage entsprechend großer Wiesenflächen, die maximal dreimal jährlich gemäht werden dürfen.
- die Qualität der im Gebiet für Wohnnutzung zu pflanzenden Einzelbäume.

Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Bäume und Sträucher im südwestlichen Plangebiet werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

### **5.3 Verkehrliche Erschließung**

#### **5.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die äußere Erschließung des Plangebiets soll wie bislang über die bestehende Walhallastraße erfolgen. Von hier sind an der Südostgrenze des Plangebietes zwei Zufahrten zum Grundstück geplant: eine nördlich und eine südlich der Bebauung. Die nördliche Einfahrt führt auf eine private Verkehrsfläche, die entlang der nordöstlichen Plangeietsgrenze parallel zum Waldweg verläuft und alle vier Wohngebäude sowie die Tiefgarage am nordwestlichen Rand des Plangebietes erschließt. In die private Verkehrsfläche sind Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) integriert.

Die südliche Zufahrt dient der Erreichbarkeit der südlichen Tiefgarage.

#### **5.3.2 Ruhender Verkehr**

Um die freiraumgeprägte Situation im Plangebiet weitgehend zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln, soll der erforderliche Stellplatzbedarf zum größten Teil in zwei Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die Höhenlage der Tiefgaragen ist so gewählt, dass sie allseitig erdbedeckt sind und sich somit in den Freiraum integrieren. Hierzu ist es notwendig, den vorhandenen terrasierten Geländeverlauf teilweise neu zu profilieren.

Zusätzlich sind einige Besucher- und Außenstellplätze auf einem zentralen Stellplatz zwischen den Gebäuden vorgesehen. Die Lage der offenen Stellplätze wurde so gewählt, dass sie – wie auch die Bebauung – einen entsprechenden Abstand zu den angrenzenden Waldflächen einhält.

#### **5.3.3 Fußwege**

Im Plangebiet ist ein privates Wegenetz geplant, um die angrenzenden Wald- und Parkflächen fußläufig an das Plangebiet anzubinden. An zwei Stellen soll der vorhandene Waldweg über Treppen erreichbar sein. Die westlich angrenzende Parkanlage soll ebenfalls über einen Fußweg erschlossen werden. Die Herstellung einer Verbindung zum Waldweg wird durch eine Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

#### **5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

In fußläufiger Entfernung befindet sich in der Bergstraße die Haltestelle „Walhalla“. Hier verkehrt montags bis samstags halbstündlich, nach vorheriger Anmeldung, ein Taxibus (940TB) Richtung Bad Salzuflen (ZOB, Rathaus, Am Markt). In der Innenstadt von Bad Salzuflen sind dann viele Umsteigemöglichkeiten vorhanden.

### **5.4 Technische Ver- und Entsorgung**

Im Umfeld des Plangebietes sind alle erforderlichen Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom vorhanden. Im Südwesten trifft mittig auf das Plangebiet ein Mischwasserkanal.

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Entwässerung des Plangebietes durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz kann daher sichergestellt werden.

Versickerung von Niederschlagswasser:

Hinsichtlich der Behandlung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ergab eine gutachterliche Stellungnahme zur hydrogeologischen Situation<sup>3</sup>, dass aufgrund der flächigen Auffüllungen und der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes eine Versickerung nicht möglich ist. Daher muss das Niederschlagswasser in die städtische Kanalisation abgeleitet werden. Der vorhandene Mischwasserkanal ist ausreichend leistungsfähig, das anfallenden Schmutz- und Regenwasser aufzunehmen.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Umweltprüfung**

Rahmengebend für die in der Umweltprüfung zu prüfenden Auswirkungen und Umweltschutzelange sind die Vorgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sowie der § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB. In der Umweltprüfung sind demnach folgende Auswirkungen der Planung zu prüfen:

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Bei der Umweltprüfung sind zudem folgende, vom Gesetzgeber ausdrücklich benannte, Umweltaspekte zu berücksichtigen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB); Vorrang der Innenentwicklung; Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 S. 2 BauGB
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b und § 1 a Abs. 4 BauGB)
- Eingriffsregelung (§ 1 a Abs. 3 BauGB)
- Vermeidung von Immissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen umweltrechtlichen Fachplänen; insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Belastungsgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB).

Diese zusätzlichen Aspekte werden in dem notwendigen Umfang bei der Prüfung der o. g. Umweltauswirkungen abgehandelt.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“ in Bad Salzuflen – Schötmar. Gutachterliche Stellungnahme zur hydrogeologischen Situation. Denker Umwelt. 31.07.2014.

<sup>4</sup> Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“ in Bad Salzuflen; Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung; Warstein; Januar 2015.

Gemäß § 2 BauGB konzentriert sich die Umweltprüfung auf die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Hinsichtlich der Prüfdichte kann sich die Umweltprüfung somit auf die Schutzgüter und Umweltaspekte beschränken, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

Für die Bestimmung der Prüfungsdichte ist außerdem auch die Vorgabe des § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB wichtig. Danach bezieht sich die Umweltprüfung auf das, "was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann".

Laut Umweltbericht gehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“ primär Wirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und in geringem Umfang auf die Schutzgüter Klima und Landschaft aus.

Für einzelne Schutzgüter wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der einzelnen Maßnahmen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

## **6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde untersucht, ob durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Beurteilungsgrundlage für die Eingriffsermittlung ist die heutige planungsrechtliche Situation. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 0237/II „Walhalla“, 1. Änderung setzt die überwiegenden Flächen des Bebauungsplanes als Sondergebiet und weitere Teilflächen als private Grünflächen fest.

Der zukünftige Bebauungsplan reduziert die bisherige Nutzungsintensität in dem er die südwestlichen und nordöstlichen Bereiche als private Grünflächen ausweist. Die Größe der baulich und für Verkehrszwecke genutzten Bereiche wird gegenüber der Ursprungsplanung reduziert.

Insgesamt stellt die Umweltprüfung fest, dass die Nutzungsintensität gegenüber der rechtsverbindlichen Bauleitplanung reduziert wird. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“ erfolgt ein Mindereingriff. Ein Bedarf an Kompensationsflächen und –maßnahmen ergibt sich daher nicht.

## **6.3 Artenschutz**

Um sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht betroffen werden, fand eine artenschutzrechtliche Überprüfung<sup>5</sup> statt.

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet Hinweise auf ein Vorkommen von 11 Fledermaus-, 28 Vogel-, 2 Amphibienarten und einem Reptil vorlagen. Die Recherche beim Linfos, die Datenabfrage bei der Biologischen Station Lippe sowie die Ortsbegehung ergaben keine Hinweise auf das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten im Raum.

---

<sup>5</sup> Artenschutzprüfung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“ in Bad Salzuflen. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung; Warstein; Januar 2015.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die folgenden 6 Fledermausarten (Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus) und zwei Vogelarten (Feldschwirl, Nachtigall) nicht ausgeschlossen werden. Für diese Tierarten wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.

Die Artenschutzprüfung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass für die betroffenen Fledermausarten sowie die Vogelarten unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“ eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten ausgeschlossen werden kann.

#### Vermeidungsmaßnahme Fledermausarten (Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus)

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss die Fällung der Gehölze während der Schwärmphase (September bis Oktober) oder Überwinterungszeit (November bis Februar) durchgeführt werden.

Eine Fällung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb dieses Zeitraums ist nur möglich, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder als Quartier genutzt wird. Höhlen, die nicht von Fledermäusen besetzt sind, sind sofort bei der Kontrolle zu verschließen. Bei einem vermuteten Besatz ist ein Einwegsystem zu installieren, das einen Ausflug, jedoch keinen Einflug ermöglicht. Die Entfernung potenzieller Quartierbäume darf in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar nur bei Temperaturen über 10° Celsius erfolgen. Bei der Fällung muss ein Fledermausexperte anwesend sein, so dass ggf. trotz der Vorsichtsmaßnahmen betroffene Tiere fachgerecht versorgt werden können. Eine entsprechende Regelung ist in den textlichen Festsetzungen getroffen worden.

#### Vermeidungsmaßnahme (Feldschwirl, Nachtigall)

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme der Gehölzbestände auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Die Fällzeitenbeschränkungen sind als textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend aufgenommen worden.

### **6.4 Immissionsschutz**

Da sich im Umfeld des Plangebietes weder vielbefahrene Straßen noch Gewerbe- oder Industriebetriebe befinden, sind keine negativen immissionswirksamen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Durch die geplante Festsetzung einer ausschließlichen Wohnnutzung sind zudem keine Beeinträchtigungen durch die Planung auf die Bestandsbebauung zu erwarten.

### **6.5 Klimaschutz**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten eines kleinflächigen Kaltluftentstehungsgebiets innerhalb der städtischen Randbebauung. Durch die Planung kommt es zum Verlust der Flächen im Plangebiet für die Kaltluftproduktion. Die kleinklimatische Situation im Untersuchungsgebiet zeichnet sich dadurch aus, dass die Kaltluftproduktion auf den Freiflächen innerhalb der städtischen Bebauung stattfindet und die Luftströme entlang der Hangneigung nach Südwesten abfließen. Ein Kontakt zu anderen Kaltluftentstehungsgebieten besteht nicht. Da sich die geplante Bebauung am nordöstlichen Rand des kleinflächigen Kaltluftentste-

hungsgebiets befindet, wird der Kaltluftabfluss zur Stadt Bad Salzuflen jedoch nicht nachhaltig gestört.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es zu einer Verschlechterung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet und der näheren Umgebung kommen wird, relevante Wirkungen auf das lokale Klima und auf angrenzende Kaltluftentstehungsgebiete sind jedoch nicht zu erwarten.<sup>6</sup>

## **7. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Südlich des Plangebietes befindet sich in der Parkanlage ein in die Denkmalliste eingetragenes Denkmal. Beeinträchtigungen des Denkmals durch die geplante Maßnahme sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet selber sind keine Denkmäler bekannt.

Am Ostrand des Plangebietes verlief die mittelalterliche städtische Landwehr. Da von dieser noch Reste vorhanden sein könnten, ist im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **8.1 Flächen mit Bodenbelastungen**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 0237/II „Walhalla“ kennzeichnet einen Teilbereich im Norden des Plangebietes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Hier befindet sich die Altablagerung Nr. 3918 M83.

Die Erfassung der Bodenbelastungsverdachtsflächen (gemäß 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) hat für den Geltungsbereich und den „Einflussbereich“ bis 200 m Entfernung zu erfolgen. Es wurden das vorliegende Karten- und Luftbildmaterial sowie die Aktenbestände des Rathauses (Hochbau, Entwässerung, Gewerbe, Umwelt) und das Verdachtsflächenkataster der unteren Bodenschutzbehörde ausgewertet. Folgende Bodenbelastungsverdachtsflächen befinden sich innerhalb des Untersuchungsraums:

- 3918.0083.M  
Hierbei handelt es sich um eine Altablagerung mit einer Flächengröße von 2700 qm, die zwischen 1945 und 1955 entstanden ist. Eine Geländeuntersuchung wurde im Jahre 1989 vom Institut für Umweltanalyse durchgeführt. Laut Prüfbericht vom 19.05.1989 wurden Auffüllhöhen zwischen 1,40 m und 3,40 m festgestellt. Das aufgefüllte Material besteht danach überwiegend aus Bodenmaterial mit meist geringen Anteilen von Steinen und Ziegelbruch. Auf eine Probenahme und Laboruntersuchung wurde aufgrund der gutachterlichen Beurteilung verzichtet. Im Rahmen der vorgenannten Gefährdungsabschätzung wurde ein Bereich der benachbarten städtischen Grünanlage beprobt. Die Laboranalysen ergaben hinsichtlich der Metalle Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber und Zink, der Mineralöl-Kohlenwasserstoffe und der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe teilweise Überschreitungen der Vorsorgewerte gemäß Bundes-Bodenschutzverordnung. Eine Gefahr für die derzeitige Nutzung und die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs kann jedoch ausgeschlossen werden.

---

<sup>6</sup> Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“ in Bad Salzuflen; Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung; Warstein; Januar 2015.

- 3918.043V  
Unter dieser Bezeichnung wird der ehemalige Steinbruch Walhalla geführt. Das Betriebsgrundstück reicht in den Geltungsbereich hinein. Der Steinbruch wurde im Jahre 1924 von der Stadt eröffnet, um Straßenbaumaterial zu gewinnen. Bis 1936 wurde das Gestein mechanisch gebrochen und zerkleinert. Danach wurde wegen der Größe der Blöcke Sprengstoff eingesetzt. Das Ende des Abbaus ist nicht aktenkundig. Vermutlich erfolgte die Stilllegung Ende der 1930er Jahre. Nach der Luftbildauswertung befand sich auf der Fläche bereits 1945 ein Gehölzbestand. 1966 wurden auf den westlich und östlich angrenzenden Grundstücken mehrgeschossige Wohnhäuser genehmigt. Auf dem Steinbruchgelände selbst wurden Reihengaragen errichtet.
- Unmittelbar östlich an den Steinbruch angrenzend befand sich in den 1930er Jahren ein Schießstand. Ergebnisse aus Geländeuntersuchungen liegen hierfür nicht vor. Gleichwohl ist unter vorrangiger Berücksichtigung des Gefährdungspfads Boden – Mensch (hier: Inhalation und Ingestion von Bodenpartikeln) eine Gefährdung der Festsetzungen im Geltungsbereich nicht zu befürchten.
- 3918.309X  
Es handelt sich hier um die Doppelhäuser Unter den Buchen 18 und 20, in denen von 1951 bis 1981 eine Fachgroßhandlung für Foto- und Kino-Elektrik, Glühlampen, Radio-, Fernseh- und Elektrogeräte sowie Foto-Batterien ansässig war. Nach den Unterlagen der Bauaktenregistratur hat dort keine Herstellung stattgefunden. Von 1996 bis 1998 befand sich in einem der Häuser die Zweigniederlassung eines Betriebs zur Herstellung von und zum Handel mit Reinigungsmitteln, Luffterfrischern und Körperpflegeprodukten. Von diesen Nutzungen sind keine Gefahren für den Boden und die Nutzungen zu besorgen. Weitere gewerbliche Nutzungen sind nicht bekannt.

Für die im Plangebiet befindliche Altablagerung 3918 M 83 „Walhalla“ und den ehemaligen Steinbruch wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung und Baugrunduntersuchung durchgeführt<sup>7</sup>. Sie sollte Erkenntnisse über die Ausdehnung und die stoffliche Beschaffenheit der Auffüllungen in diesen Bereichen, die abfalltechnische Verwertung oder Entsorgung des im Zuge von Tiefbauarbeiten anfallenden Bodenaushubs sowie die Tragfähigkeit des Baugrundes liefern.

Diese Untersuchung erbrachte folgende Ergebnisse:

- Eine natürlich ausgebildete Oberbodenschicht ist auf dem Grundstück nicht vorhanden.
- Im Bereich der geplanten Neubauten stehen flächendeckend gering tragfähige, stark inhomogene, künstliche Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 4,6 m an. Sie werden in Tiefen zwischen 3,1 und 5,4 m von überwiegend bindigen Böden (Hangbildung, Lößlehm und Verwitterungsböden) mit zum Teil geringen Tragfähigkeiten unterlagert.
- Bei den Bohr- und Sondierarbeiten wurden bis zur maximalen Erkundungstiefe von 6,8 m keine Hinweise auf eine Grundwasserbeeinflussung angetroffen.
- Nach längeren Niederschlägen kann es zu einer temporären Bildung von Stauwasser über den bindigen Auffüllungen kommen.
- Im nordöstlichen Abschnitt des Grundstücks hat die Untersuchung des Oberbodens keinerlei Hinweise auf eine Belastung mit Schadstoffen ergeben. Damit kann der gelagerte Boden für die Herstellung einer Oberbodenschicht Fertigstellung der Gebäude verwendet werden.

---

<sup>7</sup> Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“ in Bad Salzuflen – Schötmar. Gemeinsamer Bericht zur orientierenden Gefährdungsabschätzung und Baugrunduntersuchung; Denker Umwelt GmbH; Bielefeld; 2014.

- Der Vergleich der Untersuchungsergebnisse mit den Prüfwerten der BBodSchV für Wohnnutzung und Kinderspielflächen zeigt, dass keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen liegen sämtlich unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV. Dies gilt sowohl für die Altablagerung als auch für die übrige Fläche, zu der auch der verfüllte Steinbruch gehört.
- Die Gebäude im nordwestlichen Baufeld bzw. die Tiefgarage können voraussichtlich nach teilweisem Austausch der Auffüllungen und der bindigen Böden bis auf den unterlagernden stark verwitterten Tonstein, gegen geeignetes, lagenweise verdichtetes Bodenmaterial, flach auf einer Bodenplatten gegründet werden. Im südöstlichen Baufeld bzw. der Tiefgarage ist aufgrund der hier mächtigeren Auffüllungen sowie bindigen Hangbildungen und Verwitterungsböden eine Baugrundverbesserung (z. B. durch Bodenaustausch, Punktfundamente etc.) notwendig.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass von den oben genannten Bodenbelastungsflächen keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen ausgehen.

## 8.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Heilquellenschutzgebietes „Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen“ sowie in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Bad Salzuflen-Retzen“. Darin gelten besondere Schutzansprüche; bestimmte Handlungen sind verboten oder nur eingeschränkt zulässig.

Da sich südwestlich des Plangebietes der Trinkwasserbrunnen „Walhalla“ befindet, der zum vorgenannten Wasserschutzgebiet gehört, wurde eine Untersuchung zur hydrogeologischen Situation und zu möglichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Brunnen Walhalla beauftragt.<sup>8</sup>

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der Grundwasserflurabstand im Bereich des Baugrundstücks beträgt schätzungsweise zwischen 30 m am SW-Rand und 34 m am NO-Rand.
- Eine durchgehende bindige Deckschicht über dem Tonstein, die eine schützende Funktion für den Festgesteinsgrundwasserleiter aufweist, ist am Baugrundstück nicht vorhanden und war auch vorher nicht bzw. nur in geringem Umfang vorhanden.
- Der Untergrund auf dem Grundstück ist im Wesentlichen durch die Auffüllungen einer Altablagerung und des Steinbruchs geprägt. Die Auffüllungen weisen eine Mächtigkeit von bis zu 4,6 m auf. Neben der Auffüllung treten Schluffe als Hangbildung oder Lößlehm auf. Unter der Auffüllung und Schluffen folgt stark verwitterter Tonstein in Tiefen zwischen 3,1 und 5,4 m.
- Der Eingriff in den Untergrund für die Gründung der beiden Gebäudekomplexe erfolgt bis in Tiefen zwischen 4,5 bis 5,2 m, bis eine ausreichende Tragfähigkeit vorhanden ist.
- Bei den Bohr- und Sondierarbeiten wurde bis zur maximalen Erkundungstiefe von 6,8 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen.

Somit werden die Bauwerke nicht so tief gegründet, dass sie einen Kontakt mit dem Grundwasser haben.

---

<sup>8</sup> Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“ in Bad Salzuflen – Schötmar. Gutachterliche Stellungnahme zur hydrogeologischen Situation; Denker Umwelt GmbH; Bielefeld; März 2014.

Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass umweltrelevante Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet sowie das Heilquellenschutzgebiet weitestgehend ausgeschlossen werden können.

Im Gutachten sind einzelne Maßnahmen benannt, die bei der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen sind, um eventuelle negative Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet bzw. das Heilquellenschutzgebiet zu vermeiden:

- Verzicht auf die Versickerung von Niederschlagswasser,
- Verbot der Nutzung von Erdwärmesonden,
- Betankung von Baufahrzeugen nur außerhalb des Grundstückes auf befestigten Flächen.

Um ein Restrisiko auszuschließen wird - nach Abstimmung mit den Stadtwerken und dem Kreis Lippe - ein Beweissicherungsverfahren sowie eine regelmäßige Überprüfung des Brunnens während der Bauphase durchgeführt. Im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger wurde eine entsprechende Regelung getroffen.

## **9. Flächenbilanz**

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | ca. 0,90 ha / 100% |
| Gebiet für Wohnnutzung        | ca. 0,42 ha / 47%  |
| Grünfläche                    | ca. 0,35 ha / 39%  |
| Verkehrsfläche                | ca. 0,13 ha / 14%  |

## **10. Auswirkungen und Realisierung der Planung**

### **10.1 Bodenordnung**

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

### **10.2 Kostenschätzung**

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen durch die vorgesehenen Planungen keine Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird im weiteren Verfahren zwischen der Stadt Bad Salzuflen und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

## **11. Gesamtabwägung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“, Ortsteil Schötmar sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt sowie der vorhandenen Umgebungsstrukturen und der Nähe zu den umliegenden Naherholungsmöglichkeiten ist die Brachfläche, die in der Vergangenheit bereits baulich genutzt wurde, gut für Wohnungsbau geeignet. Da eine hohe Nachfrage und ein Bedarf an hochwertigen Wohnungen in zentraler Lage besteht, soll nun eine andere städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0237/II „Walhalla“, 1. Änderung verfolgt werden, um dem Plangebiet wieder eine Nutzung zuzuführen. Anstelle der Inanspruchnahme von bislang baulich ungenutzten Grün- und Freiflächen werden durch die Umsetzung der Planung im Änderungsgebiet Flächen, die in der Vergangenheit bereits baulich genutzt wurden, erneut einer städtebaulichen Nutzung zugeführt.

Im Zuge der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB gingen einzelne Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht vorgebracht.

Die Stellungnahmen der Behörden bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Grundwasser- und Heilquellenschutz, Altablagerungen sowie Waldabstand zur geplanten Bebauung.

Im Nachgang zu den Beteiligungsverfahren wurde ein hydrogeologisches Gutachten erarbeitet und mit den Fachbehörden abgestimmt. Das Gutachten sollte untersuchen, ob durch die geplante Bebauung umweltrelevante Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet sowie das Heilquellenschutzgebiet entstehen. Hierbei wurde festgestellt, dass umweltrelevante Auswirkungen auf die Schutzgebiete bei Einhaltung bestimmter Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können. Ebenso wurden die bekannten bzw. vermuteten Altablagerungen gutachterlich untersucht. Hierbei konnte festgestellt werden, dass durch die vorhandenen Auffüllungen auf dem Gelände keinerlei Beeinträchtigungen auf die geplante Wohnnutzung zu erwarten ist.

Die Forderungen nach einem größeren Waldabstand wurden dahingehend berücksichtigt, dass – in Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden - die geplante Bebauung gegenüber dem Vorentwurf weiter vom Wald abrückt, so dass ein Mindestabstand von 25 m zum vorhandenen Großbaumbestand außerhalb des Plangebietes eingehalten werden kann. Offene Stellplätze sind zudem innerhalb dieses Mindestabstands nicht mehr vorgesehen.

Zur Verbesserung der Situation des vorhandenen Waldrandes wird innerhalb und außerhalb des Plangebietes eine Waldmantelbepflanzung auf der vorhandenen Böschung angelegt werden.

Im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB gingen nur Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet „Bad Salzuflen-Retzen“ und der Nähe des Förderbrunnens „Walhalla“, wurde angeregt, vor Beginn des Bauvorhabens ein Beweissicherungsverfahren und während der Baumaßnahme eine regelmäßige Kontrolle des Brunnens durchzuführen.

Dieser Anregung wurde gefolgt und eine entsprechende Regelung im den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger getroffen.

Wegen der geplanten Beschränkung der Art der baulichen Nutzung ausschließlich auf Wohngebäude wurde angeregt, im Bebauungsplan auf die Festsetzung eines Gebietstyps gem. BauNVO zu verzichten oder ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festzusetzen. Der ersten Variante wurde gefolgt und „Wohnnutzung“ festgesetzt.

Die Hinweise interner Ämter führte zu Modifizierungen der textlichen Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, zum Bezugspunkt für die Gebäudehöhen, zur Ausnahmeregelung für Behindertenstellplätze, zur Eingrünung von Stellplätzen und Nebenanlagen, zu Wegen im

Bereich der Waldmantelpflanzung, zu Schutzmaßnahmen von Vögeln und Fledermäusen bei Räumung von Vegetationsflächen.

Die restlichen Stellungnahmen verwiesen darauf, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen, bzw. beinhalteten Hinweise, die nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung betreffen.

Die o. a. Änderungen sind keine inhaltlichen Änderungen, sondern lediglich geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen am Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen; sie dienen der Klarstellung und betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

Bad Salzuflen, den 06.02.2015