

130. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich: „Walhalla“ Ortsteil Schötmar

Begründung gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

Beschlussfassung

in der Fassung vom 23.01.2015

Aufgestellt von:
Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld
Tel: 0521-55 73 55 50
info@hempel-tacke.de

In Zusammenarbeit mit dem
Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes / Plangebietes	3
1.3	Planverfahren	3
2	AUSGANGSSITUATION	3
2.1	Stadträumliche Einbindung und vorhandene Nutzungsstruktur	3
3	PLANUNGSBINDUNGEN	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Landschaftsplanung	4
3.3	Derzeit gültige Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
4	PLANUNGSINHALT	4
4.1	Planungsziel	4
4.2	Flächenbilanz der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
4.3	Verkehr	5
4.4	Technische Ver- und Entsorgung	5
5	UMWELTBELANGE	5
5.1	Umweltprüfung	5
5.2	Natur- und Landschaftsschutz	6
5.3	Artenschutz	6
5.4	Immissionsschutz	7
5.5	Klimaschutz	7
6	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	8
7	KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	8
7.1	Flächen mit Bodenbelastungen	8
7.2	Wasser- und Quellenschutzgebiete	9
8	GESAMTABWÄGUNG / GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG	10

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Änderungsgebiet befand sich früher ein Hotel-Restaurant mit Ausflugsgaststätte. Das Grundstück wurde bereits vor einiger Zeit von Bebauung frei geräumt und bildet nun eine - zurzeit stark verwilderte - Brachfläche.

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0237/II „Walhalla“, 1. Änderung ist planungsrechtlich zurzeit ein groß dimensioniertes Hotel im Änderungsgebiet zulässig. Da es in Bad Salzuflen einen ausgeprägten Bedarf an hochwertigen Wohnungen in zentraler Lage gibt, wird mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“, Ortsteil Schötmar das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnungsbau zu schaffen, der sich städtebaulich und ökologisch (Kaltluftschneise) geeigneter einfügt, als die potentiell mögliche Hotelbebauung.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kur / Hotel dar. Aus dieser Darstellung ist das mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0250 V geplante Wohngebiet nicht zu entwickeln. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes / Plangebietes

Das Plangebiet der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich östlich der Altstadt Bad Salzuflens und umfasst das Flurstück 1514, Flur 22 der Gemarkung Schötmar, und wird von der Walhallastraße erschlossen. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

1.3 Planverfahren

Für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes erforderlich. Diese städtebauliche Zielsetzung erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Sie wird als 130. Änderung parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung und vorhandene Nutzungsstruktur

Im Änderungsgebiet befand sich früher ein Hotel-Restaurant mit Ausflugsgaststätte. Das Grundstück wurde jedoch bereits vor einiger Zeit von Bebauung frei geräumt und stellt sich zurzeit als stark verwilderte Brachfläche dar.

Das Umfeld des Änderungsgebietes 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.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Änderungsgebiet ist im Regionalplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) für den Regierungsbezirk Detmold als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Eine entsprechende landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) ist erfolgt.

3.2 Landschaftsplanung

Das Änderungsgebiet befindet sich in Randlage außerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes Nr. 3 „Bad Salzuflen“, die nordöstlich angrenzenden Waldflächen liegen innerhalb des Landschaftsplanes und sind als Landschaftsschutzgebiet „Lipper Bergland mit Bega-Hügelland und westlichem Lipper Bergland sowie Ravensberger Hügelland mit Herforder Platten- und Hügelland“ festgesetzt.

3.3 Derzeit gültige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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.

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Planungsziel

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in dem Bebauungsplan Nr. 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“, Ortsteil Schötmar wird im Flächennutzungsplan eine Änderung von „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kur / Hotel“ in „Wohnbaufläche“ vorgenommen.

Die Darstellung der Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, wird beibehalten.

4.2 Flächenbilanz der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die beabsichtigte Änderung der Darstellung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kur/ Hotel gem. § 5 Abs.2 Ziffer 1 BauGB	0,90 ha	-----
Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB	-----	0,90 ha

4.3 Verkehr

Belange des Verkehrs sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes von der Änderungsplanung nicht betroffen.

4.4 Technische Ver- und Entsorgung

Belange der technischen Ver- und Entsorgung sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes von der Änderungsplanung nicht betroffen.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind.

Da die 130. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0250 V durchgeführt wird, und die Geltungsbereiche bei der Bauleitverfahren identisch sind, wurde der Umweltbericht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens¹ erstellt. Mit den weit detaillierteren Untersuchungen der umweltrelevanten Auswirkungen zum Bebauungsplan ist auch dem Anspruch an die Umweltprüfung im Rahmen des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Andere Planungsmöglichkeiten auf Ebene der Flächennutzungsplanung kommen zwar generell in Betracht, die Fläche eignet sich jedoch aus folgenden Gründen besonders für die Entwicklung als Wohnbaufläche: Es handelt sich um eine baulich wie auch auf andere

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

Weise (Steinbruch usw.) bereits intensiv in Anspruch genommene, jedoch schon langjährig brachliegende Fläche. Sie ist verkehrlich gut erschlossen und aufgrund der umgebenden Bebauung sowie der vorhandenen Freiflächennutzungen für Wohnen prädestiniert.

5.2 Natur- und Landschaftsschutz

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 werden gegenüber der Ursprungsplanung reduziert.

Insgesamt stellt die Umweltprüfung fest, dass die Nutzungsintensität gegenüber der rechtsverbindlichen Bauleitplanung reduziert wird.

Ein Bedarf an Kompensationsflächen und –maßnahmen ergibt sich daher nicht.

5.3 Artenschutz

Auf der Bebauungsplanebene wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, ob im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Im Rahmen der o. a. Umweltprüfung erfolgte eine Biotoptypenkartierung für das B-Plangebiet sowie die relevanten Randbereiche und - unter Berücksichtigung der ehemaligen Siedlungsnutzung sowie des rechtsverbindlichen Bebauungsplans - eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Vorhandene Informationen zur Fauna wurden ausgewertet.

In der Artenschutzprüfung² wurde ermittelt, dass folgende Lebensraumtypen unmittelbar beansprucht werden: Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken sowie Säume und Hochstaudenfluren. Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) ergab, dass im Untersuchungsgebiet Hinweise auf ein Vorkommen von 11 Säugetier-, 28 Vogel-, 2 Amphibienarten und 1 Reptilienart vorlagen. Weitere Recherchen ergaben keine Hinweise auf das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten im Raum.

² Artenschutzprüfung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“ in Bad Salzuffen; Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung; Warstein; Januar 2015.

Im Rahmen der Konfliktanalyse (Stufe I) konnte eine Betroffenheit für die häufigen und verbreiteten Vogelarten, unter Einhaltung genereller Vermeidungsmaßnahmen zur Bauzeitenregelung und zum Schutz von angrenzenden Gehölz- und Vegetationsbeständen, ausgeschlossen werden. Für 8 Arten konnte dies jedoch nicht ausgeschlossen werden (Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Raufhautfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus, Feldschwirl und Nachtigall), sodass für diese eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) erfolgte. Unter Anwendung einer zeitlichen Beschränkung für Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsbeständen können Verbote nach § 44 Abs.1 BNatSchG auch für die vorgenannten 8 Arten ausgeschlossen werden.

Die Artenschutzprüfung kommt insgesamt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0250 V eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten ausgeschlossen werden kann.

5.4 Immissionsschutz

Da sich im Umfeld des Plangebietes weder vielbefahrene Straßen noch gewerbliche Bauflächen befinden, sind keine negativen immissionswirksamen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Durch die geplante Festsetzung von Wohnbauflächen sind nur in sehr geringem Umfang Beeinträchtigungen durch die Planung auf die Bestandsbebauung zu erwarten. Vertiefende Untersuchungen zum Teilschutzgut Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich.

5.5 Klimaschutz

Der Klimaatlas der Stadt Bad Salzuflen weist für den Bereich des Plangebietes eine Kaltluftschneise aus. Es ist laut Klimaaanalyse Teilbereich einer „Freifläche mit hoher bioklimatischer Bedeutung für die Siedlungsbereiche“. Es handelt sich hierbei um ein kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet innerhalb der städtischen Randbebauung.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan³ wurden die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die klimatische Situation abgeschätzt. Laut Umweltprüfung zeichnet sich die kleinklimatische Situation im Untersuchungsgebiet 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.

³ Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“ in Bad Salzuflen; Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung; Warstein; Januar 2015.

Da sich die geplante Bebauung am nordöstlichen Rand des kleinflächigen Kaltluftentstehungsgebiets befindet, wird der Kaltluftabfluss zur Stadt Bad Salzuflen durch den mit der Planung einhergehenden Verlust von Flächen für die Kaltluftproduktion jedoch nicht nachhaltig gestört.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es zu einer Verschlechterung der klein-klimatischen Situation im Plangebiet und der näheren Umgebung kommen wird, relevante Wirkungen auf das lokale Klima und auf angrenzende Kaltluftentstehungsgebiete sind jedoch nicht zu erwarten.

6 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes von der Änderungsplanung nach heutigem Kenntnisstand nicht betroffen.

7 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

7.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Im Änderungsbereich ist die Bodenbelastungsverdachtsfläche mit der Nummer 3918 M83 als Bodenbelastungsverdachtsfläche dargestellt und wird auch im Zuge der 130. Änderung des Flächennutzungsplans beibehalten.

Darüber hinaus reicht die unter der Nummer 3918.043V geführte Bodenbelastungsverdachtsfläche in den südöstlichen Bereich der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes hinein. Diese Bodenbelastungsverdachtsfläche ist im Flächennutzungsplan jedoch nicht dargestellt.

Für die im Plangebiet befindliche Altablagerung 3918 M 83 „Walhalla“ und den ehemaligen Steinbruch wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt⁴. Sie lieferte folgende Erkenntnisse über die Ausdehnung und die stoffliche Beschaffenheit der Auffüllungen in den benannten Bereichen, die abfalltechnische Verwertung oder Entsorgung des im Zuge von Tiefbauarbeiten anfallenden Bodenaushubs:

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.

⁴ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“ in Bad Salzuflen – Schötmar. Gemeinsamer Bericht zur orientierenden Gefährdungsabschätzung und Baugrunduntersuchung; Denker Umwelt GmbH; Bielefeld; Juli 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 Ablagerung als auch für die übrige Fläche, zu der auch der verfüllte Steinbruch gehört.

7.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Für das Änderungsgebiet 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 Heilquellenschutzgebiet Zone IIIb festgelegt wurde. Weitere Einzelheiten sind der Quellenschutzgebietsverordnung zu entnehmen.

Bezüglich der Feststellung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasserschutzgebiet bzw. das Heilquellenschutzgebiet, die aufgrund der unmittelbaren Nähe des Planungsgebietes zum Brunnen „Walhalla“ ggf. verursacht werden, wurde ein hydrogeologisches Gutachten⁵ erstellt. Es brachte folgende Ergebnisse:

- Bei den Bohr- und Sondierarbeiten wurde bis zur maximalen Erkundungstiefe von 6,8 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen. Der Grundwasser-Flurabstand 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 und war am Baugrundstück nicht bzw. nur in geringem Umfang vorhanden.
- Der Eingriff in den Untergrund für die Gründung der geplanten Bebauung erfolgt bis in Tiefen zwischen 4,5 bis 5,2 m.

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

Das hydrogeologische Gutachten kommt zu dem Fazit, dass bei Einhaltung der im Gutachten benannten genehmigungspflichtigen und verbotenen Handlungen und Maßnahmen umweltrelevante Auswirkungen auf das Wasser- und Heilquellenschutzgebiet auszuschließen sind.

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.

⁵ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0250 V „Wohnbebauung Walhalla“ in Bad Salzuflen – Schötmar. Gutachterliche Stellungnahme zur hydrogeologischen Situation; Denker Umwelt GmbH; Bielefeld; März 2014.

8 GESAMTABWÄGUNG / GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG

Vor dem Hintergrund einer konkreten Entwicklungsabsicht – Schaffung von Wohnbauflächen in zentraler Lage - und der damit veränderten städtebaulichen Zielsetzung für den Bereich am nordöstlichen Abschnitt der Walhallastraße sind die Änderungen des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen.

Das Änderungsgebiet 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, 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 Änderungsgebiet verfolgt werden, um es wieder einer 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.

Bei der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen einzelne Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Stellungnahmen von Bürgern wurden im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden beinhalteten lediglich Anregungen und Hinweise, die dem Bebauungsplanverfahren und der nachfolgenden Ausführungsplanung zuzuordnen waren.

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

Die Stellungnahmen verwiesen darauf, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen, bzw. beinhalteten Anregungen und Hinweise, die nicht das FNP-Änderungsverfahren, sondern das parallele Bebauungsplanverfahren und die nachfolgende Ausführungsplanung betreffen.

Bad Salzuflen, den 23.01.2015