

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße – südlicher Teil“ Ortsteile Bad Salzuflen und Schötmar

Begründung

zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 12.03.2012

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 EINFÜHRUNG	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3 Planverfahren	5
2 AUSGANGSSITUATION	5
2.1 Stadträumliche Einbindung	5
2.2 Bebauung und Nutzung	5
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3 PLANUNGSBINDUNGEN	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplanung	6
3.3 Zentren- und Nahversorgungskonzept	6
4 PLANUNGSKONZEPT	7
5 PLANINHALT	8
5.1 Sondergebiet „Einzelhandel/Gewerbe“ gemäß § 11 BauNVO	8
5.2 Stellplätze	9
5.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5.4 Verkehrliche Erschließung	10
5.5 Technische Ver- und Entsorgung	10
5.6 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	10
5.7 Ausgleichsflächen	11
5.8 Artenschutz	11
5.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	12
5.9.1 Flächen mit Bodenbelastungen	12
5.9.2 Quellenschutzgebiete	12
6 FLÄCHENBILANZ	13
7 AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG	13

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Hoffmangelände hat sich seit 2002 mit dem Fachmarktzentrum, dem benachbarten SB-Warenhaus und weiteren Einzelhandelsnutzungen in den Randbereichen zu einem Sonderstandort des Einzelhandels in Bad Salzuflen entwickelt. Bis zum heutigen Zeitpunkt sind nur noch wenige kleine Flächen des Versorgungsgebietes Hoffmannstraße unbebaut. Besonders im Bereich zwischen der Bahntrasse und der Hoffmannstraße befinden sich noch unbebaute Flächen. Die Zulässigkeit nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente ist in diesem Bereich zum Schutz der Innenstadt Bad Salzuflens und des Ortskernes Schötmar stark eingeschränkt.

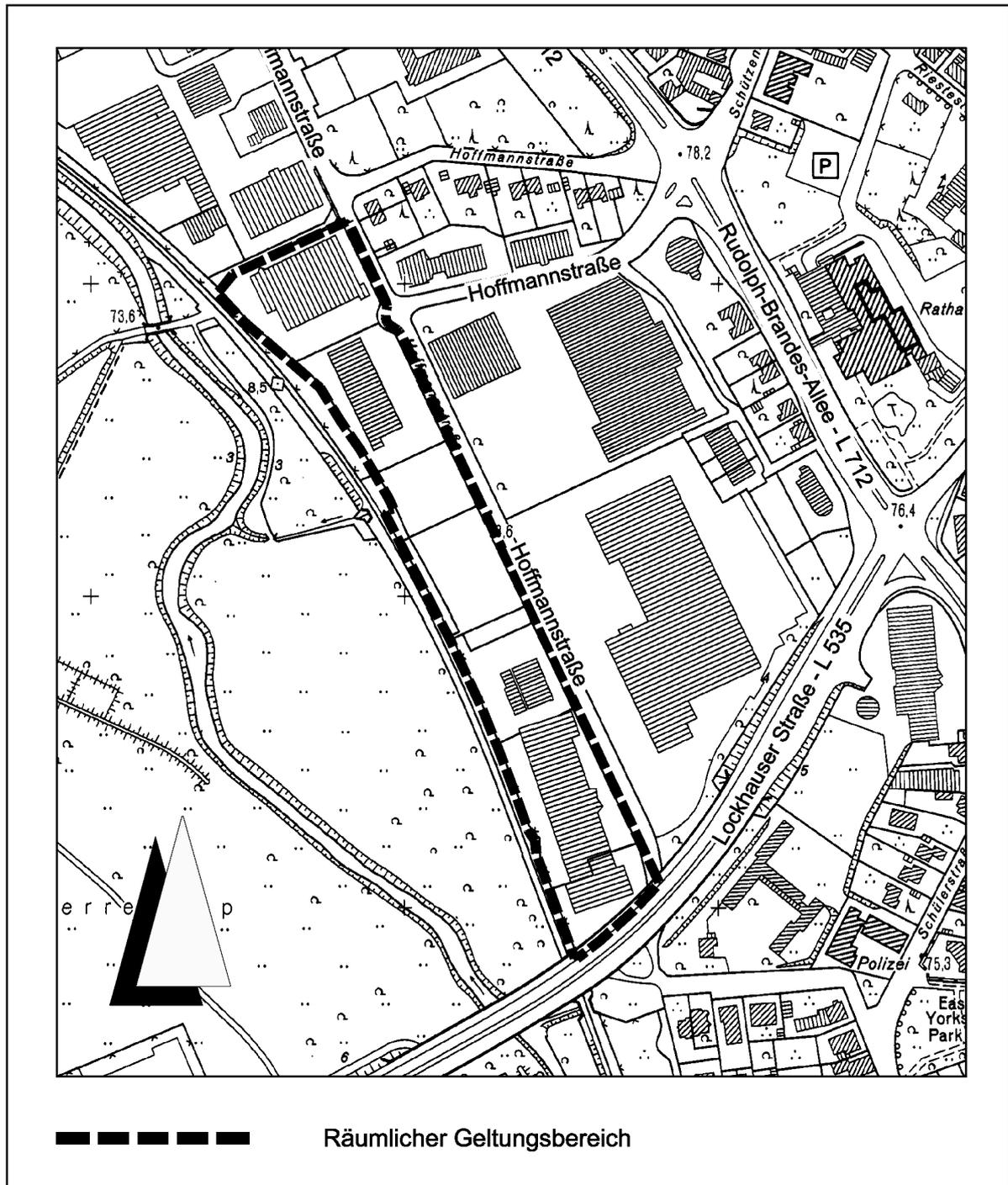
Anlass der Planung für die 4. Änderung ist eine Anfrage des Eigentümers einer noch unbebauten Fläche, mit dem Wunsch, dort einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu errichten. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen hat in seiner Sitzung am 29.06.2010 beschlossen, eine Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das ehemalige Hoffmangelände liegt zentral im Stadtgebiet zwischen den Ortsteilen Bad Salzuflen mit dem historischen Stadtkern und den Kuranlagen im Norden und Schötmar, dessen Stadtteilzentrum unmittelbar südlich angrenzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der östlich angrenzenden Rudolph-Brandes-Allee liegt das Rathaus, das ein städtebauliches Verbindungsglied zwischen den Ortsteilen Salzuflen und Schötmar darstellt.

Die westlich vom ehemaligen Hoffmangelände verlaufende Bahntrasse führt nach Norden in Richtung Herford und nach Süden in Richtung Altenbeken. Der Haltepunkt Salzuflen liegt ca. 1 km nördlich und der Haltepunkt Schötmar ca. 500 m südlich des Plangebietes. Entlang der östlichen bzw. südlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufen die jeweils vierspurigen Hauptverkehrsstraßen Rudolph-Brandes-Allee und Lockhauser Straße. Westlich der Bahntrasse befinden sich die Auenbereiche von Bega und Werre mit ihren großen zusammenhängenden Wiesen- und Weideflächen. Daran schließt sich der durch Wohnen geprägte Ortsteil Werl-Aspe an.

Der ca. 2,6 ha große Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den Bereich zwischen der Bahntrasse im Westen und der Hoffmannstraße im Osten. Im Süden wird das Plangebiet durch die Lockhauser Straße und im Norden durch eine öffentliche Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fuß- und Radweg ausgewiesen ist, begrenzt.



Kartengrundlage : Ausschnitt/Vergrößerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 02.06.2010, 10-NZR-387

Für die genauen Grenzen ist die Planzeichnung im Maßstab 1:1000 verbindlich.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße – südlicher Teil“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Da die Änderung sich auf kleinere abgrenzbare Bereiche beschränkt und die räumlichen Auswirkungen der Änderung gering sind, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ferner werden Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen mit der Änderung nicht vorbereitet und Natura-2000 Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Gleichzeitig wird damit von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, dem Monitoring nach § 4c BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Da die überbaubaren Flächen in dem Änderungsverfahren nicht modifiziert werden, sind keine weiteren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten.

Um über die beabsichtigte Planung zu informieren erfolgte in der Zeit vom 08.08.2011 bis 16.09.2011 eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, obwohl auf diese im Rahmen des vereinfachten Verfahrens verzichtet werden kann.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 09.01.2012 bis zum 09.02.2012 öffentlich ausgelegen; die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu beteiligt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Hoffmangelandes, im Randbereich entlang der Bahntrasse. Das seit 1990 nicht mehr genutzte Betriebsgelände der ehemaligen Hoffmann's Stärkefabriken hat sich zu einem Sonderstandort „Fachmarktzentrum Hoffmannstraße“ entwickelt. Das Gelände ist heute gekennzeichnet durch eine Einzelhandelsnutzung mit dem SB-Warenhaus „Marktkauf“, dem „Fachmarktzentrum“ mit verschiedenen Fachmärkten, kleinteiligem Einzelhandel und in den Randbereichen mit weiteren Mischgebietsnutzungen.

2.2 Bebauung und Nutzung

Im Plangebiet ist der größte Teil bebaut und wird durch Einzelhandel und Gewerbe genutzt (u.a. Einzelhandel: Farben und Gardinen, Tierfutter, Erotik-Markt, Reitsportbedarf; gewerbliche Nutzungen: Kfz-Reparatur und Autozubehör, Tankstelle, Waschstraße). Einige Flurstücke mit einer Fläche von insgesamt rund 6.000 qm Grundstücksfläche sind bislang noch unbebaut.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße – südlicher Teil“, die seit dem 10.11.2004 rechtskräftig ist. Der Ursprungsplan ist

seit dem 10.06.1998 rechtskräftig und setzte für den Bereich zwischen der Bahnlinie und der Hoffmannstraße ein Gewerbegebiet fest. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes 0178 A/I wurde das Gewerbegebiet bereits stärker in das „Fachmarktzentrum Hoffmannstraße“ eingliedert, zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Gewerbe“ umgewandelt und somit für Einzelhandelsnutzungen geöffnet.

Innerhalb dieses Baugebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit Ausnahme eines Getränkemarktes ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm und maximal 1.000 qm. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente wie auch nahversorgungsrelevanter Sortimente darf 10 % der zugelassenen Verkaufsfläche der einzelnen Einzelhandelsbetriebe nicht überschreiten. Einzelhandelsbetriebe unter 400 qm Verkaufsfläche können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie betriebsbezogen im Zusammenhang mit sonstigen gewerblichen Nutzungen stehen und diesen gewerblichen Nutzungen flächenmäßig untergeordnet sind. Diese einzelhandelsrelevanten Festsetzungen beruhen auf einer gutachterlichen Stellungnahme der GfK PRISMA vom Januar 2004 und der erfolgten Abstimmung mit der Bezirksregierung sowie den Interessenvertretungen des Einzelhandels und wurden zum Teil restriktiv vorgenommen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße – südlicher Teil“ wird eine Teilfläche der seit dem 10.11.2004 rechtskräftigen 3. Änderung überplant.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold -Oberbereich Bielefeld- weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Gleichzeitig ist für das Plangebiet der Erhalt und die Entwicklung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Salzuflen stellt das Plangebiet als Sonderbauflächen Einzelhandel dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP (116. Änderung) entwickelt.

3.3 Zentren- und Nahversorgungskonzept

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.01.2008 das Zentren- und Nahversorgungskonzept¹ für die Stadt Bad Salzuflen als räumlich funktionales Entwicklungskonzept zum Einzelhandel beschlossen. Es bildet eine Grundlage für die Stadtentwicklung und die Bauleitplanung.

¹ GfK GeoMarketing GmbH – GfK PRISMA Institut, (Oktober 2007)

Für die weitere Entwicklung des Fachmarktzentruns Hoffmannstraße werden in dem Zentren- und Nahversorgungskonzept eine Beschränkung der Entwicklung auf nicht-zentrenrelevante Sortimenten sowie ein restriktiver Ausschluss von weiteren Nahversorgern sowie zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen. Der Gutachter geht davon aus, dass bei einer weiteren Entwicklung des Fachmarktzentruns mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevanten Sortimenten eine spürbare Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. von anderen Nahversorgungsstandorten zu erwarten ist. Daher wird die Bestandssicherung der Ist-Situation bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Fachmarktzentrum Hoffmannstraße empfohlen. Es wird ausdrücklich betont, dass das Fachmarktzentrum Hoffmannstraße als komplementärer Einkaufsstandort zur Innenstadt (dort Qualität, Kleinteiligkeit, Niveau) zu sehen ist (dagegen in der Hoffmannstraße: Preiswürdigkeit, größere Fläche, Kofferraumkäufe).

Neben den Empfehlungen zu der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Bad Salzuflen enthält das Zentren- und Nahversorgungskonzept eine ortstypische Sortimentsliste, die sogenannte „Bad Salzufler Liste“, in der die typischerweise in Bad Salzuflen in den zentralen Versorgungsbereichen und den Ortsteilzentren anzutreffenden nahversorgungs- und zentrenrelevante Warensortimente definiert sind.

Da diese Liste aus rechtlicher Sicht nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, wurde das Büro Stadt + Handel beauftragt, die Sortimentsliste zu überarbeiten. Der Rat der Stadt hat die aktualisierte Bad Salzufler Liste am 13.07.2011, nach Vorberatung im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 05.07.2011, beschlossen.

4 Planungskonzept

Das Sondergebiet „Einzelhandel/Gewerbe“ zwischen Hoffmannstraße und Bahntrasse ist auf Grund seiner bisherigen Entwicklung, seiner Randlage und seiner Parzellenstruktur (geringe Grundstückstiefen und -größen, unterschiedliche Grundstückseigentümer) städtebaulich anders als der Kernbereich (Fachmarktzentrum) gegliedert. Dieser Bereich soll entsprechend dem Ziel einer Nutzungsmischung für das Hoffmangelände neben nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen auch weiterhin Platz für sonstige Gewerbebetriebe (evtl. in Verbindung mit zugeordneten Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen) oder für Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude bieten.

Ziel der Planänderung ist es, als Ausnahme eine geringe Öffnung der Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Annexhandel zu ermöglichen und zentrenrelevante Sortimente weiterhin auszuschließen. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Bad Salzuflen sollen ausgeschlossen werden.

Weitere Grundlage für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ist wie oben beschrieben die Bad Salzufler Sortimentsliste. Die aktualisierte „Bad Salzufler Liste“ wird als Anlage 1 Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5 Planinhalt

5.1 Sondergebiet „Einzelhandel/Gewerbe“ gemäß § 11 BauNVO

Einzelhandelsnutzungen

Mit der 4. Änderung soll eine geringe Erweiterung der bisher zulässigen Einzelhandelsnutzungen erfolgen. Im Auftrag der Stadtverwaltung hat das Büro Stadt + Handel geprüft, ob durch die geplante Änderung schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, hier vor allem auf die Stadtteilzentren Bad Salzuflen und Schötmar, zu erwarten sind. Das Ergebnis der Untersuchung (Einzelhandelsbezogene Entwicklungsempfehlungen für den Teilbereich Hoffmannstraße (südlicher Teil), Juni 2011) ist Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet wird weiterhin als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Gewerbe“ ausgewiesen. Es sind Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zwischen 400 und 1000 qm mit einem Anteil zentrenrelevanter Randsortimente von 10% der zugelassenen Verkaufsfläche zulässig. Ausnahmsweise sind nur Getränkemärkte und nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen unter 400 qm in Verbindung mit einer sonstigen gewerblichen Nutzung zulässig, wobei sich diese gewerbliche Nutzung flächenmäßig unterordnen muss. Diese Festsetzungen sind bereits Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Sie wurden auf Grundlage von Einzelhandelsuntersuchungen der GfK getroffen, um die zentralen Versorgungsbereiche in Bad Salzuflen zu erhalten und zu entwickeln.

Stadt + Handel kommt in der oben genannten aktuellen Untersuchung unter anderem zu dem Ergebnis, „dass die Ansiedlung von Fachmärkten mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment für die geprüften Sortimente Bekleidung, Schuhe, Drogeriewaren sowie Sportartikel in einer Verkaufsflächengrößenklasse von 400 bis 1.000 qm mit zumindest nennenswerten, z.T. erheblichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bad Salzuflen verbunden wären.“ Damit wird bestätigt, dass die Aussage von GfK auch heute noch aktuell ist. Entsprechend werden die diesbezüglichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen.

Weiterhin kommt Stadt + Handel zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung der geprüften kleinteiligen Annexverkäufe (Bäcker, Metzgerei, Apotheke) keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand in den zentralen Versorgungsbereichen sowie der Nahversorgung zu erwarten sind und diese als geeignete Nutzungsoption im Hinblick auf die Zentren- und Nahversorgungsentwicklungsziele zu werten sind, die letztlich den Anforderungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bad Salzuflen entsprechen.

Auf Grundlage dieser Untersuchung wird festgesetzt, dass ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 100 qm als Annexhandel (Einzelhandel als zweiter Vertriebsweg, deutlich untergeordnet zum eigentlichen Hauptzweck der sonstigen gewerblichen Nutzung) in Verbindung mit sonstigen Nutzungen zugelassen werden können. Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 100 qm erfolgt in Anlehnung an die gutachterlich untersuchten Verkaufsflächen (ca. 50 qm bis ca. 100 qm). Dadurch werden nicht nur die klassischen Nahversorgungsmärkte ausgeschlossen, sondern auch sogenannte ‚Convenience-Stores‘ bzw. ‚kleine Nahversorger‘, die

vor allem in Wohngebieten anzutreffen sind und eine Verkaufsfläche von deutlich unter 500 qm aufweisen. Eine weitere Begrenzung erfolgt durch die ausschließliche Zulässigkeit als Annexhandel in Verbindung mit einer sonstigen zulässigen Nutzung. Damit wird eine geringfügige Öffnung der Einzelhandelsnutzungen ermöglicht und gleichzeitig gesichert, dass die zentralen Versorgungsbereiche Bad Salzuflen und Schötmar sowie die vorhandenen Nahversorgungsstandorte insbesondere in den Wohngebieten nicht beeinträchtigt werden. Zentrenrelevante Sortimente werden weiterhin ausgeschlossen.

Sonstige Nutzungen

Um den aus städtebaulichen Gründen gewünschten Nutzungsmix zu ermöglichen, sind neben den genannten Einzelhandelsnutzungen auch gewerbliche Nutzungen ausdrücklich erwünscht. Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet entsprechen einer Mischung aus den gemäß § 6 BauNVO (Mischgebiete) und § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) zulässigen Nutzungen. Die diesbezüglichen Festsetzungen werden gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind zulässig, soweit sie keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen zur Folge haben. Aufgrund der direkten Nähe zu anderen Nutzungen (neben Sondergebiet Einzelhandel auch Mischgebiete mit Wohnen) ist diese Einschränkung erforderlich, um Nutzungskonflikte zu vermeiden; die Gliederung erfolgt über den Abstandserlass NRW. Darüber hinaus sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke sowie kommerzielle Sport- und Freizeiteinrichtungen, Tankstellen, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig.

Bordelle, Eros-Center und bordellartige Betriebe werden ausgeschlossen, da solche Nutzungen häufig negative Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld mit sich bringen und so zu einem „Trading-Down-Prozess“ führen können. Ein möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standortes negativ beeinträchtigen würde, soll vermieden werden.

5.2 Stellplätze

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese Flächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Um in diesen Bereichen die Sickerwasserbildung zu reduzieren wird festgesetzt, dass Stellplatzflächen durch eine bituminöse Decke bzw. durch einen Pflasterbelag zu versiegeln sind.

5.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um trotz möglichst hoher baulicher Ausnutzung eine aus städtebaulicher und ökologischer Sicht sinnvolle Begrünung im Plangebiet zu erzielen, werden die Festsetzungen zur Begrünung der Vorflächen, Stellplatzflächen und Flachdächer des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

Entsprechend der Planzeichnung soll das Plangebiet nach Westen, zur Bahn und zum anschließenden freien Landschaftsraum, durch Anpflanzungen begrenzt werden. Die Festsetzung des Pflanzstreifens entspricht ebenfalls dem rechtskräftigen Bebauungsplan; im Hinblick auf die direkt

angrenzende Bahnanlage wird allerdings festgesetzt, dass innerhalb dieser Fläche mehrreihige Hecken mit heimischen Landschaftsgehölzen – und nicht wie ursprünglich festgesetzt eine Baumreihe -anzupflanzen sind.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzende Hoffmannstraße erschlossen und wird durch den im Norden vorhandenen Minikreisel über die neue Hoffmannstraße zur Rudolph-Brandes-Allee weitergeführt. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird sich die Verkehrsbelastung – gegenüber den heute bereits zulässigen Nutzungen - nicht erhöhen.

Im Sondergebiet „Einzelhandel/Gewerbe“ ist bei neuen Einzelhandels- und /oder Gewerbenutzungen die erforderliche Zahl der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das Plangebiet ist direkt durch die Bushaltestelle „Hoffmannstraße 38“, der dort pendelnden Stadtbuslinie 942 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Durch bequeme Umsteigemöglichkeiten („Rendezvous“-Haltestelle Am Markt und in Schötmar) ist ein Großteil des Stadtgebietes mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar.

5.5 Technische Ver- und Entsorgung

Die Planinhalte dieses Bebauungsplanes bewirken keine Änderung gegenüber den Ausführungen in der Begründung der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes bezüglich Versorgung, Abwasserentsorgung sowie zum Abfall und zum Bodenaushub.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die vorhandenen Regenwasserkanäle ortsnah in die Bega abzuleiten. Für das gesamte Bebauungsplangebiet existieren sechs wasserrechtliche Erlaubnisse nach den § 8-13 WHG für die Einleitung der Niederschlagswässer der befestigten Flächen in die Bega und Salze. Die potentiell noch bebaubaren Bereiche wurden bei der Ermittlung der Einleitungsmengen bereits berücksichtigt. Des Weiteren existiert eine genehmigte Kanalnetzanzeige nach § 58 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW.

5.6 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Um ein sicheres Ein- und Ausfahren zur Hoffmannstraße zu gewährleisten sind Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen und seitlich bis zur überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig sind.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwandfläche sind an die vorhandene Bebauung und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes angepasst, um weiterhin eine der Umgebung entsprechende Gestaltung zu sichern.

Um ein Ausufer von Werbeanlagen zu vermeiden, werden diesbezügliche Festsetzungen zu Größe und Lage getroffen, die dazu geeignet sind, die Anpassung an die bebaute Umgebung zu gewährleisten.

5.7 Ausgleichsflächen

Bei der Aufstellung des seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hoffmannstraße, südlicher Teil“ wurde der erforderliche Ausgleich durchgeführt. Da das Gebiet nicht erstmalig bebaut oder überplant wird, ist ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich. Die bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen für Anpflanzungen werden übernommen.

5.8 Artenschutz

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (01.03.2010 in Kraft getreten) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planverfahren ergibt sich aus den Regelungen der §§ 44 und 45 BNatSchG.

In § 44 BNatSchG ist ein umfassender Katalog an Verbotstatbeständen aufgeführt, die zwingend zu beachten sind (Zugriffsverbote). In Bezug auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten ist es verboten:

- wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für die Gewährung einer Ausnahme müssen gemäß § 45 BNatSchG die folgenden drei Bedingungen gleichzeitig erfüllt sein:

- Vorliegen zwingender Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses,
- Fehlen einer zumutbaren Alternative
- der Erhaltungszustand der Population einer Art verschlechtert sich nicht.

Der Prüfumfang einer Artenschutzprüfung beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Die „nur“ national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden wie alle übrigen Arten grundsätzlich nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Ausweitung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten, da lediglich die Zulässigkeit von Nutzungen, insbesondere bezüglich des Einzelhandels, überarbeitet wird. Es handelt sich um eine Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die überbaubare Fläche und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Das Plangebiet ist bis auf wenige Grundstücke in einer Gesamtgröße von ca. 6.000 qm bereits vollständig bebaut. Diese Grundstücke sind bereits heute nach geltendem Planungsrecht überbaubar. Eines der nicht bebauten Grundstücke wird als Stellfläche (PKW-Verkauf) gewerblich genutzt. Lediglich ein Grundstück in einer Größe von weniger als 3.000 qm wird derzeit nicht genutzt. Diese Fläche grenzt unmittelbar an gewerblichen Nutzungen im Süden und Norden, die Hoffmannstraße im Osten und die Bahnanlage im Westen.

Aufgrund der gegebenen Strukturen und der Lage im intensiv genutzten Innenbereich ist voraussichtlich nicht damit zu rechnen, dass streng geschützte Arten nach dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) von der Änderung des Bebauungsplanes in relevanter Weise betroffen sind. Im Hinblick auf die planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 3918 kann eine Betroffenheit aller zu prüfenden Arten jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der Gegebenheiten (Flächengrößen / Nutzungen im Umfeld) ist aber davon auszugehen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von planungsrelevanten Arten erfolgt.

Um eine Gefährdung planungsrelevanter Arten durch die Bauleitplanung auszuschließen, ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass keine geschützten Arten nach § 44 (1) BNatSchG beeinträchtigt werden (siehe Hinweis Nr. 7).

5.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

5.9.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweise für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) werden unverändert übernommen.

5.9.2 Quellenschutzgebiete

Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausens - Bad Salzuflens vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone Q III a D festgelegt wurde. Weitere Einzelheiten sind der Quellenschutzgebietsverordnung zu entnehmen.

6 Flächenbilanz

Baugebiete

Sondergebiet „Einzelhandel/Gewerbe“	26.306 qm	100 %
-------------------------------------	-----------	-------

Gesamtfläche

	26.306 qm	100 %
--	-----------	-------

7 Auswirkungen und Realisierung der Planung

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes bzw. der geringen Öffnung der Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die zentralen Einkaufsbereiche von Bad Salzuflen und Schötmar nicht zu erwarten.

Da die Planung ausschließlich auf privaten Grundstücksflächen erfolgt und keine Festsetzungen getroffen werden, die einen Übernahmeanspruch der Stadt auslösen, entstehen der Stadt Bad Salzuflen durch diese Änderung keine Kosten.

Bad Salzuflen, den 12.03.2012