

**Bebauungsplan Nr. 0151 „Parkstraße“  
Ortsteil Bad Salzuflen**

---

**Begründung**

zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB  
in der Fassung vom 04.06.2019

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3 Planverfahren	4
<b>2 AUSGANGSSITUATION</b>	<b>4</b>
2.1 Bebauung und Nutzung	4
2.2 Erschließung	5
2.3 Eigentumsverhältnisse	5
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
<b>3 PLANUNGSBINDUNGEN</b>	<b>9</b>
3.1 Regionalplan	9
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Landschaftsplan	9
<b>4 PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>9</b>
4.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2 Variante 1: Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO	10
4.3 Variante 2: Sondergebiete und allgemeine Wohngebiete	12
<b>5 PLANINHALT</b>	<b>13</b>
5.1 Planung der Baugebiete	13
5.2 Grünflächen und Begrünung	17
5.2.1 Öffentliche Grünflächen	17
5.2.2 Ausgleichsflächen	17
5.3 Verkehrliche Erschließung	17
5.3.1 Ruhender Verkehr	17
5.4 Technische Ver- und Entsorgung	18
5.5 Immissionsschutz	18
5.6 Artenschutz	18
5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege	19
5.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	19
5.8.1 Flächen mit Bodenbelastungen	19
5.8.2 Überschwemmungsgebiete	19
<b>6 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>19</b>
<b>7 KOSTEN</b>	<b>19</b>

## **1 Einführung**

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Ziel der Planung ist es, ein städtebaulich abgestimmtes Gesamtkonzept für den Bereich der derzeitigen „Sondergebiete Kur“ westlich des Kurparks zu erhalten. Durch die Änderung des Planungsrechts soll es ermöglicht werden, sowohl die vorhandenen Nutzungen weiter zu entwickeln und zu stärken, als auch ergänzende zukunftsfähige Nutzungen in dieser zentralen und attraktiven Stadtlage zu ermöglichen. Durch den deutlichen Rückgang der „klassischen“ Kuren in den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Nutzung als Kurgebiet alleine nicht mehr ausreicht, um im Plangebiet attraktive Nutzungen zu etablieren und beim Wegfall von Nutzungen die Gebäude auch neu zu beleben.

Insbesondere im Bereich des Kurhauses, des Fürstenhofes und des Grundstücks der ehemaligen Klinik am Kurpark hat es sich in der Vergangenheit gezeigt, dass es nicht, oder zumindest nur sehr schwer möglich ist, hierfür geeignete Nachnutzungen zu finden. Dies liegt sowohl an den derzeit sehr restriktiven Festsetzungen der Bebauungspläne mit den damit einhergehenden starken Reglementierungen im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen und im Bereich des Lärmschutzes, als auch an dem veränderten Nutzungsverhalten. Durch ein neu zu erarbeitendes, geeignetes städtebauliches Gesamtkonzept, soll die Möglichkeit eröffnet werden, die nicht oder mindergenutzten Grundstücke und Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen und gleichzeitig die etablierten Nutzungen, wie beispielsweise die Pensionen, die Konzerthalle aber auch die vorhandenen medizinischen und therapeutischen Einrichtungen zu erhalten.

Gerade die Parkstraße ist durch eine in Teilen sehr anspruchsvolle und historisch wertvolle Bebauung geprägt und vermittelt den Eindruck eines sehr gehobenen Quartiers. Zahlreiche der Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Die direkte Nähe zum Kurpark und zu den Gradierwerken stellt ebenfalls ein Alleinstellungsmerkmal dar. Die historisch gewachsene Struktur mit der prägnanten Bebauung soll erhalten und im Bereich der Brachfläche sinnvoll durch eine maßstabsgerechte architektonisch ansprechende Bebauung ergänzt werden. Ziel der Planung ist es, ein schlüssiges und den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen entsprechendes Gesamtkonzept zu erarbeiten.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Zur Neuausrichtung der Sondergebiete-Kur soll ein insgesamt ca. 28,5 ha großer Bereich durch die Aufstellung von Bebauungsplänen neu geordnet werden. Dieser Gesamtbereich wird in etwa wie folgt begrenzt: Im Westen durch die Bismarckstraße zwischen Schliepsteiner Tor und Sophienstraße, im Norden durch die Rosenstraße bis zur Straße auf der Breden von dort nach Norden bis zum Lerchenpfad, im Osten durch die Parkstraße, in etwa bis zur Sophienstraße, sowie ab dort durch den Kurpark bis zur Bleichstraße im Südwesten und die Parkstraße bis zum Schliepsteiner Tor.

In einem ersten Bauabschnitt soll zunächst das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 0151 begonnen werden. Dieser ist ca. 18,5 ha groß und beinhaltet den „Kernbereich“ der

Parkstraße mit dem Kurhaus, dem Theater und dem Kurgastzentrum. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt: im Westen durch die Bismarckstraße, in etwa zwischen Schliepsteiner Tor und dem Fußweg nördlich des Kurmittelhauses, von dort abgehend in einem 90-Grad Winkel bis zur Sophienstraße, entlang der Sophienstraße und der Nußallee im Nordwesten, im Norden durch die nördliche Grenze des Grundstücks „Fürstenhof“ bis zur Parkstraße, entlang der Parkstraße ca. bis zum Übergang zwischen Kurpark und Landschaftsgarten. Ab dort verläuft der Geltungsbereich weiter nach Osten bis zur Lietholzstraße und beinhaltet den Kurpark. Im Südosten erfolgt die Begrenzung durch die Lietholzstraße sowie der nördlichen Grenze der Grundstücke Wenkenstraße 25 bis 47 und im Südwesten bis zur Bleichstraße, sowie durch die Bleichstraße und die Parkstraße bis zum Schliepsteiner Tor.

Der Kurpark, die Konzerthalle und die Wandelhalle liegen erstmals im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im Bereich der Konzerthalle können so beispielsweise mögliche Lärmkonflikte, die durch den Zu- oder Abgang von Personen oder auch durch Veranstaltungen entstehen, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan reglementiert werden. Darüber hinaus handelt es sich im Bereich des Kurparks um sehr große, zusammenhängende Flurstücke, bei denen beispielsweise Kurhaus, Theater, Konzerthalle, Kurgastzentrum und Wandelhalle nicht ausparzelliert sind. Daher soll der Kurpark ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen werden, um im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sinnvolle Gebietsabgrenzungen und Festsetzungen zu treffen.

### **1.3 Planverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im klassischen Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Die Umweltbelange werden zum Bebauungsplan-Entwurf ermittelt und ein Umweltbericht wird aufgestellt.

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Lediglich im Bereich der ehemaligen Klinik am Kurpark befindet sich nach deren Abriss eine Brachfläche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Besonders geprägt ist das Gebiet durch die historischen Gebäude Kurhaus, Konzerthalle, Wandelhalle sowie das Kurgastzentrum. Ein Alleinstellungsmerkmal sind die drei Gradierwerke in der Parkstraße, der Salinenstraße sowie das Erlebnisgradierwerk zwischen dem Vorplatz vor dem Kurgastzentrum und dem Konzerthallenvorplatz.

Seit dem Ende des 19. Jahrhunderts prägen die im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb entstandenen Villen, Pensionen und Logierhäuser das Stadtbild rund um den Kurpark. Dies ist insbesondere noch in der Parkstraße deutlich erkennbar. Gegenüber dem Kurhaus befindet sich das Kurparkhotel. Der fünfgeschossige Gebäudekomplex mit Flachdach entspricht zwar nicht der historischen Bebauung im weiteren Verlauf der Parkstraße, ist aber seit vielen Jahren eine bekannte Adresse für ruhesuchende Gäste. Auf der Nordseite der Parkstraße befinden sich neben dem Hotel

Ferienwohnungen, Wohnungen und Gewerbe, sowie kurbezogenes Wohnen (Seniorenresidenz). In diesem Bereich wurde durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes 2002 der Begriff des „kurbezogenen Wohnens“ eingeführt. Die genannte Seniorenresidenz, aber auch Ferienwohnungen und Anlagen für betreutes Wohnen wurden durch diese Änderung des Bebauungsplanes eingeschränkt zulässig.

Der Bereich südlich der Parkstraße, in etwa zwischen dem Theater und der Apotheke ist überwiegend durch Pensionen, aber auch durch vereinzelte Ferienwohnungen und gewerbliche Nutzungen (Apotheke, Praxen) geprägt. Hier gilt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 0164, der die „klassischen“ Kurnutzungen zulässt. Im Bereich der Pensionen sind teilweise auch vereinzelte Wohnungen, beispielsweise der Betreiber untergebracht. Neben einem Mehrfamilienhaus, das bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes als solches genutzt wurde, sind in den anderen Häusern überwiegend Pensionen, Beherbergungsbetriebe oder Ferienwohnungen genehmigt.

## **2.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandenen Straßen und Wege.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum einer Vielzahl von Privateigentümern und Institutionen. Einige Flurstücke wie der Fürstenhof, das Grundstück der ehemaligen Klinik am Kurpark sowie das Vitalzentrum sind im Eigentum der Staatsbad Salzuflen GmbH. Kurhaus, Theater, Kurgastzentrum, Konzerthaus, Wandelhalle und Kurpark befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Salzuflen.

## **2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der überwiegende Bereich des Plangebietes liegt im Bereich von Bebauungsplänen. Diese setzen im Geltungsbereich zumeist Kur-Sondergebiete fest. Ursprünglich war ein Großteil des Geltungsbereiches durch den **Bebauungsplan Nr. 0164 „Parkstraße“** von 1984 überplant. Dieser wurde jedoch im Laufe der Jahre mehrfach geändert und durch neues Planungsrecht überlagert.

Die Bebauung südlich der Parkstraße, zwischen den Gebäuden Nr. 30 und 48 liegt noch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Dieser setzt hier ein SO-Kurgebiet wie folgt fest:

*„In diesem Baugebiet dürfen nur Nutzungen gestattet werden, die Kurzwecken dienen, also Kurpensionen, Kurheime, Kurhotels, Kliniken, sowie sonstige Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke. Wohnungen sind nur insoweit gestattet, als sie für Eigentümer, Pächter und Personal erforderlich sind.“*

Das Kurgasthotel liegt im Bereich der **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0164** von 1994. Dieser setzt hier fest:

*„Im SO-Kurgebiet sind nur Nutzungen gestattet, die Kurzwecken dienen wie Kurpensionen, Kurheime, Kliniken, also Beherbergungsbetriebe für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung sowie sonstige Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke. Der Einbau von Kochgelegenheiten in den einzelnen Zimmern, Appartements ist unzulässig. Wohnungen sind nur insoweit gestattet, als sie für Eigentümer, Pächter und Personal erforderlich sind. Im SO-Kurgebiet ist auch eine Kurhotel-Nutzung im Sinne des Kurgebietes für einen ständig wechselnden Personenkreis zulässig. Über die Kurhotel-Nutzung hinausgehende andere übliche Hotel-Nutzungen wie z.B. Tagungen, besonders publikumsintensive Veranstaltungen sind unzulässig.“*

Der Fürstenhof liegt im Geltungsbereich der **5.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0165 „Lerchenpfad“** von 1996. Dieser setzt fest:

*„Im Sondergebiet – Kurgebiet (SO-Kurgebiet) sind nur Nutzungen gestattet, die Kurzwecken dienen, wie Kurpensionen, Kurheim, Kliniken, also Beherbergungsbetriebe für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung sowie sonstigen Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke. Im SO-Kurgebiet sind Wohnungen nur insoweit zulässig, als sie für Eigentümer, Pächter und Personal erforderlich sind.“*

Das Kurgastzentrum liegt im Geltungsbereich der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0158 B „Kurparkeingang – nördlicher Teil“** aus 2003. Dieser setzt ein „Sondergebiet „Kur / Kultur / Fremdenverkehr“ fest. Zulässig sind:

- Kurgastzentrum, Fremdenverkehrszentrum, Touristeninformation
- kurbezogene Anlagen für kulturelle Zwecke
- kurbezogene Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften nur in Verbindung mit den Nutzungen Nr. 1 bis 3
- kur- und fremdenverkehrsbezogene Büronutzungen

*ausnahmsweise können zugelassen werden:*

- Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe bis max. 200 qm Geschossfläche pro Betrieb
- Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- kurortbezogene Anlagen für soziale Zwecke“

Im nordöstlichen Plangebiet zwischen Schliepsteiner Tor und Salinenstraße gilt der **Bebauungsplan Nr. 0183/I „Alte Badehäuser/Rosengarten“** aus dem Jahr 2001. Dieser setzt am Schliepsteiner Tor 5 ein Kerngebiet und ansonsten gegliederte SO-Kur Gebiete fest:

*„Im SO-Kur (1) Gebiet sind zulässig:*

1. kurspezifische Nutzungen wie Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke, Kurpensionen, Kurheime, Kliniken, Sanatorien
2. Schank- und Speisewirtschaften in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen gem. Nr. 1.

*Ausnahmsweise können Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe bis max. 200 qm Geschossfläche pro Betrieb in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen gem. Nr. 1 zugelassen werden.*

*Im SO-Kur (2) Gebiet sind zulässig:*

- 1. kurspezifische Nutzungen wie Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke, Kurpensionen, Kurheime, Kliniken, Sanatorium*
- 2. Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- 3. Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss*
- 4. Büronutzungen und Räume für freie Berufe ab dem 1. Obergeschoss.*

*Ausnahmsweise können Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe bis max. 200 qm Geschossfläche pro Grundstück zugelassen werden.“*

Nördlich des Kurparkhotels setzt der **Bebauungsplan Nr. 0190** „Salinenstraße“ aus 2009 ebenfalls ein SO-Kur Gebiet fest:

*Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur/kurbezogenes Wohnen, zulässig sind:*

- a) kurspezifische Nutzungen wie Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke sowie Kurpensionen, Kurheime, Kliniken, also Beherbergungsbetriebe für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung mit mindestens 50 % der grundstücksbezogenen Geschossfläche*
- b) Wohnungen mit Serviceeinrichtungen wie zum Beispiel „Boardinghouse“ o.ä. für einen wechselnden Personenkreis bis zu 20 % der grundstücksbezogenen Geschossfläche*
- c) Ferienwohnungen bis zu 30 % der grundstücksbezogenen Geschossfläche*
- d) „Wohnanlagen des betreuten Wohnens“ mit Serviceeinrichtungen*
- e) Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe bis max. 200 qm Geschossfläche pro Betrieb und Grundstück*

*nicht zulässig sind:*

- a) sonstige Dauerwohnungen*
- b) Altersheime mit stationärer Pflege*

Das Vitalzentrum liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 0164/I** „Therapiezentrum“ aus 1995. Dieser setzt ebenfalls SO-Kur Gebiete fest:

- 1.1 Im Sondergebiet – Kurgebiet (SO-Kurgebiet) sind nur Nutzungen gestattet, die Kurzwecken dienen, wie Kurpensionen, Kurheime, -Kliniken, also Beherbergungsbetriebe für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung sowie sonstige Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke.*
- 1.2 Im So-Kurgebiet ist auch eine Kurhotel-Nutzung im Sinne des Kurgebietes für einen wechselnden Personenkreis zulässig. Über die Kurhotel-Nutzung hinausgehende andere übliche Hotel-Nutzungen wie z.B. Tagungen oder besonders publikumsintensive Veranstaltungen sind unzulässig.*
- 1.3 Im SO-Kurgebiet sind Wohnungen nur insoweit zulässig, als sie für Eigentümer, Pächter und Personal erforderlich sind.*

Die Bebauung nördlich der Parkstraße, ab Hausnummer 1 bis zur Sophienstraße liegt im Geltungsbereich der **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0164** „Parkstraße“ aus 2004 und setzt hier SO-Kur /kurbezogenes Wohnen sowie SO-Kur / Klinik wie folgt fest:

*1. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur/Klinik*

*Im "Sondergebiet Kur/Klinik" sind nur Nutzungen gestattet, die Kurzwecken dienen, wie Kurpensionen, Kurheime, Kliniken, also Beherbergungsbetriebe für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung sowie sonstige Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke. Wohnungen sind nur insoweit zulässig, als sie für Eigentümer, Pächter oder Personal erforderlich sind.*

*2. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur/kurbezogenes Wohnen*

*a) kurspezifische Nutzungen wie Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke sowie Kurpensionen, Kurheime, Kliniken, also Beherbergungsbetriebe für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung mit mindestens 50 % der grundstücksbezogenen Geschossfläche.*

*b) Wohnungen mit Serviceeinrichtungen wie zum Beispiel "Boardinghouse" o.ä. für einen wechselnden Personenkreis bis zu 20 % der grundstücksbezogenen Geschossfläche.*

*c) Ferienwohnungen bis zu 30% der grundstücksbezogenen Geschossfläche.*

*d) „Wohnanlagen des betreuten Wohnens“ mit Serviceeinrichtungen*

*e) Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe bis max. 200 qm Geschossfläche pro Betrieb und Grundstück in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen gemäß Nr. a bis d*

Für einen Teil des Plangebietes, in etwa begrenzt durch die Salinenstraße im Westen, das Kurhaus und die Bebauung südlich der Parkstraße bis zur Sophienstraße im Süden sowie die Bebauung nördlich der Parkstraße bis zur Parkstraße 19, hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss 2015 einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel der Planung war es, im Kurhaus neue Nutzungen zu etablieren. Dies ist bis heute nicht gelungen. Das Grundstück der ehemaligen Klinik am Kurpark lag nicht innerhalb dieses Aufstellungsbeschlusses. Der Aufstellungsbeschluss soll in gleicher Sitzung aufgehoben werden. Danach soll der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Geltungsbereich gefasst werden.

Kurhaus, Theater, Konzerthaus und Wandelhalle liegen nicht im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0150 „Parkstraße“ erstmals beplant werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 0151 „Parkstraße“ gelten somit acht verschiedene Bebauungspläne bzw. Änderungen von Bebauungsplänen. Überwiegend sind Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Kur festgesetzt; die jeweils zulässigen Nutzungen unterscheiden sich allerdings voneinander. Die Gegenüberstellung des geltenden Planungsrechts verdeutlicht sehr gut, dass die aktuellen Festsetzungen nicht unbedingt einem städtebaulichen Gesamtkonzept entsprechen, sondern immer wieder entsprechend der damals aktuellen Aufgaben und Problemstellungen geändert wurden. Eine den heutigen Anforderungen entsprechende und



zukunftsweisende Entwicklung des Plangebietes ist aufgrund der derzeitigen Festsetzungen nicht möglich.

### **3 Planungsbindungen**

#### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold stellt die bebauten Flächen im Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Kurpark ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Der Kurpark wird darüber hinaus dargestellt als Fläche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung, Grundwasser- und Gewässerschutz sowie in Teilen als Überschwemmungsbereich (Salze).

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kur sowie der Kurpark als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. Das Verfahren hierzu soll allerdings zu einem etwas späteren Zeitpunkt gestartet werden. Zunächst ist es erforderlich, dass ein Gesamtkonzept zum Umgang mit den Kursondergebieten westlich des Kurparks vorliegt, das dann die Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Areal bildet. Der Änderungsbereich für den Flächennutzungsplan wird neben dem vorliegenden Plangebiet für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0151 „Parkstraße“ auch die Umgebung und weitere Kursondergebiete beinhalten.

#### **3.3 Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich wird von den Festsetzungen des Landschaftsplans Nr. 3 „Bad Salzuflen“ in der Festsetzungskarte des Kreises Lippe nicht erfasst. Als Entwicklungsziel ist für den Kurpark das Entwicklungsziel 4, der Ausbau der Landschaft für die Erholung, ausgewiesen, da dieser besondere Bedeutung für die kurortspezifische Erholung hat. Das Entwicklungsziel gilt schwerpunktmäßig für Räume mit kurortspezifischen Einrichtungen und Anlagen mit intensiver Erholungsnutzung, die eine intensive Infrastrukturausstattung aufweisen und dem Kurzentrum Bad Salzuflen direkt zugeordnet sind. Zur Erfüllung des Entwicklungszieles Ausbau werden u. a. die Sicherung, Erhaltung und die Entwicklung kurortspezifischer Infrastruktureinrichtungen genannt.

### **4 Planungskonzept**

#### **4.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die vorhandenen Bebauungspläne sind aus heutiger Sicht nicht geeignet, innerhalb des Plangebietes adäquate Nutzungen zu ermöglichen, die sowohl den Erhalt des Bestandes als auch die Weiterentwicklung zu einem den heutigen Anforderungen entsprechenden Gebiet in dieser für Bad Salzuflen sehr exponierten Lage entsprechen. Dies begründet sich zum einen durch die starke Reglementierung der zulässigen Nutzungen und zum anderen durch die innerhalb eine SO-Kur Gebietes zulässigen Lärmwerte, die letztendlich keine publikumsintensivere Nutzung, insbesonde-

re in den Abend- oder Nachtstunden ermöglichen. Das zeigt sich unter anderem darin, dass seit Jahren keine Nachnutzung des Kurhauses gefunden werden konnte, da bei Einhaltung der Lärmwerte eines Kurgbietes beispielsweise bereits Probleme bei einer möglichen LKW-Anlieferung eines Gastronomiebetriebes während der Tagstunden entstehen können. Auch die Nutzung der Konzerthalle und des Theaters führt in den Abendstunden teilweise zu Überschreitungen der Lärmwerte. Die Überschreitungen zur Nachtzeit sind vor allem auf den Zu- und Abgang von Personen nach dem Ende von Veranstaltungen zurückzuführen. Der Großteil der Besucher verlässt das Konzerthaus oder das Theater und läuft auf direktem Weg zum Parkhaus „Kurpark“. Der dadurch entstehende Lärm überschreitet in Teilen die in Kurgbieten zulässigen Nachtwerte.

Ein großer Standortvorteil neben der ausgesprochen guten und zentralen Lage sind die vorhandene Bäderarchitektur, die Gradierwerke und eben auch das Theater, die Konzerthalle und das Kurhaus. Diese Gebäude tragen maßgeblich zur Attraktivität des Standorts und der Stadt Bad Salzuflen bei. Durch eine Vielzahl unterschiedlicher Veranstaltungen werden nicht nur die Kurgäste, sondern alle Bewohner und Gäste der Stadt angesprochen. Ein vielfältiges und attraktives Veranstaltungsangebot sollte auch aus städtebaulicher Sicht erhalten und gefördert werden, um den Standort Bad Salzuflen attraktiv und wettbewerbsfähig zu machen. Das Alleinstellungsmerkmal des Standortes sollte genutzt werden, um eine zukunftsfähige Entwicklung planungsrechtlich zu unterstützen.

Aufgrund der bisherigen Festsetzungen ist es seit mehreren Jahren nicht gelungen, beispielsweise für den Fürstenhof oder das Kurhaus Nachnutzungen zu finden. Auch für die Brachfläche der ehemaligen Klinik am Kurpark konnte noch keine neue Nutzung gefunden werden, die dem geltenden Bebauungsplan entspricht. Private Eigentümer haben ebenfalls Schwierigkeiten, beim Wegfall von Nutzungen ihre Gebäude wieder einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen, da die Festsetzungen zu den Kursondergebieten einfach nicht mehr der heutigen Realität entsprechen.

Eine Ausweisung dieses zentralen Bereiches als Sondergebiet-Kur mit den damit verbundenen Nutzungseinschränkungen wegen der einzuhaltenden Lärmwerte, widerspricht diesen städtebaulichen Zielsetzungen.

Zum vorliegenden Verfahrensstand sollen zunächst zwei Varianten näher betrachtet werden. Die Variante 1 ermöglicht eine deutliche Erweiterung der bisher zulässigen Nutzungen durch die Ausweisung eines gegliederten urbanen Gebietes. Die Variante 2 orientiert sich weitestgehend an den bestehenden Nutzungen. Hierbei würden weitere Sondergebiete unterschiedlicher Zweckbestimmungen sowie Allgemeine Wohngebiet und eventuell urbane Gebiete festgesetzt.

#### **4.2 Variante 1: Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO**

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) im Mai 2017 wurde die neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ eingeführt. Urbane Gebiete zeichnen sich durch die Zulässigkeit zahlreicher Nutzungen aus, die wiederum eine große Durchmischung im Plangebiet erlauben. Aufgrund der vorhandenen und möglicher zukünftiger Nutzungen ist das Plangebiet für die Ausweisung eines urbanen Gebietes prädestiniert.

Gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Innerhalb eines urbanen Gebietes sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für Kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

Weiterhin kann für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete festgesetzt werden, dass in Gebäuden

1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Eine wichtige Unterscheidung zum Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und zum Kerngebiet (§ 7 BauNVO) ist, dass im urbanen Gebiet keine Gleichwertigkeit der Nutzung erforderlich ist. Dem gegenüber stehen im Mischgebiet Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichwertig nebeneinander. Im Kerngebiet liegt der Schwerpunkt in der Unterbringung von Handelsbetrieben; Wohnnutzungen sind nur beschränkt zulässig.

Die Gleichwertigkeit der Nutzungen ist zwar nicht gefordert, zur Wahrung des Gebietscharakters müssen jedoch die drei Hauptnutzungsarten (Wohnen, Gewerbe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen) vorhanden sein und das Gebiet prägen. Zahlreiche der zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich für die Neuausrichtung der Kur-Sondergebiete enthalten. Neben Wohnen und Gewerbebetrieben befinden sich mit der Konzerthalle, der Wandelhalle, dem Theater und dem Kurgastzentrum ebenfalls soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, in dem Quartier.

Der Begriff „Wohngebäude“ beschränkt sich nicht auf Gebäude mit Wohnungen, es können auch gemischt genutzte Gebäude sein, insbesondere sind auch alle Wohnheime uneingeschränkt zulässig. Einzelhandelsbetriebe müssen sich im urbanen Gebiet nicht auf die Versorgung der Bewohner des Gebietes beziehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Die im Plangebiet zahlreich vorkommenden Beherbergungsbetriebe sind im urbanen Gebiet ebenfalls allgemein zulässig. Beispielsweise in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) können diese nur ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **4.3 Variante 2: Sondergebiete und allgemeine Wohngebiete**

Neben der zuvor erläuterten möglichen Ausweisung von urbanen Gebieten soll als weitere Möglichkeit auch die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten untersucht werden.

Gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können „sonstige Sondergebiete“ festgesetzt werden. „Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht Gebiete für den Fremdenverkehr wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete, ...“

Es handelt sich hierbei um eine beispielhafte Aufzählung möglicher SO-Gebiete, die bei Bedarf um die konkret gewünschte / geplante Nutzung erweitert werden kann. Ein wichtiges Kennzeichen von Sondergebieten ist, dass es sich hierbei um Nutzungen handelt, die in anderen Baugebieten gemäß Baunutzungsverordnung nicht zulässig sind. Entscheidend für die Wahl und die konkrete Ausgestaltung von SO-Gebieten sind die konkreten planerischen Zielsetzungen der Gemeinde; die Zweckbestimmung muss die Gemeinde festsetzen. Die konkrete Wahl eines Sondergebietes einschließlich seiner Zweckbestimmung ist städtebaulich zu rechtfertigen und sachgerecht abzuwägen; die Gemeinde ist nicht an den Katalog der Nutzungsarten der BauNVO gebunden.

Ein besonderes Merkmal eines Sondergebietes ist, dass es sich wesentlich von anderen Baugebieten unterscheiden muss. „Es muss sich um eine wesentliche durch die baulichen Anlagen oder die besondere Nutzung des Gebietes gekennzeichnete Unterscheidung handeln“.<sup>1</sup>

Zu beachten ist jedoch auch, dass bei der Festsetzung als Sondergebiet mitunter Nutzungseinschränkungen entstehen, die sehr gut begründet und abgewogen werden müssen. Ist beispielsweise in einem SO-Kur Gebiet ein Kurhotel zulässig, wird ein regulärer Hotelbetrieb z.B. mit Tagungen und Kongressen ausgeschlossen. Auch beispielsweise der Ausschluss von Wohnungen

---

<sup>1</sup> Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 13. Auflage

innerhalb eines SO-Kur Gebietes muss sehr gut begründet werden. Da im Plangebiet schon einige Wohnungen vorhanden sind, wird dies vermutlich schwer fallen.

Gemäß der Rechtsprechungsentwicklung vom Jahr 2014 bis 2017 kann in einem Sondergebiet Kurgebiet /Gebiet für Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zulassen. Letztendlich müssen die zulässigen Nutzungen konkret festgesetzt und sehr gut begründet werden. Hier ist allerdings wieder die Erforderlichkeit wesentlicher Unterscheidungsmerkmale zu andern Baugebieten zu beachten. Grundsätzlich ist es nicht zulässig, solche Nutzungsarten in einem SO-Gebiet zusammenzufassen, die sich von der allgemeinen Zweckbestimmung der übrigen Baugebiete nicht wesentlich unterscheiden.<sup>2</sup>

Es soll geprüft und diskutiert werden, inwieweit die Ausweisung von Sondergebieten mit dem städtebaulichen Ziel eines attraktiven, wettbewerbsfähigen und zukunftsweisenden Standorts zu vereinbaren sind.

Ergänzend müsste geprüft werden, ob sich einzelne Bereiche des Plangebietes für die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten eignen. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass diese vorwiegend dem Wohnen dienen. Wohnen wäre somit nicht nur allgemein zulässig, sondern in den festgesetzten WA-Gebieten auch das Hauptziel. Ob dies beispielsweise entlang der Parkstraße mit dem Gesamtplanungsziel, auch der Stärkung der vorhandenen Nutzungen, sinnvoll ist, muss genau geprüft werden. Innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht allgemein zulässig; diese können ausnahmsweise zugelassen werden. Alleine schon diese Tatsache spricht eher gegen die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete in diesem Bereich.

## **5 Planinhalt**

Unter Punkt 5.1 werden zunächst die beiden vorgenannten Varianten gegenübergestellt. Die nachfolgenden Punkte gelten für das Plangebiet, unabhängig von der Variante.

### **5.1 Planung der Baugebiete**

Die Gegenüberstellung der Varianten und die jeweiligen Konsequenzen für die einzelnen Bereiche soll durch die nachfolgende tabellarische Übersicht verdeutlicht werden. Die einzelnen Bereiche werden kurz thematisiert. Bei den möglichen Festsetzungen handelt es sich um Beispiele, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung diskutiert werden sollen.

---

<sup>2</sup> Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 13. Auflage

Bereich	<b>Variante 1: Urbanes Gebiet</b>	<b>Variante 2: Sondergebiete, Allgemeine Wohngebiete, Urbane Gebiete</b>
Kurgastzentrum	Im Kurgastzentrum sind neben der Kurverwaltung auch Anlagen der Verwaltung, Gastronomie und die Salzgrotte untergebracht. Auch zukünftig sollte hier die öffentliche Nutzung überwiegen. Der Komplex steht unter Denkmalschutz. Eine Nutzung zu Wohnzwecken soll auch zukünftig nicht zulässig sein.	
	(MU 3) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>• Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul>	Festsetzung als Sondergebiet „Kur / Kultur / Fremdenverkehr“ <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kurgastzentrum, Fremdenverkehrszentrum, Touristeninformation</li> <li>• Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>• Büronutzungen</li> </ul>
Konzerthalle	Hier sollte die kulturelle Nutzung beibehalten werden, keine weiteren Nutzungen. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.	
	(MU 4) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen für kulturelle Zwecke</li> </ul>	Festsetzung als Sondergebiet „Kultur“ <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen für kulturelle Zwecke</li> </ul>
Kurhaus und Theater	Öffentliche Nutzungen planungsrechtlich ermöglichen und stärken. Eine Nutzung zu Wohnzwecken soll auch zukünftig nicht zulässig sein.	
	(MU 3) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>• Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul>	Festsetzung als Sondergebiet „Kultur“ <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen für kulturelle Zwecke</li> </ul>
Bebauung südlich der Parkstraße	Die Bebauung zwischen Parkstraße 30 bis 48 ist überwiegend durch Pensionen, aber auch vereinzelte Wohnungen, Ferienwohnungen und gewerbliche Nutzungen geprägt.	
	(MU 1) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude</li> <li>• Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>• Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul>	Festsetzung als Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beherbergungsbetriebe</li> <li>• Ferienwohnungen</li> <li>• Dauerwohnen (eingeschränkt)</li> <li>• Einzelhandel</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften</li> </ul>

Bebauung nördlich der Parkstraße sowie östlich der Salinenstraße	Dieser Bereich beinhaltet unter anderem das Kurparkhotel, die Gebäude Parkstraße 1 bis 19, das Grundstück der ehemaligen Klinik am Kurpark sowie das Grundstück Salinenstraße 5.	
	<p>(MU 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude</li> <li>• Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>• Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul>	<p>Festsetzung als Sondergebiet „Hotel“ Für das Kurparkhotel</p> <p>Festsetzung als WA für die sonstigen Bereiche.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude</li> <li>• die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen</li> </ul>
Schliepsteiner Tor bis Bismarckstraße 12	<p>(MU 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude</li> <li>• Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>• Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul>	Festsetzung als urbanes Gebiet
Bismarckstraße 14 (Leopoldbad)	Sicherung und Erweiterung der bislang zulässigen Nutzungen, Wohnen nur ab dem 1. Obergeschoss, kein Einzelhandel	
	<p>(MU 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul> <p>Wohnnutzungen ab dem 1. OG</p>	<p>Festsetzung als Sondergebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• Wohnen und Büros ab dem 1. OG</li> </ul>

Fürstenhof	<p>(MU 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude</li> <li>• Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>• Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude</li> <li>• die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li> </ul> <p>Anlagen für Verwaltungen</p>
Vitalzentrum	Sicherung und Erweiterung der bislang zulässigen Nutzungen, Wohnen nur ab dem 1. Obergeschoss, kein Einzelhandel	
	<p>(MU 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> <li>• Wohnnutzungen ab dem 1. OG</li> </ul>	<p>Festsetzung als Sondergebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• Wohnen und Büros ab dem 1. OG</li> </ul>

Die Gegenüberstellung der Baugebiete macht deutlich, dass es schwer ist, die Festsetzung von Sondergebieten konkret zu benennen. Zum einen muss die genaue Zweckbestimmung definiert werden, zum anderen wird das Kriterium, dass sich ein Sondergebiet deutlich gegenüber anderen Gebieten der Baunutzungsverordnung unterscheiden muss, zumeist nicht eingehalten.

Ob und inwieweit insbesondere im Bereich der Parkstraße zukünftig Wohnnutzungen allgemein zulässig sein sollen, wird immer wieder kontrovers diskutiert. Es gibt auf der einen Seite die Meinung, die Öffnung für Wohnnutzungen würde sich negativ auf die Pensionen auswirken. Auf der anderen Seite ist es bei Leerständen schwierig, Nachnutzungen zu finden. Durch Leerstände wird sich jedoch im allgemeinen sowohl die Gebäudesubstanz verschlechtern, bei einer Häufung kommt es zu negativen Beeinträchtigungen des Umfeldes. Daher ist eine Nutzung der vorhandenen Gebäude immer sinnvoll, um langfristig auch einen „trading down Effekt“ der Umgebung zu vermeiden. Auch müssen die Interessen der Grundstückseigentümer berücksichtigt werden, die aufgrund der restriktiven Festsetzungen im Bebauungsplan und dem gegenüber früheren Zeitlich deutlich geänderten Nutzungsverhalten, für ihre Gebäude und Grundstücke heute keine Nachnut-



zungen mehr finden können. All diese Belange müssen in die Abwägung eingestellt und gegeneinander abgewogen werden.

Bei einer Ausweisung beispielsweise als urbanes Gebiet werden zahlreiche Nutzungen zulässig, die bisher so nicht möglich war. Ein größeres Spektrum an Nutzungen kann dazu beitragen, dass hier auch vielfältige Nutzungen nebeneinander entstehen und nicht eine Wohnnutzung die einzig sinnvolle Alternative darstellt. Es wäre falsch zu behaupten, dass die Erweiterung der Nutzungen das Ende der Pensionen bedeutet. Letztendlich obliegt es dem Eigentümer zu entscheiden, ob er zukünftig einen Beherbergungsbetrieb weiter führen möchte oder nicht.

## **5.2 Grünflächen und Begrünung**

### **5.2.1 Öffentliche Grünflächen**

Der „Rosengarten“ mit dem Gradierwerk, nördlich der Parkstraße soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt werden. Der Kurpark soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kurpark“ festgesetzt werden. Dies korrespondiert auch mit dem Erlebnisraumkonzept Sole & Kneipp für den Kurpark. Die Wandelhalle steht unter Bestandschutz innerhalb des Kurparks. Eine Festsetzung als Baugebiet oder überbaubare Flächen in diesem Bereich sind nicht vorgesehen, die Wandelhalle genießt Bestandschutz und steht darüber hinaus auch unter Denkmalschutz.

### **5.2.2 Ausgleichsflächen**

Ob und falls ja in welcher Größenordnung Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ermittelt. Da das Plangebiet mit Ausnahme von Kurhaus, Theater, Konzert- und Wandelhalle sowie Kurpark überwiegend im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegt und eine weitere Bebauung im Kurpark nicht vorgesehen ist, werden voraussichtlich keine Ausgleichsflächen erforderlich.

## **5.3 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen.

### **5.3.1 Ruhender Verkehr**

Im Geltungsbereich liegt das Parkhaus „Kurpark“, welches insbesondere für Besuche des Kurparks und bei Veranstaltungen im Theater oder Kurhaus genutzt wird. Dieses soll auch weiterhin planungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund der Fußgänger Bereiche ist eine Anfahbarkeit nicht im gesamten Plangebiet gegeben. Aufgrund der Örtlichkeit ist es auch nicht in allen Fällen möglich, die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Insbesondere die Salinenstraße und die öffentlichen Plätze sollen als Fußgängerbereiche beibehalten werden. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Parkstraße zwischen Schliepsteiner Tor und Sophienstraße soll wenn möglich ebenfalls vermieden werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, wie die Belange des ruhenden Verkehrs mit den gewünschten baulichen Nach- und Neunutzungen zu vereinbaren sind.

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

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an bestehende Netze. Ob hierzu Änderungen oder Ergänzungen erforderlich werden, soll im weiteren Planverfahren ermittelt werden.

#### **5.5 Immissionsschutz**

Gemäß der TA-Lärm sind in Urbanen Gebieten Richtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zulässig; im Vergleich hierzu sind in Kurgebieten 45 dB(A) tags/ und 35 dB(A) nachts und in Allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags und 40dB(A) nachts zulässig. Kurgebiete genießen den höchsten Schutzanspruch.

Bei einer Änderung des Planungsrechtes und einer Ausweisung als urbane Gebiete wären deutlich höhere Lärmwerte zulässig als in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur. Dies ermöglicht eine erhebliche Erweiterungen der Nutzungen, die sich auch insbesondere positiv auf die Nutzungen in der Konzerthalle, dem Theater und dem Kurhaus auswirken. Auf der anderen Seite stehen die Interessen der Anwohner und Betreiber von Beherbergungsbetrieben, die insbesondere im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) auf das Ruhebedürfnis ihrer Gäste hinweisen und gerade die Ausweisung eines Kurgebietes als für sie wichtiges Alleinstellungsmerkmal sehen. Die Belange werden im weiteren Aufstellungsverfahren genauer untersucht und in die Abwägung eingestellt.

Bei einer Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit einer anderen Zweckbestimmung, wie beispielsweise „Kultur“ ist eine konkrete Zuordnung nicht einfach. „Die Störanfälligkeit der sonstigen SO-Gebiete richtet sich nach dem jeweiligen Gebietscharakter. Die Schutzbedürftigkeit und damit die Störanfälligkeit eines Klinik- oder Kurgebietes ist ungleich höher als etwa die eines Gartenbau-Intensivbetriebes. Von der Störanfälligkeit ist der zulässige Störungsgrad zu unterscheiden. Hafengebiete als SO-Gebiete sind wie GI-Gebiete im eigentlichen Sinne nicht störanfällig. Der zulässige Störungsgrad ist stets zu bestimmen. Dies sollte in Textform erfolgen.“<sup>3</sup>

Letztendlich muss zuvor genau geprüft werden, welche Zweckbestimmung das jeweilige Gebiet erhalten soll und welchen Schutzanspruch man daraus ableiten kann. Die Festsetzung zu zulässigen Lärmwerten kann nicht pauschal beantwortet werden. Hierzu muss der konkrete Einzelfall betrachtet und durch eine schalltechnische Untersuchung geprüft werden. Das Ergebnis bildet dann die Grundlage für die konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan.

#### **5.6 Artenschutz**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird es in den überwiegenden Bereichen zu keinen Änderungen gegenüber dem Bestand kommen, da das Gebiet überwiegend bebaut ist und im Kurpark keine weiteren Maßnahmen geplant sind. Eine detaillierte Untersuchung hierzu erfolgt zum Bebauungsplan-Entwurf.

---

<sup>3</sup> Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung Kommentar, 13. Auflage

## 5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Denkmäler. Neben den öffentlichen Gebäuden Kurgastzentrum (Parkstraße 20), Konzerthaus und Wandelhalle sowie dem Leopoldsprudel sind dies ebenfalls die Gebäude Bismarckstraße 12, Bismarckstraße 14, Parkstraße 13 („Villa Kurpark“), Parkstraße 15 („Villa Luise“), Parkstraße 17 („Kurheim Zehlendorf“), Parkstraße 19 („Haus Delius“), Parkstraße 30 („Haus Europa“), Parkstraße 36 und 38 („Haus Hansa“), Parkstraße 39 (Haus Seeblick). Im Umfeld befinden sich ebenfalls zahlreiche erhaltenswerte Gebäude. Konkretere Informationen zu den Baudenkmalern erfolgen zur öffentlichen Auslegung.

## 5.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

### 5.8.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Im Bereich des Vitalzentrums befindet sich die Verdachtsfläche 3918.006V. Durch einen bereits erfolgten Rückbau des Altstandorts und eine Neubebauung des Grundstücks mit anschließender Sanierung bzw. Sicherung des Schadens geht von diesem Standort keine Gefährdung aus.

### 5.8.2 Überschwemmungsgebiete

Teile des Kurparks liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Salze. Dieses reicht in Teilen bis an das Kurhaus und das Theater sowie das Baugebiet südlich der Parkstraße heran. Konzerthalle und Wandelhalle liegen nicht im Überschwemmungsgebiet. Die genaue Abgrenzung wird zum Bebauungsplan-Entwurf als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen.

## 6 Flächenbilanz

	Variante 1		Variante 2	
<b>Baugebiete</b>				
Urbane Gebiete MU	74.905 qm	40,25 %	4.617 qm	
Sondergebiete SO			44.028 qm	
Allgemeine Wohngebiete WA			26.260 qm	
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	81.010 qm	43,5 %	81.010 qm	43,5 %
<b>Verkehrsflächen</b> inklusive Parkhaus	30.229 qm	16,25 %	30.229 qm	16,25
<b>Gesamtfläche</b>	186.144 qm	100 %	186.144 qm	100 %

## 7 Kosten

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Bad Salzuflen aufgestellt. Hierdurch entstehen neben Personalkosten auch Kosten für möglicherweise erforderliche Gutachten wie z.B. Artenschutzprüfung und schalltechnische Untersuchungen. Mittel hierfür sind im Haushalt eingestellt.

Bad Salzuflen, 04.06.2019