

**Bebauungsplan Nr. 0119 I „Roonstraße“
Ortsteil Bad Salzuflen**

Begründung

zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

in der Fassung vom 05.08.2020

Inhaltsverzeichnis

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, Bebauung und Nutzung	5
2.2	Erschließung	7
2.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3	PLANUNGSBINDUNGEN	8
3.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.2	Flächennutzungsplanung	8
3.3	Sonstige Bindungen	9
4	PLANUNGSKONZEPT	9
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
5	PLANINHALT	10
5.1	Planung der Bauflächen	10
5.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 5 BauGB	10
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	11
5.2	Bauweise, überbaubare Flächen	12
5.3	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	12
5.4	Ferienwohnungen	13
5.5	Flächen für Anpflanzungen	13
5.5.1	Erhalt von Straßenbäumen	13
5.5.2	Ausgleichsflächen	14
5.6	Bodenschutz	14
5.7	Verkehrliche Erschließung	14
5.7.1	Individualverkehr - Verkehrsflächen	14
5.7.2	Ruhender Verkehr	14
5.8	Technische Ver- und Entsorgung	14
5.8.1	Versorgung	14
5.8.2	Abwasserentsorgung	15
5.8.3	Beseitigung des Niederschlagswassers	15
5.8.4	Abfall und Bodenaushub	15
5.9	Immissionsschutz	15
5.10	Artenschutz	15
5.11	Denkmalschutz und Denkmalpflege	15
5.12	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	16
5.12.1	Flächen mit Bodenbelastungen	16
5.12.2	Wasser- und Quellenschutzgebiete	17
5.12.3	Angrenzendes Überschwemmungsgebiet	17
5.13	Bodenschutz	17
5.14	Baugrund	17
6	UMWELTBERICHT	18
7	FLÄCHENBILANZ	18
8	AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG	18
8.1	Kosten und Finanzierung	18

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0119 I „Roonstraße“ ist der 2011 gefasste Beschluss des Rates der Stadt Bad Salzuflen, bestimmte Teilbereiche der Sondergebiete planungsrechtlich neu auszurichten – „Die Bereiche Untere Moltkestraße, Untere Roonstraße, Untere Wenkenstraße und Am Ostpark werden in allgemeines Wohngebiet umgewandelt [...] Die Gebäude entlang der Bismarckstraße werden als besonderes Wohngebiet ausgewiesen“ (Beschluss des Rates vom 12.10.2011, DS 213/2011). Dieser Beschluss soll nun für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0119 „Roonstraße“ umgesetzt werden. Hierfür soll der Bebauungsplan Nr. 0119 I „Roonstraße“ neu aufgestellt werden.

In den letzten Jahrzehnten hat sich der Kursektor stark verändert. Neben den rein gesundheitlichen Aspekten, hat sich auch das Beherbergungswesen merkbar gewandelt. In der Roonstraße, der Moltkestraße sowie entlang der Bismarckstraße sind viele kleine Pensionen und Hotels gewesen, die sich heute oftmals nicht mehr rentieren und somit aufgegeben wurden. Diese, häufig historischen Gebäude werden heute als Wohnhäuser oder zum untergeordneten Teil auch als Ferienwohnungen genutzt. So ist es wahrscheinlich, dass weitere Beherbergungsbetriebe in den nächsten Jahren aufgegeben und folglich anderweitig genutzt werden. In den letzten Jahren wurde u.a. auf Grundlage des genannten Ratsbeschlusses im Plangebiet von den Festsetzungen des Sondergebietes Kur befreit, da aufgrund des Wandels im Kur- und Beherbergungswesens, diese nicht mehr haltbar waren.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es somit, entsprechende Voraussetzungen für die zukünftigen Nutzungen als schwerpunktmäßiges Wohngebiet zu gestalten und das dementsprechende Planungsrecht für potentielle Nachverdichtungen, Anbauten oder Neubauten zu schaffen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0119 I „Roonstraße“ liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Bad Salzuflen im Bereich Brüderstraße, Bismarckstraße und der Rat-Hasse-Promenade.

Der Geltungsbereich wird konkret wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Rat-Hasse-Promenade (Fuß- und Radweg),
- im Osten durch die östliche Grenze der Bismarckstraße,
- im Süden durch die Brüderstraße (Bereich zwischen Hausnr. 4 und 22),
- im Westen durch den Gröchteweg.

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen von Nordwest nach Südost die Roonstraße sowie die Moltkestraße. Zudem verläuft im östlichen Plangebiet von Norden nach Süden die Friedrich-Ebert-Straße. Das Plangebiet ist insgesamt 62.200 m² groß.

An der Ecke Brüderstraße, Bismarckstraße und Roonstraße grenzt der Bebauungsplan Nr. 0153 „Brüderstraße/ Herforderstraße“.

Die Abgrenzung des Plangebiets wurde konkret auf den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0119 „Roonstraße“ bezogen. Die genauen Abgrenzungen und die Lage ergeben sich aus der Plankarte.



Abbildung 1: Luftbild Quelle: Geoportal Stadt Bad Salzungen

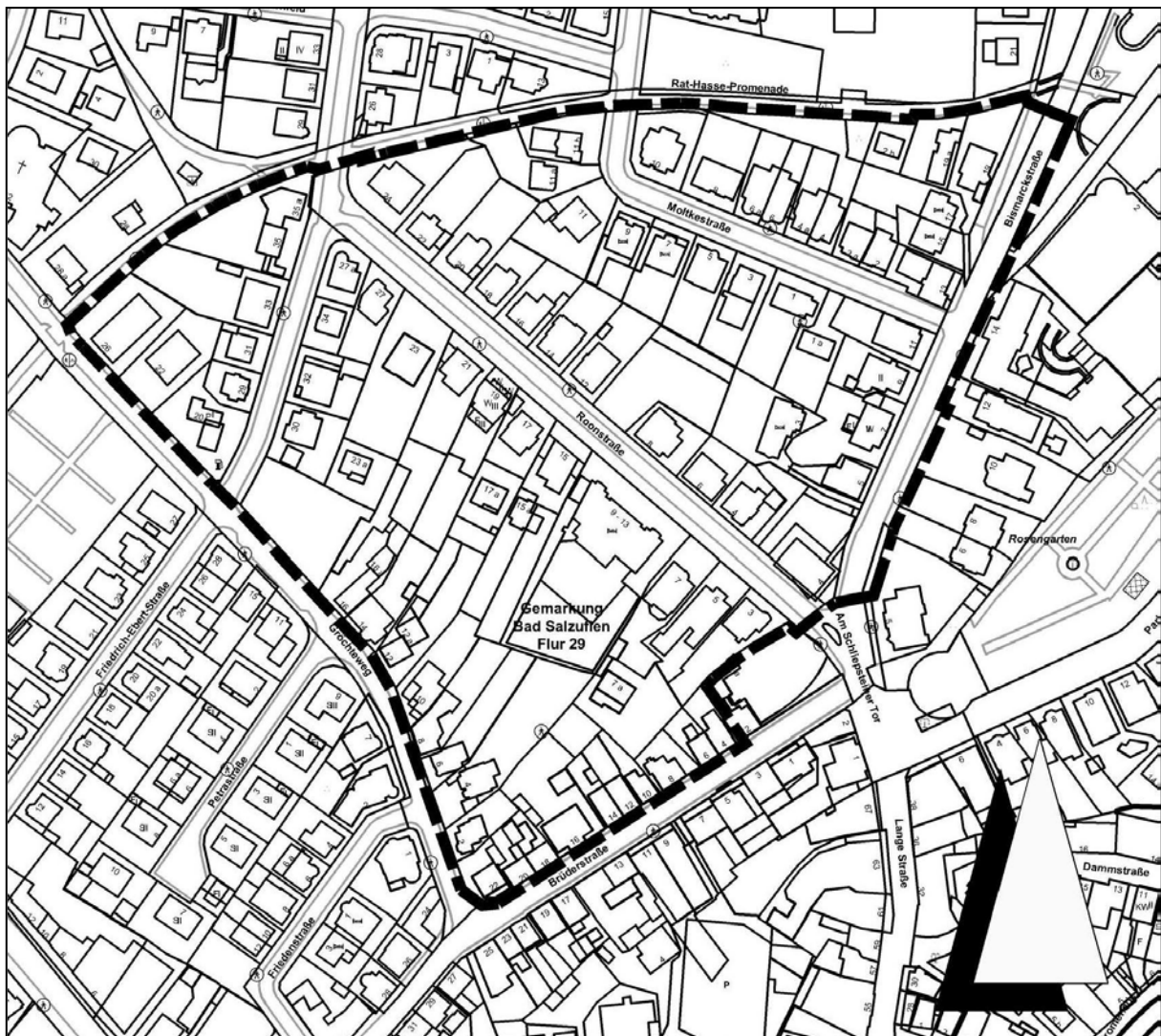


Abbildung 2: Übersichtsplan zum Geltungsbereich
Quelle: Stadt Bad Salzungen

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 0119 I „Roonstraße“ wird im klassischen Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden, aufgestellt. Der erforderliche Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB erstellt und zur öffentlichen Auslegung den Planunterlagen beigelegt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung, Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteils Bad Salzuflen, der in diesem Bereich zu allen Seiten vollständig bebaut ist. Das Plangebiet ist ebenfalls vollständig bebaut, im Bereich der Brüderstraße wurden kürzlich drei nebeneinanderstehende Gebäude abgebrochen. Der Bereich der Roonstraße und Moltkestraße sowie Teile der Bismarckstraße werden durch die im Zusammenhang mit den Kurbetrieben entstandenen Villen und Pensionen geprägt. An der Ecke Bismarckstraße, Roonstraße steht ein fünfgeschossiger Gebäudekomplex, der neben Einzelhandel im Erdgeschoss auch Platz für ein Ärztehaus und Wohnungen bietet.



Gröchteweg



Bismarckstraße



Brüderstraße



Roonstraße



Friedrich-Ebert-Straße



Rat-Hasse-Promenade

Abbildung 3-8: Quelle: Stadt Bad Salzflen – Blick auf das Plangebiet

Die Brüderstraße stellt für die Innenstadt Bad Salzflens eine wichtige Einfallstraße dar. Als erweiterten Bereich der Innenstadt befinden sich entlang der Brüderstraße im Erdgeschoss typischerweise Dienstleistungen und Gewerbe, wie beispielsweise ein Friseur sowie eine Änderungsschneiderei. Auf der gegenüberliegenden Seite der Brüderstraße befindet sich unter anderem die „Filmbühne Bad Salzflen“. In den oberen Stockwerken sind ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden.

Entlang des Gröchtewegs befinden sich innerhalb des Plangebietes hauptsächlich Wohnnutzungen, oftmals mit Garagen oder PKW-Stellplätzen im Erdgeschoss. Zudem befindet sich dort neben einer Tankstelle mit Autoaufbereitung auch Gewerbe, jedoch in untergeordneter Größe. Zudem werden aktuell an der Ecke Gröchteweg – Friedrich-Ebert-Straße zwei Wohngebäude neu errichtet.

In der Friedrich-Ebert-Straße dominiert die Wohnnutzung. Einige der Bestandsgebäude wurden in den letzten Jahren saniert.

In der Roonstraße sowie in der Moltkestraße sind neben Wohngebäuden eine Vielzahl an Beherbergungsbetrieben, teilweise auch mit Speisewirtschaften im Erdgeschoss, ansässig. Zudem gibt es dort einige Baudenkmäler sowie erhaltenswerte Gebäude.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Rat-Hasse-Promenade abgegrenzt, die innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0157 „Rat-Hasse-Promenade“ liegt und auf der ehemaligen Strecke der Kleinbahn verläuft. Die Promenade ist ausschließlich als Fuß- und Radweg angelegt, der zu beiden Seiten begrünt ist und im Osten als Brücke über die Bismarckstraße verläuft und auf dem Vorplatz des Vitalzentrums endet.

Die Bismarckstraße ist ebenso wie die Brüderstraße eine wichtige Einfallstraße, die nach Norden in die Extersche Straße übergeht. Neben dem prägnanten Eckgebäude Roonstraße-Bismarckstraße befinden sich dort hauptsächlich historische Gebäude mit Wohnnutzung oder Beherbergungsbetriebe, wie zum Beispiel die Villa Germania. Die Bismarckstraße bildet in diesem Bereich den Übergang vom Kurbereich und der Innenstadt zum Wohngebiet mit Pensionen, Ferienwohnungen und Hotels.

Somit grenzt das Plangebiet Richtung Osten an den Kurbereich mit den verschiedenen Einrichtungen und Angeboten, wie zum Beispiel die Salinenklinik, die Gradierwerke sowie das Vitalzentrum an. Gleichzeitig liegt das Plangebiet direkt angrenzend an die Innenstadt und die Fußgängerzone, die über die Kreuzung am Schliepsteiner Tor erreichbar sind.

Im Westen grenzt das Plangebiet an das Wohngebiet Hellweg, indem auch der Friedhof Herforder Straße liegt, sowie an das Wohngebiet Petra-/Friedenstraße.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Rat-Hasse-Promenade, welche eine Grenze zu den nördlicher gelegenen Wohngebieten, der Moltkestraße und der Volkhausenstraße darstellt. In diesem Bereich, östlich der Moltkestraße liegt zudem das Altenzentrum Bethesda.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und bebaut. Die Erschließung erfolgt somit durch die vorhandenen Straßen und Wege.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes befinden sich mehrheitlich im Privateigentum. Die Straßenverkehrsflächen befinden sich, bis auf die Verkehrsflächen der Bismarckstraße (Land Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb Straßen), im Besitz der Stadt Bad Salzuflen.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0119 I „Roonstraße“ deckt sich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0119 „Roonstraße“. Der vorhandene Bebauungsplan wurde 1984 rechtskräftig, 1994 zum ersten Mal und 1998 zum zweiten Mal geändert. Die Bereiche nördlich der Moltkestraße, zwischen Moltke- und Roonstraße sowie südlich der Roonstraße, sind als Sondergebiet Kur (SO-Kur) festgesetzt. Im SO-Kur sind nur Nutzungen gestattet, die Kurzwecken dienen. Ausnahmsweise können dort Ferienwohnungen zugelassen werden. Die zweite Änderung setzt entlang der Bismarckstraße ein besonderes Wohngebiet (WB) fest, indem Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind.

Sondergebiete - Kur (SO-Kur):

Im Plangebiet sind insgesamt vier Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Kur ausgewiesen. Drei der Sondergebiete setzen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 fest. Das vierte Sondergebiet, indem das Vitalhotel Roonhof liegt, weist die Nutzung als Hotel aus und setzt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,3 fest. Im SO-Kur gilt die offene Bauweise, mit Ausnahme des Sondergebietes im Bereich Vitalhotel Roonhof.

Mehrheitlich wurden für das Plangebiet Baukörperfestsetzungen entlang der Bestandsgebäude festgesetzt. Nur in einzelnen Ausnahmen wurden Baufenster erweitert oder neu ausgewiesen. Eine Bebauung im rückwärtigen Bereich ist nur in einigen Ausnahmen möglich.

Die Geschossigkeit wurde entsprechend der Bestandsgebäude mehrheitlich auf maximal III Vollgeschosse begrenzt. Lediglich höhere Bestandsgebäude sowie städtebaulich prägnante Eckgebäude weisen bis zu IV auf. Die Dachform sowie die Dachneigung sind auf Grundlage der Bestandsgebäude Gebäudebezogen auf 40°/45°/50°/55° auf festgesetzt. Für prägnante Eckgebäude, wie zum Beispiel Ecke Roonstraße/Bismarckstraße und Moltkestraße/Bismarckstraße wurden auch Flachdächer festgesetzt.

Im SO-Kur sind Ferienwohnungen bis 50 m² und mit nur einer Kochstelle ausnahmsweise zulässig, wenn das Verhältnis von Regelkureinrichtungen von 70% zu 30 % bezogen auf die im SO-Kur Bereiche des Plangebietes festgesetzte Geschossfläche pro Grundstück nicht überschritten wird.

Besondere Wohngebiete (WB):

Entlang der Brüderstraße und nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0119 „Roonstraße“ auch entlang der Bismarckstraße ist ein besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Entlang der Brüderstraße ist dort eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 sowie eine dreigeschossige, geschlossene Bauweise sowie die Firstrichtung festgesetzt. Im Bereich der Bismarckstraße bis hin zur Roonstraße ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 in offener Bauweise mit mehrheitlich III Geschossen festgesetzt.

Bismarckstraße:

Ausnahmsweise können Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung und sonstige Gewerbebetriebe zugelassen werden. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Tankstellen. Wohnungen sind entsprechend ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Brüderstraße:

Im Bereich der Brüderstraße ist das besondere Wohngebiet nicht genauer definiert. Jedoch ist es notwendig, dieses genauer zu definieren und die Besonderheit des Wohngebietes sowie die Nutzung herauszustellen. Für die Bebauung ist eine Baulinie entlang der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, an der sich die Bestandsgebäude orientieren. Um den Straßenraum aufzuweiten hat man in dem Bereich Arkaden im Erdgeschoss vorgesehen. Jedoch überplante der Bebauungsplan schon damals den Bestand, sodass bis heute bei keinem Gebäude diese Arkaden umgesetzt sind.

Allgemeine Wohngebiete:

In den allgemeinen Wohngebieten wurden keine Festsetzungen der GRZ und GFZ getroffen. Die Baufenster orientieren sich auch hier hauptsächlich an den Bestandsgebäuden. Zudem ist dort, mit Ausnahme des südlichen Gröchtewegs, eine offene Bauweise festgesetzt. Maximal drei Vollgeschosse können in diesem Bereich ausgebildet werden.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Oberbereich Bielefeld – weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus. Gleichzeitig ist für das Plangebiet der Erhalt und die Entwicklung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt. Zudem wird die Brüderstraße und die Bismarckstraße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan weist im nördlichen, östlichen und zentralen Bereich des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur aus. Die Teilbereiche, die schon heute im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, werden im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Somit bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes, sodass der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt und das Sondergebiet Kur aufgegeben wird. Die Än-

derung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.



Abbildung 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen
Quelle: Stadt Bad Salzuflen
(Wohnbaufläche und Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kur)



Abbildung 10: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1983 der Stadt Bad Salzuflen
Quelle: Stadt Bad Salzuflen
(Sonderbaufläche für Kurzwecke)

3.3 Sonstige Bindungen

Neben den Bestimmungen des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes sind die Vorschriften des Quellenschutzes, des Wasserschutzes, des Denkmalschutzes sowie die Belange des Schutzes von Alleen zu beachten (siehe Kapitel 5.5, 5.11 und 5.12).

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0119 I „Roonstraße“ im Ortsteil Bad Salzuflen dient dem Ziel, das Planungsrecht entsprechend heutiger Bedürfnisse anzupassen, den Ratsbeschluss von 2011 umzusetzen und insbesondere den städtebaulich prägnanten Bereich entlang der Brüderstraße planungsrechtlich neu zu organisieren.

Anlass der Aufstellung ist unter anderem der Abbruch der Gebäude Brüderstraße Hausnummer 12, 14 und 16. Hier verfolgt man das Ziel, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Chance zu nutzen, die entsprechenden Neubauten entsprechend der heutigen städtebaulichen Ziele umzusetzen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie zweier Besonderer Wohngebiete vor. Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan – mit Ausnahme eines kleinen Bereichs im Süden entlang des Gröchtewegs, der als Wohnbaufläche dargestellt ist – als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur dargestellt, wodurch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel und verfolgt das Ziel, den Bereich des Plangebietes komplett als Wohnbaufläche auszuweisen und das Son-

dergebiet Kur zurückzunehmen. Dies würde dem Wandel im Kur-Sektor sowie der tatsächlichen Nutzung des Gebietes entsprechen.

5 Planinhalt

Für den Bereich entlang der Brüderstraße sowie entlang der Bismarckstraße soll, wie schon zum heutigen Zeitpunkt, ein besonderes Wohngebiet (WB), entsprechend § 4a BauNVO, vorgesehen werden, welches Wohnen ab dem 1. Obergeschoss ermöglicht, sodass im Erdgeschoss, zur Brüderstraße hin, beispielsweise Gewerbe oder Geschäfts- und Büroräume zulässig sind. Zudem ist es notwendig, das WB, entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan, hinreichend zu definieren. Entlang der Brüderstraße ist eine Aufweitung des Straßenraums beabsichtigt. So rückt die Baulinie um etwa 1,4 Meter von der heutigen Straßenbegrenzungslinie Richtung Norden. Die Planung nimmt den Rücksprung aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0153 auf und führt diesen fort.

Der überwiegende Bereich soll, wie heute schon in kleinen Teilbereichen, als allgemeines Wohngebiet (WA), entsprechend § 4 BauNVO, ausgewiesen werden. Da diese Bereiche heute schon faktisch ein allgemeines Wohngebiet darstellen, würde dies nur die tatsächliche Nutzung wieder spiegeln. Zudem werden die Baukörperfestsetzungen aufgegeben und durchgängige Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt, um mehr Flexibilität für Neubauten, Umbauten oder Nachverdichtungen, im Sinne des Handlungskonzeptes Wohnen, zu schaffen. Zudem können in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, sodass dies dem Betreiben von Hotels und Pensionen entspricht.

Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich Bestandsgebäude besser nutzen lassen und neue Bauvorhaben in den städtebaulichen Bestand integrieren und dabei gleichzeitig aber den sich veränderten städtebaulichen Zielen, anpassen.

5.1 Planung der Bauflächen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes werden allgemeine Wohngebiete (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am vorhandenen Bestand und der überwiegenden Nutzung als Wohngebiet.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Hotel, Pension) nicht eingeschränkt werden, aber gleichzeitig dem Bedarf Rechnung getragen wird, dass die Nutzung durch kurzbezogene Dienstleistungen (Hotel, Pension) zurückgehen und mehr Wohnraum benötigt wird.

Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schrank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie nichtstörende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Da in diesem Bereich die Wohnnutzung im Vordergrund steht, werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Hierdurch sollen insbesondere die regelmäßig von solchen Nutzun-

gen ausgehenden Schallemissionen vermieden werden. Der Weiterbetrieb der heutigen Tankstelle am Gröchteweg ist durch den Bestandsschutz gesichert.

Besonderes Wohngebiet (WB)

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete in denen die Wohnnutzung fortentwickelt werden soll. Sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Allgemein zulässig in besonderen Wohngebieten sind Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Anlagen für die zentrale Einrichtung der Verwaltung zugelassen werden. Die Errichtung von Gartenbaubetrieben, Vergnügungsstätten sowie von Tankstellen ist nicht zulässig. Dadurch soll die Charakteristik eines Wohngebietes hervorgehoben werden. In den Besonderen Wohngebieten wird festgesetzt, dass eine Wohnnutzung erst ab dem 1. Obergeschoss möglich ist. Dies soll den Betrieb von Gewerbe und Einzelhandel im Erdgeschoss sichern.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Prozent der Grundfläche versiegelt werden können (z.B. bei einer GRZ 0,6 entspricht dies 60%). Bei der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen unter anderem von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstück zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Das Maß der baulichen Nutzung für die allgemeinen Wohngebiete wird, entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO, durch eine Grundflächenzahl (GRZ von 0,4) mit einer 20 %igen Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt, um die Flächenversiegelung einzudämmen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf 1,2 festgesetzt. In den ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten sind maximal drei Vollgeschosse in offener Bauweise zulässig.

Es wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 10,00 Metern und eine maximal zulässige Firsthöhe von 15,50 Metern festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll den zahlreichen Denkmälern Rechnung getragen werden. Entlang der Brüderstraße sorgt die Festsetzung zudem dafür, dass die Straßenverkehrsfläche nicht noch schmaler und dunkler wirkt.

Besondere Wohngebiete (WB 1, WB 2 und WB 3)

WB 1:

Im WB 1 entlang der Brüderstraße werden maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt, um damit den Bestandsgebäuden zu entsprechen. Eine höhere Bebauung würde zudem den Straßenraum optisch verschmälern und verdunkeln.

Das Maß der baulichen Nutzung für das WB 1 wird ebenfalls entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO auf eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe wird auf maximal 10,00 Meter und die maximale Firsthöhe auf 15,50 Meter festgesetzt.

WB 2:

Im WB 2 entlang der Bismarckstraße werden maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt, um damit den Bestandsgebäuden und der topographischen Entwicklung entlang der Bismarckstraße zu genügen. Die zulässige Traufhöhe wird auf maximal 10,00 Meter und die maximale Firsthöhe auf 15,50 Meter festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung für das WB 2 wird aufgrund der Grundstücksgrößen und der Bestandsgebäude auf eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

WB 3:

Der Baukörper Ecke Roonstraße – Bismarckstraße wird gemäß dem Bestand entsprechend der zeichnerischen Festsetzung auf 1 bzw. 5 Geschosse festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der hohen Dichte sowie prägnanten städtebaulichen Situation auf eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0119 „Roonstraße“ trifft hauptsächlich, entsprechend der damaligen Bestandsgebäude, sogenannte Baukörperfestsetzungen. Diese führen heute dazu, dass es kaum Spielraum für Nachverdichtungen, Anbauten oder Neubauten gibt. Aus städtebaulicher Sicht würde man zudem heute einige Baukörper anders positionieren, sodass Baukörperfestsetzungen nicht mehr dem städtebaulichen Zielen entsprechen. Um mehr Flexibilität für Neubauten und Nachverdichtungen zu schaffen, werden Baufenster ausgewiesen, in denen sich die Baukörper bewegen können. Diese verlaufen mehrheitlich parallel zu den jeweiligen Straßen und haben eine Tiefe zwischen 15 - 20 Metern. Ebenso ist mehrheitlich im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, die den Bestandsgebäuden entspricht.

Entlang der Brüderstraße wird zur Verkehrsfläche hin eine Baulinie ausgewiesen. Ziel ist es durch die Baulinie und die festgesetzte geschlossene Bauweise eine geschlossene Fassadenfront zu erhalten, die sowohl die Bestandsbebauung, als auch die gegenüberliegende Häuserzeile wieder spiegelt. Diese springt entgegen der heutigen Baulinie um etwa 1,4 Meter zurück. Damit möchte man die Chance nutzen, den Straßenraum der Brüderstraße aufzuweiten und die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 0153 „Brüderstraße / Herforderstraße“ aufzugreifen, der ebenfalls den Rücksprung des Gebäudes festsetzt. Gleichzeitig bezweckt die Baulinie die Sicherung der Raumkante im Bereich der Brüderstraße, die sich bis zum Bereich Am Schliepsteiner Tor fortführen soll. Durch den Rücksprung ergibt sich eine etwa 1,4 Meter breitere öffentliche Verkehrsfläche, die zur Verbreiterung des Straßenraums dienen soll.

5.3 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Im Plangebiet sind überwiegend geneigte Dächer vorhanden und entsprechend festgesetzt. Die Dachneigungen wurden entsprechend der Bestandsgebäude sehr steil, mit 45 – 55 Grad festgesetzt. Um sowohl den Bestandsgebäuden und auch eventuellen Neubauvorhaben zu entsprechen, wird die Dachneigung in den Allgemeinen Wohngebieten auf 45 - 55 Grad festgesetzt. Entlang der Brüderstraße wird zusätzlich die Firstrichtung, parallel zur Brüderstraße, festgesetzt.

Wegen der Nähe zum historischen Stadtkern wird festgesetzt, dass die geneigten Dächer entsprechend der Umgebung in den Farben rot oder schwarzbraun einzudecken sind.

Im WB 3 ist aufgrund der städtebaulich prägnanten Situation sowie des Bestandsgebäudes ein Flachdach festgesetzt.

Im Hinblick auf die Nähe zum historischen Kurbereich, die zahlreichen Baudenkmäler im Plangebiet sowie auf die städtebaulich exponierte Lage entlang der Brüderstraße und der Bismarckstraße werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen, um diese trotz der allgemeinen Zulässigkeit in einem besonderen Wohngebiet zu steuern. Entsprechend werden Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ausgeschlossen und beleuchtete Werbeanlagen reglementiert, da diese das Erscheinungsbild, insbesondere in unmittelbarer Nachbarschaft zu Baudenkmälern und dem historischen Kurbereich negativ beeinträchtigen würden.

5.4 Ferienwohnungen

Ferienwohnungen gehören nach § 13 a BauNVO in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben. Nicht störende Gewerbebetriebe können im Plangebiet sowohl im Allgemeinen Wohngebiet, als auch in den besonderen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden, um somit der innenstadtnahen Lage und Bad Salzuflen als Kur- und Urlaubsstandort gerecht zu werden. Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass Ferienwohnungen grundsätzlich zugelassen werden können, dies jedoch einer Genehmigung bedarf, um somit zu garantieren, dass die quantitative Anzahl an Ferienwohnungen gegenüber der klassischen Wohnnutzung weiterhin untergeordnet bleibt.

5.5 Flächen für Anpflanzungen

5.5.1 Erhalt von Straßenbäumen

Beidseitig entlang der Friedrich-Ebert-Straße, der Roonstraße, der Moltkestraße sowie einseitig der Bismarckstraße sind straßenbegleitende Bäume im Bebauungsplan Nr. 0119 „Roonstraße“ festgesetzt.

Diese werden in entsprechender Form in den Bebauungsplan Nr. 0119 I „Roonstraße“ übernommen, da diese den ganzen Straßenraum prägen und die Fußwege von der Straßenverkehrsfläche optisch trennen und aufwerten. Zudem sind die Bäume in der Friedrich-Ebert-Straße sowie in der Roonstraße im Alleenkataster NRW erfasst und somit besonders schützenswert.

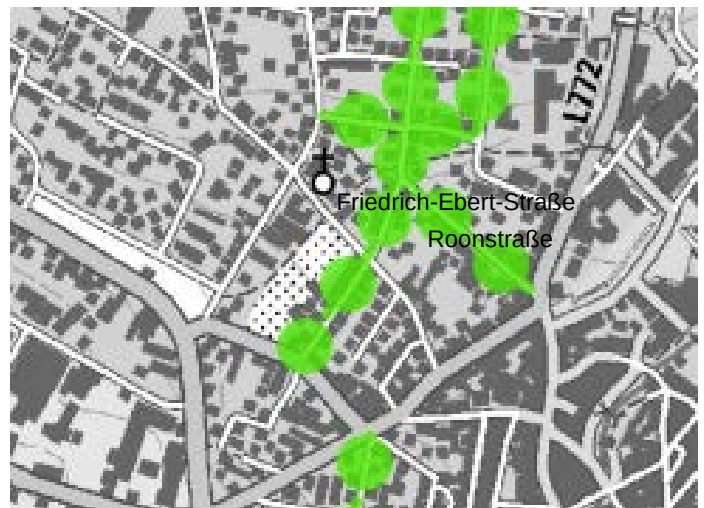


Abb. 11: Auszug Alleenkataster Q: LANUV

In der Novelle des Landschaftsschutzgesetzes aus dem Jahr 2007 wurden die Alleen an Straßen und Wegen unter gesetzlichen Schutz gestellt (§ 41 LNatSchG NRW).

Auszug aus: § 41 (1) LNatSchG NRW

„[...] Die Beseitigung von Allen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteilige Veränderung führen können, sind verboten. Pflegemaßnahmen und die bestimmungsgemäße Nutzung werden hierdurch nicht berührt.“

Bei Verlust der Bäume sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort, als Hochstamm mit 20-25 cm Stammumfang, in gleicher Art zu ersetzen.

5.5.2 Ausgleichsflächen

Da das Plangebiet sich gänzlich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0119 „Roonstraße“ deckt und eine Verdichtung der Bebauung nur im geringen Ausmaße möglich ist, werden voraussichtlich keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein.

5.6 Bodenschutz

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

5.7 Verkehrliche Erschließung

5.7.1 Individualverkehr - Verkehrsflächen

Die überregionale Anbindung an das Plangebiet erfolgt über die Bundesautobahn 2 sowie über die Bundesstraße 239, die im Südwesten in etwa 2,5 km Entfernung verläuft.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Südwesten über die Brüderstraße, von Nordosten über die Bismarckstraße und von Nordwesten über den Gröchteweg. Innerhalb wird das Plangebiet über die Friedrich-Ebert-Straße, die Roonstraße und Moltkestraße erschlossen. Teilweise befinden sich in den Randbereichen eingezeichnete bzw. ausgewiesene PKW-Stellplätze. Alle genannten Straßen sind beidseitig mit Fußwegen ausgebaut.

Über den Öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die Buslinie 942 mit der Haltestelle „Am Wellenfeld“ nördlich des Plangebietes sowie über die Buslinie 914 mit der Haltestelle „Friedrich-Ebert-Straße“ zu erreichen. Der ZOB Bad Salzuflen sowie der Bahnhof mit Zugverbindungen Richtung Herford und Lage ist innerhalb von etwa 10 Gehminuten zu erreichen.

5.7.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig. Pro Wohneinheit ist auf dem eigenen Grundstück ein Stellplatz nachzuweisen.

Im Hinblick auf den Nachbarschutz ist es wichtig und gewünscht, dass möglichst kein zusätzlicher Verkehr in den von der Straße abgewandten Innenbereich gelangt, um zusätzlichen Lärm zu vermeiden.

5.8 Technische Ver- und Entsorgung

5.8.1 Versorgung

Die zuständigen Versorgungswerke für die Trinkwasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Bad Salzuflen. Die Versorgung wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Ob hierzu Änderungen oder Ergänzungen erforderlich werden (z.B. in Be-

zug auf die Löschwasserbereitstellung), soll im weiteren Planverfahren ermittelt werden.

5.8.2 Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird wie schon heute in die Kanäle der jeweiligen Bestandsstraßen eingeleitet.

5.8.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 52 Landeswassergesetz (LWG) ist das Regenwasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Dies trifft auf alle nicht versiegelten Bereiche zu. Das gesamte, auf den Baugrundstücken auf versiegelten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten oder auf den privaten Grundstücken aufzufangen.

5.8.4 Abfall und Bodenaushub

Auf den sachgerechten Umgang mit anfallendem Bodenaushub gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe wird im Bebauungsplan hingewiesen.

5.9 Immissionsschutz

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung zu den Verkehrswertimmissionen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0153 2. Änderung „Brüderstraße / Herforder Straße“, sind im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0119 I „Roonstraße“ besonders in den Bereichen der Brüderstraße und der Bismarckstraße erhebliche Lärmimmissionen zu erwarten. Die örtlichen Gegebenheiten werden im laufenden Verfahren betrachtet und bei Bedarf eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die weiteren Erkenntnisse werden im laufenden Verfahren ergänzt.

5.10 Artenschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird es in den überwiegenden Bereichen zu keinen Änderungen gegenüber dem Bestand kommen, da das Gebiet schon heute fast gänzlich bebaut ist. Lediglich im Bereich der Brüderstraße sind kürzlich drei Gebäude abgebrochen worden. Eine detaillierte Untersuchung erfolgt zur öffentlichen Auslegung in Form eines Artenschutzrechtlichen Fachgutachtens.

5.11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Denkmäler, potentielle Denkmäler und erhaltenswerte Gebäude. Konkrete Informationen zu den einzelnen Baudenkmalern erfolgen zur öffentlichen Auslegung.

Eingetragene Denkmäler laut Denkmalliste im Plangebiet:

- Roonstraße 3
- Roonstraße 5
- Roonstraße 7
- Roonstraße 21
- Bismarckstraße 9

- Moltkestraße 2
- Moltkestraße 2a
- Moltkestraße 4
- Moltkestraße 4a
- Moltkestraße 5
- Moltkestraße 6
- Moltkestraße 6a

Eine Auflistung der erhaltenswerten Gebäude sowie die Ergebnisse der Untersuchung weiterer Gebäude wird zur öffentlichen Auslegung den Unterlagen beigelegt.

Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Im Hinblick auf den Umgebungsschutz von Baudenkmälern (§ 9 Denkmalschutzgesetz DSchG) ist die Untere Denkmalbehörde bei Bauvorhaben im Plangebiet zu beteiligen.

Maßnahmen, die sich mittelbar beeinträchtigend auf ein Denkmal auswirken können, sind gemäß § 9 Abs. 1b Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) von der Erlaubnispflicht erfasst. Darunter sind Maßnahmen wie die Errichtung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung von Denkmälern zu verstehen.

5.12 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

5.12.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach dem Altlastenkataster des Kreises Lippe, der unteren Bodenschutzbehörde, folgende Bodenbelastungsverdachtsflächen:

- Gröchteweg 16 – eine stillgelegte Tankstelle (3918.108X),
- Gröchteweg 20 – eine noch betriebene Tankstelle (3918.003TS),
- Gröchteweg 26 – ein Herstellungsbetrieb für Kompressoren (3918.109X),
- Roonstraße 15 – Vertrieb von Lacken und Autopflegemitteln (3918.270X) und
- Gröchteweg 12a – aktenkundig in der Bauaktenregistratur – Fuhrbetrieb mit Lackierraum und Garagenvermietung.

Die Erkenntnisse über die einzelnen Verdachtsflächen ergeben, dass sich für die Grundstücke Gröchteweg 20 und 26 sowie Roonstraße 15 keine Verdachtsmomente erwiesen haben und/oder eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des Plangebietes nicht zu erwarten ist. Für die Grundstücke Gröchteweg 12/12a und 16 kann eine abschließende Beurteilung nur aufgrund von Boden- und Bodenluftuntersuchungen erfolgen.

In unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet liegen die Verdachtsflächen:

- Am Schliepsteiner Tor 3 – Chemische Reinigung (3918.183X),

- Lange Straße 63 – Chemische Reinigung (3918.183X),
- Rosengarten – Kieselrot (3918.001 KR),
- Rat-Hasse-Promenade (3918.018 KR) und
- Brüderstraße 5 – Heizölhandel (3918.075X).

Die Erkenntnisse über die Grundstücke Am Schliepsteiner Tor 3, Lange Straße 63 und Brüderstraße 5 ergeben, dass sich keine Verdachtsmomente erwiesen haben und/oder eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des Plangebietes nicht zu erwarten ist.

Die Unterlagen zu den weiteren Verdachtsflächen werden im laufenden Verfahren begutachtet und bei Bedarf werden die Flächen erneut untersucht und im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die entsprechenden Informationen werden im laufenden Verfahren ergänzt.

5.12.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Bereich des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen von 1974 in der Zone QSG IIIb. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten. Das Vorhaben liegt gemäß eines Abgrenzungsvorschlages in der Zone B, die Brüderstraße ist die Grenze zu den Zonen III und A, der in der Aufstellung befindlichen Novellierung der Quellenschutzgebiete.

5.12.3 Angrenzendes Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum ermittelten Überschwemmungsgebiet der Salze. Die Abgrenzung an das Überschwemmungsgebiet wurde rechnerisch ermittelt und stellt auf dieser Grundlage den Auswirkungsbereich eines hundertjährigen Hochwassers dar. Die tatsächlich eintretenden Wasserstände im Hochwasserfall können von den modelltechnisch ermittelten Wasserspiegeln abweichen. Aufgrund der Lage verbleibt somit ein Restrisiko in Bezug auf eine mögliche Hochwassergefährdung sowie auf erhöhte Grundwasserstände. Dies betrifft aufgrund der Topographie jedoch hauptsächlich den südöstlichen Bereich des Plangebietes an der Ecke Brüderstraße – Bismarckstraße.

5.13 Bodenschutz

Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen versiegelt, womit eine geringe Wertigkeit der Bodenfunktion einhergeht. Gemäß Bodenkarte NRW stehen zudem keine schutzwürdigen Böden an. Die Belange des Bodenschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

5.14 Baugrund

Aufgrund der Nähe zu den Brunnenanlagen des Kurbetriebes wird davon ausgegangen, dass mineralisierte Wässer oberflächennah anstehen. Die planungsrechtlich zulässigen Tiefgaragen könnten in den entsprechenden Schichten gründen. Es wird empfohlen, die Planung frühzeitig von einem unabhängigen Sachverständigen mit guter Kenntnis der hydrogeologischen Situation überprüfen zu lassen. Dabei sollten die baulichen Belange wie z.B. besondere Anforderungen an die Betongüte und an das Ausführungserfordernis einer wasserundurchlässigen Bauweise („weiße Wanne“) geklärt werden.

Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

6 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zur öffentlichen Auslegung den Planunterlagen beigelegt.

7 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	45.295 m ²	72,74 %
Besonderes Wohngebiet	7.809 m ²	12,54 %
Verkehrsfläche	9.168 m ²	14,72 %
Gesamtfläche	62.272 m²	100,00 %

8 Auswirkungen und Realisierung der Planung

Da das Plangebiet heute schon fast vollständig bebaut ist und die Planung an den heutigen Bestand und die Bedarfe angepasst wird, sind die direkten Auswirkungen auf das Plangebiet sehr gering. Die Planung dürfte dahingegen dem Gebiet eher einen Mehrwert bieten, da man flexibler auf die Bedarfe reagieren kann und potentiellen Neubauten zeitgemäße Voraussetzungen bietet.

8.1 Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Bad Salzuflen aufgestellt. Hierdurch entstehen neben Personalkosten auch Kosten für notwendige Gutachten wie z.B. Umweltbericht, Artenschutzprüfung oder schalltechnische Untersuchung.

Bad Salzuflen, den 05.08.2020