

## **BEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB für den

### **Bebauungsplan Nr. 0190**

#### **„Salinenstraße“**

Ortsteil Bad Salzuflen

**Verfahrensstand:** Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB  
**Fassung vom:** 30. März 2009

---

**aufgestellt von:** Stadt Bad Salzuflen, Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

---

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I : Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

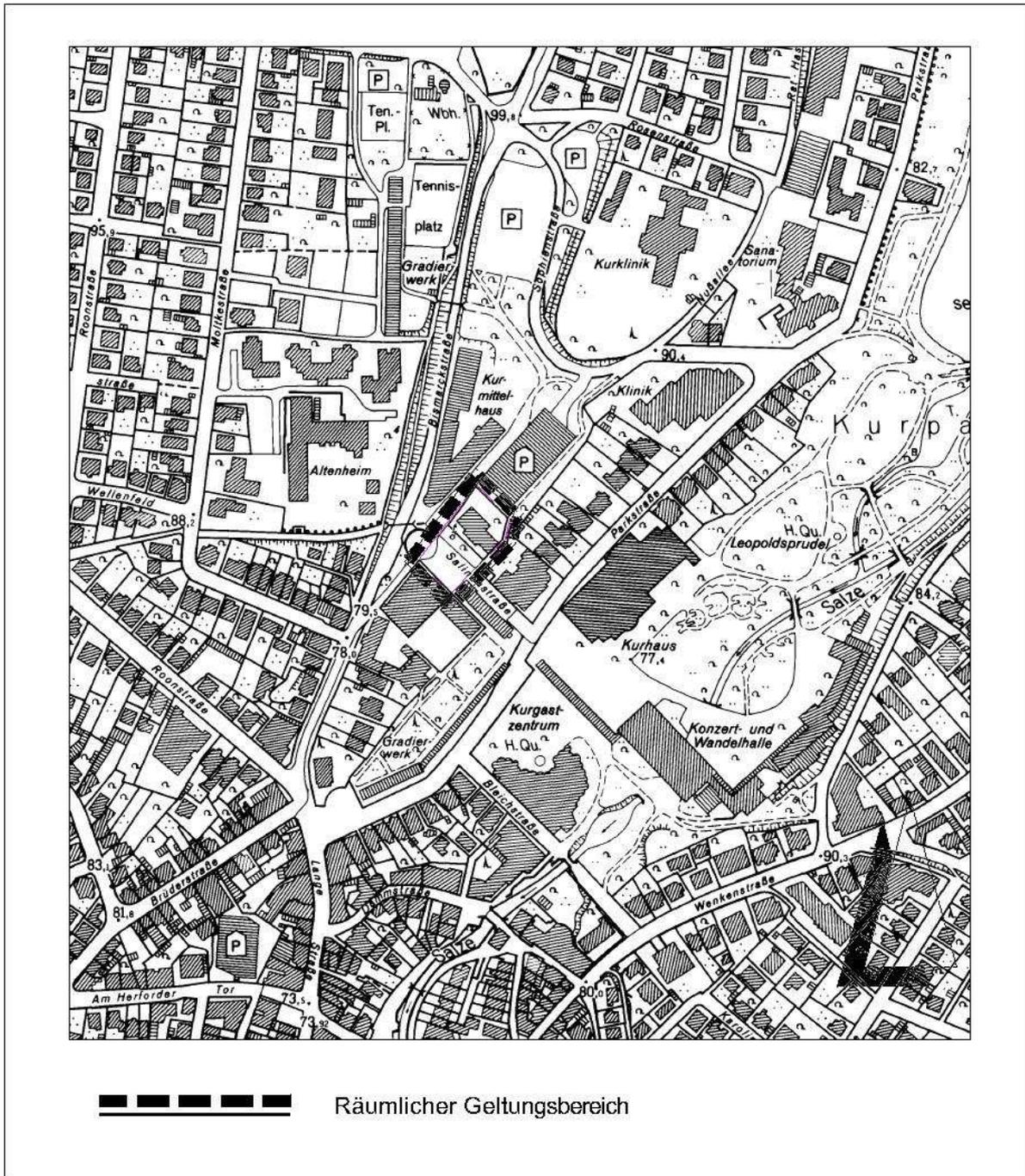
	Seite	
<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>6</b>
4.1	Raumordnung und Landesplanung	6
4.2	Flächennutzungsplanung	6
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse</b>	<b>6</b>
5.1	Lage im Stadtgebiet	6
5.2	Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung	6
<b>6</b>	<b>Planung der Baugebiete</b>	<b>7</b>
6.1	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Kur / kurbezogenes Wohnen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO	7
6.2	Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW	9
6.3	Durchgrünung der Baugebiete	9
<b>7</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>9</b>
8.1	Äußere / innere Erschließung	9
8.2	Öffentlicher Personennahverkehr	9
8.3	Fuß- und Radverkehr	10
8.4	Ruhender Verkehr	10
<b>9</b>	<b>Technische Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
9.1	Versorgung	10
9.2	Abwasserentsorgung	10
9.3	Beseitigung des Niederschlagswassers	10
9.4	Abfall und Bodenaushub	10
<b>10</b>	<b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>11</b>
11.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	11
11.2	Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung	11
11.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen	11
<b>12</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>11</b>
<b>13</b>	<b>Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB</b>	<b>12</b>
<b>14</b>	<b>Hinweise auf Fachplanungen</b>	<b>13</b>
<b>15</b>	<b>Realisierung der Planung / Kosten</b>	<b>14</b>
<b>16</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>15</b>

### Teil II : Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

## Teil I : Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

### 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,33 ha große Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Bad Salzuflen zwischen den ehemaligen Badehäusern an der Bismarckstraße und dem Parkhaus Sophienstraße.



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

## 2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 0190 „Salinenstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen ist am 07.02.2007 vom Rat der Stadt Bad Salzuflen beschlossen<sup>1</sup> und anschließend entsprechend der damaligen Hauptsatzung durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel im Erdgeschoss des Rathauses öffentlich bekannt gemacht worden.

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG) hat festgestellt, dass die nach der gültigen Bekanntmachungsverordnung mögliche öffentliche Bekanntmachung von Satzungen an der Anschlagtafel im Rathaus mit Hinweis auf das Internet nur für Städte bis zu einer Größe von 35.000 Einwohnern eine adäquate Veröffentlichungsform darstellt.

Daher ist für Bauleitplanverfahren, bei denen in Kommunen, die größer als 35.000 Einwohner sind, Verfahrensschritte oder Beschlüsse ausschließlich an der Bekanntmachungstafel des Rathauses bekannt gemacht worden sind, wegen des daraus resultierenden Verfahrensfehlers von einer Nichtanwendbarkeit der Bauleitplanung auszugehen. Hiervon ist auch der Bebauungsplan Nr. 0190 „Salinenstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen betroffen.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen hat daher am 27.01.2009 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 0190 „Salinenstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen beschlossen.<sup>2</sup> Diese wurde in der Zeit vom 18.02 bis 17.03.2009 durchgeführt. Die Bekanntmachung im Kreisblatt – Amtsblatt des Kreises Lippe erfolgte am 10.02.2009.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingereicht. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen lediglich zwei Hinweise ein. Es wurden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 0190 „Salinenstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen geäußert.

## 3 Anlass und Ziele der Planung

Planungsanlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplans war im Jahre 2002 die seitens einer Bauherrengemeinschaft geplante Realisierung eines „Medizinischen Zentrums“ unter Einbeziehung des ehemaligen Kurhotels „Osnabrücker Hof“, das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0164/I „Therapiezentrum“ als erhaltenswertes Gebäude festgesetzt ist. Das „Medizinische Zentrum Osnabrücker Hof“ mit ambulanter und stationärer Chirurgie sollte damit die medizinische und therapeutische Ergänzung zu dem Klinik-Hotel „Salinenpark“ in den ehemaligen Badehäusern bilden.

Diese beabsichtigten Nutzungen konnten von den Grundstückseigentümern nicht realisiert werden, sodass das Bebauungsplanverfahren bis heute ruht. Auch das Gebäude „Osnabrücker Hof“ wird seit dieser Zeit nicht genutzt, es steht leer.

---

<sup>1</sup> siehe Vorlage 19/2007

<sup>2</sup> siehe Vorlage 327/2008

Inzwischen plant ein anderer Investor für das Grundstück des „Osnabrücker Hofes“ kurverträgliche Nutzungen, die den städtischen Entwicklungsabsichten an diesem innerstädtischen Standort nicht entgegenstehen. Ziel der Planung ist die Erhaltung des architektonischen Charakters des „Osnabrücker Hofes“ mit den gegenüberliegenden historischen Badehäusern und dem Gradierwerk an der Salinenstraße.

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Bereichs des Kurgebiets Bad Salzuflen. Der 1999 erstellte Stadtentwicklungsplan –Teilbereich Kur–<sup>3</sup> empfiehlt zur Verhinderung von leerstehenden ehemaligen Kurpensionen auch in den Kursondergebieten die Möglichkeit einer begrenzten Zulässigkeit von Ferienwohnungen bzw. „Seniorenresidenzen, d.h. Wohnungen in denen mobile Senioren ihren Lebensabend weitgehend selbst gestalten, aber auf Serviceangebote im Hause zurückgreifen können“ zu prüfen.

Eine weitere Empfehlung der Gutachter war, *„dass die Nutzungsvorgaben für die Kursondergebiete in Zukunft flexibler gestaltet werden müssen, damit die Handlungsspielräume größer werden und den sich ändernden Strukturen gerecht werden.“*<sup>4</sup>

Zur Verhinderung von leer stehenden ehemaligen Kurpensionen ist auch in den Kursondergebieten die Möglichkeit einer begrenzten Zulässigkeit von Ferienwohnungen und *„Seniorenresidenzen, d.h. Wohnungen, in denen mobile Senioren ihren Lebensabend weitgehend selbst gestalten, aber auf Serviceangebote im Haus zurückgreifen können“* zu prüfen. Die Bewohner derartiger Wohnanlagen sind nach dem Gutachten sehr wohl als *„nachfragebelebendes Element anzusehen, da diese einer erlebnisreichen Gestaltung des Kursondergebiets positiv gegenüberstehen.“*<sup>5</sup>

*„Die potentiellen Käufer/Mieter dieser Objekte setzen sich vor allem aus stark an kurörtlicher Infrastruktur interessierten Schichten zusammen, ... die, anders als junge Familien mit Kindern oder Erwerbstätige, in viel stärkerem Maße am Fortbestand der spezifischen Infrastruktur interessiert sind und diese auch nutzen.“*<sup>6</sup>

Traditionelle Altersheime werden dagegen wegen der äußerst eingeschränkten Mobilität der Heimbewohner nicht als geeignete Nutzung für ein Kursondergebiet angesehen.

Die Gutachter empfehlen als Zukunftsperspektive für den Kurort:

*„Der Vorrang der Hauptzielgruppe (Senioren) wird bei allen anstehenden Maßnahmen und Konzepten akzeptiert und so umgesetzt, dass mit diesem `spezialisierten´ Angebot auch die Bedürfnisse anderer Gästegruppen besser als heute erfüllt werden.“*<sup>7</sup>

Nicht empfohlen wird dagegen das Ziel, Bad Salzuflen in ein perfektes „Altersheim“ umzuwandeln oder der Versuch, in Form eines „Gemischtwarenladens für alle möglichen Nachfragegruppen das passende Angebot vorzuhalten ohne Alleinstellung auf einem Teilgebiet“.

Im Rahmen des 2005/2006 erarbeiteten Städtebaulichen Handlungskonzeptes „Historischer Kurbereich“ Bad Salzuflen wurde auch eine Konzeption für die zukünftige Entwicklung der Kursondergebiete erarbeitet. Danach ist das Grundstück des „Osnabrücker Hofes“ der Kategorie 3 „Sonder-

---

<sup>3</sup> Stadtentwicklungsplan – Teilplan Kur -, dwif, München, Mai 1999

<sup>4</sup> Stadtentwicklungsplan – Teilplan Kur -, dwif, München, Mai 1999, Seite 93

<sup>5</sup> Stadtentwicklungsplan – Teilplan Kur -, dwif, München, Mai 1999, Seite 65

<sup>6</sup> Stadtentwicklungsplan – Teilplan Kur -, dwif, München, Mai 1999, Seite 64

<sup>7</sup> Stadtentwicklungsplan – Teilplan Kur -, dwif, München, Mai 1999, Seite 65

gebiet Kur/Kurbezogenes Wohnen“ zugeordnet. In dieser Kategorie sollen neben kurspezifischen Nutzungen auch Wohnanlagen für betreutes Wohnen bzw. Wohnungen mit Serviceeinrichtungen zugelassen werden können. Bewohner dieser Einrichtungen (insbesondere Senioren) nutzen überdurchschnittlich die kurörtliche Infrastruktur, so dass ein Kurbezug gegeben ist.

## **4 Übergeordnete Vorgaben**

### **4.1 Raumordnung und Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold- Teilabschnitt Lippe - konkretisiert.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsfläche mit mittlerer Dichte, zwischen 40 und 110 Einwohnern pro Hektar ausgewiesen.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen stellt das Gebiet als Sonderbaufläche für Kurzwecke dar. Der Bebauungsplan Nr. 0190 „ Salinenstraße“ entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

## **5 Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse**

### **5.1 Lage im Stadtgebiet**

Der ca. 0,33 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0190 „Salinenstraße“ liegt in der Innenstadt von Bad Salzuflen zwischen den ehemaligen Badehäusern an der Bismarckstraße, dem Therapiezentrum und dem Parkhaus Sophienstraße.

### **5.2 Bestehende Nutzungen und Nutzungsverteilung**

Das Plangebiet ist mit einem mehrgeschossigen Gebäude, dem ehemaligen „Osnabrücker Hof“, dessen Firsthöhe 24 m beträgt, bebaut. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die alten Badehäuser an der Bismarckstraße, die Gradierwerke, das Therapiezentrum, das Parkhaus Sophienstraße und das Kurhotel Parkstraße. Südlich des Osnabrücker Hofes befindet sich eine öffentliche Grünfläche und ein öffentlicher Platz innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs der Salinenstraße mit einem Fuß- und Radweg zum nördlichen Kurgebiet.

Erschlossen wird das Gebiet über die Bismarckstraße und Sophienstraße. Verkehrsmäßig ist es an die Stadtbuslinien 433, 944, 945 und 947 über den Haltepunkt Therapiezentrum mit den Ortsteilen und dem Bahnhof Bad Salzuflen verbunden.



Luftbild von 1999

## 6 Planung der Baugebiete

### 6.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Kur / kurbezogenes Wohnen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

#### Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das ehemalige Kurhotel Osnabrücker Hof. Dieser Bereich wird wie bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0164 auch weiterhin als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur festgesetzt, in dem auch kurbezogenes Wohnen zulässig sein sollen.

Das Sondergebiet Kur / kurbezogenes Wohnen soll damit auch weiterhin kurspezifischen und kurverträglichen Einrichtungen vorbehalten sein, wie es der Darstellung im Flächennutzungsplan und dem Ergebnis des Kurortentwicklungsplans entspricht.

Die seit Jahren andauernden Veränderungen im Kurbereich machen allerdings zu Erhaltung der historischen Bausubstanz erweiterte Nutzungsmöglichkeiten erforderlich. Insbesondere betroffen sind die ehemaligen Pensionsbetriebe, die in der bisherigen Form oftmals wirtschaftlich nicht weiter betrieben werden können.

Über das Bebauungsplanverfahren soll auf der Grundlage der Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans –Teilplan Kur- Möglichkeiten für wirtschaftliche und gleichzeitig kurgebietsverträgliche Nutzungen geschaffen werden.

Die Festsetzung „kurbezogenes Wohnen“ soll kurverträgliche Wohnnutzungen ermöglichen, die einerseits der veränderten Situation im Kurbereich, den wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer und andererseits der Erhaltung des Kurbereichs gerecht wird. Daher sollen z.B. Dauerwohnungen oder Altersheime mit stationärer Pflege nicht zulässig sein.

#### Art der baulichen Nutzung

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.

Sonstige Dauerwohnungen und Altersheime mit stationärer Pflege sind nicht zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur / kurbezogenes Wohnen“ wird die Grundflächenzahl (GFZ) mit 0,8 als Höchstwert und offene Bauweise festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

Die Geschosshöhe beträgt III bis IV und die maximale Firsthöhe beträgt 107,00 u. NN.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Festsetzung von Stellplätzen) werden für notwendige Stellplätze und Erweiterungen zusätzliche überbaubare Grundstückflächen zum Parkhaus Sophienstraße festgesetzt.

Das Gebäude Salinenstraße 5 steht seit Jahren leer. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl, Anzahl der Geschosse und Festsetzungen der Firsthöhe sollen für den „Osnabrücker Hof“ städtebauliche Voraussetzungen geschaffen werden, die auch einer wirtschaftlicheren Nutzung des Gebäudes Rechnung tragen.

Zur Sicherung des Erscheinungsbildes des „Osnabrücker Hofes“ wird das vorhandene erhaltenswerte Gebäude durch Baulinien gesichert. Um eine wirtschaftliche und zeitgemäße Gestaltung der Grundrisse zu ermöglichen, sind zur Erschließung der Geschosse Erweiterungen einerseits für Aufzüge an der Nordseite des Gebäudes und andererseits für die Errichtung von Balkonen möglich.

Die Anbauten sind so zu gestalten, dass sie sich in das Gesamtbild des erhaltenswerten Gebäudes einfügen. Vor- und Rücksprünge können ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,00 m und insgesamt bis maximal zur Hälfte der Gebäudebreite zugelassen werden.

## **6.2 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW**

Das Gebäude Salinenstraße 5 „Osnabrücker Hof“ wurde aufgrund seiner historischen Bedeutung als Einzelgebäude und Zeitzeuge der baulichen Entwicklung des beginnenden 20. Jahrhunderts im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 0164 „Parkstraße“ als erhaltenswertes Gebäude festgesetzt. Aufgrund der Prüfung durch das Westfälische Amt für Denkmalpflege (1993 und 1995) wurde das Gebäude nicht als Denkmal bewertet und nicht in die Denkmalliste aufgenommen.

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben und erst bei Dachneigungen von > 40° zulässig. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss (Mansarddach) zulässig.

Die Dacheindeckung und die Erneuerung der Dacheindeckung hat ausschließlich mit naturroten Hohlpfannen zu erfolgen.

Dachflächenfenster (liegende Dachflächenfenster) sind nur in der üblichen Sparrenbreite zulässig. Da der „Osnabrücker Hof“ nicht als Baudenkmal eingestuft wurde, sind liegende Dachfenster auch im Westen und Süden des Gebäudes zugelassen.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung im Erdgeschossbereich zulässig.

Sonstige Anlagen wie z.B. ständige Standorte von Abfallbehältern sowie Lagerplätze sind durch geeignete bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so anzulegen und zu gestalten, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

## **6.3 Durchgrünung der Baugebiete**

Die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche des „Osnabrücker Hofes“ sind einzugrünen und mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Zudem wird die vorhandene öffentliche Grünfläche mit dem vorhandenen Strauch- und Baumbewuchs erhalten.

## **7 Grünflächen**

Südlich des „Osnabrücker Hofes“ setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0164 „Parkstraße“ eine öffentliche Grünfläche mit einigen größeren Laubbäumen bis zur Salinenstraße fest. Diese Fläche wird unverändert in den neuen Bebauungsplan Nr. 0190 „Salinenstraße“ übernommen.

## **8 Verkehrliche Erschließung**

### **8.1 Äußere / innere Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaute Salinenstraße mit einem Anschluss an die Bismarckstraße.

Die geplanten überdachten Einstellplätze zwischen dem „Osnabrücker Hof“ und dem Parkhaus Sophienstraße erhalten gegenüber dem Therapiezentrum „RehaVital“ eine Zufahrt von der Salinenstraße aus.

### **8.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Verkehrsmäßig ist es an die Stadtbuslinien 433, 944, 945 und 947 über den Haltepunkt Therapiezentrum mit den Ortsteilen und dem Bahnhof Bad Salzuflen verbunden.

### **8.3 Fuß- und Radverkehr**

Südlich des Osnabrücker Hofes befindet sich ein öffentlicher Platz innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs der Salinenstraße mit einem Fuß- und Radweg zum nördlichen Kurgebiet.

### **8.4 Ruhender Verkehr**

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Bewohner, Gäste und Bedienstet ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die neue Nutzung des „Osnabrücker Hofes“ gegenüber der früheren Nutzung in der Salinenstraße nur unwesentlich erhöhen.

## **9 Technische Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Versorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

### **9.2 Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt bereits vollständig durch die vorhandene Schmutzwasserkanalisation.

### **9.3 Beseitigung des Niederschlagswassers**

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Die Regenwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt bereits vollständig über die vorhandene Regenwasserkanalisation.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die vorhandene Bebauung soll lediglich Anbauten von Aufzügen und Errichtung von überdachten Stellplätzen ergänzt werden.

Bei einer Ausnutzung der festgesetzten vorgenannten überbaubaren Flächen, ist die verbleibende Freifläche zu gering um eine ordnungsgemäße Versickerung gewährleisten zu können.

Daher soll das Niederschlagswasser weiterhin in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Regenwasser kann auch als Brauchwasser genutzt werden.

### **9.4 Abfall und Bodenaushub**

#### Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist an die regelmäßige städtische Mülleabfuhr angeschlossen.

## **10 Altablagerungen und Bodenschutz**

Ein Bodenbelastungsverdacht liegt nicht vor.

## **11 Umweltbelange**

### **11.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches ist ab Juli 2004 die Umweltprüfung für Planungsvorhaben verbindlich geregelt. Es ist daher ein Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 0190 „Salinenstraße“ erstellt worden, der die Auswirkungen des Vorhabens detailliert darlegt und Teil der Begründung des Bebauungsplans ist (siehe Anlage „Umweltbericht“ als Teil II der Begründung).

### **11.2 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Prüfung der Notwendigkeit ob für das Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der Nr. 18.6 und 18.7 der Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

Es ist keine Vorprüfung nach der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich.

### **11.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen**

Aufgrund von § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch die Planung zu erwartende Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB zur Bepflanzung der Grundstücke und/oder durch festgesetzte Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Nach dem Baugesetzbuch ist auch ein Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs möglich. Dieser kann entweder über Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplans, über vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB "Städtebaulicher Vertrag" oder in Form einer Zuordnung auf eine von der Gemeinde bereit gestellte Fläche (Ökokonto) getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden keine weiteren Baurechte geschaffen, so dass kein weiterer Eingriff erfolgt und gemäß § 1a Abs. 3 BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

## **12 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden.

Das Gebäude Salinenstraße 5 ist als erhaltenswertes Gebäude gemäß § 172 BauGB im Bebauungsplan Nr. 0164/I „Therapiezentrum“ eingestuft. Diese Festsetzung wird unverändert übernommen.

## 13 Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB

Im örtlichen Geltungsbereich der Satzung kann die Genehmigung für Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden.

Von der Genehmigung ausgenommen sind innere Umbauten und innere Veränderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild nicht berühren. Die Satzung gilt auch für solche Vorhaben, die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.

Die Genehmigung darf nur versagt werden wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt

oder

2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere stadt- und baugeschichtlicher oder baukünstlerischer Bedeutung ist.

Als Teile baulicher Anlagen gelten auch Einfriedungen und Stützmauern. Die Genehmigung erteilt gem. § 173 BauGB die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Ordnungswidrig handelt, wer ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert (§213 Abs. 1, Ziff. 4 BauGB).Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).

Ergänzende Regelung zur Erhaltungssatzung:

### Fassaden

- Die vorhandenen Geschossvorkragungen sowie Erker und Ausbuchtungen sind als Gestaltungselement beizubehalten.
- Für Fassadenöffnungen werden hochrechteckige bis quadratische Formate vorgeschrieben. Dies gilt auch für Schaufensteröffnungen im Erdgeschossbereich. Die Fassadenöffnungen sind in Größe und Proportion auf das einzelne Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen. Bei der Erneuerung oder beim Einbau von Läden ist das Aufreißen der Gebäudefront nicht gestattet.
- Fenster, Fensterläden, Türen und Tore sind in Anpassung dem vorhandenen Befund in Holz auszuführen, Flügel- und Sprossenteilung sind nach vorhandenem Bestand zu übernehmen.
- Fenster, Fensterläden, Türen und Tore sind in Anpassung an das historische Stadtbild in Holz auszuführen. In Anpassung an die historischen Fassaden ist die Sprossenteilung der Fenster sowie die Untergliederung von Türen zu erhalten. Bei der Erneuerung von Fenstern und Türen ist der ursprüngliche Zustand einer Teilung in Holz beizubehalten.
- Fenster, Türen und ihre Gliederung müssen in einem guten Verhältnis zum Baukörper stehen. Die Ausführung hat sich der Gesamtansicht stilgerecht einzufügen.
- Markisen sind in Farbe, Material und Größe zurückhaltend in die Fassade einzupassen. Markisen sind nur im Soutteraingeschoss erlaubt. Markisen dürfen wesentliche Gestaltungs-

elemente der Fassade nicht überdecken. Die Verwendung von Markisen in störend wirkenden Farben und Materialien ist nicht erlaubt.

#### Materialien und Farben

- Die Fassaden der Baukörper sind in Werkstoff und Farbe aufeinander abzustimmen. Zulässige Materialien sind einfacher glatter Putz.
- Die mit Putz versehenen Fassadenflächen dürfen nur matte Farbanstriche erhalten. Bei erhaltenswerten Gebäuden sind die Putzflächen mit echten Mineralfarben zu streichen. Glänzende und seidenmatte Anstriche sind nur für die Fenster, Dachrinnen und Fallrohre gestattet. Die Farbgestaltung ist in jedem Einzelfall mit der Stadt auf der Grundlage einer Farbleitkarte abzustimmen. Die Farbgebung hat historische und originale Farbfunde oder Farbüberlieferungen zu berücksichtigen.

## **14 Hinweise auf Fachplanungen**

#### Quellenschutzverordnung

Für den Planbereich findet die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone QSG III b festgelegt wurde.

#### Kampfmittelräumdienst

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

#### Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag; Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten."

"Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 0521/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen."

#### Bodenaushub

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Boden so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub

innerhalb des Plangebiets verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gemäß Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter der Internet-Adresse: [www.alois.de](http://www.alois.de)).

Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter den Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-665 eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Plans verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 170599D1 „Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen“ als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

## **15 Realisierung der Planung / Kosten**

Durch die vorgesehene Realisierung der Planung entstehen für die der Stadt keine Kosten.

Zur Durchsetzung der nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen (Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern) kann der Eigentümer gem. § 178 BauGB i.V.m. § 175 BauGB durch Bescheid verpflichtet werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend zu bepflanzen.

Falls zur geordneten Erschließung der Bebauung der Flurstücke eine Neuordnung des Grund und Bodens erforderlich wird, soll diese zunächst auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen. Führen diese Maßnahmen nicht zum Ziel, kann das förmliche Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB eingeleitet werden.

Enteignungen nach dem BauGB kommen dann in Betracht, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.

## 16 Flächenbilanz

Flächen	Teilfläche	Größe in m <sup>2</sup>	Prozent
Sondergebiete (SO-Kur/Kurbezogenes Wohnen)		1.630	48,89%
Öffentliche Grünflächen	<i>Parkanlage</i>	440	13,20%
Verkehrsflächen			37,91%
	<i>davon: verkehrsberuhigter Bereich</i>	1.075	32,24%
	<i>Fuß- und Radwege</i>	189	5,67%
<b>GESAMTFLÄCHE</b>		<b>3.334</b>	<b>100,00%</b>

Bad Salzuflen, den 30. März 2009