

**135. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Bereich: „Roonstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen**

---

**Begründung**

zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB  
in der Fassung vom 10.11.2021

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
<b>2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>3</b>
<b>3 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>3</b>
<b>4 AUSGANGSSITUATION</b>	<b>4</b>
4.1 Aktuelle Nutzung und stadträumliche Einbindung	4
4.2 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	5
<b>5 PLANUNGSBINDUNGEN</b>	<b>5</b>
5.1 Flächennutzungsplanung	5
5.2 Regionalplan	6
5.3 Landschaftsplan	7
<b>6 PLANINHALT</b>	<b>7</b>
6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
6.2 Flächen mit Bodenbelastungen	8
6.3 Wasser- und Quellenschutzgebiete	8
<b>7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>8</b>
7.1 Verkehr	8
7.2 Immissionsschutz	8
7.3 Artenschutz	9
7.4 Umweltprüfung und Umweltbericht	9
7.5 Kosten und Finanzierung	9
<b>8 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>9</b>

## **1 Einführung**

Anlass für die 135. Änderung des Flächennutzungsplanes „Roonstraße“ im Ortsteil Bad Salzuflen ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0119 I „Roonstraße“. Da der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Großteil noch eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kur und Kurklinik ausweist, der Bereich aber schon heute mehrheitlich Wohnzwecken dient, soll dieser insoweit geändert werden, dass der gesamte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt wird. Zusätzlich soll im nördlichen Bereich die Rat-Hasse-Promenade in die Änderung mit einbezogen werden, da aufgrund des Maßstabes und der Zeichnung nicht eindeutig hervorgeht, ob diese als Sonderbaufläche ausgewiesen ist oder nicht. Bereiche entlang der Brüderstraße und des Gröchtewegs sind bereits heute im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt, die Abgrenzung zu der Sonderbaufläche ist jedoch nicht eindeutig, sodass zukünftig die Straßen als Abgrenzung dienen soll.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist ca. 5,78 ha groß.

## **2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Konkreter Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0119 I „Roostraße“. Um diesen neu aufstellen zu können, bedarf es einer Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. 2011 wurde vom Rat der Stadt Bad Salzuflen der Beschluss gefasst, 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).

Grundlage für die Entscheidung des Rates der Stadt sind die sich verändernden Rahmenbedingungen im Kursektor.

## **3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Bad Salzuflen im Bereich zwischen der Bismarckstraße, Friedrich-Ebert-Straße und der Rat-Hasse-Promenade.

Der Geltungsbereich wird konkret wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Rat-Hasse-Promenade (Fuß- und Radweg),
- im Osten durch die westliche Grenze der Bismarckstraße,
- im Westen durch die westliche Grenze der Friedrich-Ebert-Straße,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Brüderstraße.

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.



befindet. Südlich der Brüderstraße wird eine gemischte Baufläche dargestellt. Östlich der Bismarckstraße bildet der Flächennutzungsplan Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Kur und Kurklinik ab. Dieser Bereich soll zukünftig planungsrechtlich überprüft und entsprechend der heutigen und zukünftigen Nutzung geändert werden. Dies wird jedoch aufgrund der Planungskomplexität und dem damit verbundenen Abstimmungsbedarf, in einem separaten Verfahren stattfinden. Der genannte Bereich ist durch Sonderbauten, wie z.B. das Kurhaus, der ehem. Fürstenhof oder das Grundstück der ehem. Klinik am Kurpark geprägt.

Das Plangebiet der hier vorliegenden Änderung ist insbesondere durch Stadtvillen aus unterschiedlichen Jahrzehnten, mit einer vorwiegenden Wohnnutzung sowie durch Beherbergungsbetriebe und Gewerbe geprägt.

Insgesamt liegt das Plangebiet zentral eingebunden in das städtische Gefüge und stellt den Übergang von der kurspezifischen Nutzung hin zu den Wohngebieten dar.

## 4.2 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand

Aufgrund der bestehenden Bebauung (Wohnbebauung, Pensionen, Hotel, Gewerbe) besteht eine deutlich anthropogene Prägung. Eine Artenschutzprüfung und der Umweltbericht werden im weiteren Verfahren erarbeitet. Das Ergebnis wird in die Begründung eingearbeitet. Aufgrund der Vorprägung wird im Vorfeld der Untersuchungen eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere vermutet. Grünflächen sind lediglich in Form von privaten Gärten vorhanden, die mehrheitlich gärtnerisch genutzt werden und angelegt sind. Zudem gibt es einen Bestand an großgewachsenen Straßenbäumen, die im Alleenkataster NRW erfasst sind.

## 5 Planungsbindungen

### 5.1 Flächennutzungsplanung



Abbildung 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen - Fassung 02/2007  
Quelle: Stadt Bad Salzuflen  
(Wohnbaufläche und Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kur)

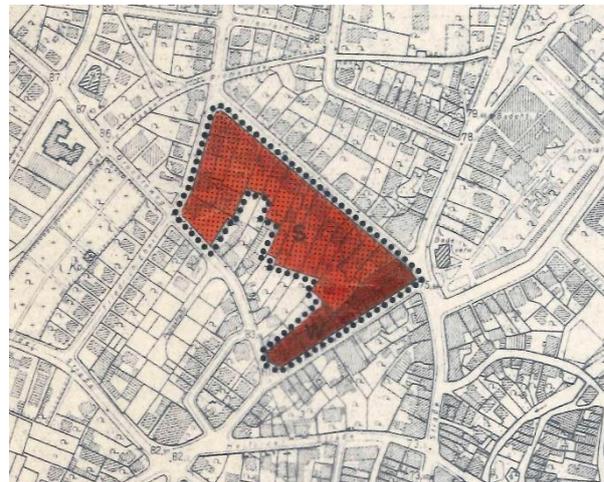


Abbildung 10: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1983 der Stadt Bad Salzuflen  
Quelle: Stadt Bad Salzuflen  
(Sonderbaufläche für Kurzwecke)

Grundlage für die aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist die Fassung vom Februar 2007. Im Geltungsbereich ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kur und Kurklinik und als gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie eine Wohnbaufläche im westlichen Plangebiet dargestellt. Weiterhin liegt der Bereich im Heilquellenschutzgebiet der Zone IIIb (siehe 5.6).

In der aktuellen Planzeichnung des gültigen Flächennutzungsplanes ist das Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern Salzuflen und Erweiterungsbereiche jenseits des Verlaufes der alten Stadtmauer mit Ausnahme des bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebietes `Kurparkeingang`“ verzeichnet. Dieses wurde vor dem 01.01.2007 bekanntgemacht und ist gemäß § 235 (4) BauGB spätestens bis zum 31.12.2021 aufzuheben. Dadurch ergibt sich, dass in der Änderung des Flächennutzungsplanes dieses Sanierungsgebiet nicht mit aufgenommen wurde, da zwar der Aufstellungsbeschluss noch vorher, jedoch die Beteiligungsschritte sowie der Satzungsbeschluss der Änderung erst nach dem 31.12.2021 erfolgen werden. Ebenfalls entspricht das im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Sanierungsgebiet nicht der tatsächlichen Abgrenzung, sodass das Sanierungsgebiet den Geltungsbereich der Änderung nicht tangiert.

## 5.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold legt die Fläche der 135. Flächennutzungsplanänderung in seinem Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld für den Bereich zwischen dem Gröchteweg, der Bismarckstraße, der Rat-Hasse-Promenade und der Brüderstraße als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Ferner liegt das gesamte Plangebiet im Bereich für Grundwasser- und Gewässerschutz. Im Entwurf zum neuen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold liegt der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung weiterhin im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Jedoch wird nur noch ein Teilbereich zwischen der Moltkestraße und der Rat-Hasse-Promenade mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz gekennzeichnet.



Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Quelle: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 12

### **5.3 Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird von den Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 3 „Bad Salzuflen“ in der Festsetzungskarte sowie der Entwicklungskarte des Kreises Lippe nicht erfasst.

## **6 Planinhalt**

Im Geltungsbereich der 135. Flächennutzungsplanänderung sollen die Fläche, die als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur und Kurklinik“ und nach § 5 Abs. 2 BauGB als gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt sind, als Wohnbaufläche entsprechend der vorhandenen und zukünftigen beabsichtigten Nutzungen dargestellt werden.

### **6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich einige Denkmäler und erhaltenswerte Gebäude. Die Denkmäler sind über das Denkmalschutzgesetz besonders schutzwürdig. Die erhaltenswerten Gebäude bzw. die damit einhergehende städtebauliche Gestalt des Gebietes soll zukünftig über die in dem Bebauungsplan integrierte Erhaltungssatzung geschützt werden.

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

Im Bebauungsplan wird ergänzend 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.

## **6.2 Flächen mit Bodenbelastungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung liegt nach dem Altlastenkataster des Kreises Lippe, der unteren Bodenschutzbehörde, eine Bodenbelastungsverdachtsfläche - Roonstraße 15 Vertrieb von Lacken und Autopflegemitteln (3918.270X). Die Erkenntnisse über die einzelnen Verdachtsflächen ergeben, dass sich für ein Grundstück keine Verdachtsmomente erwiesen haben und/ oder eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des Gebietes nicht zu erwarten ist.

In unmittelbarer Entfernung zum Gebiet liegen neun Verdachtsflächen. Für fünf Grundstücke sind Beeinträchtigung oder Gefährdung nicht zu erwarten. Für die anderen vier Grundstücke kann eine abschließende Beurteilung nur aufgrund von Boden- und Luftuntersuchungen erfolgen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob einer Kennzeichnung der entsprechenden Flächen im Flächennutzungsplan notwendig ist.

## **6.3 Wasser- und Quellenschutzgebiete**

Nach der Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen von 1974 liegt der Bereich des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet QSG IIIb. Danach sind u. a. das Errichten oder wesentliche Verändern von baulichen Anlagen außerhalb geschlossener Wohnsiedlungen zum dauernden Aufenthalt von Menschen und von Tieren, sowie gewerblicher Anlagen jeder Art und Bodeneingriffe von mehr als 3 m unter Gelände genehmigungspflichtig. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Sollten sich im Laufe des Verfahrens neue Festsetzungen für die staatlich anerkannten Heilquellen und für die Abgrenzung der Schutzgebiete ergeben, werden diese im Verfahren und im nachfolgenden Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Das Vorhaben liegt gemäß einem Abgrenzungsvorschlag in der Zone B, die Brüderstraße ist die Grenze zu den Zonen III und A, der in der Aufstellung befindlichen Novellierung der Quellenschutzgebiete.

# **7 Auswirkungen der Planung**

## **7.1 Verkehr**

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 über die Moltke-, Roon-, Bismarck- und Friedrich-Ebert-Straße.

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.

## **7.2 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist bereits heute vollständig bebaut, die Flächennutzungsplanänderung sowie die parallele Bebauungsaufstellung führen nicht dazu, dass zukünftig andere Nutzungen, als die schon vorhandenen zulässig sind.

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

Sollten sich im weiteren Verfahren Hinweise auf einen notwendigen Immissionsschutz ergeben, sind durch eine schalltechnische Untersuchung die Auswirkungen auf die Umgebung zu prüfen sowie gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu definieren.

### 7.3 Artenschutz

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Individuen von geschützten Arten verletzt, getötet oder erheblich gestört werden könnten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte. Im Weiteren ist zu überprüfen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten beseitigt werden (artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände des § 44 (1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>1</sup> zu Grunde zu legen. Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung wird im weiteren Verfahren erstellt und die Ergebnisse werden eingearbeitet.

### 7.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Zur öffentlichen Auslegung werden die Umweltprüfung und der Umweltbericht erstellt.

### 7.5 Kosten und Finanzierung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eigenständig durch die Verwaltung erstellt. Hierdurch entstehen neben Personalkosten auch Kosten für notwendige Gutachten wie z.B. Umweltbericht oder Artenschutzprüfung. Die Flächen befinden sich mehrheitlich im privaten Besitz. Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im städtischen Eigentum.

## 8 Flächenbilanz

	<b>Wirksame Fassung</b>		<b>135. Änderung</b>	
SO Kur und Kurklinik	46.186 m <sup>2</sup>	79,87 %	0 m <sup>2</sup>	0 %
Wohnbaufläche	11.639 m <sup>2</sup>	20,13 %	57.826 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>57.826 m<sup>2</sup></b>		<b>57.826 m<sup>2</sup></b>	

Bad Salzuflen, den 10.11.2021

<sup>1</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.