

**Bebauungsplan Nr. 0154 „Sophienhaus“
Ortsteil Bad Salzuflen**

Begründung

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

in der Fassung vom 01.06.2022

aufgestellt durch
Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld

Ansprechpartner(in): Frau Walter, Tel.: 05222 – 952-241, E-Mail: r.walter@bad-salzuflen.de

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt, Rudolph-Brandes-Allee 14- 1. Etage, 32105 Bad Salzuflen
Internet: www.bad-salzuflen.de/aktuelle-bauleitplanung - E-Mail: stadtplanung@bad-salzuflen.de

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.3	Planverfahren	5
2	AUSGANGSSITUATION	6
2.1	Stadträumliche Einbindung, Bebauung und Nutzung	6
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	10
3.3	Sonstige Bindungen	10
4	PLANUNGSKONZEPT	11
4.1	Ziele und Zwecke der Planung/Konzept	11
5	PLANINHALT	12
5.1	Planung der Bauflächen	13
5.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 i. V. m. § 9 (1) Nr. 5 BauGB	13
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	13
5.2	Bauweise, überbaubare Flächen	14
5.3	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	14
5.4	Flächen für Anpflanzungen	15
5.4.1	Erhalt von Bäumen/Bepflanzungen	15
5.4.2	Dachbegrünung	15
5.4.3	Ausgleichsflächen	16
5.5	Bodenschutz	16
5.5.1	Individualverkehr - Verkehrsflächen	16
5.5.2	Ruhender Verkehr	16
5.5.3	Fuß- und Radverkehrs	16
5.5.4	Öffentlicher Personennahverkehr	16
5.6	Technische Ver- und Entsorgung	17
5.6.1	Versorgung	17
5.6.2	Abwasserentsorgung	17
5.6.3	Beseitigung des Niederschlagswassers	17
5.6.4	Löschwasser	17
5.6.5	Abfall und Bodenaushub	17
5.7	Artenschutz	17
5.8	Denkmalschutz und Denkmalpflege	18
5.9	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	18
5.9.1	Flächen mit Bodenbelastungen	18
5.9.2	Wasser- und Quellenschutzgebiete	18
5.10	Bodenschutz	18
5.11	Baugrund	18
6	UMWELTBERICHT	18
7	NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	19
8	FLÄCHENBILANZ	19
9	PLANAUFHEBUNG	19
10	AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG	19

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger hat bislang im Plangebiet die Kurklinik Sophienhaus betrieben. Strukturelle Veränderungen im Kurwesen im Allgemeinen und in Bad Salzuflen im Besonderen haben dazu geführt, dass der Klinikbetrieb nicht mehr weitergeführt wurde. Seither steht das Objekt leer und es wird nach Lösungsansätzen für die Nachnutzung des Objektes bzw. des Standortes, der Teil des Kursondergebietes der Stadt Bad Salzuflen ist, gesucht.

Da sich die Änderungen innerhalb des Kursondergebietes nicht nur auf die Flächen des Sophienhauses beschränken hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss (PSA) im Jahr 2019 bereits über eine Neuausrichtung der Kursondergebiete diskutiert. (DS 159/2019). Darauf aufbauend wurde durch einen Grundsatzbeschluss des PSA (DS 172/2020) verschiedene Möglichkeiten und Nutzungsvarianten für den Standort an der Sophienstraße vorgestellt und diskutiert sowie „Entwicklungsziele als Leitlinie“ beschlossen.

Das Plangebiet ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 0164 „Parkstraße“. Zurzeit sind innerhalb des Geltungsbereichs Nutzungen die Kurzwecken dienen, wie Kurpensionen, Kurheime, Kurhotels Kliniken sowie sonstige Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke planungsrechtlich zulässig.

Da der Standort für den Weiterbetrieb einer reinen Kureinrichtung wirtschaftlich nicht mehr tragbar ist soll an seiner Stelle ein Quartier mit verschiedenen Nutzung entstehen. Das Plangebiet liegt unweit des Kurparks der Stadt Bad Salzuflen und ist aufgrund seiner Lage für Wohnungsbau und Pflegeeinrichtungen prädestiniert. In Bad Salzuflen gibt es weiterhin einen ausgeprägten Bedarf an hochwertigen und preiswerten Wohnungen für Familien, Paare und Singles, ebenso an Wohnangeboten für Senioren und Pflegeeinrichtungen (siehe Handlungskonzept Wohnen, Stadt Bad Salzuflen, Februar 2020).

Ziel des Vorhabenträgers ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0154 für das Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von sieben Mehrfamilienhäusern im Norden, zwei Häusern mit Wohnangeboten für Senioren sowie einem Ärztehaus gemischter Nutzung aus medizinischen und Wohnnutzungen im Süden zu schaffen, die sich städtebaulich und ökologisch in die bestehende Bebauung einfügen. Hierdurch soll das Areal nachhaltig und zukunftsorientiert entwickelt werden.

Nördlich, östlich sowie südlich sind die Flurstücke von Wohnbebauung umgeben. Im Westen befindet sich eine öffentliche Stellplatzanlage. Das Gelände weist eine Neigung von Nordwesten nach Südosten auf. Insgesamt fällt das Gelände von Westen nach Osten um ca. 4 m und von Norden nach Süden um ca. 2 m.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0154 „Sophienhaus“ befindet sich nordöstlich der Kernstadt Bad Salzuflens im Bereich der Sophienstraße, Rosenstraße sowie der Nußallee und umfasst die Flurstücke 1614 tlws. ,1624 und 1625, Flur 29 der Gemarkung Bad Salzuflen. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,57 ha.

Der Geltungsbereich wird konkret wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Wohnbebauung
- im Osten durch die Nußallee,
- im Süden und Westen durch den Wall entlang der Sophienstraße

Die genauen Abgrenzungen und die Lage ergeben sich aus der Plankarte.

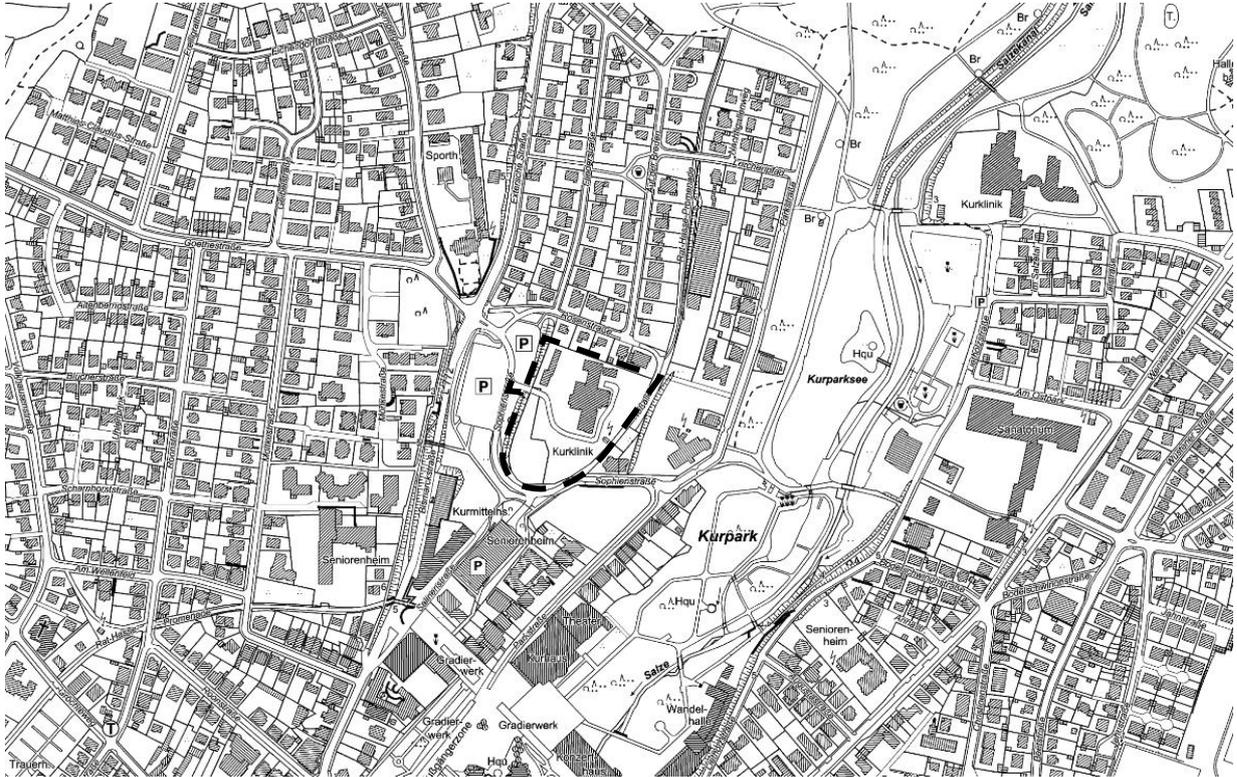


Abb. 1: Amtliche Basiskarte, mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarze Strichlinie) ohne Maßstab (Quelle: Tim-Online NRW 2022 | eigene Überarbeitung)

1.3 Planverfahren

Grundsätzlich handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Aufgrund der räumlichen Nähe und Parallelität mehrerer Bebauungsplanverfahren kann kein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, obwohl es sich bei dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren um eine Nachverdichtungsmaßnahme handelt. Der Bebauungsplan wird somit im Regelverfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis soll bis zum Offenlagebeschluss vorliegen.

Darüber hinaus wird bis zur Offenlage eine Artenschutzprüfung durchgeführt, die eine Betroffenheit der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG überprüft und evtl. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen definiert.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung, Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet umfasst zwei Flurstücken oberhalb – nord-östlich - der Kernstadt Bad Salzuflens, und befindet sich an der Sophienstraße, die der Erschließung dient. Das Umfeld des Geltungsbereiches ist durch heterogene aufgelockerte Siedlungsstruktur geprägt. Teilweise befinden sich hier Einfamilienhäuser, aber auch Mehrfamilienhäuser und Hotels sowie Parkhäuser und Stellplatzanlagen. Zudem ist das Umfeld durch Grünstrukturen – den Kurpark und vorhandene Gehölzbestände – geprägt.

Im Westen grenzt zunächst die Sophienstraße und anschließend eine öffentliche Stellplatzanlage an das Plangebiet. Nördlich befindet sich überwiegend 2- bis 3-geschossige Wohnbebauung, der südliche Bereich ist durch eine gemischte Bebauung geprägt. Im Osten befindet sich ein Hotel und angrenzend der großzügige, der Naherholung dienende Kurpark. Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.



Abb. 2: Luftbild, mit Kennzeichnung des Plangebiets (weiße Strichlinie) ohne Maßstab (Quelle: Tim-Online NRW 2022 | eigene Überarbeitung)

Das Plangebiet selbst ist aktuell mit der ehemaligen Kurklinik „Sophienhaus“ sowie Nebengebäuden bebaut und verfügt über eine mit Bäumen bewachsene parkähnliche Grünanlage. Umgeben ist es von einem mit Gehölzen bewachsenen Wall.



Abb. 3 - 6: Ausgangssituation im Plangebiet, eigene Fotos

2.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Westen des Plangebietes verlaufende Sophienstraße, die das Plangebiet an die Bismarckstraße und an die Parkstraße anbindet, sowie den südöstlich verlaufenden Fußweg, die Nußallee.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der überplanten Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes befinden sich im Privateigentum. Die Zufahrt zum Plangebiet befindet sich in öffentlichem Eigentum der Stadt Bad Salzuflen.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0154 „Sophienstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen umfasst den nordöstlichen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 0164 „Parkstraße“. Dieser Ursprungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0154 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ aus.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ sind nur Nutzungen gestattet die Kurzwecken dienen. Wohnungen sind nur gestattet, wenn sie für Eigentümer, Pächter oder Personal erforderlich sind.

Im nördlichen Teil des bestehenden Bebauungsplanes umfasst das Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,0. Zusätzlich werden die besondere Bauweise, die maximale Anzahl der Vollgeschosse, hier drei bis vier Vollgeschosse, sowie als Dachform ein Flachdach festgesetzt. Im südlichen Teil umfasst das Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,3. Zusätzlich werden die besondere Bauweise, die maximale Anzahl der Vollgeschosse, hier vier bis fünf Vollgeschosse, sowie als Dachform ein Flachdach festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 0154 werden die bislang gültigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aufgehoben, soweit sie von diesem betroffen sind.

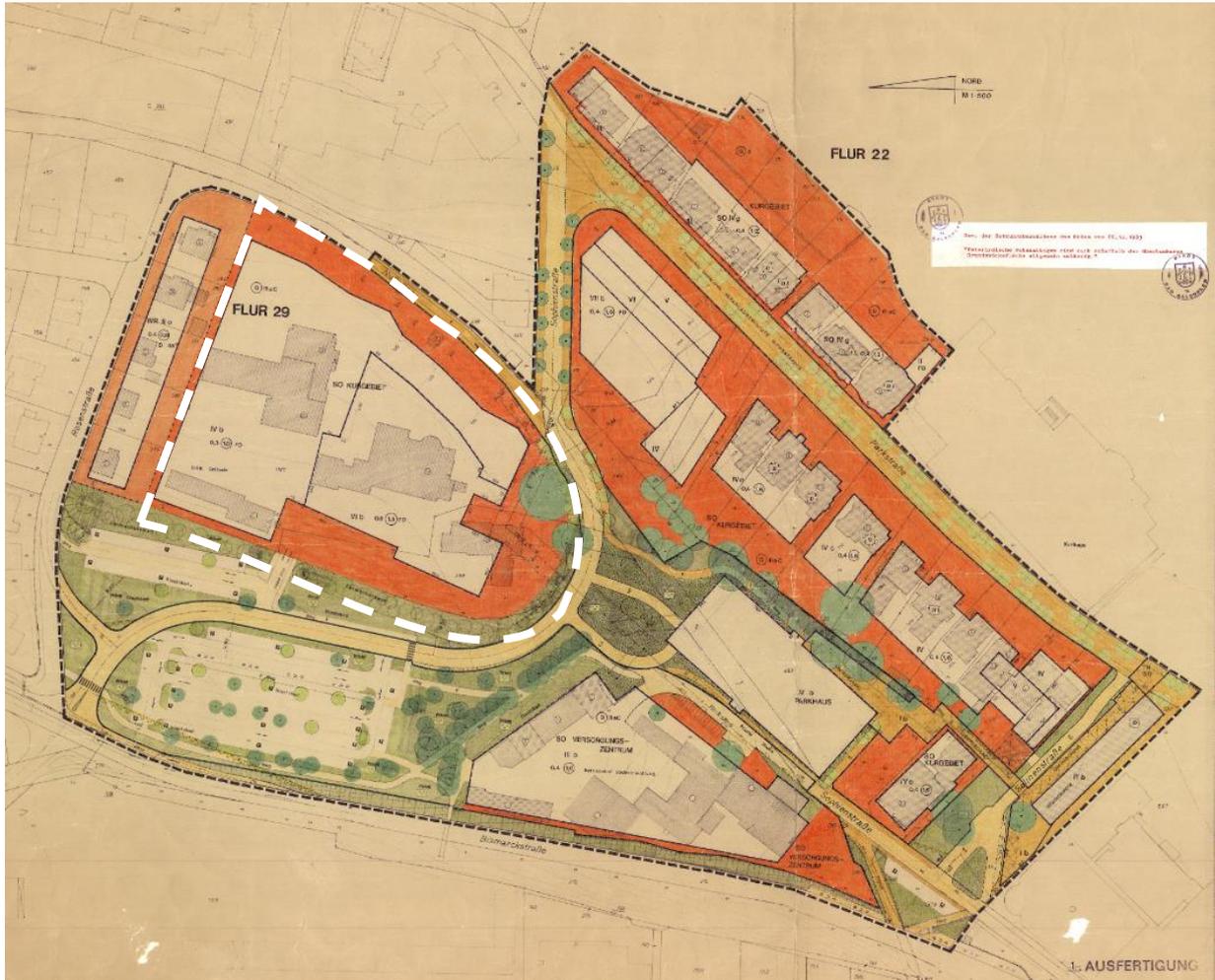


Abb. 7: rechtsverbindlicher Bebauungsplan, mit Kennzeichnung des Plangebiets (weiße Strichlinie) ohne Maßstab (Quelle: Stadt Bad Salzuflen | eigene Überarbeitung)

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 Bismarckstraße und die Extersche Straße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.

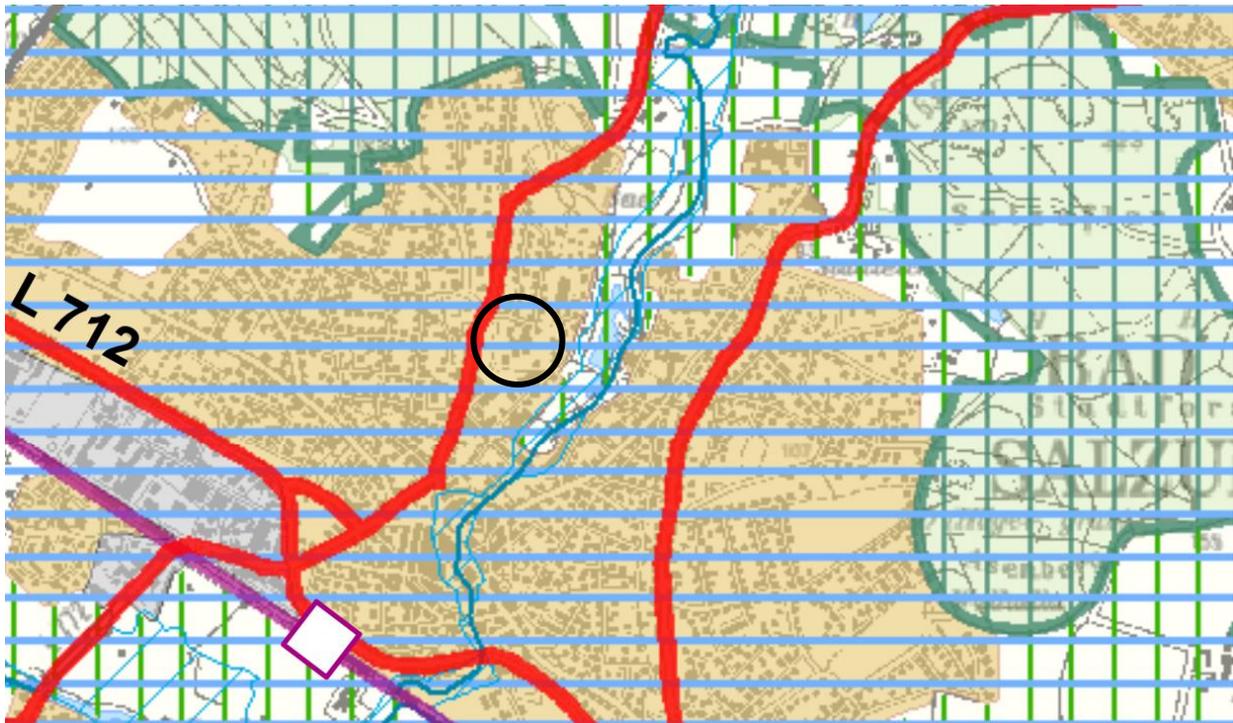


Abb. 8: Regionalplan Oberbereich Detmold, mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarzer Kreis) ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Detmold | eigene Überarbeitung)

Regionalplanentwurf OWL 2020

Der Regionalplanentwurf OWL 2020 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 Bismarckstraße und die Extersche Straße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.

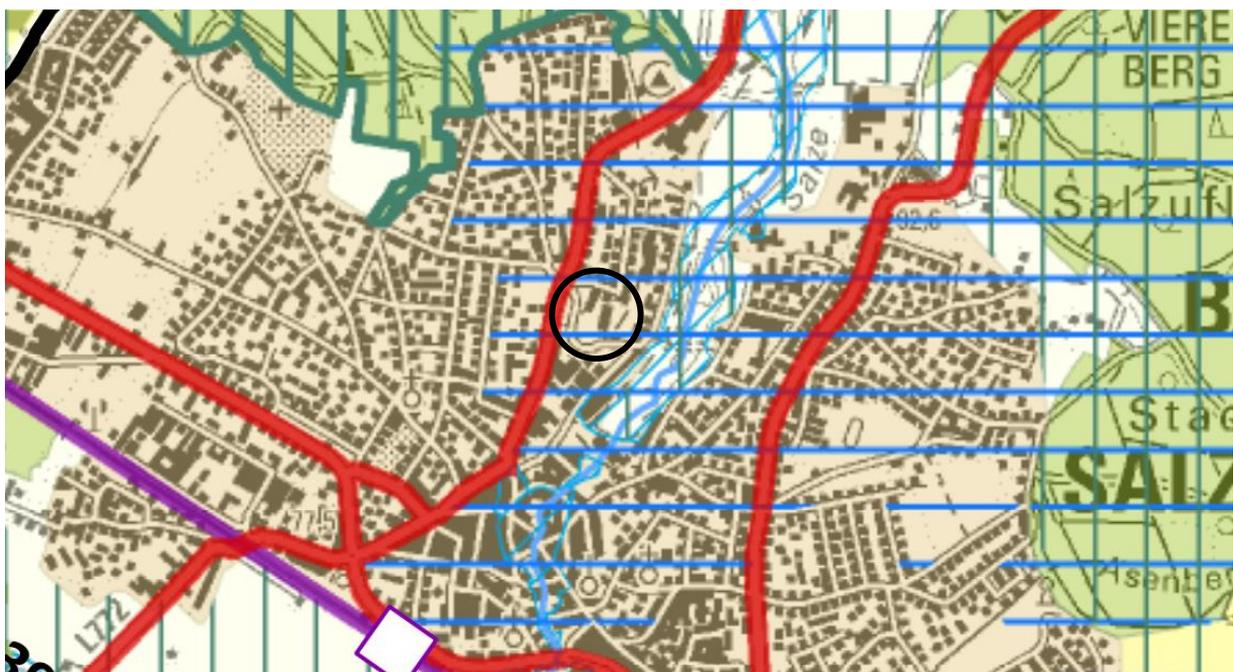


Abb. 9: Entwurf Regionalplan OWL 2020, mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarzer Kreis) ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Detmold | eigene Überarbeitung)

3.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan, in der zurzeit 136. Änderung, stellt den Geltungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur“ dar.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes verfolgt wird, kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (137. Änderung).

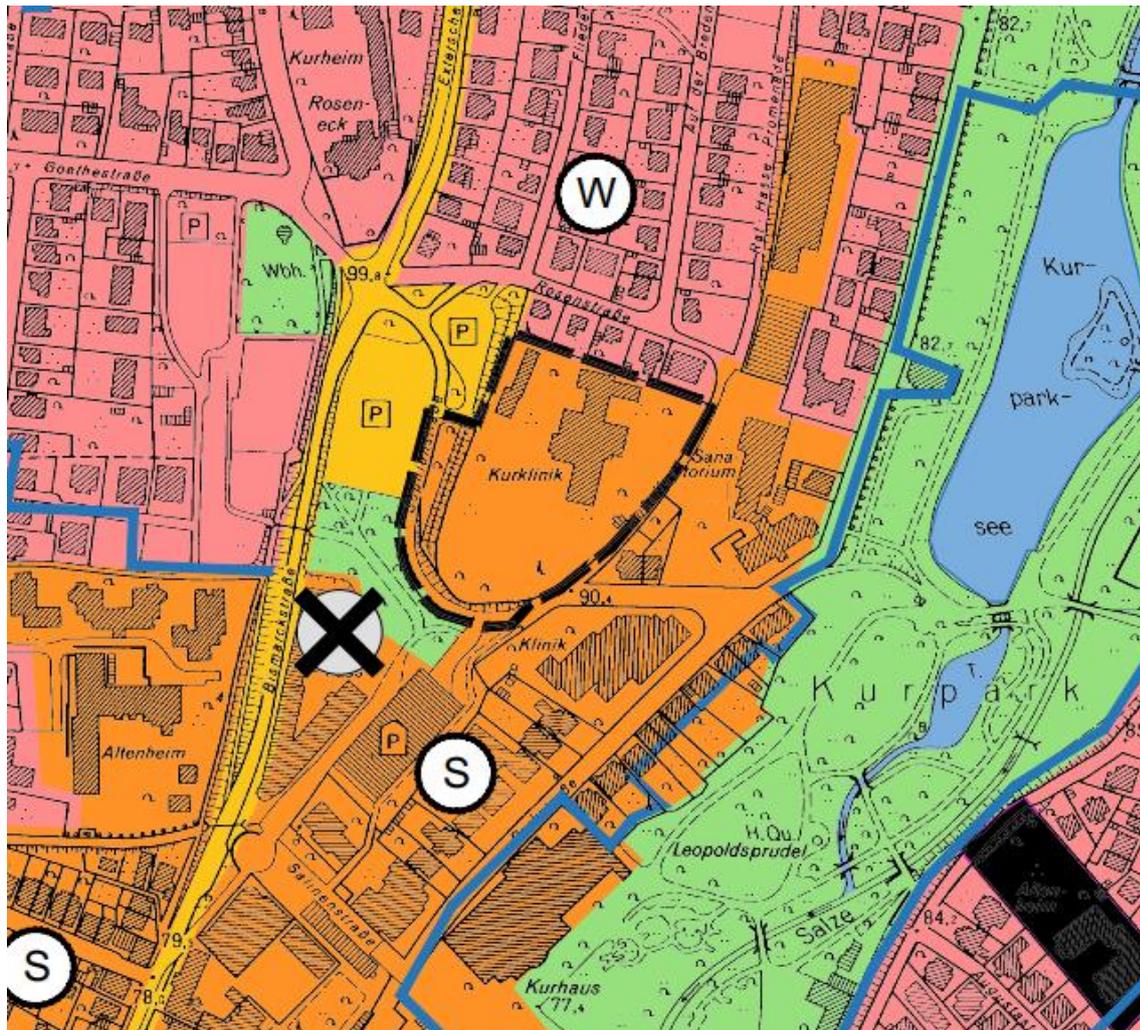


Abb. 10: gültiger Flächennutzungsplan, mit Kennzeichnung des Plangebiets (weiße Strichlinie) ohne Maßstab (Quelle: Hempel + Tacke GmbH | eigene Zeichnung)

3.3 Sonstige Bindungen

Landschaftsplan

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung/Konzept

Das Areal ist mit einer Kurklinik, dem „Sophienhaus“, bebaut, deren Nutzung bereits aufgegeben wurde. Durch die Änderungen im Kurwesen ist eine zukunftsorientierte Nutzung der Kurklinik nicht mehr möglich.

Nachdem die Bestrebungen des Rates einer Nachnutzung des Areals in Zusammenhang mit einer Kurnutzung nicht erfolgreich waren, hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss bereits 2019 über eine Neuausrichtung der Kursondergebiete diskutiert (DS 159/2019).

Darauf aufbauend wurde ein Grundsatzbeschluss (DS 172/2020), der verschiedene Möglichkeiten und Nutzungsvarianten aufzeigt vorgestellt und diskutiert, gefasst. Auf dieser Grundlage soll hier nun eine sozial orientierte Nachnutzung aus Eigentums- und Mietwohnraum sowie Wohnangebote für Senioren und medizinische Angebote geschaffen werden. Da eine hohe Nachfrage und ein Bedarf an hochwertigen sowie bezahlbaren Wohnungen in zentraler Lage besteht, soll nun eine andere städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet verfolgt werden, um das Plangebiet wieder einer Nutzung zuzuführen.

Anstelle der reinen Inanspruchnahme von bislang baulich ungenutzten Grün- und Freiflächen werden durch die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 0154 Flächen, die in der Vergangenheit bereits baulich genutzt wurden, erneut einer städtebaulichen Nutzung zugeführt.

Das Plangebiet befindet sich in direkter Umgebung von einer heterogenen Wohn-, Hotel- und Klinikbebauung sowie diversen Grünstrukturen wie dem Kurpark. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt sowie der vorhandenen Umgebungsstrukturen und der Nähe zu den umliegenden Naherholungsmöglichkeiten, ist das Areal ideal für Wohnungsbau geeignet. Geplant ist eine, im Gegensatz zur vorherigen Klinik, aufgelockerte, stark durchgrünte Wohnbebauung in Form von sieben Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 94 Wohneinheiten und drei weiteren Gebäuden mit einer Nutzungsmischung aus Wohn-, Pflege- sowie medizinischen Angeboten, die in die Grünstrukturen weitestgehend integriert werden sollen, zu schaffen.

Daher sollen die das Plangebiet im Süden begrenzenden Grünstrukturen als zu erhaltender Gehölzbestand planungsrechtlich gesichert werden.

Die Mehrfamilienhäuser sollen in drei- bis viergeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss als Eigentums- und Mietwohnungen mit begrünten Flachdächern entwickelt werden. Sie sollen von Norden oder Westen erschlossen werden und in Richtung Süd-Osten großzügige private Freiflächen erhalten. Die Gebäude im südlichen Bereich des Plangebietes sollen viergeschossig bzw. fünfgeschossig errichtet werden. Ein Gebäude soll eine Nutzungsmischung aus Praxen und Wohnungen aufweisen. Die anderen Gebäude sollen dem altersgerechten Wohnen dienen. Das Plangebiet soll durch ein Fußwegesystem an die Umgebung und die fußläufig erreichbare Innenstadt anbinden. Diese soll auch für die Öffentlichkeit nutzbar sein.

Auf diese Weise sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich und ökologisch verträglichere Nutzung in dem Plangebiet geschaffen werden.



Abb. 11: Konzeptzeichnung, ohne Maßstab (Quelle: Ten Brinke | eigene Überarbeitung)

5 Planinhalt

Die Planung sieht eine Nutzung aus Wohnbebauung und sozialen Nutzungen vor. Die Wohnbebauung soll im nördlichen Teil realisiert werden. Die sozialen Nutzungen aus altengerechtem Wohnen sowie medizinischen Nutzungen sollen im südlichen Teil umgesetzt werden. Die benötigten Parkplätze sollen in einer Tiefgarage, die sich flächig unter dem Plangebiet befinden soll, untergebracht werden.

Um einerseits zu erreichen, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt und andererseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben zu schaffen, sollen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll einerseits über die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen und andererseits über die maximale Anzahl der Vollgeschosse geregelt werden.

Durch die Ausweisung von zehn einzelnen Baufenstern soll eine aufgelockerte Bauweise in Form von Einzelhäusern gewährleistet werden.

Da der Umgebungsbereich überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden.

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

Die Art der baulichen Nutzung ist für das ganze Plangebiet im Sinne des § 4 BauNVO als ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am umliegenden Bestand, der mehrheitlich aus Wohngebäuden besteht. Untergeordnet sind auch kleinere Pensionsbetriebe, sowie einzelne Hotels vorhanden.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Darüber hinaus werden die gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen sowie des mit ihnen verbundenen hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen, um unnötige Konflikte zwischen ihnen und den geplanten Wohnnutzungen zu vermeiden.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Prozent der Grundfläche versiegelt werden können (z.B. bei einer GRZ 0,4 entspricht dies 40%). 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.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Allgemeinen Wohngebiete wird, entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO, durch eine Grundflächenzahl, hier eine GRZ von 0,4, geregelt.

Gemäß dem Handlungskonzept Wohnen, (Stadt Bad Salzuffen, Februar 2020) besteht ein hoher Druck auf den Wohnungsmarkt in Bad Salzuffen. Insbesondere Mietwohnungen sind sehr begehrt (siehe Punkt 2.5, Seite 41). In Zentrumsnähe werden aktuell keine großen Neubau- bzw. Nachverdichtungsprojekte für Wohnnutzungen realisiert, die diese Nachfrage decken können. Ebenfalls ist der Anteil an Geschosswohnungsbau, wie er im Plangebiet realisiert werden soll mit einem Anteil von ca. 3% am Gesamtbestand der Wohngebäude in Bad Salzuffen sehr gering (siehe Abb. 29, Seite 40). Auf Grund dieses Bedarfes und der vorhandenen Nachfrage ist eine höhere Verdichtung im Plangebiet notwendig. Um die im Konzept geplante Dichte in Einklang mit einem durchgrünten Quartier zu bringen ist es notwendig die Stellplätze in Form einer Tiefgarage zu realisieren.

Für untergeordnete Bauteile sowie für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch Dachformen zulässig.

Im Hinblick auf die möglichen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Entsprechend werden Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ausgeschlossen und beleuchtete Werbeanlagen reglementiert, da diese das Erscheinungsbild, insbesondere in unmittelbarer Nachbarschaft zu negativ beeinträchtigen würden.

Um das Versickern von Niederschlagwasser im Bereich der Zufahrten und offenen Stellplätze zu ermöglichen sind diese mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen. Auf eine Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen kann verzichtet werden, wenn die Belange der Barrierefreiheit dem Entgegenstehen.

Um das städtebauliche Bild nicht negativ zu beeinflussen sind Einfriedungen aus Beton, Kunststein, Kunststofferteilen oder Nadelgehölzen sowie Metallzäunen in Kombination mit Sichtschutzelementen aus z. B. PVC-Folien nicht zulässig. Gabionen sind nur in Verbindung mit heimischen Gehölzen zulässig.

5.4 Flächen für Anpflanzungen

5.4.1 Erhalt von Bäumen/Bepflanzungen

Im Plangebiet befindet sich ein Gehölzbestand. Dieser kann durch das städtebauliche Konzept nicht vollständig erhalten werden. Aus diesem Grund sollen vier ortsbildprägende Bäume im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt werden. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6.1).

Das Plangebiet ist von einem Wall umgeben, der im Süden in das Plangebiet hineinragt. Dieser ist mit Ausnahme der Zufahrt zum Plangebiet vollflächig mit Gehölzen bewachsen. Um diese Grünstruktur im Geltungsbereich zu erhalten und weiterzuentwickeln soll die südliche Fläche zu dessen Erhalt festgesetzt werden (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6.3). Sofern die Feuerwehr die Plangebiet nicht über die geplante Erschließung erreichen kann, ist möglicherweise geplant eine separate Zufahrt im Westen durch den das Plangebiet umgebenden Wall zu führen. Dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

5.4.2 Dachbegrünung

Um das Kleinklima nachhaltig zu fördern und anfallendes Regenwasser zurückzuhalten, sollen die Flachdächer und flach geneigten Dächer im Plangebiet mit einer Substratschicht belegt und extensiv begrünt werden. Die Substratschicht muss eine Dicke von mindestens 10 cm aufweisen und ist standortgerecht zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.

Von einer Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für haustechnische Anlagen sowie Anlagen die der Gewinnung von solarer Strahlungsenergie dienen.

5.4.3 Ausgleichsflächen

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob durch den Bebauungsplan Nr. 0154 gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Die Ergebnisse sollen bis zum Offenlagebeschluss vorliegen.

5.5 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.

5.5.1 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 über die Bismarckstraße.

Um die Erschließung des Plangebietes über die Sophienstraße zu regeln, wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die im weiteren Verlauf in eine private Verkehrsfläche übergeht. Diese Fläche dient der Erschließung des südlichen Teils des Plangebietes sowie der Tiefgarage.

Über diese Verkehrsfläche soll ebenfalls die Zufahrt der Feuerwehr abgewickelt werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob dies möglich ist. Alternativ kann über den angrenzenden Busparkplatz und mittels eines Durchstiches des Walls eine Feuerwehrezufahrt angelegt werden.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für das Plangebiet soll durch Stellplätze und Tiefgaragen auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden. Um dies zu gewährleisten, wird die in §19 Abs. 4 Satz BauNVO eingeräumte Regel-Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze auf von 0,6 auf 0,8 erhöht festgesetzt.

Um eine unnötige Oberflächenversiegelung zu vermeiden ist die Anlage einer Tiefgarage wünschenswert. Die Umsetzung ist von der Neufestsetzung des Heilquellenschutzgebietes abhängig.

Stellplätze sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.

5.5.3 Fuß- und Radverkehrs

Im Plangebiet ist ein Fußwegenetz geplant. Dies soll das Erreichen der Mehrfamilienhäuser sichern sowie das Durchqueren des Plangebietes ermöglichen.

5.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

In fußläufiger Entfernung befindet sich in der Extersche Straße die Haltestelle „Sophienstraße“. Hier verkehren montags bis samstags stündlich, die Busse der Linie 942 Richtung Bad Salzuflen (ZOB,

Rathaus, Am Markt). In der Innenstadt von Bad Salzuflen sind dann viele Umsteigemöglichkeiten vorhanden.

5.6 Technische Ver- und Entsorgung

5.6.1 Versorgung

Die zuständigen Versorgungswerke für die Trinkwasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Bad Salzuflen. Im Plangebiet und dessen Umfeld sind alle erforderlichen Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Wärme vorhanden. An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt eine Transformatorenstation die der Versorgung des Plangebietes sowie der näheren Umgebung dient und erhalten wird. Im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufen mehrere Ver- und Entsorgungsleitungen.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die Versorgung mit Wasser, Wärme, Fernwärme, Gas und Elektrizität sowie die Entwässerung des Plangebietes durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden kann.

Um die im Süden des Plangebietes liegenden Versorgungsleitungen zu sichern, soll ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorger festgesetzt werden.

Im Plangebiet befindet sich eine Transformatorenstation, die der Versorgung der Umgebung mit elektrischer Energie dient. Um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten soll diese Station entsprechend baurechtlich festgesetzt werden.

5.6.2 Abwasserentsorgung

Im Plangebiet wird das Regen- und Schmutzwasser in ein Trennsystem eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird wie schon heute in die Kanäle der jeweiligen Bestandsstraßen eingeleitet.

5.6.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 52 Landeswassergesetz (LWG) ist das Regenwasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, verrieseln oder ortsnah 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.

5.6.4 Löschwasser

Bezüglich der ausreichenden Menge an Löschwasser wird Kontakt mit dem zuständigen Versorgungsträger aufgenommen. Ein Ergebnis soll bis zum Offenlagebeschluss vorliegen.

5.6.5 Abfall und Bodenaushub

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

5.7 Artenschutz

Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet werden im weiteren Verfahren geprüft und sollen bis zum Offenlagebeschluss vorliegen und in das Planwerk eingearbeitet werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach derzeitigem Stand befinden sich Im Plangebiet keine eingetragenen Denkmäler.

5.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

5.9.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Es ist zu prüfen ob sich im Plangebiet und dessen näherer Umgebung Flächen mit Bodenbelastungsverdachtspunkten befinden. Das Ergebnis soll bis zum Offenlagebeschluss vorliegen.

5.9.2 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Das Plangebiet war bislang als Heilquellenschutzgebiet festgesetzt. Darin galten besondere Schutzansprüche, die bestimmte Handlungen für verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklären. Die Heilquellenschutzverordnung der Stadt Bad Salzuflen ist ausgelaufen und soll erneuert werden.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, welche Auswirkungen durch eine Neufassung der Heilquellenschutzverordnung auf das Vorhaben bzw. welche besonderen Anforderungen sich dadurch für die Planung ergeben.

5.10 Bodenschutz

Das Plangebiet ist bereits zum Teil bebaut und dadurch versiegelt, womit eine geringe Wertigkeit der Bodenfunktion einhergeht.

5.11 Baugrund

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

6 Umweltbericht

Rahmengebend für die in der Umweltprüfung zu prüfenden Auswirkungen und Umweltschutzbelange sind die Vorgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sowie der § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB. In der Umweltprüfung sind demnach folgende Auswirkungen der Planung zu prüfen:

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Bis zum Offenlagebeschluss soll der Umweltbericht vorliegen.

7 Natur- und Landschaftsschutz

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob durch den Bebauungsplan Nr. 0154 gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Die Ergebnisse sollen bis zum Offenlagebeschluss vorliegen.

8 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,20 ha	76,4 %
Private Verkehrsfläche	ca. 0,10 ha	6,4 %
Private Grünfläche	ca. 0,25 ha	15,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,02 ha	1,3 %
Gesamtfläche	ca. 1,57 ha	100,00 %

9 Planaufhebung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 0154 „Sophienhaus“ wird der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 0164 „Parkstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0154 aufgehoben.

10 Auswirkungen und Realisierung der Planung

Da das Plangebiet heute mit einer Kurklinik bebaut ist und die Planung eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung sowie sozialen Einrichtungen vorsieht, sind die direkten Auswirkungen auf das Plangebiet erheblich. Die Planung dürfte trotz der Nachverdichtung dem Gebiet eher einen Mehrwert bieten, da man auf den hohen Bedarf an Wohnfläche reagiert kann und potentiellen Neubauten zeitgemäße Voraussetzungen bietet. Ebenfalls werden die Anforderungen an den Umweltschutz für das Plangebiet erstmals in eine Planung mit aufgenommen.

10.1 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen durch die vorgesehenen Planungen voraussichtlich keine Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird durch das Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet.

Bad Salzuflen, den 01.06.2022