

137. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bereich: „Sophienhaus“, Ortsteil Bad Salzuflen

Begründung

zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
in der Fassung vom 07.06.2022

Aufgestellt von:
Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld
Tel: 0521- 55 73 55 50
info@hempel-tacke.de

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

	Seite
1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	3
2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1 Planverfahren	4
3 AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Aktuelle Nutzung und stadträumliche Einbindung	5
4 PLANUNGSBINDUNGEN	6
4.1 Flächennutzungsplanung	5
4.2 Regionalplan	6
4.3 Landschaftsplan	7
5 PLANINHALT	7
5.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
5.2 Flächen mit Bodenbelastungen	8
5.3 Wasser- und Quellenschutzgebiete	8
6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
6.1 Verkehr	8
6.2 Immissionsschutz	8
6.3 Artenschutz	8
6.4 Umweltprüfung und Umweltbericht	8
6.5 Kosten und Finanzierung	9
7 FLÄCHENBILANZ	9

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

An der Sophienstraße befindet sich die ehemalige, für Kurzwecke genutzte, Klinik „Sophienhaus“. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0164 „Parkstraße“, sind zurzeit die Nutzungen die Kurzwecken dienen, wie Kurpensionen, Kurheime, Kurhotels Kliniken sowie sonstige Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke im Änderungsbereich planungsrechtlich zulässig. Auf Grund der Veränderungen im Kursektor ist der Standort für den Neubau einer reinen Kureinrichtung wirtschaftlich nicht mehr tragbar und somit als Nutzung obsolet geworden.

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.

In Bad Salzuflen gibt es weiterhin einen ausgeprägten Bedarf an hochwertigen und bezahlbaren Wohnungen für Familien, Paare und Singles, ebenso an Wohnangeboten für Senioren. Ziel des Vorhabenträgers ist es, die Fläche mit mehreren Mehrfamilienhäusern, zwei Häusern mit Wohnangeboten für Senioren sowie einem Ärztehaus mit Wohnungen zu nutzen, die sich städtebaulich und ökologisch in die bestehende Bebauung einfügen.

Der wirksame Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan stellen den Geltungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kur dar. Aus dieser Darstellung wäre das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.0154 geplante Wohngebiet nicht zu entwickeln. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Da angrenzende Teile der Verkehrsflächen um das Areal Sophienhaus im Flächennutzungsplan ebenfalls als Sonderbauflächen dargestellt sind, werden sie in das 137. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes mit einbezogen, um eine einheitliche Darstellung zu erreichen.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich nordöstlich der Altstadt Bad Salzuflens im Bereich der Sophienstraße, Rosenstraße sowie der Nußallee und umfasst die Flurstücke 1624, 1625 und Teile der Flurstücke 1713 und 1614, Flur 29 der Gemarkung Bad Salzuflen. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,8 ha.

Der Änderungsbereich für den Flächennutzungsplan ist aktuell baulich genutzt und verfügt über eine mit Bäumen bewachsene parkähnliche Grünanlage. Umgeben ist es von einem mit Gehölzen bewachsenen Wall.

3.1 Aktuelle Nutzung und stadträumliche Einbindung

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist durch heterogene aufgelockerte Nutzungsstrukturen geprägt. Teilweise befinden sich hier Einfamilienhäuser, aber auch Mehrfamilienhäuser und Hotels sowie Parkhäuser und Stellplatzanlagen. Zudem ist das Umfeld durch unterschiedliche Grünstrukturen – den Kurpark und Gehölzbestände – geprägt.

Das Plangebiet selbst ist aktuell bebaut, mit teils fünfgeschossiger Bebauung und verfügt über eine großzügige mit Bäumen bewachsene parkähnlich gestaltete Grünfläche. Umgeben ist das Gebiet von einem mit Gehölzen bewachsenen Wall.

3.2 Flächennutzungsplanung

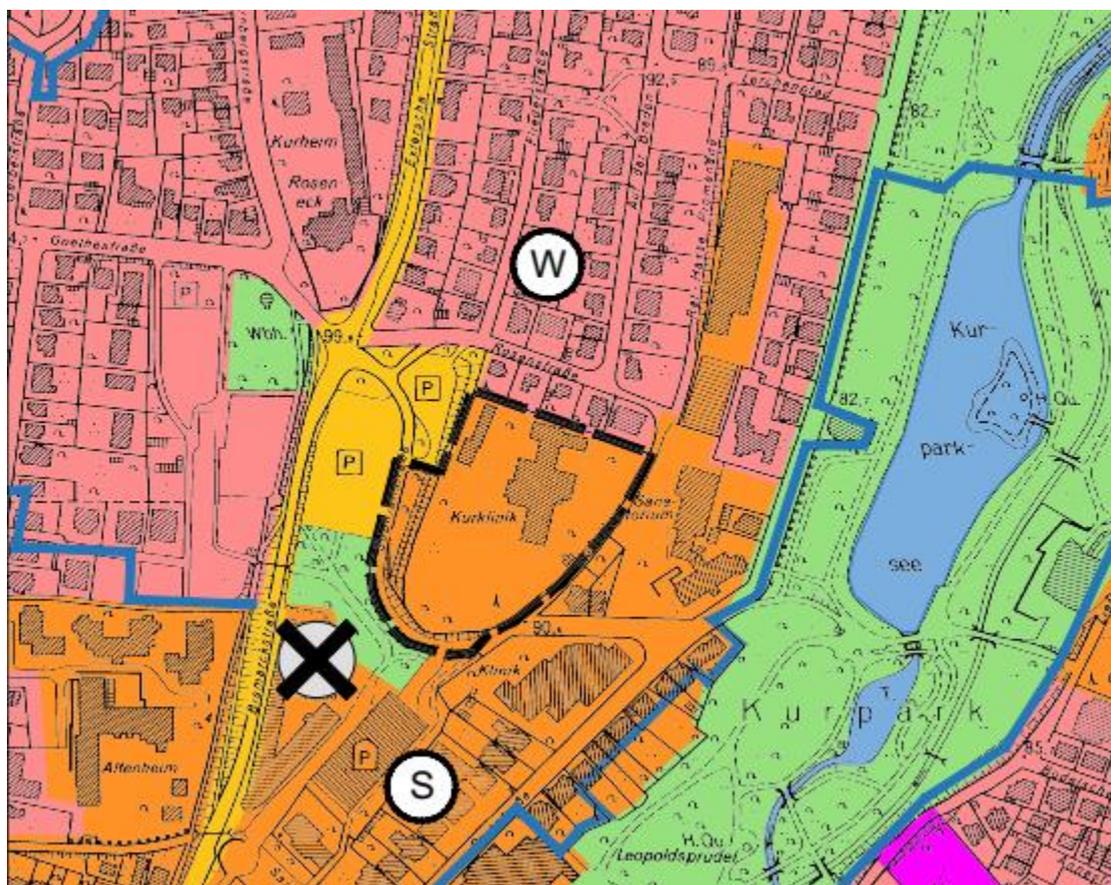


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (eigene Darstellung) Quelle: Hempel + Tacke GmbH

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

4 Planungsbindungen

4.1 Regionalplan

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.

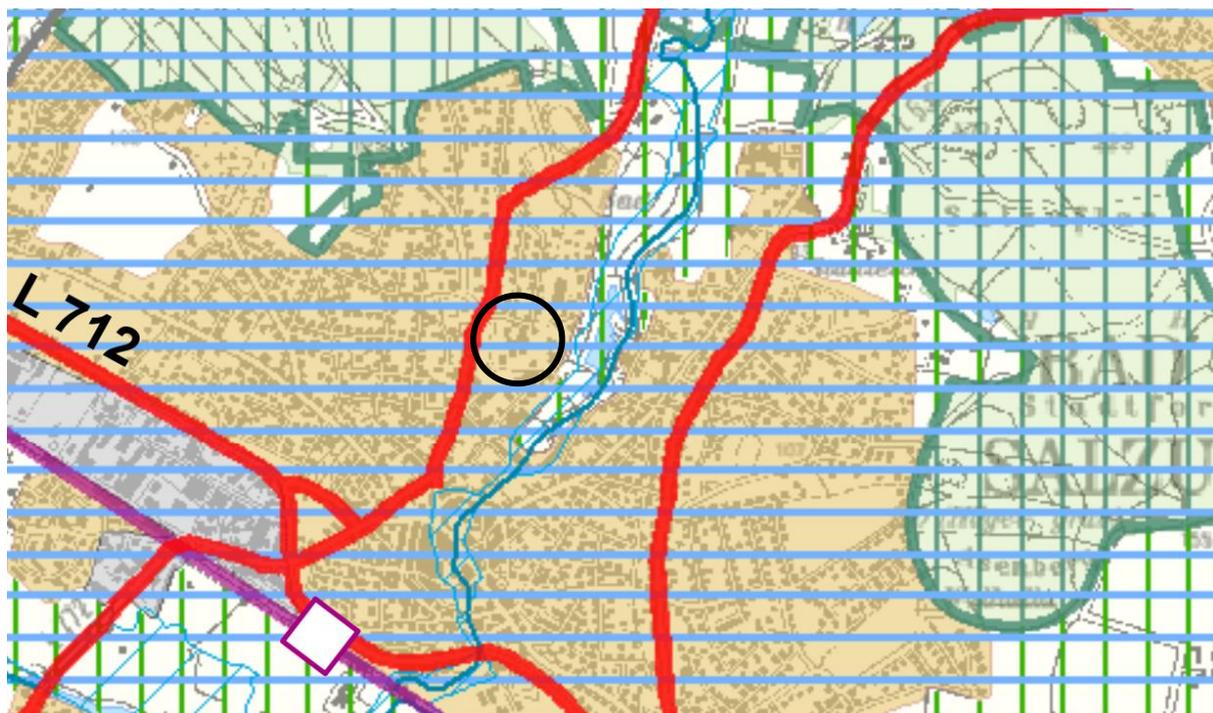


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Quelle: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 12

Regionalplanentwurf OWL 2020

Der Regionalplan wird aktuell neu aufgestellt und 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 die Bismarckstraße und die Extersche Straße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.

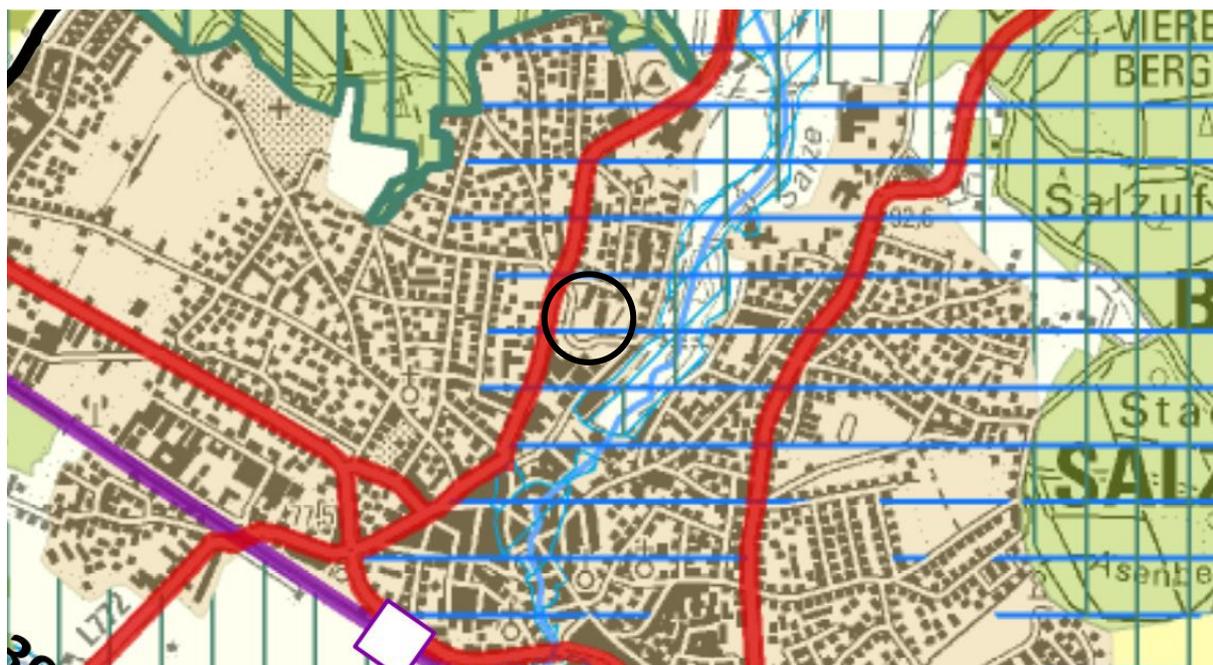


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Entwurf Quelle: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 12

4.2 Landschaftsplan

Das Änderungsgebiet selber befindet sich nicht innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes.

5 Planinhalt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur“ dar. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in dem Bebauungsplan Nr. 0154 „Sophienhaus“ ist im Parallelverfahren die 137. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Ziel der Änderung ist die Darstellung als Wohnbaufläche.

Planungsziele

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 sehr gut für Wohnungsbau geeignet. Geplant ist eine, im Gegensatz zur vorherigen Klinik, aufgelockerte, stark durchgrünte Wohnbebauung in Form von sieben Mehrfamilienhäusern und drei weiteren Gebäuden mit einer Nutzungsmischung aus Wohn- und Pflegeangeboten, die in die Grünstrukturen weitestgehend integriert werden sollen, zu schaffen.

5.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes von der Änderungsplanung nach heutigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5.2 Flächen mit Bodenbelastungen

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

5.3 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 mittlerweile nicht mehr gültig und wird aktuell neu aufgestellt.

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.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr

Belange des Verkehrs sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes von der Änderungsplanung nicht betroffen.

6.2 Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren soll auf Ebene des Bebauungsplanes geprüft werden, ob die Immissionsgrenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet durch die angrenzenden Stellplatzanlagen und durch den Verkehr auf der Bismarck-, bzw. Exterschen Straße überschritten werden und entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen sind. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung löst das Vorhaben voraussichtlich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte aus. Das Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung soll bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

6.3 Artenschutz

Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet werden im weiteren Verfahren geprüft und sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen und in das Planwerk eingearbeitet werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

6.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind.

Der Umweltbericht für die 137. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 2a BauGB im weiteren Verfahren erarbeitet und soll bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

6.5 Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag, ein Stadtplanungsbüro mit der Aufstellung der Bauleitpläne zu beauftragen und sämtliche Kosten hierfür, inklusive der erforderlichen Gutachten, zu übernehmen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erstellt.

7 Flächenbilanz

	Wirksame Fassung		137. Änderung	
SO Kur und Kurklinik	18.000 m ²	100 %	0 m ²	0 %
Wohnbaufläche	0 m ²	0 %	18.000 m ²	100 %
Gesamtfläche	18.000 m²		18.000 m²	

Bad Salzuflen, den 07.06.2022