Anlage 2
zur DS 266/2023

139. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Hoffmannstraße“, Ortsteile Schötmar und Bad Salzuflen

Begründung

in der Fassung vom 23.11.2023

Ansprechpartner(in): Frau Henning, Tel.: 05222 - 952 189, E-Mail: j.henning@bad-salzuflen.de

Fachbereich Stadtentwicklung 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	**EINFÜHRUNG**	**3**
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2	**AUSGANGSSITUATION**	**5**
2.1	Aktuelle Nutzung und stadträumliche Einbindung	5
2.2	Flächennutzungsplanung- bestehende Darstellung	6
2.3	Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	6
2.4	Verkehr	7
3	**PLANUNGSBINDUNGEN**	**7**
3.1	Regionalplan	7
3.2	Landschaftsplan	8
3.3	Denkmalschutz, Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege	9
3.4	Flächen mit Bodenbelastungen	10
3.5	Wasser- und Quellenschutzgebiete	10
4	**PLANINHALT**	**10**
5	**AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**	**11**
5.1	Verkehr	11
5.2	Immissionsschutz	11
5.3	Umweltbericht und Artenschutz	12
5.4	Kosten und Finanzierung	13
6	**GESAMTABWÄGUNG**	**13**
7	**FLÄCHENBILANZ**	**13**

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hoffmannstraße“ in den Ortsteilen Schötmar und Bad Salzuflen ist die beabsichtigte Aufstellung von zwei Bebauungsplänen. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zu den beiden Bebauungsplänen, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße - nördlicher Teil“ und Bebauungsplan Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“ durchgeführt.
Mit der Anpassung des Planungsrechts sollen die Flächen rechtssicher und zukunftsorientiert ausgerichtet werden. Ziel ist es, die Bebauungsstruktur und ihre vielfältigen vorhandenen Nutzungen zu erhalten und dabei gleichzeitig neue Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen, die sich städtebaulich einfügen. Hierzu sollen bisherige Hemmnisse für die Umsetzung von Nutzungen abgebaut werden. Gleichzeitig soll gewährleistet werden, dass sich geplante Vorhaben in die gewachsene Nutzungsstruktur städtebaulich einfügen. Anlass der Planung sind Baugesuche in beiden Bereichen, notwendige Veränderungen der Erschließung im nördlichen Plangebiet und veränderte Rechtsgrundlagen, die die genannten planungsrechtlichen Anpassungen in den Bebauungsplänen erfordern.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ehemalige Hoffmannsgelände liegt zentral im Stadtgebiet zwischen den Ortsteilen Bad Salzuflen mit dem historischen Stadtkern und den Kuranlagen im Norden und Schötmar, dessen Stadtteilzentrum unmittelbar südlich angrenzt. Der nördliche Bereich des Planungsgebietes liegt in Bad Salzuflen, der Südliche im Ortsteil Schötmar. Die Grenze verläuft in etwa auf Höhe des kleinen Kreisverkehres der Hoffmannstraße. Auf der gegenüberliegenden Seite der östlich angrenzenden Rudolph-Brandes-Allee liegt das Rathaus, welches ein städtebauliches Verbindungsglied zwischen den Ortsteilen Salzuflen und Schötmar darstellt.
Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich des ehemaligen Hoffmannsgeländes und ist ca. 4,8 ha groß.

Der Geltungsbereich wird konkret wie folgt begrenzt:

- im Norden entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 944 und 863
- im Nordosten durch die östliche Grenze der Hoffmannstraße,
- im Osten (ab Flurstück 823) durch die westliche Grenze der Hoffmannstraße,
- im Süden durch die als Hochstraße ausgebildete Lockhauser Straße
- im Westen durch die Bahntrasse (Herford- Himmighausen),

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Haupterschließungsstraße „Hoffmannstraße“ von Norden nach Süden.

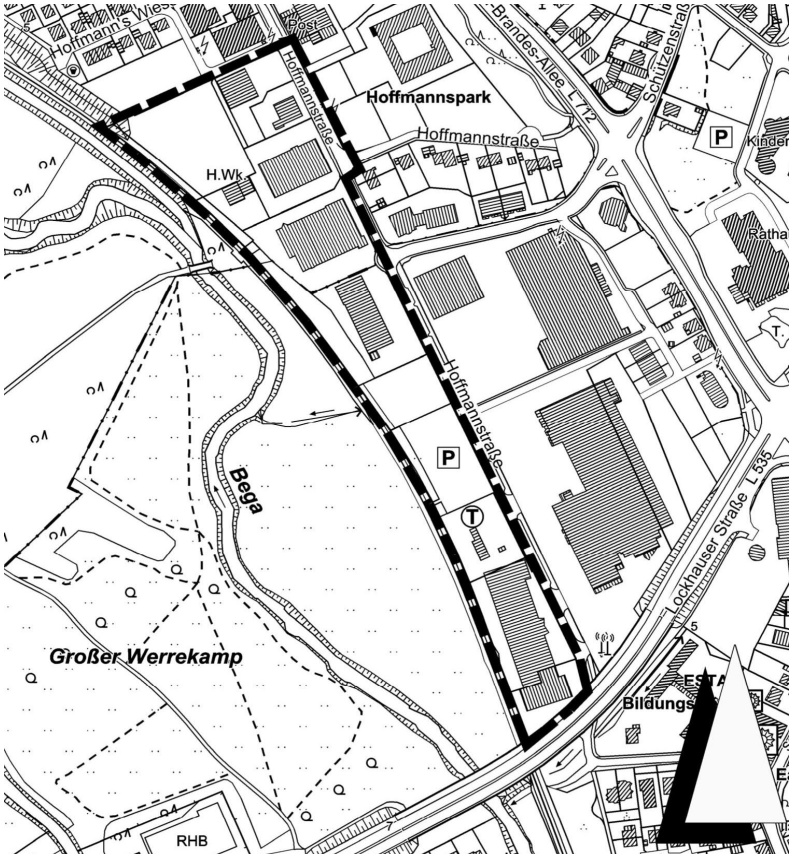

Abb. 1: Geltungsbereich zur 139. Änderung des Flächennutzungsplanes
Quelle: Stadt Bad Salzuflen

Abb. 2 : Übersicht der angrenzenden Bebauungspläne und laufenden Bauleitplanungsverfahren
Quelle: Stadt Bad Salzuflen

2 Ausgangssituation

2.1 Aktuelle Nutzung und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt teilweise innerhalb des Sonderstandortes „Fachmarktzentrum“ Hoffmannstraße gemäß dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen und bildet dessen westlichen Abschluss.
Mit den Bebauungsplänen Nr. 0251 und der 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I werden Teile des ehemaligen Hoffmannsgeländes überplant (s. Geltungsbereich, S. 4). In der direkten Umgebung befinden sich soziale und gesundheitliche Nutzungen sowie Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen. Im nördlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich das Heizkraftwerk der Stadtwerke Bad Salzuflen GmbH.
Der Geltungsbereich grenzt im Westen an eine in Nordsüdrichtung verlaufende Bahntrasse. Diese führt nach Norden in Richtung Herford und nach Süden in Richtung Altenbeken (Herford – Himmighausen). Die Bahntrasse bildet eine räumliche Trennung. Westlich der Trasse befinden sich die geschützten „Hoffmann‘s Wiesen“ (siehe dazu Kapitel 3.2).
Der Bahnhof Bad Salzuflen liegt ca. 1 km nördlich und der Haltepunkt Schötmar ca. 500 m südlich des Plangebietes. Östlich grenzen das Fachmarktzentrum und das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (Marktkauf) an.

Die im Plangebiet in Nord- Südausrichtung verlaufende Hoffmannstraße dient als Erschließungsstraße. Sie führt nach Norden weiter bis zur Einmündung in die Rudolph-Brandes-Allee. Im Geltungsbereich liegt außerdem ein kleiner Kreisverkehr, der die Anbindung an die neue Hoffmannstraße herstellt. Diese führt in Richtung Osten ebenfalls zur Rudolph-Brandes-Allee. Nach Süden führt die Hoffmannstraße unter der als Hochstraße ausgebildeten Lockhauser Straße hindurch und bindet über die Schülerstraße und die Schlossstraße das Zentrum des Ortsteils Schötmar an. Die Hoffmannstraße ist hier mit dem PKW nur in Richtung Süden befahrbar.

Auf der Ostseite der Hoffmannstraße sind im Plangebiet ein Fuß- und ein Radweg in Beidrichtungsverkehr, bis auf ein kurzes Teilstück (ca. 70 m) nördlich an den Kreisverkehr anschließend, durchgehend ausgebaut. Diese Wegeverbindung führt ebenfalls unter der Lockhauser Straße hindurch in Richtung Zentrum des Ortsteils Schötmar. Auf der Westseite der Erschließungsstraße ist lediglich im nördlichen Teil ein Gehweg vorhanden. Die Fortsetzung dieses Gehweges ist, trotz entsprechendem Planungsrecht, nicht umgesetzt worden, weil sich die erforderlichen Flächen teilweise in Privatbesitz befinden.

Im Norden stellt der aktuelle Flächennutzungsplan eine Gewerbliche Baufläche dar, im Süden eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“. Beide Flächen entsprechen nicht mehr den aktuellen und zukünftigen Nutzungen und Nutzungsansprüchen.
Im Geltungsbereich der 139. Flächennutzungsplanänderung sollen die Flächen, die als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt sind, zurückgenommen werden. Künftig soll die Fläche als Gewerbliche Fläche entsprechend der vorhandenen und zukünftigen beabsichtigten Nutzungen dargestellt werden. Zudem soll die nördliche Fläche, die als

Gewerbliche Fläche dargestellt ist, zurückgenommen werden und künftig als Gemischte Baufläche entsprechend der vorhandenen und zukünftigen beabsichtigten Nutzungen dargestellt werden.
In diesem Verfahren ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, um den zukünftigen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Bad Salzuflen gerecht zu werden und Potenzialflächen für zukunftsfähige Nutzungen zu entwickeln sowie ebenso bereits bestehende Nutzungen zu sichern.

2.2 Flächennutzungsplanung- bestehende Darstellung

Grundlage für die aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan sind die Fassungen von 2005 und 2007. Für den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan eine Gewerbliche Baufläche dar, der südliche Bereich ist durch die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes als eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Zudem liegt der Bereich im Heilquellenschutzgebiet (siehe 3.5.).

Abbildung 3:
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen - Fassung 02/07 (Gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel)
Quelle: Stadt Bad Salzuflen

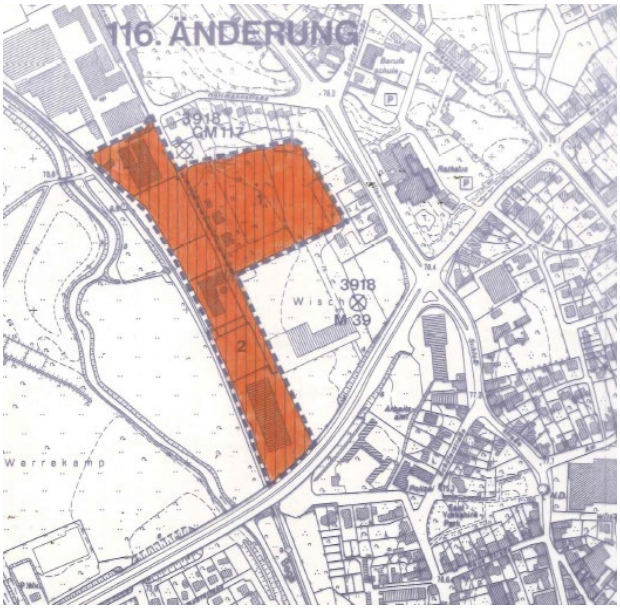

Abbildung 4:
116. Änderung des Flächennutzungsplanes von 01/05 der Stadt Bad Salzuflen (Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“)
Quelle: Stadt Bad Salzuflen

2.3 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand

Aufgrund der größtenteils bereits bestehenden Bebauung mit hauptsächlich gewerblichen Zwecken (sozialen und gesundheitliche Nutzungen, Einzelhandel, Gewerbe und Betriebsleiter-Wohnen) besteht eine deutlich anthropogene Prägung in dem Planungsgebiet. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind im Plangebiet nur kleinteilige Freiflächen und Grünstrukturen vorhanden. Straßenbegleitend wirken die vorhandenen Einzelbäume und Hecken auflockernd. Die größte zusammenhängende Grünstruktur hat sich entlang der Bahntrasse entwickelt. Hier wurde, im Zusammenhang mit dem Bau des Marktkauf-Parkplatzes, ein Bestand an Zauneidechsen fest-

gestellt, der bereits im Artenschutzfachbeitrag des Bebauungsplanes Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“ untersucht wurde. Daraus sind in bereits laufenden Planungsverfahren adäquate Maßnahmen abgeleitet, um das Schutzgut in der Planung gebührend zu berücksichtigen.
Die Planfläche liegt nach Auskunft des Geologischen Dienstes in einer Subrosionssenke, die mit bis zu 60 m mächtigen Ablagerungen aus Schluff, Sand und Kies gefüllt ist.
Empfohlen ist es, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
Zudem sind im Plangebiet Bodenbelastungen durch die frühere gewerbliche Nutzung vorhanden. Diese sind ebenfalls bereits im Rahmen der vorherigen Planverfahren in dem Hoffmannsgelände umfassend untersucht, bewertet und in den entsprechenden Bebauungsplänen mit eingearbeitet worden, welche in dem aktuell laufenden Verfahren weiter berücksichtigt werden sollen.
Ein Umweltbericht liegt vor und das Ergebnis ist in die Begründung eingearbeitet.

2.4 Verkehr

Die überregionale Anbindung an das Plangebiet erfolgt über die Bundesautobahn 2 sowie über die Bundesstraße 239, die im Westen in etwa 2 km Entfernung verläuft. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hoffmannstraße mit direktem Anschluss an die Rudolph- Brandes- Allee in weiterführende Richtung Herford und über Schötmar in Richtung Lage.
An den Öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die Buslinie 942 mit der Haltestelle „Hoffmannstraße 6“ nördlich des Plangebietes sowie mit der Haltestelle „Unter der Brücke“ südlich des Plangebietes fußläufig angebunden. Die Buslinie 947 mit der Haltestelle „Rudolph-Brandes- Allee“ und „Rathaus“ sind in unmittelbarer Nähe. Der ZOB Bad Salzuflen sowie der Bahnhof Bad Salzuflen und der Bahnhof Schötmar mit Zugverbindungen Richtung Herford und Lage sind jeweils innerhalb von etwa 10- 15 Gehminuten zu erreichen.

3 Planungsbindungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold stellt den Geltungsbereich der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hoffmannstraße“ in seinem Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld für den Bereich zwischen Hoffmannstraße und Bahntrasse (Herford – Himmighausen) als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Zudem 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 entfällt die Kennzeichnung des Grundwasser- und Gewässerschutzes zwischen der Bahntrasse und der Rudolph- Brandes- Allee.

Abbildung 5:
Auszug aus dem Regionalplan
Quelle: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 12

Abbildung 6:
Auszug aus dem Regionalplanentwurf 2020
Quelle: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 14

3.2 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.

Angrenzend an den Bereich befindet sich jedoch das Landschaftsschutzgebiet der Mündungsbereich Bega/Werre (LSG-LIP-00001). Das Schutzziel hier dient der Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes, wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Hierbei handelt es sich um eine großflächige Geländemulde mit bis zu 30 m mächtigen glazialen Sand- und Kiesschichten im Untergrund, teilweise hohen Grundwasserständen und begleitenden naturnahen Vegetationsbeständen. Der Landschaftsraum ist als Kaltluftsammel- und –abflussbereich, als Grundwasserleiter und -reservoir, als natürliches Überschwemmungsgebiet von Werre und Bega sowie als Standort naturnaher Lebensgemeinschaften von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt sowie als prägender Landschaftsteil von hohem Wert für das Landschaftsbild.

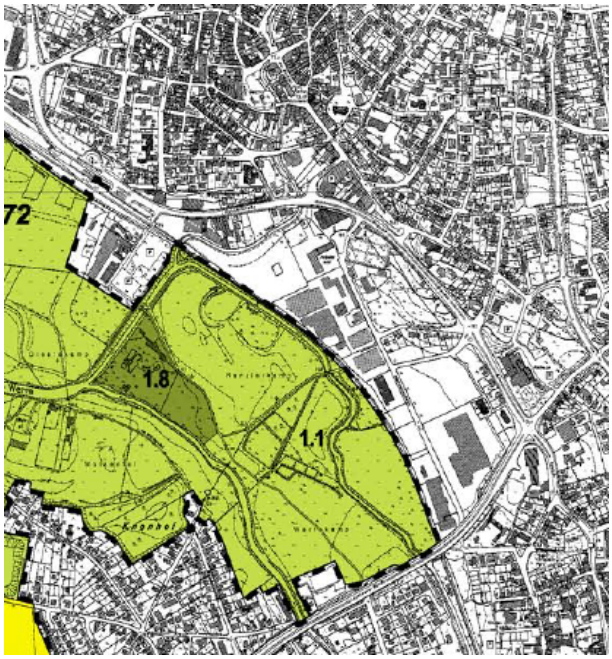

Abbildung 7:
Auszug aus dem Landschaftsplan Nr.3 „Bad Salzuflen“
Quelle: Kreis Lippe

3.3 Denkmalschutz, Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Denkmäler (Baudenkmäler und Bodendenkmäler), jedoch ein erhaltenswertes Gebäude. Diese Kennzeichnung wird im B- Planverfahren der 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße – nördlicher Teil“ nachrichtlich übernommen.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25, unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW) .

3.4 Flächen mit Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind Flächen mit Bodenbelastungen durch die frühere gewerbliche Nutzung vorhanden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Altstandort 3918 117 CM "Hoffmannstraße", ehemalige Stärkefabrik (Hoffmannstraße 16, Hoffmannstraße).
Diese sind bereits im Rahmen der vorherigen Planverfahren in dem Hoffmannsgelände umfassend untersucht, bewertet und in den entsprechenden Bebauungsplänen miteingearbeitet worden, welche in den aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren beachtet werden. Die Kennzeichnung der Flächen erfolgt nachrichtlich im Flächennutzungsplan, sowie auf Ebene der B- Pläne.
Die in der 2. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße – nördlicher Teil“ getroffenen Festsetzungen und Hinweise für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) werden unverändert für den Teilbereich des Plangebietes übernommen.

3.5 Wasser- und Quellenschutzgebiete

Die neue Heilquellenschutzgebietsverordnung ist am 31.07.2023 bekanntgemacht worden und rechtswirksam. Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet „Bad Salzuflen“ in der qualitativen Zone III sowie in der quantitativen Zone A.
Die gem. Anlage A der Heilquellenschutzgebietsverordnung verbotenen und genehmigungspflichtigen Handlungen oder Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Die neue Schutzgebietsverordnung sieht unter anderem eine Genehmigungspflicht für die Ausweisung von neuen Gewerbegebieten vor. Nach Rücksprache mit der zuständigen Wasserbehörde des Kreises ist keine Genehmigung für diese Gewerbegebietsausweisung erforderlich. Hierbei handelt es sich um ein bereits zum Großteil versiegeltes und bestehendes Gewerbegebiet. Die ausgewiesene gewerbliche Baufläche verlagert sich lediglich in den südlichen Bereich des Plangebietes.

4 Planinhalt

Im Geltungsbereich der 139. Flächennutzungsplanänderung soll die südliche Fläche, die als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt ist, zurückgenommen werden. Künftig soll diese Fläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die nördliche Fläche, die als Gewerbliche Baufläche dargestellt ist, soll ebenso zurückgenommen werden und künftig als Gemischte Baufläche entsprechend der vorhandenen und zukünftigen beabsichtigten Nutzungen dargestellt werden.
Die Erfordernisse entspringen aus den Bauleitplanverfahren der 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße - nördlicher Teil“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“. Des Weiteren wird angestrebt, aktuell brachliegende Flächen der Deutschen Bahn AG zukünftig zu entwickeln und von Bahnzwecken zu entwidmen. Teilweise sind im Geltungsbereich bereits Flächen von Bahnzwecken freigestellt worden, so dass eine durchgehende Nutzung zu Bahnzwecken bzw. die Führung von zusätzlichen Gleisen nicht mehr umsetzbar ist. Vor diesem Hintergrund wird langfristig angestrebt, neben den bereits von Bahnbetriebszwecken

entwidmeten Flächen auch die Fortführung bzw. Verlängerung dieser Flächen zukünftig den Bauflächen zuzuführen. Diese werden als Arrondierung des Gewerbegebietes in die Planung miteinbezogen. Die vorhandenen Gleisanlagen bzw. Bahnflächen sind weiterhin im FNP als Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Die beabsichtigte Zielrichtung des Bebauungsplanes Nr. 0251 ist die Festsetzung eines nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes.

In dem Verfahren der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße - nördlicher Teil“ geht es um die Änderung der Art der Nutzung von Gewerbegebiet in Mischgebiet. Ein Baugesuch bezüglich des ehemaligen Fabrikgebäudes der Bega-CAN und die bereits errichtete Kindertagesstätte im westlichen Bereich des Planungsgebietes zeigen eine allgemeine Entwicklung des Planungsgebietes in durchmischte Strukturen, ohne störende gewerbliche Anteile. Im Norden sind heute bereits keine störenden gewerblichen Nutzungen mehr vorzufinden. Die dortigen Entwicklungen gehen in eine Nutzungsstruktur mit Mischungen aus Wohnen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken und Dienstleistungen über. Der Bereich des Bega-CAN-Betriebsgeländes soll zukünftig eine Vielzahl an verschiedenen Nutzungen, ohne störendes Gewerbe erhalten. Die Mischnutzungen entsprechen den bereits angrenzenden Nutzungen der Umgebung im Norden und Osten des Plangebietes.
Nachrichtlich übernommen wird die Darstellung des Altstandortes 3918 117 CM "Hoffmannstraße", ehemalige Stärkefabrik (Hoffmannstraße 16, Hoffmannstraße) (siehe Kapitel 3.5).

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Situation innerhalb des Plangebietes bleibt weitestgehend gleich. Sowohl im nördlichen Bereich, als auch im südlichen Bereich sind keine Auswirkungen der Planung in Bezug auf die Erschließung anzunehmen. Durch die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen, mit unter anderen Lieferungs- und Besucherverkehr, sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist bereits heute größtenteils bebaut, wodurch die Flächennutzungsplanänderung sowie die parallel laufenden Bebauungsplanverfahren nicht dazu führen, dass zukünftige Nutzungen eine erhöhte Lärmbelastung mit sich bringen. Zu erwarten ist eine Abnahme im Bereich des vorhandenen Gewerbelärmes, vor allem im nördlichen Bereich des Planungsgebietes, in dem zukünftig ein Mischgebiet entstehen soll. Dort sind neben einer bereits heute bestehenden Kindertagesstätte unter anderen Arztpraxen und Rechtsanwälte vorzufinden, von denen bereits heute kaum Gewerbelärm ausgeht. Verträgliche Nutzungen wie Wohnen und weitere Betreuungseinrichtungen sollen dort zukünftig entstehen. 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.

5.3 Umweltbericht und Artenschutz

Da die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des B- Planes Nr. 0251 und der 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I durchgeführt wird, wurde bereits ein Umweltbericht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 0251 für den südlichen Bereich der Hoffmannstraße erstellt. Dieses Gutachten betrachtet ein größeres Untersuchungsgebiet als nur der Fläche des Geltungsbereiches der B- Planes Nr. 0251. Das erweiterte Untersuchungsgebiet verläuft bis zu der Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße - nördlicher Teil“ und umfasst somit das gesamte Gebiet der Flächennutzungsplanänderung.
Für die öffentliche Auslegung der 139. Flächennutzungsplanäderung hat die Stadt Bad Salzuflen die Umweltprüfung mit dem Umweltbericht erstellt.

Mit den weit detaillierteren Untersuchungen der umweltrelevanten Auswirkungen zu den Bebauungsplänen ist dem Anspruch an die Umweltprüfung im Rahmen des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen. Die detaillierten Auswirkungen sind aus dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.
Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ergibt sich damit hier nicht. Auf dieser Planebene sind keine erheblichen Betroffenheiten der Umweltschutzgüter zu erkennen, die nicht in den folgenden Plan- und Zulassungsebenen durch Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden können.

Im Zuge der Bauleitplanverfahren war zudem 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 war zu überprüfen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten beseitigt werden (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatschG). Bei der Prüfung wurde die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW1 zu Grunde gelegt.

Aufgrund des Ergebnisses des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und des Umweltberichtes, sind in die textlichen Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen worden. Zusätzlich zu den Vermeidungsmaßnahmen in den Sommermonaten für Vögel, werden auch Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen im Winterzeitraum vorgesehen. Artenschutzrechtliche Konflikte für die ermittelten Konfliktarten können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden.
Die oben genannten Maßnahmen sowie Regelungen sind in die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“ und 3. Änderung des B- Planes Nr.0178 B/I „Hoffmannstraße – nördlicher Teil“ aufgenommen worden, da solche Vorgaben nicht Bestandteil einer Änderung des Flächennutzungsplans sind.

5.4 Kosten und Finanzierung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eigenständig durch die Verwaltung erstellt. Die notwendigen Gelder stehen im Haushalt zur Verfügung. Die Flächen befinden sich mehrheitlich im privaten Besitz, während sich die öffentlichen Verkehrsflächen im städtischen Eigentum befinden.

6 Gesamtabwägung

Durch die 139. Flächennutzungsplanänderung erfolgt lediglich ein Flächentausch bzw. eine Verschiebung der gewerblichen Baufläche in den Süden des Plangebietes. Entsprechend der vorhandenen Situation und den Entwicklungen innerhalb der Baugebiete ist diese Anpassung zukunftsorientiert. Anlass sind Baugesuche und notwendige Veränderungen der Erschließung, sowie veränderte Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung entlang der Hoffmannstraße.
Dabei werden die Bebauungsstruktur und ihre vielfältigen Nutzungen erhalten. Zeitgleich eröffnen sich durch die Verlagerung der gewerblichen Baufläche neue Nutzungsmöglichkeiten, die sich städtebaulich in das Gebiet einfügen.
Die Darstellung der gewerblichen und gemischten Bauflächen zum Erhalt bzw. Ausbau der bestehenden Nutzungen wird weiterhin als zielführend und notwendig für die Umsetzung der Bebauungsplanverfahren bewertet.

Den Belangen des Umweltschutzes und den Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Änderungsverfahren Rechnung getragen. Dazu wurden die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der Planung für den Geltungsbereich der 139. Flächennutzungsplanänderung in Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht liegt als gesonderter Teil der Begründung vor.
Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Dies ist unter andern bedingt durch den bereits heute schon zum Großteil gewerblich genutzten und bebauten Raum. Ein Bedarf an Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ergibt sich damit nicht. Auf dieser Planebene sind keine erheblichen Betroffenheiten der Umweltschutzgüter zu erkennen, die nicht in den folgenden Plan- und Zulassungsebenen durch Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden können.

Als Ergebnis der Gesamtabwägung ist die vorliegende Planung mit den umweltschützenden Anforderungen vereinbar.

7 Flächenbilanz

	Wirksame Fassung		**139. Änderung**	
Flächen für Bahnanlagen	4.016 m²	8,43 %	0 m²	0 %
SO „ Großflächiger Einzelhandel“	26.767 m²	56,20 %	0 m²	0 %
Gewerbliche Baufläche	16.848 m²	35,37 %	30.012 m²	63,01 %

Gemischte Baufläche	0 m²	0 %	17.618 m²	36,99 %
Gesamtfläche	**47.631 m²**	**100 %**	**47.631 m²**	**100 %**

Bad Salzuflen, den 23.11.2023