

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB zur
139. Änderung des Flächennutzungsplanes für den
Bereich „Hoffmannstraße“ der Stadt Bad Salzuflen,
Ortsteile Schötmar und Bad Salzuflen**

1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

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.

Im nördlichen Änderungsbereich liegt die 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße - nördlicher Teil“ im Ortsteil Bad Salzuflen, die parallel zur FNP- Änderung gestartet wurde. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Mischgebietes vor, um bereits bestehende Nutzungen zu sichern und sich planungsrechtlich an die Umgebung anzupassen, die bereits im Norden und Osten des Plangebietes Mischgebiete ausweisen. Der bestehende Flächennutzungsplan stellt die nördliche Fläche des Änderungsbereichs als gewerbliche Baufläche dar. Die geplante Mischgebietsfestsetzung lässt sich aus der gewerblichen Baufläche nicht entwickeln. Aus dem Grund ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, um statt gewerblicher Bauflächen eine gemischte Baufläche darzustellen.

Im nördlichen Bereich ist bereits heute größtenteils eine Mischung der Nutzungen vorhanden. Während sich im nördlichen Bereich eine deutliche Abnahme an gewerblichen Nutzungen zeigt, nimmt diese im südlichen Bereich zu.

Der Bebauungsplan Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“ im Ortsteil Schötmar befindet sich bereits in einem laufenden Bebauungsplanverfahren mit ähnlicher Zielsetzung. Auch hier soll eine Anpassung der Art der Nutzung bezogen auf die vorhandenen und zukünftigen Nutzungen erfolgen. Außerdem sollen bestehende Umsetzungshemmnisse abgebaut werden. Im südlichen Bereich befindet sich aktuell gemäß dem Zentren- und Nahversorgungskonzept ein Teilbereich des Sonderstandortes „Fachmarktzentrum Hoffmannstraße“, so dass hier im aktuellen Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt ist. Die beabsichtigte Zielrichtung des Bebauungsplanes Nr. 0251 ist die Festsetzung eines nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes. Aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ lässt sich der Bebauungsplan nicht entwickeln. Aus dem Grund ist auch für diesen Bereich eine Änderung erforderlich.

Durch die Änderung verlagert sich somit die Gewerbliche Baufläche vom nördlichen Teil in den südlichen Teil des Plangebietes, in dem bereits heute der Schwerpunkt bei gewerblichen Nutzungen innerhalb des Sonderstandortes „Fachmarktzentrum“ liegt.

2. Verfahrensablauf und Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung am 02.05.2023 den Aufstellungsbeschluss mit der Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung des Vorentwurfs erfolgte in der Zeit vom 22.05.2023 bis 23.06.2023.

Die landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz zu dem Vorhaben wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bei der Bezirksregierung gestellt. Mit Schreiben vom 26.06.2023 hat die Bezirksregierung Detmold bestätigt, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Von der Öffentlichkeit sind in der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind sieben relevante Stellungnahmen eingegangen, sowie eine Anmerkung von dem Fachdienst Feuerwehr der Stadt Bad Salzuflen. Der Kreis Lippe weist zum Thema Wasserwirtschaft auf die Neufestsetzungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung und die sich daraus wahrscheinlich ergebenden weitergehenden Einschränkungen bei geplanten Bodeneingriffen sowie die Genehmigungspflicht neuer Gewerbegebietsausweisungen hin und gibt immissionsschutzrechtliche Hinweise für das Bebauungsplanverfahren. Die Bezirksregierung Detmold hat keine Bedenken gegenüber der Planung, gibt jedoch Hinweise zu der Festsetzung des Heilquellenschutzgebietes und der ggf. notwendigen Genehmigungspflicht von Gewerbegebieten. Der Geologische Dienst gibt Hinweise zum Baugrund und dem Umgang mit dem Schutzgut Boden. Die Deutsche Bahn AG äußert Bedenken gegenüber der im Eigentum der Bahn befindlichen Flächen, soweit es sich hier um bahngewidmetes Gelände handelt und gibt Hinweise zum Umgang dazu. Der LWL gibt Hinweise zum Umgang mit eventuell auftretenden Bodendenkmälern bei Bodeneingriffen. Der Lippische Heimatbund äußert immissionsschutzrechtliche Bedenken und wünscht erweiterte Grünflächen zur Vernetzung.

Weiterhin wurde von der Feuerwehr der Stadt darauf hingewiesen, dass aufgrund der veralteten Datenlage der Löschwasserberechnung von 2006 die Brandschutzdienststelle keine Aussage dazu trifft, ob die Löschwasserversorgung sichergestellt ist und bittet darum, dies durch den Löschwasserversorger, die Stadtwerke Bad Salzuflen GmbH, nachzuweisen.

Diese Thematik betrifft nicht die Änderung des Flächennutzungsplanes, wird aber in den parallel laufenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und ist geprüft worden.

Nach erneuter Berechnung im November 2023 kann die Löschwasserversorgung für den südlichen Änderungsbereich des B-Planes Nr. 0251 als gesichert angesehen werden, für den nördlichen Bereich erfolgt noch die Prüfung.

Die Anmerkungen der Bezirksregierung und des Kreises zu den Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie die Informationen zum Stand der Neuausweisungen der Heilquellenschutzgebiete führten in der Begründung in den Punkten 3.5 (Wasser und Quellenschutzgebiete) zu redaktionellen Änderungen.

Die Stellungnahmen beinhalteten zum Großteil Anregungen und Hinweise, die den Bebauungsplanverfahren und der nachfolgenden Ausführungsplanung zuzuordnen sind.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 139. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 21.09.2023 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung beschlossen und erfolgte in der Zeit vom 04.10.2023 bis 06.11.2023.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind insgesamt dreizehn Stellungnahmen eingegangen, von denen fünf inhaltlich relevante Anregungen enthalten, die aber zu keiner Änderung der Planung geführt haben.

Die Bezirksregierung Detmold gibt Hinweise zu der Festsetzung des Heilquellenschutzgebietes und der ggf. notwendigen Genehmigungspflicht von Gewerbegebieten sowie für den Umgang mit Niederschlagswasser. Der Kreis Lippe weist auf ein Biotop entlang der Bahnflächen hin. Der Lippische Heimatbund äußert sich zur Thematik der Grünflächen und deren Vernetzung.

Das Eisenbahn-Bundesamt erläutert die Notwendigkeit der Freistellung von im Bahneigentum befindlicher Flächen und gibt Hinweise für den Umgang mit Eisenbahnbetriebsanlagen. Die Deutsche Bahn AG äußert Bedenken gegenüber der im Eigentum der Bahn befindlichen Flächen, soweit es sich hier um bahngewidmetes Gelände handelt und gibt Hinweise zum Umgang dazu. Dabei handelt es sich um Anregungen, die die Grundzüge der Planung berühren. Die Überplanung der Fläche als Gewerbliche Fläche erfolgt aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“ angestrebten Entwicklungsabsicht. Die Teilflächen des Flurstückes 1085 (im Eigentum der DB Netz AG) sind dort als aufschiebend bedingte Nutzungen nach §9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Die Nutzungen im gekennzeichneten Bereich werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig. Bis zum Eintritt der Bedingung gelten die Festsetzungen als planfestgestellte Bahnanlagen.

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. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist. Es werden daher geringe Arrondierungen bei der Darstellung der Bahnflächen vorgenommen, wobei die heutige Bahntrasse mit den bestehenden Gleisanlagen nicht überplant wird und weiterhin im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen dargestellt wird.

Die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Hoffmannstraße“, Ortsteile Schötmar und Bad Salzuflen mit der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 30.08.2023 wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Bad Salzuflen am 05.12.2023 beraten und vom Rat der Stadt Bad Salzuflen am 06.12.2023 beschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Der Umweltbericht zur 139. Änderung des Flächennutzungsplanes ist von der Stadt Bad Salzuflen selbst erstellt worden. Mit den weit detaillierteren Untersuchungen der umweltrelevanten Auswirkungen zu den parallel laufenden Bebauungsplänen war auch dem Anspruch an die Umweltprüfung im Rahmen des Flächennutzungsplanes so ausreichend Rechnung getragen.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in die Begründung eingearbeitet (siehe Pkt. 5.3 der

Begründung).

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 Ebene sind keine erheblichen Betroffenheiten der Umweltschutzgüter zu erkennen, die nicht in den folgenden Plan- und Zulassungsebenen durch Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden können.

Artenschutz

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 NRW 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 der 3. Änderung des B-Planes Nr. 0178 B/I „Hoffmannstraße – nördlicher Teil“ aufgenommen worden, da solche Vorgaben nicht Bestandteil einer Änderung des Flächennutzungsplans sein können.

Immissionsschutz

Eine Untersuchung des Immissionsschutzes ist nicht Bestandteil einer Flächennutzungsplanänderung, da einer Flächendarstellung im Flächennutzungsplan kein konkretes Vorhaben zugeordnet werden kann.

Durch das bereits heute schon bestehende Gewerbegebiet sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zur Wohnbebauung oder andere zu schützenden Bauweisen zu erwarten. 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.

Im Zuge des parallel laufenden Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 0251 „Hoffmannstraße Süd“ ist die Thematik des Immissionsschutzes detaillierter behandelt worden. Schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen) liegen einerseits nordöstlich in einem Mischgebiet (angrenzend) sowie südlich in einem Allgemeinen Wohngebiet (Entfernung ca. 76 m). Festsetzungen nach dem Abstandserlass NRW werden nicht getroffen, da der darin enthaltene Regelabstand von 100 m für erhebliche Teile des Plangebietes unterschritten wird. Für diese Flächen sind ohnehin Einzelnachweise zur Verträglichkeit im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu erbringen. In den vorliegenden Bebauungsplänen werden keine einschränkenden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, da diese Aspekte sachgerechter auf der Genehmigungsebene abgehandelt werden können.

Ein Schutz vor Lichtemissionen wird in Richtung der Bahntrasse und der offenen Landschaft westlich des Plangebietes angestrebt. Dazu wurden in den Bebauungsplänen gestalterische Festsetzungen getroffen, die selbstleuchtende und angeleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht in diese Richtung ausschließen sowie detaillierte Festsetzungen zur Beleuchtung vorgenommen.

Altlasten

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).

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.

Wasser - Heilquellenschutzgebiet

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 bereits zum Großteil versiegeltes und bestehendes Gewerbegebiet. Die ausgewiesene gewerbliche Baufläche verlagert sich lediglich in den südlichen Bereich des Plangebietes.

4. Alternativstandorte

Mit der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hoffmannstraße“ in den Ortsteilen Schötmar und Bad Salzuflen werden vorhandene Bauflächen geändert. Anderweitige Flächen werden aufgrund der Umstrukturierung der bereits bestehenden Baugebiete nicht betrachtet und stehen auch nicht als Alternative zur Verfügung.

5. 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.

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. 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 Ebene 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.

Bad Salzuflen, den 20.12.2023