

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0192 V „VitaSol, Teilbereich B“ Ortsteil Bad Salzuflen

1. Planungsziele

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0192 V „VitaSol, Teilbereich B“ umfasst ca. 4,72 ha und befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Bad Salzuflen. Er umfasst Teile des heutigen Flurstücks 787 sowie einen Abschnitt der Exterschen Straße. Zur Stärkung des Tourismus verfolgt die Stadt den Bau eines neuen Thermenhotels am Standort der VitaSol-Therme. Für die Entwicklung und den langfristigen Betrieb der Therme und des Hotels durch einen Betreiber ist die VitaSol-Therme im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung an die Kannevischer Holding veräußert worden. Voraussetzung für die Veräußerung der Therme war unter anderem, dass der neue Eigentümer sich als Vorhabenträger verpflichtet, für die Errichtung des Hotels die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchführen zu lassen. Da das Hotel auf den südöstlichen Teilbereichen des Parkplatzes I der Therme errichtet werden soll, um eine direkte bauliche Verbindung der beiden Nutzungen zu ermöglichen, und der Stellplatzbedarf für das Hotel über die verbliebenen Stellplätze des Parkplatzes I gedeckt werden soll, müssen die wegfallenden Stellplätze für die VitaSol-Therme an einer anderen Stelle errichtet werden. Hierfür ist nördlich der Exterschen Straße auf den Flächen des VitaSol-Parkplatzes II die Errichtung eines Parkdecks geplant. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden hierfür durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0192 V „VitaSol, Teilbereich A“ geschaffen.

Das Thermenhotel soll für zukünftige Gäste insgesamt 200 Betten zur Verfügung stellen, verteilt auf 100 Zimmer. Die Zimmer sollen zum Landschaftsgarten hin ausgerichtet werden, während sich die Flure auf der Seite der Stellplatzanlage befinden. Die Objektplanung des Hotels sieht die Errichtung eines auskragenden Erdgeschosses vor, während das Gebäude ab dem ersten Obergeschoss in Form von zwei miteinander verbundenen Gebäuderiegeln errichtet werden soll. Durch den Versatz in der Horizontalen zwischen dem nördlichen und dem südlichen Riegel wird der Baukörper aufgeteilt, sodass eine kleinteiligere Fernwirkung von dem Gesamtgebäude ausgeht. Dies wird durch den Versprung in der Vertikalen unterstützt. Ab dem ersten Obergeschoss springt der Baukörper deutlich von den Außenwänden des Erdgeschosses zurück. Das Dach des Erdgeschosses soll begrünt werden und verspringt im Bereich der Außenterrasse in der Höhe. Der südliche Gebäuderiegel soll über insgesamt fünf Geschosse (inkl. Erdgeschoss) verfügen, der nördliche Gebäuderiegel über insgesamt sechs Geschosse. Die Außenwände der Erdgeschosebene sind überwiegend verglast vorgesehen, sodass das Gründach zwischen den öffentlichen Hotelnutzungen im Erdgeschoss und den Zimmern ab dem ersten Obergeschoss eine Art schwebende Grünebene darstellt. Im ersten Obergeschoss des Hotels soll durch einen Bademantelgang eine direkte Verbindung mit der VitaSol-Therme entstehen. Auf dem Dach des 5-geschossigen Gebäudeteils ist die Errichtung eines Dachgartens geplant. Auf dem Dach des 6-geschossigen Gebäudeteils soll eine Photovoltaikanlage errichtet werden.

Die Stellplatzanlage soll zukünftig rund 130 Stellplätze umfassen und begrünt werden. Über die Stellplatzanlage erfolgt nördlich auch die Anbindung an den städtischen Bauhof. Im nördlichen Bereich des Plangebiets soll zukünftig der Schwaghofbach freigelegt werden. Die Planungen der Stadt Bad Salzuflen werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Neben der Planung des Hotels sieht die Standortentwicklung der VitaSol-Therme auch die Erweiterung der Therme selbst vor. Dies betrifft insbesondere den Saunabereich. Südlich des Thermenhauptgebäudes befinden sich ein Außenbereich für die Saunagäste. In diesem Bereich sollen langfristig voraussichtlich zwei weitere Saunen sowie südöstlich der Therme ein größerer Ruhebereich errichtet werden. Die großen Außenbecken östlich des

Themengebäudes sollen saniert und aufgewertet werden. Im Zuge dessen ist eine Anpassung der bestehenden Außenbereiche möglich.

Der bestehende parkartige Vorbereich zur Erschließung der Therme soll in seinem Charakter erhalten werden, ebenso wie die waldartigen Bereiche im Übergang zum Landschaftsgarten. In diesen Bereichen sollen zusätzlich neue Bäume gepflanzt werden, die anteilig als Ersatz für die zu fallenden Bäume im Bereich des Hotelneubaus dienen sollen. Die weiteren Ersatzpflanzungen werden außerhalb des Plangebiets vorgenommen.

Die Flächen der VitaSol-Therme mit dem VitaSol I Parkplatz südlich der Exterschen Straße liegen planungsrechtlich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für das Vorhaben wird projektbezogen ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Therme und Hotel“, Teilbereich B festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Thermalbads und eines Thermenhotels inklusive zugehöriger Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen. Hierzu gehören unter anderem auch die Außenbereiche der Therme inkl. Schwimmbecken und Saunabereich. Neben den zuvor genannten Nutzungen sind auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässige. Diese Nutzungen sind bereits im Bestand vorhanden und ergänzen das Angebot der Therme und des Hotels sinnvoll, sodass insgesamt die Umsetzung eines ganzheitlichen Gesundheits- und Tourismuskonzepts gebündelt an dem Standort ermöglicht werden soll. Das Sondergebiet teilt sich in die Bereiche SO1 und SO2, die sich hinsichtlich der jeweils zulässigen Nutzungsschwerpunkte (Thermalbad bzw. Hotel) sowie hinsichtlich der zulässigen Gebäudekubatur unterscheiden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Gesamt-Grundflächenzahl bei 0,6 liegt (GRZ 0,4 zzgl. 50%). Für den nördlichen Teil des Hotelgebäudes werden, um einen gewissen Spielraum in der Höhenentwicklung abzudecken, eine Mindesthöhe von 108,0 m ü. NHN und eine Maximalhöhe von 109,5 m ü. NHN festgesetzt. Der südliche der beiden versetzten mehrgeschossigen Riegelbauten umfasst zwingend fünf Geschosse in einer Gesamthöhe von 104,0 bis 105,5 m ü. NHN. Eine Überschreitung der Gesamthöhe des fünfgeschossigen Gebäudeteils im SO2 ist für die Nebenanlagen des Dachgartens die höher als 1,5 m sind und das Treppenhaus um maximal 3,5 m in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Im Bereich des Thermalbads (SO1) orientieren sich die Festsetzungen der maximalen Gesamthöhe am Gebäudebestand. Es erfolgt eine Gliederung entsprechend den verschiedenen Bauteilen, die sich im Bestand teils deutlich in ihrer Höhenentwicklung unterscheiden. Um geringfügige Entwicklungsspielräume für gegebenenfalls erforderliche Umbauten zu gewähren, werden die Höhenfestsetzungen zwischen den Bauteilen teilweise aneinander angeglichen.

Südlich des SO1 schließen waldartige Grünflächen an, die den Übergang zum angrenzenden Landschaftsgarten bilden. Diese Bereiche sollen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Waldartige Parkanlage“ festgesetzt werden. Die Grünfläche sowie die flächenhaften Gehölzstrukturen im Anschluss im Bereich des SO1 südlich des Thermenhauptgebäudes sind zur Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nördlich des SO2 ist die Offenlegung des Schwaghofbachs geplant. Der begleitende begrünte Gewässerrandstreifen wird ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Durch den Neubau des Hotels inkl. der angepassten Stellplatzanlage werden voraussichtlich 42 Bäume mit einem Stammumfang ≥ 80 cm gefällt. Auf dem Grundstück der VitaSol GmbH können insgesamt 34 Ersatzpflanzungen von insgesamt 126 Ersatzpflanzungen untergebracht werden. Die restlichen Ersatzpflanzungen werden auf Flächen des Golf- und Landclubs Bad Salzuflen untergebracht.

Aufgrund der Neuordnung der Stellplatzanlage wird in Teilen in die bestehenden Gehölzbereiche im Übergang zur Exterschen Straße eingegriffen. Städtebauliches Ziel ist nach wie vor die Abschirmung der neuen Stellplatzanlage gegenüber der Exterschen Straße sowie darüber hinaus der anschließenden Grünstrukturen, um das bestehende Landschaftsbild in diesem Bereich zu wahren. Dementsprechend werden für die Bereiche

zwischen der geplanten Stellplatzanlage und der öffentlichen Verkehrsfläche Pflanzflächen festgesetzt, in denen ein Gehölzsaum mit Wildstrauchhecken und Bäumen anzupflanzen sind.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben den Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, bodenkundliche Karten und weitere Geodaten etc. ausgewertet. Im Verfahren wurden zudem projektbezogene Fachplanungen und Untersuchungen erarbeitet:

- A.1 Bertram Mesermann Büro für Landschaftsplanung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0192 V „VitaSol, Teilbereich B“ der Stadt Bad Salzuflen, September 2024, Warstein-Hirschberg.
- A.2 Wessling Consulting Engineering GmbH & co. KG: Bad Salzuflen, Errichtung eines Hotels im Anschluss an die VitaSol-Therme – Baugrundgutachten, Altenberge 2023.
- A.3 Stadt- & Verkehrsplanungsbüro Kaulen: Verkehrsgutachten Bad Salzuflen vBPlan Nr. 0192 V „VitaSol, Teilbereiche A und B“ – Erläuterungsbericht, 01.08.2024, Aachen.
- A.4 Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0192 V „VitaSol, Teilbereich B“ der Stadt Bad Salzuflen, Dresden, 03.09.2024.

Im Rahmen der Beteiligungsschritte nach dem Baugesetzbuch (BauGB) wurden die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert, es wurden weitere Abwägungsmaterialien gesammelt. Auf dieser Basis wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. Die Standortprüfung hat keine durchgreifenden Erkenntnisse ergeben, die aus Umweltsicht die Wahl eines anderen Standorts erfordern. Bei der Bearbeitung der Umweltbelange standen die Themen Artenschutz, Heilquellenschutzgebiet und naturschutzfachlicher Ausgleich im Vordergrund.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet beziehen sich auf den Umgang mit den bestehenden Gehölzen sowie der Eingrünung mit den entsprechenden Konsequenzen für die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser, Tiere und Pflanzen etc. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0192 V werden Minderungs- und Schutzmaßnahmen ergriffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten die städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung in das Umfeld. Der verbleibende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wurde rechnerisch ermittelt. Zur Kompensation der mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0192 V „VitaSol, Teilbereich B“ verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den umfangreichen Festsetzungen zum Erhalt von Grün- und Gehölzflächen zusätzlich externe Maßnahmen erforderlich. Als Kompensationsmaßnahme werden auf einer Fläche im FFH-Gebiet „Stadtwald Bad Salzuflen“ mit einer Größe von 10.077,5 m² der ehemalige Fichtenbestand in einen Traubeneichen-Buchenmischwaldbestand umgewandelt (20.155 Wertpunkte). Der zweite Teil erfolgt auf einer privaten Fläche in der Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 32, Flurstücke 196, 209 und 172 durch die Anpflanzung von 92 Einzelbäumen (9.200 Wertpunkte). Auf die ausführliche Bearbeitung in Umweltbericht und Begründung wird verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung- und Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung am 31.10.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0192 V „VitaSol, Teilbereich B“ beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB erfolgte vom 28.05.2024 bis zum 28.06.2024. In diesen Verfahrensschritten sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Seitens der Träger öffentlicher Belange sind i. W. Anregungen und Hinweise bezüglich vermuteter Bodendenkmäler, der verkehrlichen Erschließung, der bestehenden Schutzgebiete, der Entwässerung sowie des Immissionsschutzes vorgetragen worden. Des Weiteren wurden Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan bzw. allgemeine Anregungen für die spätere Planrealisierung gegeben. Diese wurden, soweit sinnvoll, zu den einzelnen Verfahrensschritten in die Planunterlagen eingearbeitet.

b) Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB

Die Planunterlagen wurden unter Berücksichtigung der Ergebnisse des bisherigen Planverfahrens als Entwurf weiter ausgearbeitet. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung am 05.11.2024 die Veröffentlichung beschlossen. Diese erfolgte in der Zeit vom 18.11.2024 bis 20.12.2024. In diesen Verfahrensschritten sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

c) Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a(3) BauGB

Aufgrund von Stellungnahmen bzgl. der Haupttrinkwasserleitung der Stadtwerke Herford und der neuen Zuordnung der Ausgleichsflächen sind Änderungen erfolgt, die eine erneute eingeschränkte Beteiligung erforderlich machten. Diese ist in der Zeit vom 14.02.2025 bis zum 24.02.2025 erfolgt.

4. Alternativstandorte

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zeigt sich zusammenfassend, dass aufgrund der zwingend notwendigen Nähe zur VitaSol Therme und der zum Großteil bereits bestehenden Flächenversiegelungen der bestehenden offenen Stellplatzanlage im Geltungsbereich die nunmehr abgebildeten flächenbezogenen Festsetzungen des vB-Plans Nr. 0192 V die bestmögliche Alternative für den Standort abbilden. Andere Standorte in unmittelbarer Nähe zur VitaSol Therme würden deutlich höhere Eingriffe in Natur und Landschaft sowie das Siedlungsbild bedeuten.

5. Gesamtabwägung

Grundlegende kommunale Zielsetzung der Stadt Bad Salzuflen ist die Stärkung des lokalen Tourismus. Aus diesem Grund soll der Standort der VitaSol-Therme um ein Thermenhotel ergänzt werden. Für die Entwicklung und den langfristigen Betrieb der Therme sowie des Hotels durch einen Betreiber ist die VitaSol-Therme im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung an die Kannevischer Holding veräußert worden. Zur Umsetzung einer baulichen Verbindung des geplanten Thermenhotels mit der bestehenden VitaSol-Therme in Form eines sogenannten Bademantelgangs sowie der Orientierung der Hotelzimmer zum Landschaftsgarten der Stadt Bad Salzuflen, soll das Thermenhotel auf Teilflächen des

heutigen Parkplatzes I der Therme errichtet werden. Städtebauliches Ziel im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0192 V „VitaSol, Teilbereich B“ ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Errichtung eines Thermenhotels auf den Flächen des heutigen Parkplatzes I der VitaSol Therme mit einer Kapazität von rund 100 Zimmern. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Erweiterung der Saunalandschaft und der Sanierung/Modernisierung der bestehenden VitaSol Therme geschaffen werden. Im nördlichen Teil des Plangebiets soll die Renaturierung des Schwaghofbachs in der Planung Berücksichtigung finden und langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Die Planung wird insgesamt als sinnvoll gesehen, da sie zur Stärkung des lokalen Tourismus beiträgt und an bestehende Infrastruktur anknüpft. Auch wenn durch den geplanten Neubau des Thermenhotels ein Teil des heutigen Gehölzbestands auf der Fläche der VitaSol Therme neu versiegelt wird, werden Art und Maß der baulichen Nutzung als verträglich angesehen.

Die Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanung auf die Umwelt und die verschiedenen Schutzgüter betreffen insbesondere die Eingriffe in Natur und Landschaft. Zum einen wird in den Gehölzstreifen zwischen dem heutigen Parkplatz VitaSol I und dem Landschaftsgarten eingegriffen und Flächen neu versiegelt, zum anderen sieht die vorliegende Planung die Offenlegung des heute verrohrten Schwaghofbachs vor, die sich wiederum positiv auf den Grünzug auswirkt. Um die Eingriffe in das Landschaftsbild von Bad Salzuflen so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Damit sich auch das geplante Thermenhotel einfügt, werden hier gestalterische Aspekte wie z. B. eine intensive Dachbegrünung berücksichtigt.

Mit Blick auf den Verkehr lässt sich festhalten, dass die geplante Erschließung über die Extersche Straße (L772) nicht den heutigen verkehrs- und sicherheitstechnischen Anforderungen entspricht. Die Straßenbaubehörde Straßen NRW weist darauf hin, dass die bestehende Zufahrt Bestandsschutz genießt und dieser bei Umnutzung, Abriss, Anbau oder Neubau erlischt. Aus diesem Grund ist hier voraussichtlich eine Linksabbiegespur gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraße (RAL2012) vorzusehen. Die Notwendigkeit im Zusammenhang mit dem prognostizierten Gesamtverkehrsmengen im Jahr 2040, ist in einem Verkehrsgutachten dargelegt worden. Im Anschluss ist ein Vorentwurf eines möglichen Linksabbiegestreifens durch einen Verkehrsplaner erstellt worden. Für die Umsetzung einer richtlinienkonformen Linksabbiegespur inkl. Zufahrt auf den Parkplatz VitaSol I sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Zufahrt entsprechend aufgeweitet worden, sodass ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Die Detailplanung erfolgt in Abstimmung zwischen der Stadt Bad Salzuflen und der Straßenbaubehörde parallel zum Bauleitplanverfahren.

Ferner geht die Planung mit dem Verlust von bislang unversiegeltem Boden und Gehölzeingriffen einher. Der Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft wird im FFH-Gebiet „Stadtwald Bad Salzuflen“ auf einer Teilfläche „Oberer Berg“ des Flurstücks 149, Flur 31, Gemarkung Bad Salzuflen Forstabschreibungsnummer 60 A¹⁺² und auf einer privaten Fläche in der Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 32, Flurstücke 196,209 und 172 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Bad Salzuflen hat in seiner Sitzung am 05.03.2025 die abschließende Abwägungsentscheidung getroffen und den Satzungsbeschluss gefasst. Auf die Beschlussvorlagen wird verwiesen. Mit der Bekanntmachung am 25.03.2025 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bad Salzuflen, den 26.03.2025