



Bad Salzuflen, den 30. Oktober 2020

Stadt Bad Salzuflen

FD Stadtplanung und Umwelt

32102 Bad Salzuflen

Bebauungsplan Nr. 0119/ I Roonstraße, Ortsteil Bad Salzuflen

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BBauG

Sehr geehrte Frau Schäfersmann,

im Rahmen des o.a. Beteiligungsverfahrens nehme ich für den Heimat- und Verschönerungsverein Bad Salzuflen (HVV) wie folgt Stellung:

Das Plangebiet ist ein gewachsenes, gut durchgrüntes Wohngebiet im Zentrum der Stadt. Der Charakter des Gebiets mit seinen Alleen in der Roon-, Moltke- und teilweise in der Bismarckstraße, aber auch den noch vielfach begrünten Vorgartenflächen sowie den großzügigen Grünflächen hinter den Häusern, gilt es aus Sicht des HVV zu erhalten. Dazu gehören auch die historischen Gebäude mit ihrer typischen giebelseitigen Ausrichtung zur Straße.

Der HVV hat bereits mehrfach die Frage nach Inhalt und Umfang des Kursondergebietes gestellt, und eine für den Kurort abgestimmte, das ganze Sondergebiet umfassende Beratung und Beschlussfassung des Rates gefordert. Wenn nunmehr **ein 10 Jahre alter** Beschluss des Rates zu einem **Teil des Kursondergebietes** umgesetzt werden soll, fehlt immer noch die Entscheidung zu den restlichen kurortspezifischen Gebieten, wie der Parkstraße, Salinenstraße etc..

Der zukünftigen Planung und Entwicklung des Staatsbades und der Stadt Bad Salzuflen sollte ein ganzheitliches auf das gesamte Gebiet abgestimmtes Entwicklungskonzept zugrunde liegen. Die Entwicklung dieses Gebiets muss die Wechselwirkung seiner Teile berücksichtigen und festlegen, wo es historische Baukultur zu erhalten gilt und welche Gebiete, unter Berücksichtigung der Anforderungen des Staatsbades und der Innenstadtentwicklung überplant werden sollen. Dies fehlt!

Auffällig beim BPlan 0119/ I Roonstraße ist, dass die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude als solche festgesetzt sind; es fehlen jedoch Festsetzungen zu Gebäuden, die mindestens erhaltenswert sind. In der Begründung zu diesem Bplan (Punkt 5.12) wird darauf hingewiesen, dass es *neben diesen Denkmälern weitere potentielle Denkmäler und erhaltenswerte Gebäude gibt*. Diese sollen im weiteren Verfahren veröffentlicht werden. Wann wird das sein?

Um den besonderen Charakter des ehemaligen Kurgebiets, der sich durch die Villen und Pensionen der Bäderarchitektur, die offene Bauweise, die Vorgärten und großen Gärten im hinteren Bereich auszeichnet, auch weiterhin zu entsprechen, sind die potentiellen Denkmäler, wie sie in der Begründung des Bplan genannt sind, kurzfristig unter Denkmalschutz zu stellen und im Plan festzusetzen. Weiterhin die erhaltenswerten Gebäude zu ermitteln und als erhaltens- und schützenswert im Bplan zu deklarieren. Diese Liste sollte kurzfristig erstellt werden, damit die Planung hierauf aufbauen kann. Die Auflistung der schützenswerten Gebäude insgesamt wird zeigen, wie wertvoll dieses Gebiet ist.

Die Festsetzung der großen Baufenster wird abgelehnt. Sie orientiert sich kaum am Bestand, wie es noch der Vorgängerbebauungsplan getan hat. Vielmehr sollte, wie auf den Grundstücken Bismarckstr. 1, 2a, 3, 13 – 19a und Moltkestraße 7a, 15a, 17a, 23a die **Baugrenze sich am Bestand orientieren**. Die Baufenster bieten einen einzigen Anreiz zum Abbruch, wie dies in Teilen schon im ganzen Gebiet in den vergangenen Jahren geschehen ist.

Maßvolle Erweiterungen bestehender Bauten könnte man **als Ausnahme** (§ 31 Abs. 1 BBauG) vorsehen, ohne dass dies dem Ziel der Planung (Ermöglichung der Wohnnutzung in dafür planungsrechtlich bislang nicht vorgesehenen Bereichen) zuwiderlaufen würde. So wie die Gebäude Bismarckstr. 13 – 19a, 1a, 2b, 3 und die anderen Gebäude mit der sie umrahmenden Baugrenze, sollte dies auch im Bereich der Roonstraße, der Moltkestraße und Friedrich-Ebert-Str. geschehen.

Der aktuelle Neubau an der Ecke Gröchteweg/Friedrich-Ebert-Str. sollte in die Planübersicht aufgenommen werden. Dabei wird dann ersichtlich, was die Planung von großen Baufenstern für die zukünftige Bebauung des Gebiets bedeuten würde. Eine Planung, die aus Sicht des HVV nicht stattfinden sollte, weil sie ohne Not über das normale Maß hinaus verdichtet und insbesondere die vorhandene Baustruktur zerstört.

Mit einer solchen verdichteten Bebauung, mit einer Architektur, die in jeder Stadt zu finden ist, würde das gewachsene, historische „Kurgebiet“ unwiederbringlichen Schaden nehmen.

Der Charme eines Kurorts wird nicht durch eine Architektur der Beliebigkeit geprägt. Dass dies auch Ziel des Rates ist, ergibt sich aus der Satzung der Stadt Bad Salzuflen über die Erhaltung baulicher Anlagen im Kurbereich vom 07.05.1981. Der Bereich dieser Satzung deckt sich in Teilen mit dem in Aufstellung befindlichen Bplan 0119/ I Roonstraße. Aus dieser Satzung erwächst die Notwendigkeit, erhaltenswerte Gebäude zu ermitteln und im Planbereich aufzunehmen. Mit der Festsetzung von erhaltenswerten Gebäuden im Gebiet des Bplan 0119 / I Roonstraße würde nicht nur der Zielsetzung der Erhaltungssatzung des Rates entsprochen, vielmehr könnte ein historisches Stadtgebiet mit seinen baulichen Besonderheiten bewahrt werden.

Weiterhin entspräche es dem **Grundsatz der Nachhaltigkeit**. Baukultur und gebaute Umwelt sind die Vielfalt der gewachsenen regionalen Baukultur, der Bau- und Kulturdenkmäler, der erhaltenswerten und ortsbildprägenden Gebäude und daneben erst die Qualität von neuer Architektur. Die Erhaltung von Baukultur ist aus sich heraus angewandte Nachhaltigkeit. Die Verwendung von Materialien aus der Region und die Weiternutzung von Bestandsgebäuden als sog. graue Energie, verringert oder vermeidet neuen CO² Ausstoß. Dazu Zitat aus <https://www.Architects4future.de/statement>:

„Nicht nur werden wertvolle und schwindende Ressourcen bei einem Abriss und Neubau verschwendet, sondern auch bedeutend mehr Energie. Bei der Betrachtung der Energiebilanz des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes fällt auf, dass durch die Bewertung von grauer Energie eine Sanierung jedem Neubau, selbst dem von Passivhäusern, vorzuziehen ist.“

Das Plangebiet ist unabhängig von der vorhandenen und geplanten Bebauung geprägt durch größere Gartenflächen im hinteren Teil der Grundstücke. Diese sollten als **private Grünflächen festgesetzt** werden. Dazu würde auch gehören, die auf den Parzellen 469 und 471 im hinteren Teil befindlichen Garagen, Stellflächen und befestigten Zufahrten zu überplanen und dort Grünfläche vorzusehen. Dies würde der Zielsetzung der BPlan-Änderung entsprechen, schwerpunktmäßig die Bebauung entlang der jeweiligen Straßenführung vorzusehen. Auch wäre damit eine Frischluftoase inmitten einer von viel befahrenen Straßen umgebenen Wohnbebauung gesichert. Ein Ziel, das die Landesregierung NRW als gesetzliche Verpflichtung erkannt hat.

Die Bebauung an der Brüderstraße soll komplett um 1,4 m zurückversetzt werden. Auch dies ist ein Anreiz abzureißen. Die ganzseitige Erweiterung der Straßenfläche wird aber ebenso scheitern, wie der auf der gegenüberliegenden Seite der Brüderstraße schon seit Jahren geplante Arkadengang für diese Seite der Brüderstraße.

Aktuell wird am Gebäude Brüderstr. 10 umgebaut und renoviert. Es ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit dort ein Abriss nicht angedacht ist. Der Versprung von 1,40 m mag einer zukünftigen Straßenplanung entgegenkommen, die Umsetzung zu gegebener Zeit erscheint jedoch auf der gesamten Straßenlänge der Brüderstraße illusorisch.

Ziel ist die geschlossene Bebauung entlang der Straße, die die Bebauung der gegenüberliegenden Seite aufnehmen soll. Sollte, wie z. B. durch den Abriss auf den Grundstücken 12 – 16 eine lange Straßenfront bebaut werden können, sollte durch entsprechende Festsetzungen die horizontale und/oder vertikale Gliederung der Fassade bestimmt werden (Hinweis: vgl. Regelungen in der Gestaltungssatzung vom 03.03.1981, die sinngemäß für die Brüderstraße abgewandelt und festgesetzt werden könnten).

Ob die Planungsüberlegungen im EG der Gebäude an der Brüderstraße gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, tatsächlich umgesetzt werden kann, ist fraglich. Im oberen Teil der Brüderstraße Richtung Herforder Tor, aber auch im unteren Teil des Plangebiets findet bereits Wohnnutzung im EG statt. Es sollte überlegt werden, ob dies auch zukünftig als Ausnahme zulässig sein sollte. Denn die Brüderstraße ist geprägt von leerstehenden Lokalen im EG. Eine Attraktivierung der Brüderstraße für

die gewerbliche Nutzung erscheint fraglich. Interessant wäre eine soziale Nutzung auf der freigeräumten Fläche der Grundstücke Brüderstraße 12 – 16. Aufgrund der Tiefe der Grundstücke und der Gartenparzellen der angrenzenden Grundstücke hätte hier z. B. eine Kindertageseinrichtung Platz gefunden.

Mit freundlichen Grüßen


Brigitte Scheuer

Stellv. Vorsitzende