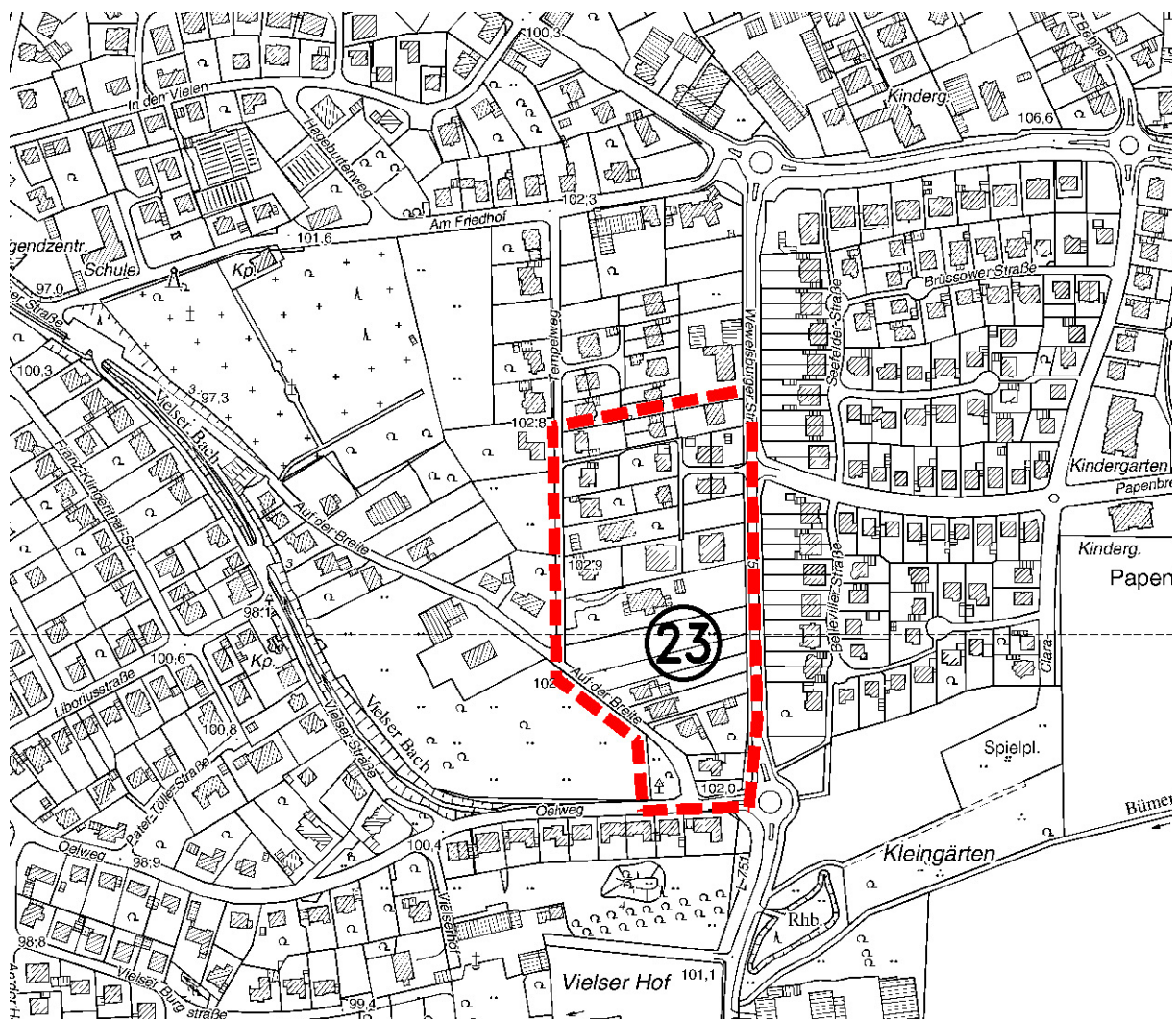


BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 23 'Tempelweg', Salzkotten
(Offenlegung)

VORBEMERKUNGEN

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 20.02.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 'Tempelweg', Salzkotten beschlossen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 'Tempelweg', Salzkotten - M. 1 : 5.000

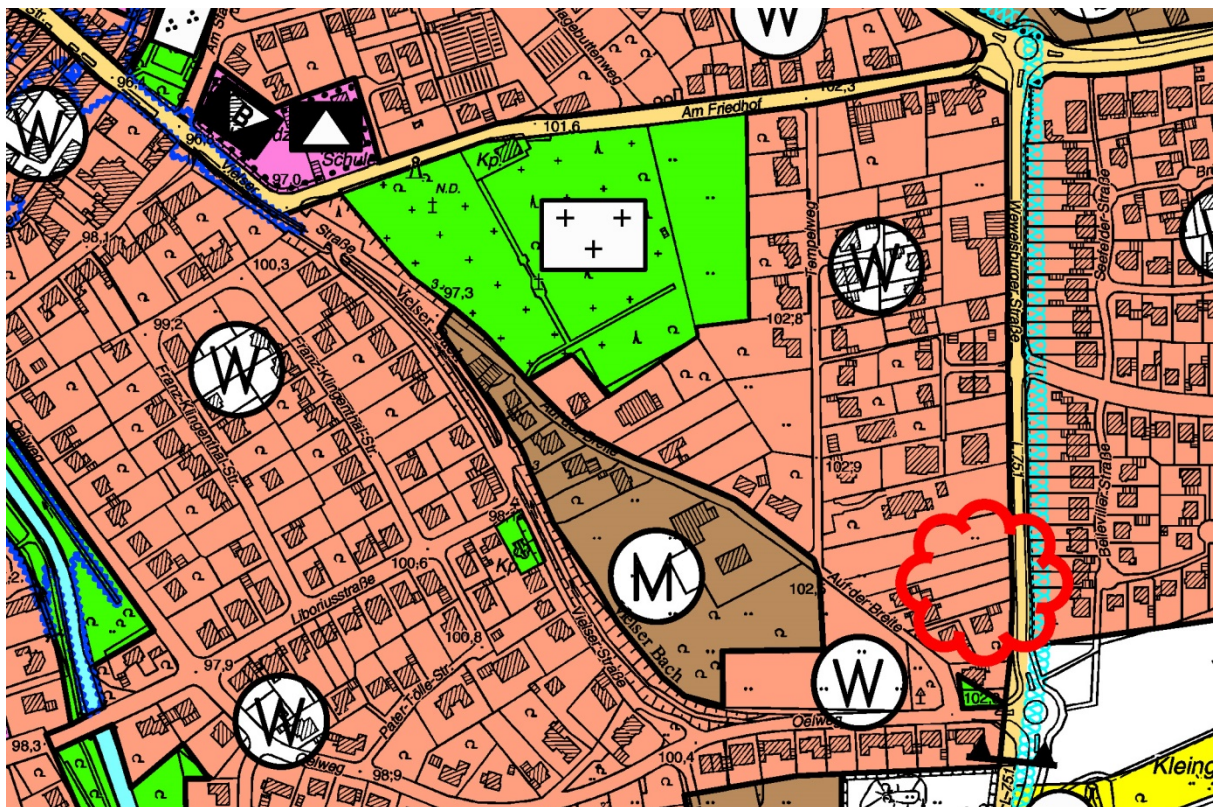
Die Stadt Salzkotten wendet bei dieser Änderung das 'beschleunigte Verfahren' für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB an.

Die materiellen Voraussetzungen, dass der Geltungsbereich bzw. der Änderungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen nur Flächen im bebauten Bereich erfasst und nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, sind hier gegeben. Die Planungsabsicht der Stadt Salzkotten ist Nachverdichtung durch eine neue Baumöglichkeit. Eine Ausdehnung der Bauflächen in den bisher unbebauten Außenbereich hinein erfolgt nicht. Auch ist im Hinblick auf Störfälle kein Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Der § 13a BauGB sieht weiter vor, dass zeit- und kostenaufwendige förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadtentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m² zulässiger Grundfläche entfallen, sofern keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen liegen hier ebenfalls vor.

Von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten, macht die Stadt Salzkotten aufgrund des geringen Umfangs der Änderung Gebrauch.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



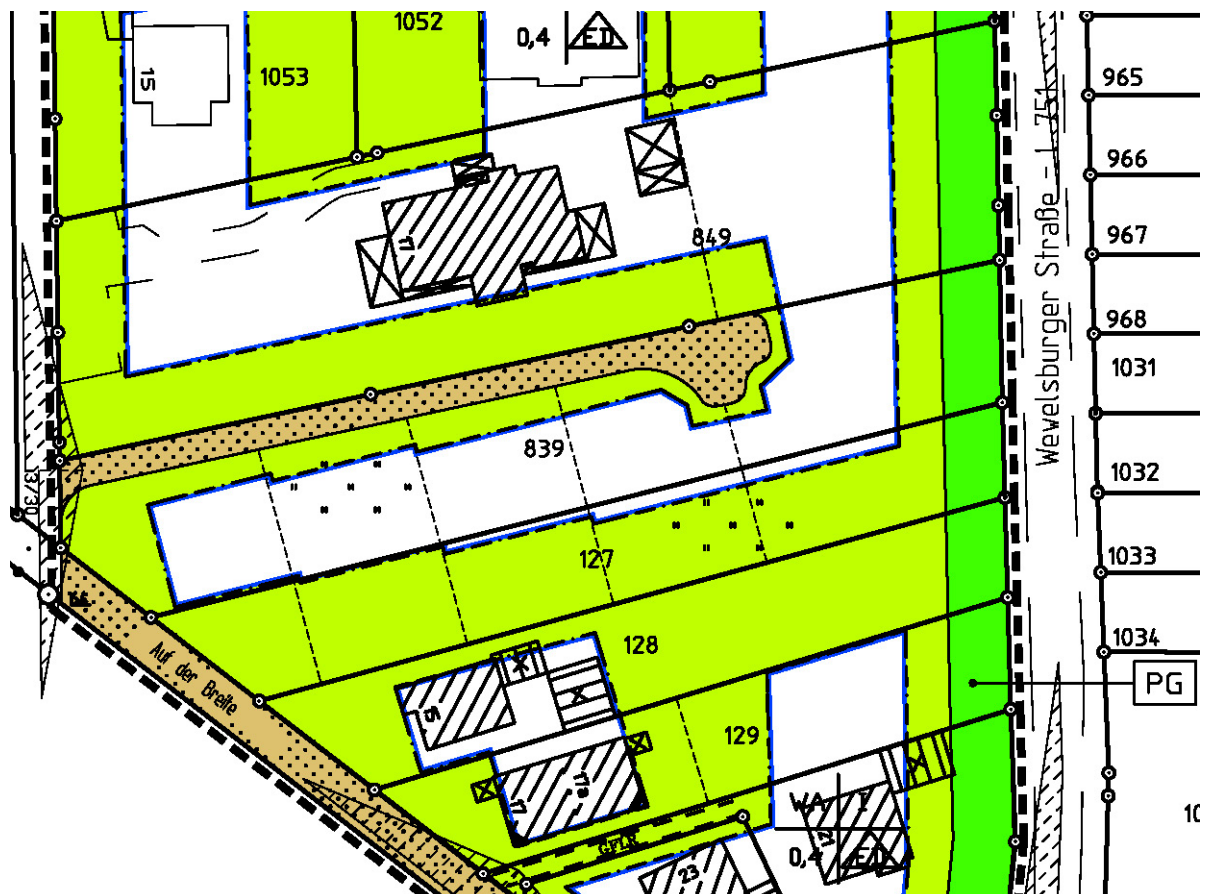
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten - M. 1 : 5.000

ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Vom Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Salzkotten, Flur 9, Flurstück 128, ist der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt worden. Gewünscht wird eine Baumöglichkeit im östlichen Teil des Grundstücks, wie sie für das südlich gelegene Flurstück 129 vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt ist. Vom Vorbesitzer des Grundstücks war eine ursprünglich angedachte Bebaubarkeit seinerzeit abgelehnt worden.

Städtebaulich bestehen keine Bedenken diesem Änderungswunsch nachzukommen, zumal der Gedanke einer rückwärtigen Bebauung bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans Gegenstand der Überlegungen war und die weitere Baumöglichkeit im Sinne einer Innenverdichtung befürwortet wird.

Für den rückwärtigen Teil des Flurstücks 128 wurde aufgrund der Ablehnung seitens des Eigentümers seinerzeit keine Erschließungsmöglichkeit berücksichtigt, wie dies für die übrigen Grundstücke, entweder durch öffentliche Straße oder durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, erfolgte. Zwischenzeitlich wurde die Ortsdurchfahrt der L 751 von der Einmündung Tudorfer Straße nach Süden zur Einmündung des Ölweges verschoben. Somit besteht nun die Möglichkeit, dieses Grundstück direkt von der L 751 - Wewelsburger Straße aus zu erschließen.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan – Maßstab 1 : 1.000

FESTSETZUNGEN - AUSWIRKUNGEN

Es ist vorgesehen, das auf dem Flurstück 129 festgesetzte Baufenster nach Norden hin zu verlängern. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, bleiben unverändert erhalten.

Für den Änderungsbereich wird die 'Textliche Festsetzung', dass Zufahrten zur Landstraße L 751 nicht gestattet sind, dahingehend geändert, dass eine Zufahrt zur Wewelsburger Straße (L 751) in einer Breite bis zu 4 m zugelassen wird. Zudem entfällt die 'Textliche Festsetzung' zu den Luft-, Schall-, Dämmmaßen von Außenbauteilen.

Umweltbelange

Umweltprüfung

Wie bereits erläutert, kann im 'beschleunigten Verfahren' gem. § 13a BauGB auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet und die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Ein Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. So gelten „in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung [oder Änderung] des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ „Es bedarf keiner Ermittlung, ob und ggf. in welchem Umfang sich bei der Durchführung dieses Bebauungsplans die in seinem Geltungsbereich ohnehin bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe noch intensivieren (Beispiele: im Rahmen einer Anpassung oder eines Umbaus erhöht sich die zuvor zulässige Grundfläche geringfügig; eine größere Gebäudehöhe wird ermöglicht).“ (2.1.3.4 BauGBÄndG 2007 – Mustererlass)

Die geplante Änderung hat zudem nur untergeordnete ökologische Auswirkungen bei der geringen Größe der neuen 'Überbaubaren Grundstücksflächen' von 190 qm. Als Minderungsmaßnahme kommt eine Regelung zu der für die Zufahrt entfallenden 'Privaten Grünfläche' in Frage. So soll mittels 'Textliche Festsetzung' geregelt werden: „Eine Zufahrt zu der Wewelsburger Straße (L 751) ist in einer Breite bis zu 4 m im Bereich der festgesetzten 'Privaten Grünflächen' gestattet. Die hierdurch entfallenen Anpflanzungen sind an anderer Stelle auf dem Grundstück anzulegen.“

Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits bauleitplanerisch erfasst. Gemäß Nr. 2.2 der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (NRW vom 24.08.2010) „kann auf Bestandserfassungen vor Ort in Bagatellfällen (z. B. das Schließen kleiner Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) verzichtet werden“

Immissionen - Verkehrslärm

Für das neue Baufenster mit einer neuen Baumöglichkeit wurde eine Berechnung des Verkehrslärms vorgenommen, um die Belastung abzuschätzen. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Belastungszahlen aus der Verkehrszählung aus dem Jahre 2015 von 121 KFZ/h tags und 21 KFZ/h nachts mit einem LKW-Anteil von 2,5 % bzw. 3,9 % auf der L 751 ist auch bei einer jährlichen Zunahme der KFZ von 1 % in den nächsten 15 Jahren davon auszugehen, dass ein hinreichender Schutz für die Nutzer der verbleibenden Baufläche gegeben ist und die empfohlenen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Wohngebiet (Tag/Nacht 55/45 dB(A)) weitgehend eingehalten werden können. Lediglich an der östlichen Seite des Baufensters werden an der straßenzugewandten Seite die empfohlenen Orientierungswerte nachts geringfügig überschritten (tags 55 dB(A) / nachts 48 dB(A) gem. Berechnung RLS90). Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches sind auch bei den errechneten nächtlichen Pegeln von 48 dB(A) nachts gegeben, da diese unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) liegen. Die Bauwilligen haben zudem die Möglichkeit, selbst Maßnahmen im Rahmen des Neubaus zu ergreifen, insbesondere bezüglich der Anordnung von schutzwürdigen Räumen oder deren Lüftungsmöglichkeiten.

Belange des Bodenschutzes

Nach heutigem Kenntnisstand sind der Stadt Salzkotten und dem Kreis Paderborn keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (Bodenbelastungen/Altlasten) bekannt.

Die Bodenversiegelung wurde auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß beschränkt. Mit der Planung wird zudem ein Beitrag zu einer baulichen Nutzung einer innerörtlichen Fläche geleistet.

STÄDTEBAULICHE DATEN (Änderungsbereich)

| | |
|--|---------------|
| Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Grünfläche bisher | 470qm |
| <i>Überbaubare Grundstücksfläche bisher</i> | <i>0 qm</i> |
| Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Grünfläche zukünftig | 280 qm |
| <i>Überbaubare Grundstücksfläche zukünftig</i> | <i>190 qm</i> |
| <hr/> | |
| Gesamtfläche | 470 qm |

Salzkotten, 05.06.2018

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger