

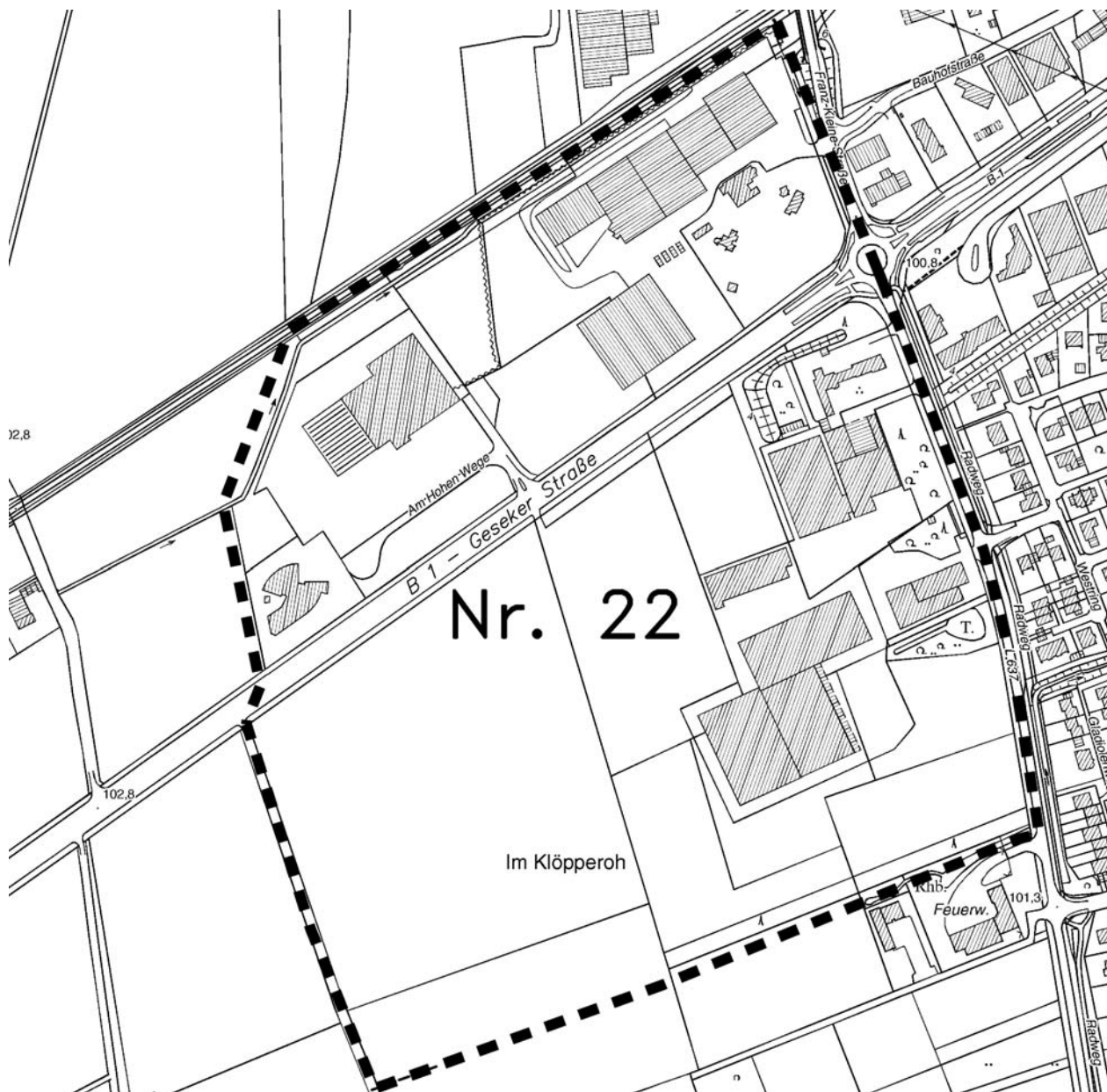


BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 22 'Gewerbegebiet Eichfeld', Salzkotten
(§ 13a BauGB – Offenlegung)

VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 07.10.2013 die Verschiebung der Baugrenze und der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten in seiner Sitzung am 19.10.2017 die Veränderung der zulässigen Höhen von 12 auf 18 m für einen Teilbereich beschlossen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 'Gewerbegebiet Eichfeld', 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. Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen auch solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Hierunter fallen z.B. bestandssichernde Planungen“ (Online-Kommentar LexisNexis Recht). 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 des Baugesetzbuches 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. Zudem kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung liegt mit Begründung in der Zeit vom 21.12.2017 bis 26.01.2018 einschließlich im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Salzkotten, Marktstraße 8, an der Informationswand im 2. Obergeschoss während der Servicezeiten (08.00 - 12.00 Uhr montags bis freitags, 14.00 - 16.00 Uhr montags und dienstags, 14.00 - 18.00 Uhr donnerstags) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Der Auslegungszeitraum wurde wegen der Feiertage und der Schließung des Rathauses zwischen den Feiertagen auf 37 Tage ausgedehnt. Die Unterlagen sind während des Auslegungszeitraumes zusätzlich im Internet eingestellt auf der Internetseite der Stadt Salzkotten unter: http://www.salzkotten.de/wirtschaft/bauen_in_salzkotten/116040100000017967.php

ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

A) Verschiebung der nördlichen Baugrenze auf den Grundstücken Gemarkung Verne, Flur 5, Flurstücke 1255 und 1256

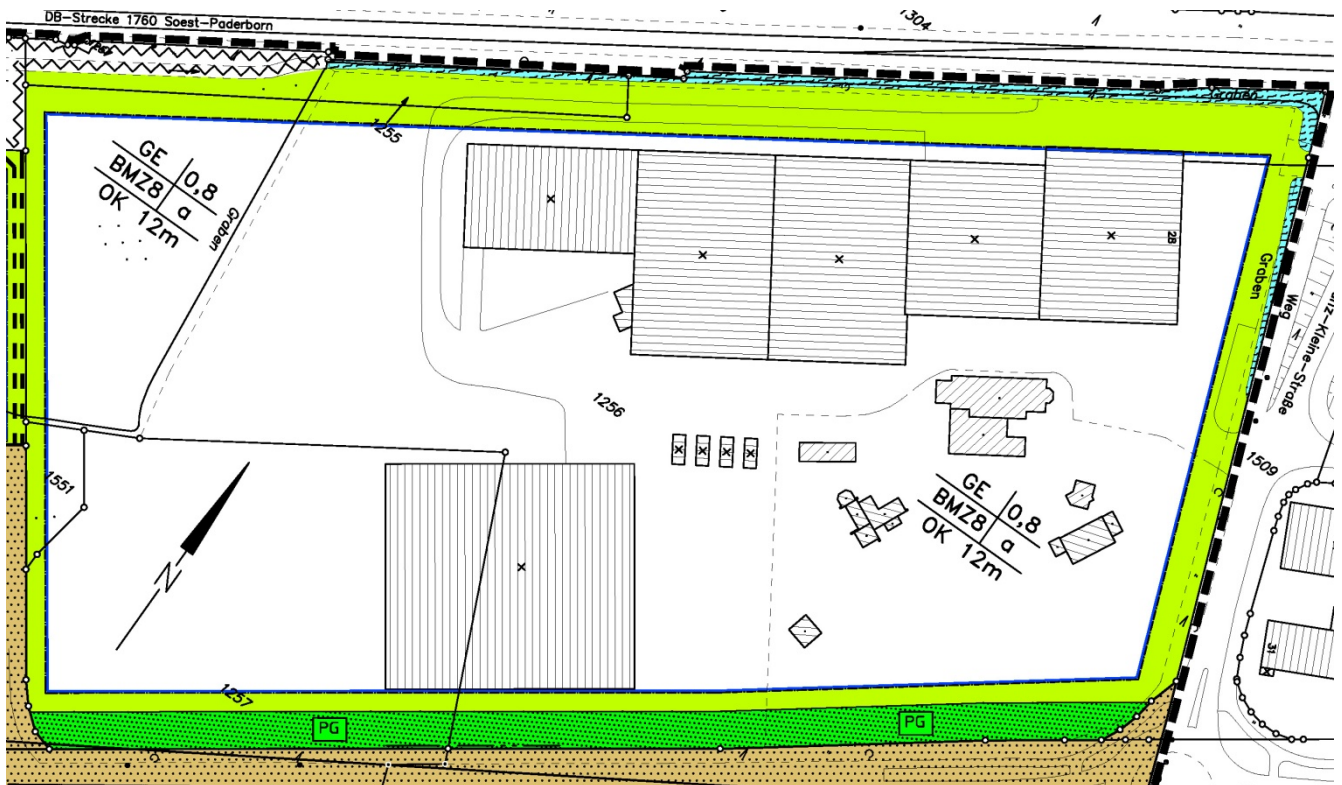
Der Gewerbebetrieb Franz-Kleine-Straße 28 hatte im Jahre 2013 beantragt, an die vorh. Lagerhalle 2 im nördlichen Bereich zur Bahnstrecke hin eine 1-geschossige Halle in gleicher Form und Gestaltung anzubauen. Im bestehenden Lagerbetrieb war es erforderlich, einen Teil des Versandes auszulagern. Dazu sollte der Anbau mit zwei Andocktoren und einer für Transporter befahrbaren Rampe angebaut werden. Aufgrund der innerbetrieblichen Logistikabläufe sei der Anbau nur an dieser Stelle sinnvoll. Hier laufen alle Waren, die für den Versand kommissioniert werden, zentral zusammen, so dass die Richtung der Versandhalle diesen Standort erfordert.

Der Neubau überschreitet die vom Bebauungsplan SK 22 'Gewerbegebiet Eichfeld' festgesetzte Baugrenze. Aus den genannten betrieblichen Gründen soll eine Verschiebung der Baugrenze um 5 m in nördlicher Richtung erfolgen. Bedenken gegen diese Änderung bestehen nicht, da der Abstand zu dem nördlich verlaufenden Gewässer weiterhin über 5 m beträgt. Eine größere zulässige Grundfläche ist mit der Erweiterung der 'Überbaubaren Grundstücksfläche' um ca. 1.600 qm nicht verbunden, da diese über die unverändert gebliebene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vorgegeben ist.

B) Veränderung der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen für die Grundstücke Gemarkung Verne, Flur 5, Flurstücke 1255, 1256, 1257 und 1551

Der Gewerbebetrieb Franz-Kleine-Straße 28 plant die Erweiterung des Hochregallagers in westlicher Richtung. Aufgrund der heutigen Fördertechnik wird eine Höhe von ca. 18 m benötigt. Der aus dem Jahre 2000 stammende Bebauungsplan sah nur 12 m Anlagenhöhe vor. Folglich ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig, um den Anforderungen an die aktuelle Lagertechnik gerecht zu werden. Mit der Zulässigkeit von 18 m Anlagenhöhe geht eine bessere Ausnutzung der Fläche im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden einher, da die Lagerkapazität je Quadratmeter erhöht wird.

Im Sinne einer Höhenstaffelung wird für den inneren Bereich des Gewerbegebietes eine größere Höhe von bis zu 18 Metern für städtebaulich verträglich gehalten. Für die Randbereiche des Plangebietes verbleibt es bei der bisherigen Höhenentwicklung von 12 Metern. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die Straßenmitte der angrenzenden Straßen B 1 bzw. L 637.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, Stand 1. Änderung – Maßstab 1 : 2.000

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 unterliegt, wird nicht vorbereitet.

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)

Umweltbezogene Belange

Die geplanten Änderungen haben nur untergeordnete ökologische Auswirkungen, da es sich nur um eine geringfügige Erweiterung der 'Überbaubaren Fläche' in einem bereits festgesetzten Gewerbegebiet ohne Veränderung der Grundflächenzahl handelt bzw. nur Regelungen zur Bauhöhe vorgesehen sind. Minderungs- und Sicherungsmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.

Das Plangebiet ist bereits bauleitplanerisch erfasst. Eine Nutzung der Vorhabenfläche als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch planungsrelevante Tierarten kann aufgrund des Fehlens von entsprechenden Gehölz- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Auch das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten kann aufgrund der Lage inmitten eines Baugebietes und der Ausprägung der Fläche ausgeschlossen werden. Vorhabenspezifisch wird es damit nicht zu einer Tötung besonders geschützter Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Im Änderungsbereich kommen auch keine besonders geschützten Pflanzen vor; der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist damit nicht gegeben.

Salzkotten, 11.12.2017

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger