



B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur
Aufstellung des Bebauungsplans
SK 45 'Alte Baumschule', Salzkotten
(Offenlegung)

VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 20.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes SK 45 'Alte Baumschule', Salzkotten beschlossen.

Das Plangebiet liegt westlich der Upsprunger Straße und nördlich des Lebensmittelmarktes an der Westerhudestraße (ehemalige Baumschule). Gemäß dem Änderungsbeschluss in der Ratssitzung am 04.06.2018 besteht das Plangebiet nunmehr aus den Grundstücken Gemarkung Salzkotten Flur 6 Flurstücke 1187, 1188, 1189, 2789, dem westlichen Teil des Flurstücks 513 sowie den nord-westlichen Teilflächen der Flurstücke 514 und 1106.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 45 'Alte Baumschule', Salzkotten (rot aktuell – rosa ursprünglich)- M. 1 : 5.000

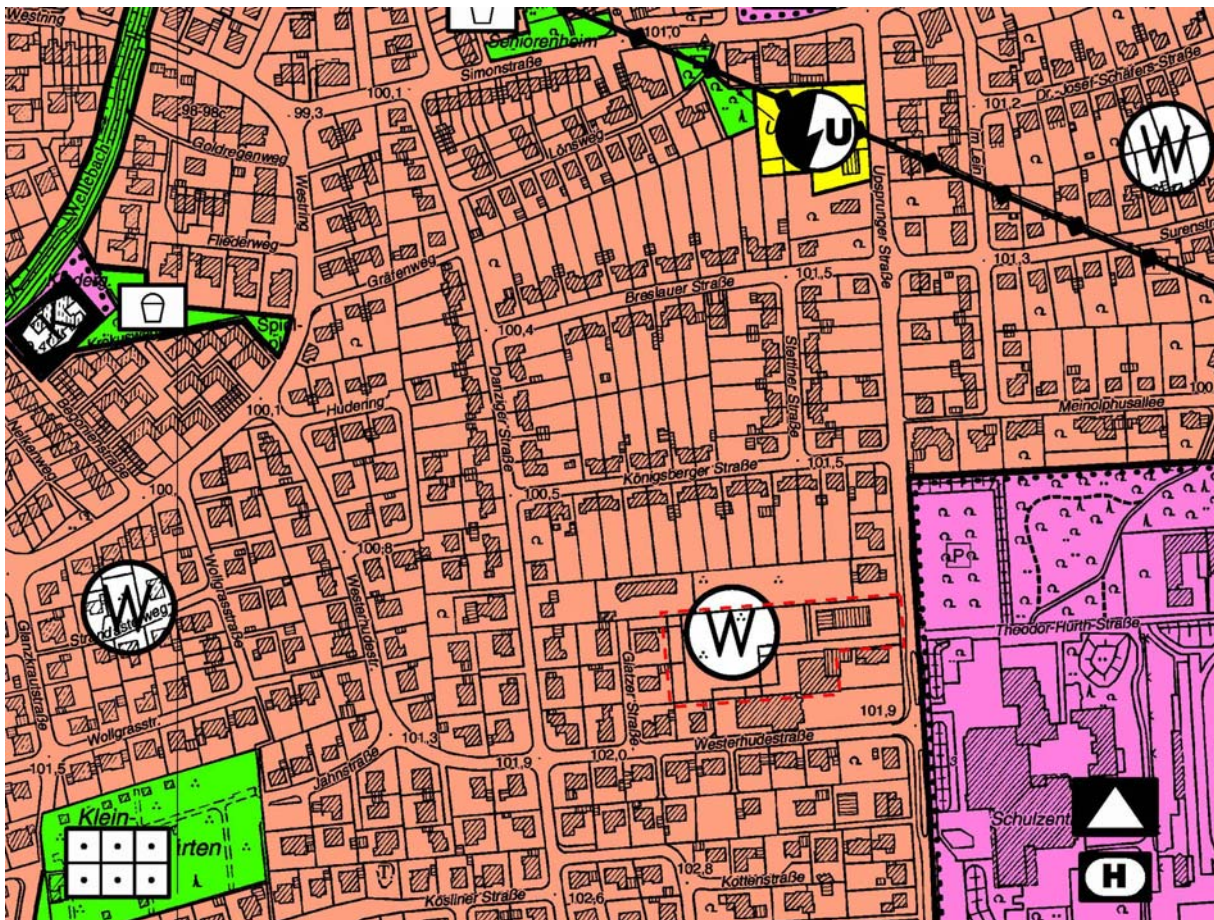
Die Stadt Salzkotten wendet bei der Aufstellung das 'beschleunigte Verfahren' für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB an.

Die materiellen Voraussetzungen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen nur Flächen innerhalb des bebauten Bereich erfasst und nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, sind hier gegeben. Eine Ausdehnung der Bauflächen in den bisher unbebauten Außenbereich hinein erfolgt nicht.

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.

Von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten, macht die Stadt Salzkotten keinen Gebrauch. Durch die 2-malige Auslegung der Planunterlagen sollen die betroffenen Bürger sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ausreichend Möglichkeit erhalten, sich über die geplanten Festsetzungen zu informieren.

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.



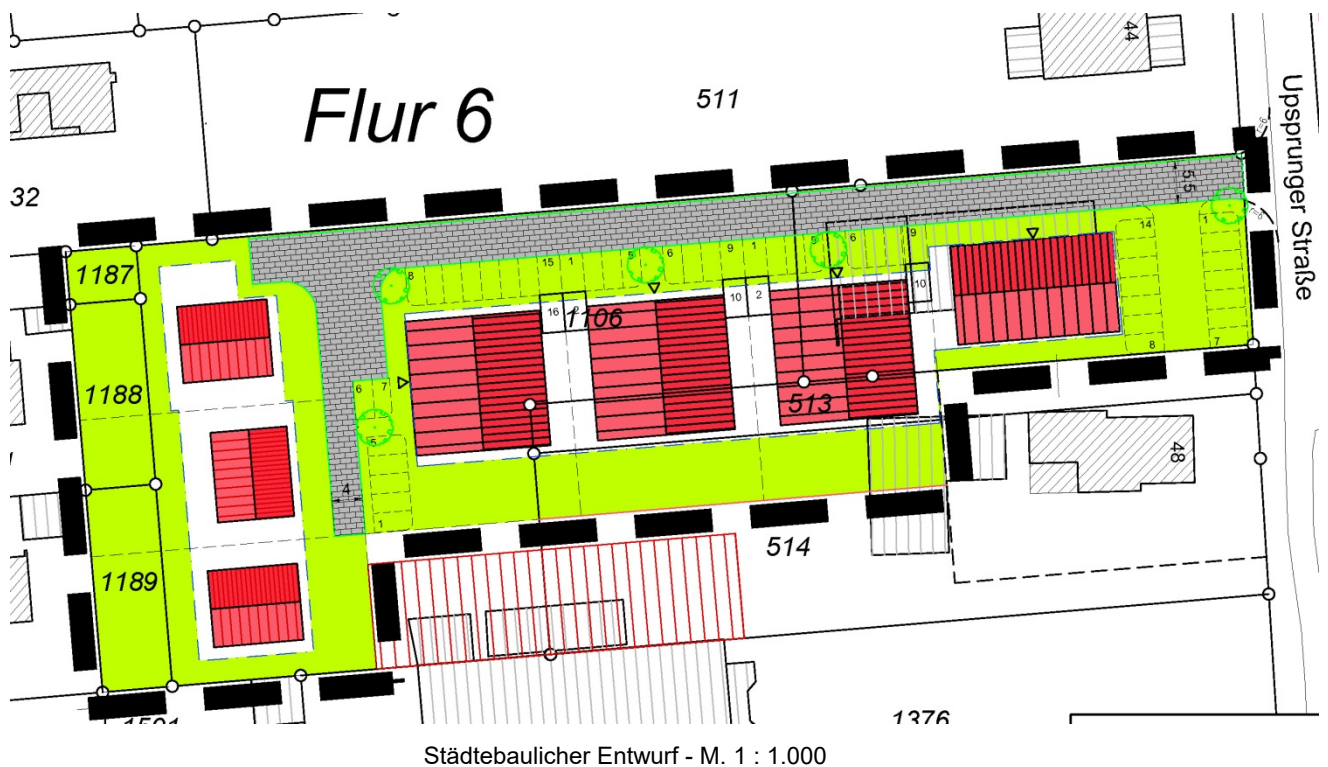
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten - M. 1 : 5.000

ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

In der Kernstadt von Salzkotten sind Bauplätze kaum noch verfügbar. Zur Deckung der anhaltend starken Nachfrage nach Bauland und nach Wohnraum ist die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen erforderlich.

Nach Aufgabe der Baumschule an der Upsprunger Straße soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes hier eine städtebauliche Nachverdichtung dieser Innenbereichsfläche erfolgen. Durch die Anlage einer Erschließungsstraße in Verbindung mit der Festsetzung von Baufenstern soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereiches erfolgen.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Überwiegend soll hier der Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Eine Bauzeile im westlichen Bereich soll für den individuellen Wohnungsbau vorgesehen werden, um einen Übergang zu der an der Glatzer Straße vorhandenen Bebauung herzustellen und den dort vorhandenen Eigenheimen Rechnung zu tragen.



FESTSETZUNGEN

Die Bauflächen des Plangebietes werden entsprechend den städtebaulichen Zielen als 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer Nutzung und dem Flächenbedarf nicht mit den städtebaulichen Zielen in Einklang stehen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine ein- bis zweigeschossige Bauweise für den individuellen Wohnungsbau im westlichen Bereich und eine zwingend zweige-

schossige Bauweise für den Geschosswohnungsbau im übrigen Bereich festgesetzt. Weiter werden eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie eine Grundflächenzahl von 0,4, welche sich an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung orientiert, festgesetzt.

ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Anbindung des neuen Baugebietes ist über eine neue Erschließungsstraße mit Anbindung an die Upsprunger Straße (Kreisbogen $r = 6 \text{ m}$) vorgesehen. Die Wohnstraße ist in einer Breite von 5,50 m als Sackgasse geplant mit einer Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Die beiden südwestlichen Grundstücke werden mit einer 4 m breiten Verkehrsfläche erschlossen. Die Straße soll als Mischfläche angelegt werden und kann als Zone 30 bzw. Verkehrsberuhigte Zone ausgebildet werden.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die Grundstücke an die zentralen Abwasseranlagen angeschlossen, die in der Upsprunger Straße mit Anschluss an das Klärwerk in Verne betriebsbereit vorhanden sind.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens zur Baugrunduntersuchung vom 16.05.2017 des Büros Kleegräfe Geotechnik GmbH nicht vorgesehen. Das Gutachten kommt zu folgender zusammenfassenden Feststellung: „Aufgrund der aufgeführten Rahmenbedingungen (materialspezifische Negativeignung der relevanten Bodeneinheit infolge zu geringer Durchlässigkeiten, einer häufigen / periodischen Stauwassererfülltheit des relevanten Bodenprofils, einem hohen Gefährdungspotenzial durch Rückstau, einem hohen Quell- / Aufweichungspotenzial sowie einer zu erwartenden Konsistenzverringering = Baugrundgüteverschlechterung) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig, da bodenphysikalisch nicht ausreichend möglich. Die bei einer potenziellen Versickerung vom Wasserrecht geforderte dauerhaft schadlose Abführung von Niederschlagswasser kann bei den bestehenden geologischen und hydrogeologischen Rahmenbedingungen nicht gewährleistet werden. Aus gutachterlicher Sicht wird von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers abgeraten. Diese Beurteilung stimmt mit den wasserrechtlichen (MURL) und technischen Vorgaben (ATV/DWA) überein.“

Die Grundstücke werden von den Stadtwerken Salzkotten mit Frischwasser versorgt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird dabei sichergestellt (WA - 48 m³/h / 800 l/min).

Immissionen

An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich der Lebensmittelmarkt 'Elli Frischmarkt' (Westerhudestraße 25/27). Zur Beurteilung möglicher Lärmkonflikte wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Die vom Betrieb des Marktes ausgehenden Emissionen wurden durch das Büro AKUS aus Bielefeld beurteilt. Der Gutachter kommt in dem Schalltechnischen Gutachten zusammenfassend zu nachfolgenden Feststellungen bezüglich der Immissionen im Plangebiet:

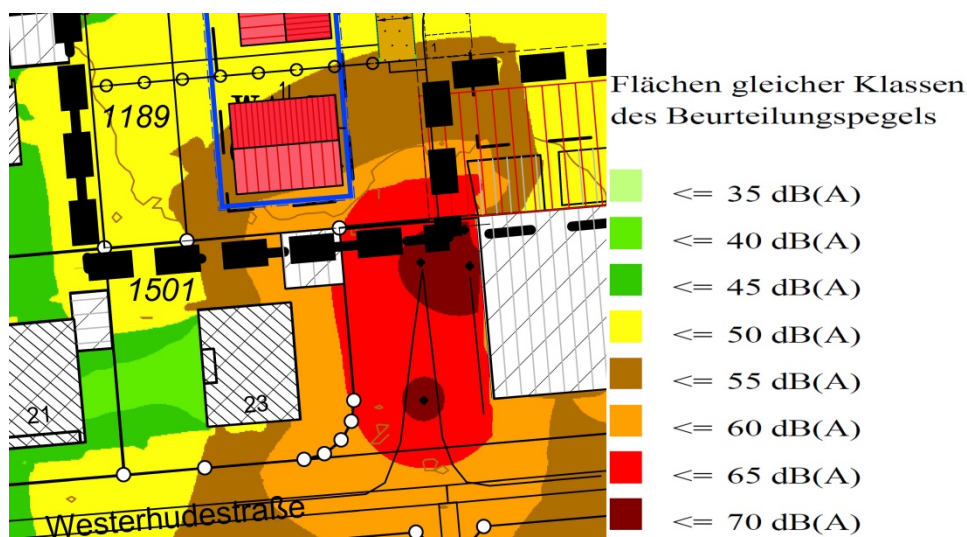
"Die Stadt Salzkotten betreibt das Bauleitplanverfahren Nr. SK 45 'Alte Baumschule' mit dem Ziel, westlich der Upsprunger Straße und nördlich der Westerhuderstraße auf den Flächen einer ehemaligen Baumschule ein allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

Auf das Plangebiet wirken die Geräusch-Immissionen des südlich angrenzenden Lebensmittel-Vollsortimenters an der "Westerhuderstraße 25-27" ein.

Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass die geplante WA-Wohnbebauung dann konfliktfrei entwickelt werden kann, wenn

- die Annahmen in Kapitel 3 [des Gutachtens wie Betriebszeiten, Schallquellen usw.] eingehalten werden,
- die in Kapitel 4 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand im Bereich der Warenanlieferung und Verlagerung der Müllmulde) durchgeführt werden,
- auf eine Nacht-Anlieferung des Marktes verzichtet wird,
- die verbleibende Überschreitung des WA-Tagesrichtwertes rechtlich gesichert wird.

Die Nacht-Anlieferung ist auch wegen der Lärmschutzrechte der **bestehenden** Wohnnachbarschaft nicht möglich."



Überlagerung der Anlage 5 Blatt 1 des Schalltechnischen Gutachtens (Geräusch-Immissionen mit Schallschutzmaßnahmen - Tag - I. OG) mit dem Offenlegungsentwurf - unmaßstäblich

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen – insbesondere die Lärmschutzwand und die Verlagerung der Mulde – wurden mittels 'Städtebaulicher Vertrag' mit den betroffenen Eigentümern verbindlich geregelt.

Vor dem Hintergrund der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist festzustellen, dass die „zunächst“ heranzuziehenden idealtypischen schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 auf nahezu der gesamten Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes SK 45 'Alte Baumschule' eingehalten werden. Lediglich in einigen Bereichen der südlichen Baugrenze (zum Lebensmittelmarkt hin) werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die Ebene des 1. Obergeschosses um bis 3 dB(A) überschritten. Damit kann dieser Bereich des Plangebietes ‚nicht ohne weiteres‘ für eine Wohnnutzung entwickelt werden, da ansonsten das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzung verletzt würde.

Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere der Baulandknappheit und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Verbindung mit dem Planungsziel der Stadt Salzkotten einer Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche, sollen die

betroffenen Grundstücke jedoch weiter einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die ermittelten Emissionswerte liegen zwar über den Orientierungswerten des Regel- und Verordnungswerkes für die Bauleitplanung, welche jedoch keinen normativen Charakter haben. Damit verbietet sich eine rein schematische Anwendung; nur die sachgerechte Abwägung kann also die zukünftig zulässigen Immissionswerte im Plangebiet bestimmen.

Nach der allgemeinen Rechtsauffassung lässt sich eine Zumutbarkeit von Immissionen dahin interpretieren, dass bis hin zu den Orientierungswerten für Mischgebiete die Belästigung noch zumutbar ist, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist und damit den Anforderungen des Baugesetzbuches nach gesunden Wohnverhältnissen entsprechen muss. Diese Werte werden gemäß Gutachten für alle 'Überbaubaren Fläche' einschließlich der vorgelagerten Außenbereiche eingehalten.

Der Gutachter stellt hierzu fest, dass „der Tages-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) in kleinen Teilbereichen des Plangebietes zwar immer noch um bis zu 3 dB(A) überschritten wird, die verbleibenden Pegel lassen jedoch gesundes Wohnen im Sinne des BauGB zu. Allerdings haben die Pegel – gemessen am Planungsziel WA – einen belästigenden Charakter.“

Auf die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA¹) untypisch stark belasteten Flächen - Tags über 55 dB(A) – wird im Offenlegungsplan hingewiesen.

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE GRUNDLAGEN

Im 'beschleunigten Verfahren' gem. § 13a BauGB kann auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden. Zudem ist ein Ausgleich im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. So gelten „in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung 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“ (2.1.3.4 BauGBÄndG 2007 – Mustererlass)

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelte es sich um eine Baumschule. Deren Pflanzen und Gebäude werden komplett beseitigt. Die Umwandlung in Bauflächen hat nur untergeordnete ökologische Auswirkungen.

Als Minderungsmaßnahme für die Beseitigung von Büschen und Bäumen außerhalb der gartenbaulichen Nutzflächen und zur Durchgrünung des Gebietes kommen Pflanzgebote für Bäume in Frage. Mittels 'Textlicher Festsetzung' wird geregelt, dass je 5 Stellplätze und je Baugrundstück über 500 qm Größe mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen ist.

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.

Klimaschutz

Der Klimaschutz wird bei dem Bebauungsplanentwurf dahingehend berücksichtigt, dass die Baufenster eine südliche Ausrichtung der Gebäude ermöglichen, da die Firstrichtung der Dächer so gewählt werden, dass eine günstige Ausrichtung zur Sonne besteht, um die Sonnenenergie optimal nutzen zu können; auch die in Form der passiven Solarenergienutzung. Zur energetischen Versorgung der Wohnungen ist die Einrichtung von Geothermie- sowie Photovoltaik- oder Solaranlagen im Plangebiet generell zulässig.

Die geltenden Vorschriften bezüglich des Energieeinsatzes bei Gebäuden – z. B. das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich sowie die Energieeinsparverordnung - sehen für den Neubausektor bereits hohe Standards bezüglich der Dämmung und des Einsatzes erneuerbarer Energien vor. Daher werden hierzu keine weitergehenden Festsetzungen im Bebauungsplan für erforderlich gehalten.

Die Bauflächen im Plangebiet in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl schränken die überbaubaren Flächen und somit die Versiegelung ein. Auch die privaten Gartenflächen mit anzupflanzenden Laubgehölzen tragen zum Klimaschutz bei.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist festzustellen, dass das Umfeld bebaut und somit innerstädtisch ist. Die Wohngrundstücke im Umfeld weisen großzügige Gartenflächenanteile auf. Negative Beeinträchtigungen des Klimas durch die geplante Innenverdichtung sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet erfüllt auch keine besonderen Klimaschutzfunktionen. Aufgrund der zentralen Lage - auch zu verschiedenen Infrastruktureinrichtungen - ist eine Minderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

F) STÄDTEBAULICHE DATEN

Bauflächen	5.205 qm	84,2 %
davon 1-2 gesch.	1.865 qm	30,2 %
davon zwingend 2 gesch.	3.340 qm	54,0 %
öffentliche Verkehrsflächen	925 qm	15,8 %
<hr/> Gesamtfläche	<hr/> 6.175 qm	<hr/> 100 %

Salzkotten, 05.06.2018

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger