

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
11. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 3 'Kuhbusch', Salzkotten
(Offenlegung)

VORBEMERKUNGEN

Der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 05.07.2017 die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 'Kuhbusch', Salzkotten beschlossen. In seiner Sitzung am 24.04.2018 hat der Bau- und Planungsausschuss folgenden Beschluss gefasst: „Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des in der Sitzung vorgestellten Entwurfs im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 'Kuhbusch' die öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen.“

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 11.01.2018.

Der Bebauungsplan liegt mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung der Auslegung in der Zeit vom 21.06.2018 bis 20.07.2018 einschl. öffentlich aus.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 'Kuhbusch', Salzkotten - M. 1 : 10.000

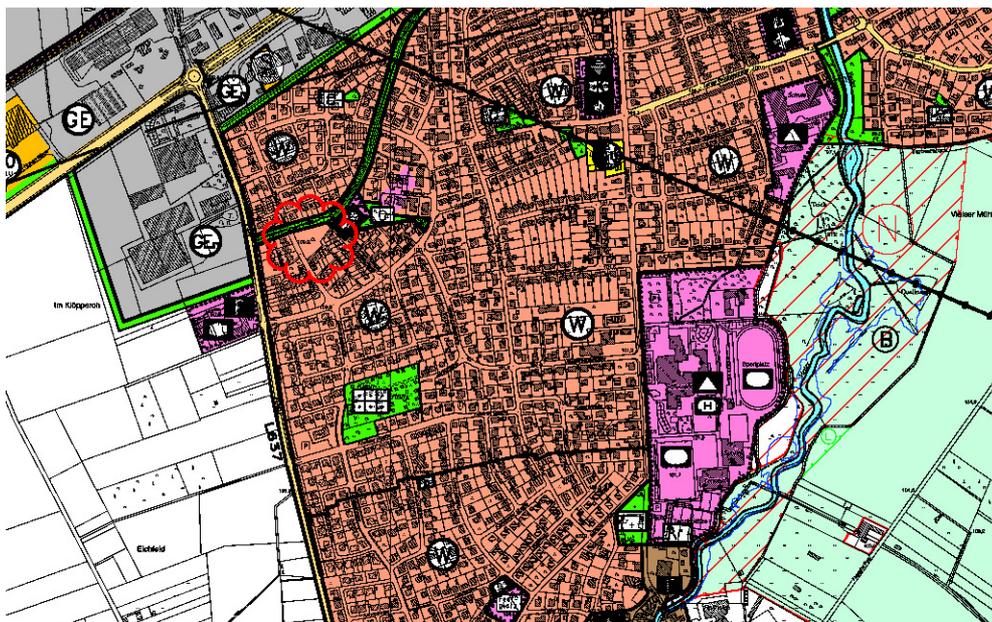
Die Stadt Salzkotten wendet bei dieser Änderung das 'beschleunigte Verfahren' für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB an.

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 insbesondere die Überplanung der nicht bebauten Fläche im Bereich des Wellebaches / Westrings, um sie nun einer entsprechenden Bebauung zuzuführen. 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 erste Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten, macht die Stadt Salzkotten Gebrauch. Der erste Entwurf der Änderung wurde in der Bürgerversammlung am 11.01.2018 mit den Bürgern erörtert und über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung diskutiert.

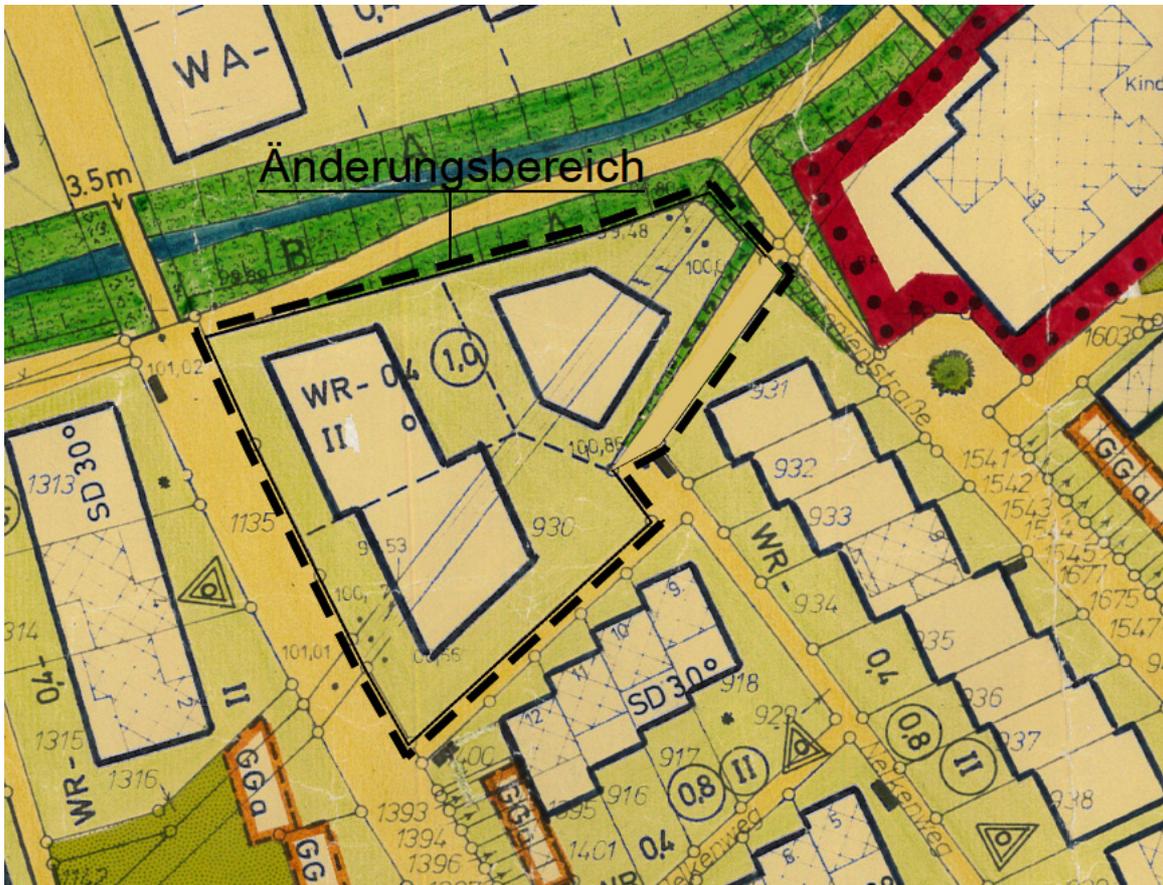
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten - M. 1 : 15.000

ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Flächen zwischen Wellebach, Westring und Nelkenweg sind bisher nicht bebaut worden. Im Rahmen der Überprüfung, ob sich städtische Flächen für einen Geschosswohnungsbau eignen, wurden auf diese Fläche begutachtet. Im gültigen Bebauungsplan sind drei Baufenster eingezeichnet, die 2-geschossig bebaut werden könnten.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 'Kuhbusch', Salzkotten - M. 1 : 1.000

Bei der Überprüfung wurde die Notwendigkeit gesehen, bei einem vermehrten Verkehrsaufkommen in der Straße 'Westring' eine Wendemöglichkeit anzulegen. In Verbindung hiermit sollte das nord-westliche Baufenster in östlicher Richtung verschoben werden, um einer entsprechenden Wendemöglichkeit Platz zu geben. Auf die 3. Baumöglichkeit wurde bei der vorgesehenen Änderung verzichtet, da diese von der Erschließung sich nicht für einen Geschosswohnungsbau eignete sowie zukünftig als Reservefläche für mögliche Parkplätze freigehalten werden sollte.

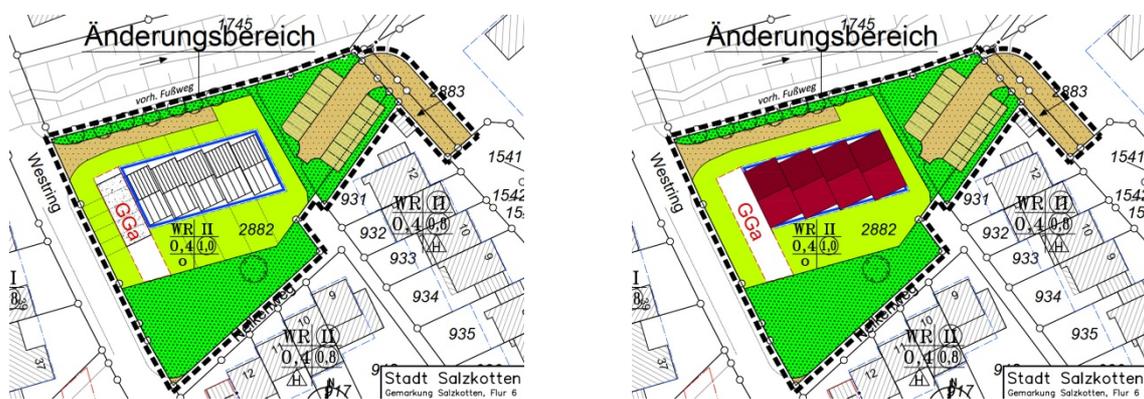


erster Änderungsentwurf - M. 1 : 2.000

Dieser Änderungsentwurf wurde vom Bau- und Planungsausschuss beschlossen und in der Bürgerversammlung am 11.01.2018 den Anwohnern vorgestellt. Der vorgestellte Entwurf fand in der Versammlung wenig Zustimmung. Seitens der Anwohner wird für eine Beibehaltung der heutigen unbebauten Fläche votiert. Sollte es jedoch zu einer Bebauung kommen, wird eine angepasste Bauweise in Form der vorzufindenden gestaffelten Reihenhäuser ohne Staffelgeschoss gewünscht. Neben der Erhaltung der Vegetation im Bereich des Räumweges Wellebach sowie einer möglichst großen Grünfläche sollte man den angedachten Parkplatzbedarf des Kindergartens bauleitplanerisch bereits heute in die Entwürfe einarbeiten.

In den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses am 20.02.2018 und 24.04.2018 wurde über die vorgetragenen Bedenken beraten. Das erste Plankonzept wurde dahingehend abgewandelt, dass anstelle der zwei Baumöglichkeiten parallel zum Westring eine gestaffelte Bauweise parallel zum Wellebach mit Privaterschließung vorgesehen ist. Südlich davon verbleibt zu den Reihenhäusern am Nelkenweg eine ca. 600 m² große Grünfläche. Anstelle der entfallenden 3. östlichen Baumöglichkeit wird ein Parkplatz mit Erschließung von der Begonienstraße aus in den Änderungsentwurf übernommen.

In Anlehnung an die vorgefundene Bauweise wird parallel zum Westring eine Gemeinschaftsgarage planungsrechtlich festgesetzt. Parallel zum Wellebach ausgerichtet wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, die durch eine private Verkehrsfläche an den Westring angebunden ist. Um die Staffelung des Umgebungsbereiches aufzunehmen, wird eine textliche Festsetzung mit folgender Festsetzung getroffen: „Spätestens nach einer Länge der nördlichen und südlichen Außenwände von 8 m ist ein Versatz um mindestens 1,25 m herzustellen“. Hierdurch ist eine Bebauung in Form einer Reihenhausbauweise als auch in Form eines gestaffelten Geschosswohnungsbaus möglich. Entsprechende städtebauliche Entwürfe sind nachfolgend wiedergegeben.



Bebauungsmöglichkeiten des Entwurfs der 11. Änderung - M. 1 : 1.000

Im östlichen Teil des Änderungsbereichs ist neben der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche eine öffentliche Verkehrsfläche mit Anbindung an die Begonienstraße festgesetzt. Hier ließen sich bis zu 14 Stellplätze unterbringen.

Die die Parkplatzanlage umgebende Grünfläche ermöglicht auch die fußläufige Erreichbarkeit vom Nelkenweg Richtung Begonienstraße als auch zum Fußweg entlang des Wellebaches. Nördlich des Nelkenweges und südlich des geplanten Baufensters ist eine ca. 600 m² große Grünfläche vorgesehen. An der Nordgrenze des Änderungsbereiches parallel zu dem Fußweg am Wellebach wird die dort vorhandene Vegetation auf einer öffentlichen Fläche gesichert.

Der Änderungsentwurf stellt einen Kompromiss zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen bezüglich einer Wohnbebauung, der Bereitstellung von Parkplätzen sowie die planungsrechtliche Absicherung von begrünten Flächen durch Festsetzung als 'Öffentliche Grünflächen' dar.

FESTSETZUNGEN - AUSWIRKUNGEN

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung im Änderungsbereich bleiben für die Bauflächen unverändert.

Die gewünschte Staffelung des möglichen Baukörpers wird mittels 'Textliche Festsetzung' geregelt.

Die Abstellmöglichkeiten für die PKW der Bewohner des Änderungsbereiches werden durch die Festsetzung von Gemeinschaftsgaragen am Westring geregelt. Vor den Gemeinschaftsgaragen sind weitere Parkmöglichkeiten gegeben. Der Zugang zu der Neubebauung ist mittels einer 'Privaten Verkehrsfläche' in Form einer Sackgasse vorgesehen.

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches wird eine 'Öffentliche Verkehrsfläche' mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Die Erschließung erfolgt durch die Anbindung an die Begonienstraße. Dieser Parkplatz soll vornehmlich dem angrenzenden Kindergarten dienen und den Parkdruck aus dem Umgebungsbereich nehmen.

Die übrigen Flächen werden als 'Öffentliche Grünflächen' festgesetzt. Sie dienen zur Erhaltung der Vegetation, der Durchgrünung und Auflockerung des Baugebietes und können im südlichen Bereich auch für Kinderspiele genutzt werden.

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)

Umweltbezogene Belange

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Baufläche. Im östlichen Teilbereich sind öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen in geringerem Umfang festgesetzt. Im Änderungsbereich stehen an der nördlichen Grenze parallel zum Fußweg am Wellebach sowie am westlichen Rand zur Straße Westring Baum- und Buschgruppen. Im Plangebiet selber befinden sich zwei Bäume.

Der aufgeführte Vegetationsbestand ist im heutigen Bebauungsplan nicht gesichert, sondern als Baufläche festgesetzt. Bei der geplanten Änderung wird der am Fußweg des Wellebaches vorhandene Vegetationsbestand als öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit erstmalig gesichert. Dies gilt auch für einen der vorhandenen Solitärbäume. Die Bäume östlich des Westrings stehen unverändert auf einer festgesetzten Baufläche.

Durch die Festsetzungen von Grünflächen in einer Größe von ca. 950 m² stellt die Änderung eine Verbesserung in ökologischer und grüngestalterischer Hinsicht dar. Infolge der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter oder sonstige erhebliche Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Bei der Ausnutzung von Baumöglichkeiten des Bebauungsplanes ist durch den Vorhabenträger der Artenschutz zu beachten. Insbesondere wenn Gehölzstrukturen beseitigt werden, sind diese außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

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.

Klimaschutz

Der Klimaschutz wird bei dem Bebauungsplanentwurf dahingehend berücksichtigt, dass die Baufenster eine südliche Ausrichtung der Gebäude ermöglichen. Eine günstige Ausrichtung zur Sonne kann so gewählt werden, um die Sonnenenergie optimal nutzen zu können. 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 'Überbaubaren Flächen' im Plangebiet schränken in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl die Versiegelung deutlich ein. Auch die öffentlichen Gartenflächen 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 und der Wellebach umfangreiches Begleitgrün auf. Negative Beeinträchtigungen des Klimas durch die geplante Innenverdichtung sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet erfüllt auch keine besonderen Klimaschutzfunktionen.

STÄDTEBAULICHE DATEN (Änderungsbereich)

Allgemeines Wohngebiet bisher	~2.595 qm
<i>davon Überbaubare Flächen</i>	<i>~1.015 qm</i>
Grünfläche bisher	~135 qm
Öffentliche Verkehrsflächen bisher	~185 qm
Flächen für den Gemeinbedarf bisher	~30 qm
Allgemeines Wohngebiet zukünftig	~1.350 qm
<i>davon Überbaubare Flächen</i>	<i>~470 qm</i>
Grünfläche zukünftig	~950 qm
Öffentliche Verkehrsflächen zukünftig	~505 qm
Private Verkehrsflächen zukünftig	~140 qm
<hr/>	
Gesamtfläche	2.945 qm

Salzkotten, 06.06.2018

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger