



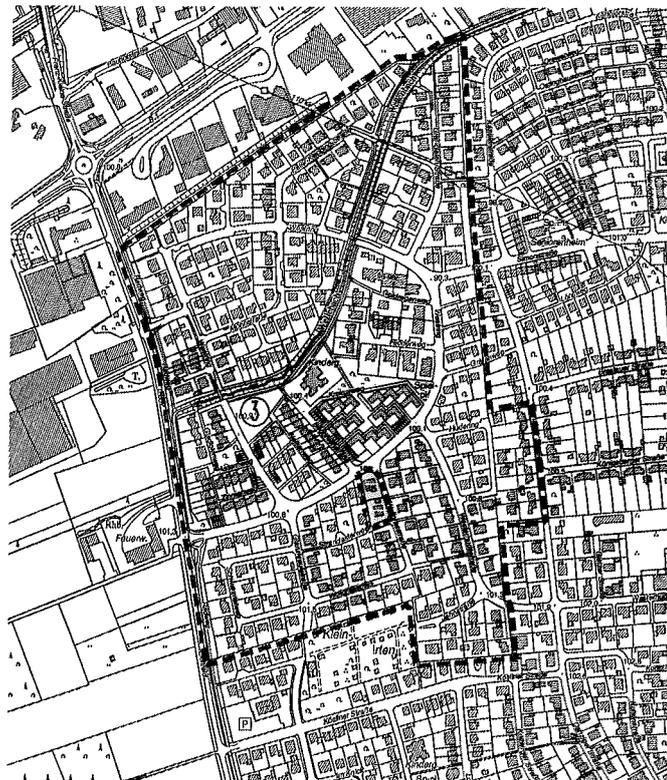
BEGRÜNDUNG

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

VORBEMERKUNGEN

Der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Stadt Salzkotten hat in der Sitzung am 17.02.2020 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 'Kuhbusch', Salzkotten beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung der Auslegung in der Zeit vom 16.03.2020 bis 15.04.2020 einschließlich öffentlich aus.



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

Verfahren nach § 13a BauGB

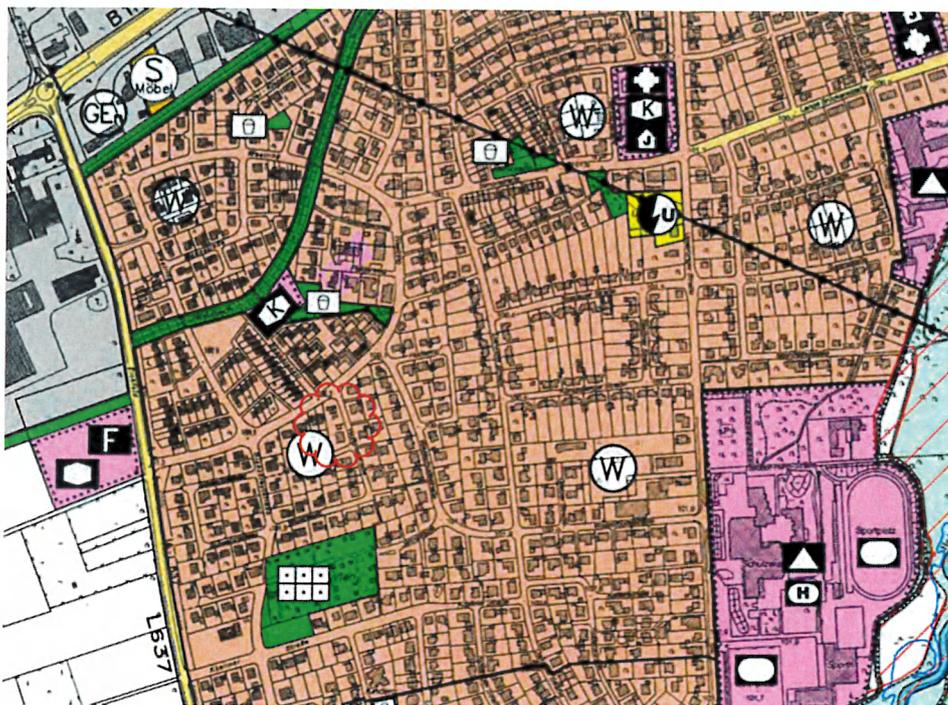
Die Stadt Salzkotten wendet bei dieser Änderung das 'beschleunigte Verfahren' für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB an.

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 Änderung der Baugrenzen zur Durchführung innerstädtischer Nachverdichtung und der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. 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. Aufgrund der wenigen direkt Betroffenen und der kleinen Änderungsfläche wird ferner ein Offenlegungszeitraum von einem Monat für ausreichend erachtet.

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.



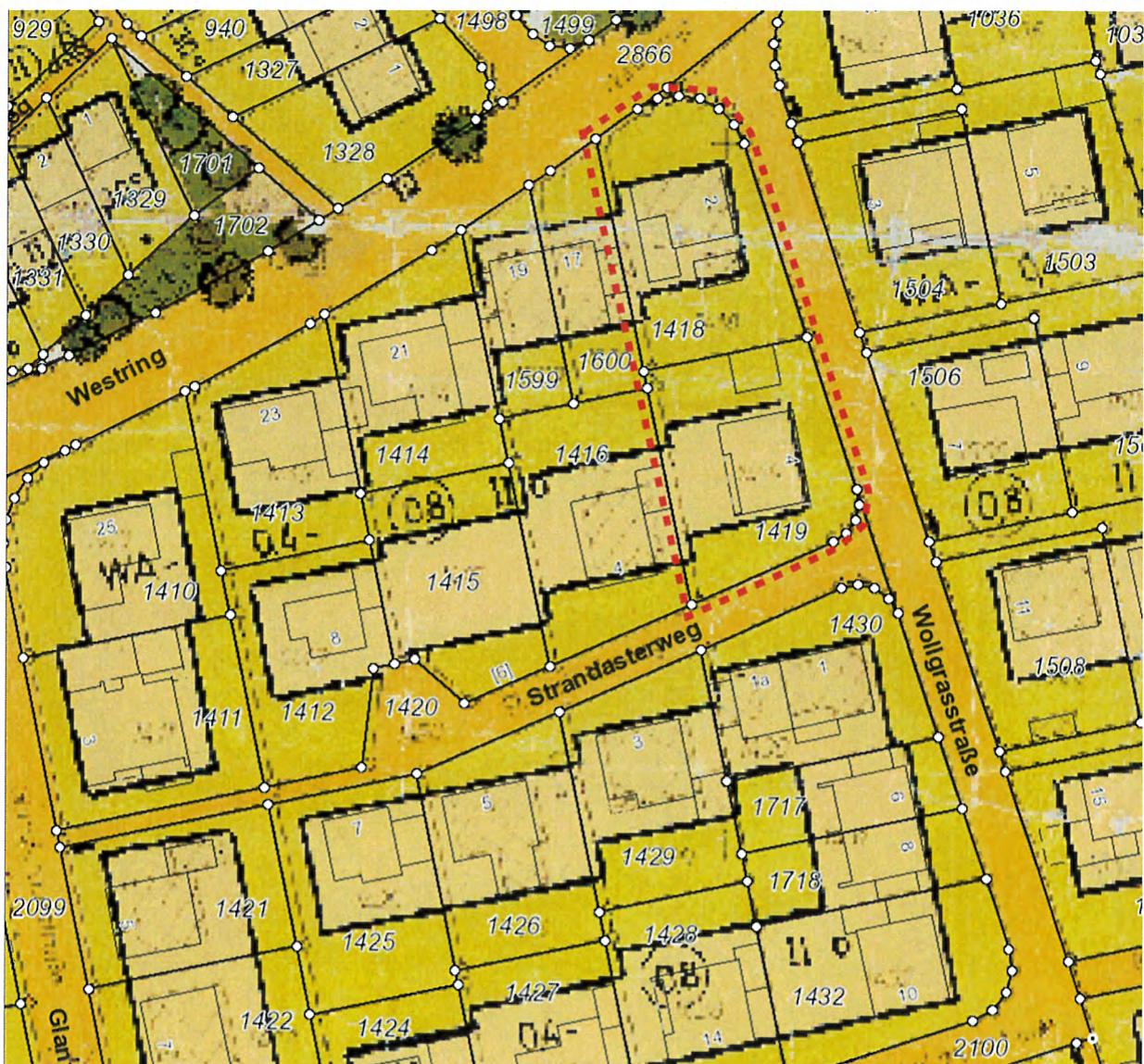
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten - M. 1 : 15.000

ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Grundstücke Wollgrasstraße 2 und 4 sind bebaut und nutzen derzeit das Baufeld vor allem Richtung Straße hin aus.

Der Eigentümer des Wohnhauses Wollgrasstraße 4 möchte eine weitere Wohnung in einem Anbau verwirklichen. Der Anbau soll im Norden an das vorhandene Wohnhaus angrenzen. Das festgesetzte Baufenster ermöglicht jedoch keine weitere Bebauung nach Norden hin.

Da die Baufenster des südlich gelegenen Wohncarré (Strandasterweg 1, 1a, Wollgrasstraße 6, 8 und 10) ebenfalls eine U-Form aufweisen, sieht die Stadt hier vor, das Baufenster ebenfalls in U-Form zu erweitern. Damit erhalten die Grundstücke Wollgrasstraße 2 und 4 eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit. Die städtebaulich gewünschte Innenverdichtung kann hier unter Beibehaltung der Planungsgedanken des Ursprungsplanes in Hinsicht auf eine Straßenrandbebauung erreicht werden.



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

FESTSETZUNGEN - AUSWIRKUNGEN

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben für die Bauflächen im Änderungsbereich unverändert. Demnach werden die im gültigen Bebauungsplan eingezeichneten zwei Baufenster zu einem Baufenster verbunden.

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, die geringfügig erweitert wird.

Bei Anwendung des § 13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Die Umweltbelange sind weiterhin in der Begründung bzgl. der Schutzgüter zu betrachten und nachfolgend aufgeführt.

Schutzgut	heutiger Umweltzustand	Zustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Bebaute Fläche, von Wohnbebauung umgeben, ohne Erholungsfunktion	Das Schutzgut Mensch wird nicht tangiert.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang und ist durch vorhandene Bebauung / Versiegelung geprägt. Vereinzelt, gärtnerisch angelegte Gehölze vorhanden.	Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird nicht tangiert.
Naturraum und Landschaft	Vorhandenes Baugebiet mit städtisch angelegten Gärten Außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten sowie außerhalb von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten. Auch sind keine festgesetzten Biotope betroffen.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.

Boden / Fläche	Der zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehene Bereich ist bereits größtenteils versiegelt.	Die Festsetzung zum Maß der Nutzung wird nicht verändert. Die vorgesehene Grundflächenzahl entspricht den in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete und kann somit als allgemein verträglich angesehen werden. Das Schutzgut Boden / Fläche wird nicht tangiert.
Gewässer / Grundwasser	Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.	Das Schutzgut Gewässer / Grundwasser wird nicht tangiert.
Luft / Klima	Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches mit aufgelockerter Bebauung.	Die lufthygienische Situation wird aufgrund der geringen Flächengröße (Stadtrandklimatop) in und um das Plangebiet nicht relevant verändert. Das Schutzgut Luft / Klima wird nicht relevant tangiert, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Natur-, Bau- oder Bodendenkmale und Kulturgüter ausgewiesen	Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird nicht tangiert.

Als Ergebnis der überschlägigen Prüfung ist festzustellen, dass infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter oder sonstige erhebliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

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 eine bereits durch Garage und Garagenzufahrt genutzte Fläche überplant und wieder bebaut. Somit wird ein Beitrag zur innerörtlichen Entwicklung geleistet wonach an anderer Stelle eine Bebauung durch neuen Wohnraum entfallen kann.

Klimaschutz

Der Klimaschutz wird bei dem Änderungsentwurf dahingehend berücksichtigt, dass das Baufenster eine südwestliche Ausrichtung der Gebäude ermöglicht. Eine günstige Ausrichtung zur Sonne kann so gewählt werden, um die Sonnenenergie optimal zu nutzen. 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.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

STÄDTEBAULICHE DATEN (Änderungsbereich)

Überbaubare Flächen bisher	~600 qm
Überbaubare Flächen zukünftig	~840 qm
Nichtüberbaubare Flächen bisher	~990 qm
Nichtüberbaubare Flächen zukünftig	~750 qm
<hr/>	
Gesamtfläche	~1590 qm

Salzkotten, 27.02.2020

Der Bürgermeister



Ulrich Berger