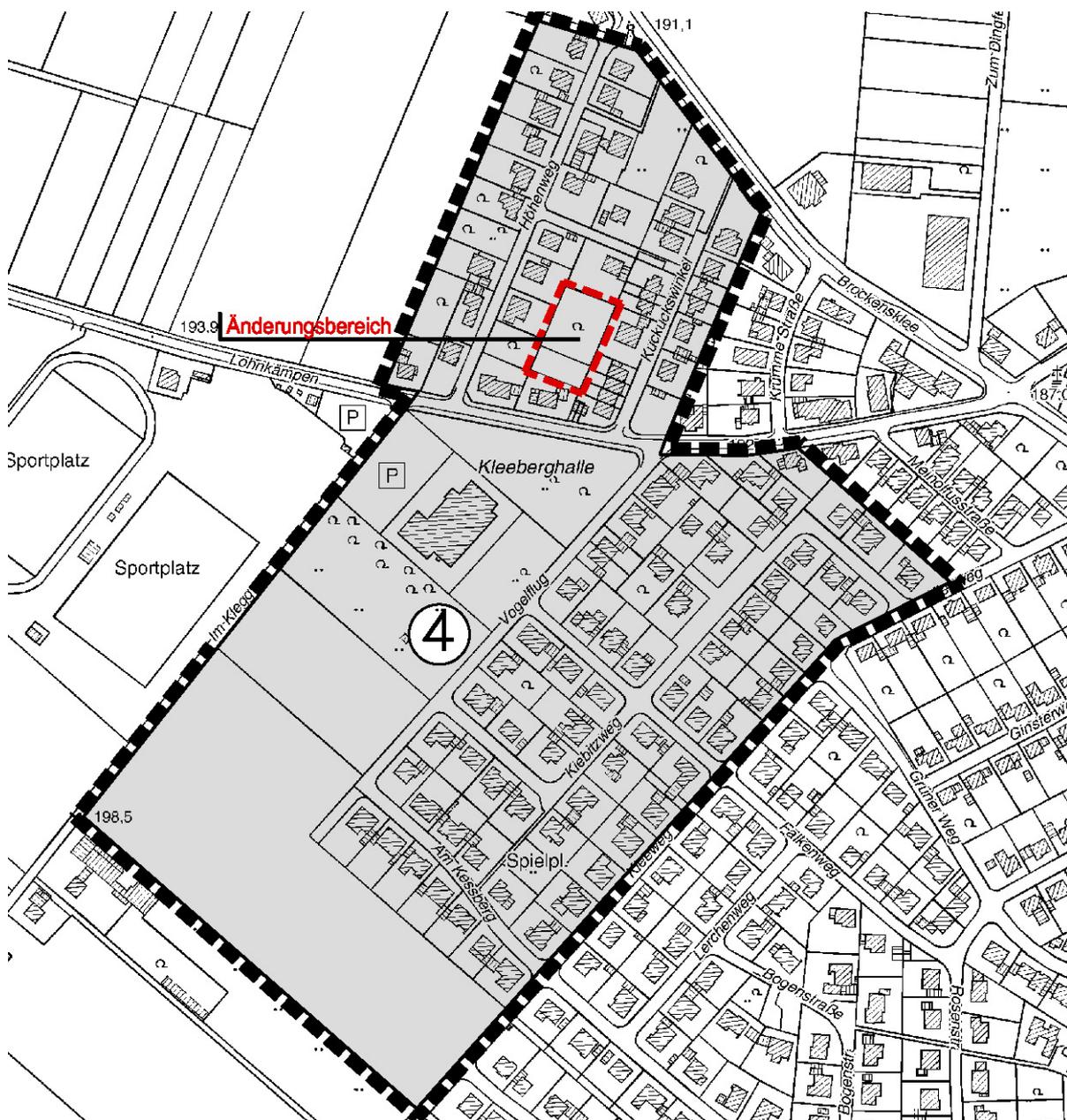


BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur
3. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 4 'An der Trift', Ortschaft Niederntudorf
(§ 13a BauGB – Offenlegung)

VORBEMERKUNGEN

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 12.09.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 'An der Trift', Ortschaft Niederntudorf beschlossen.



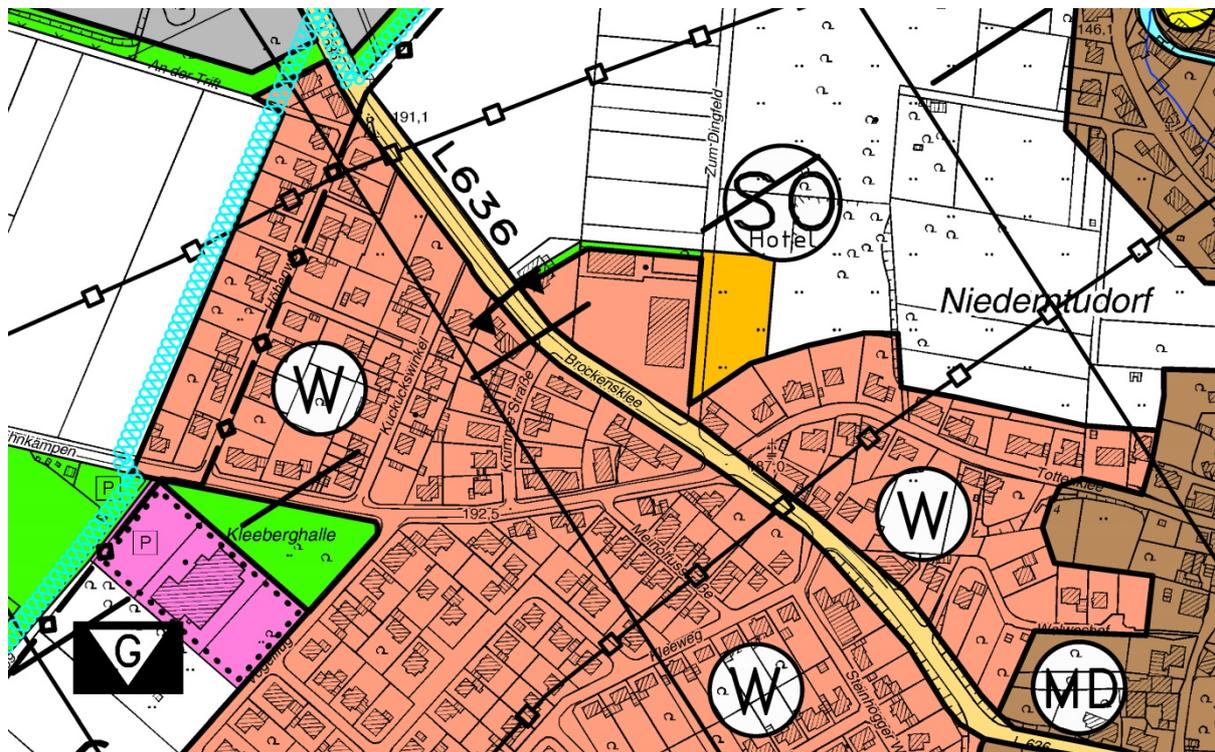
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 'An der Trift', Ortschaft Niederntudorf - M. 1 : 5.000

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. Die vorgesehene Änderungsplanung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Innenentwicklung. 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. Von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten, macht die Stadt Salzkotten Gebrauch.

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

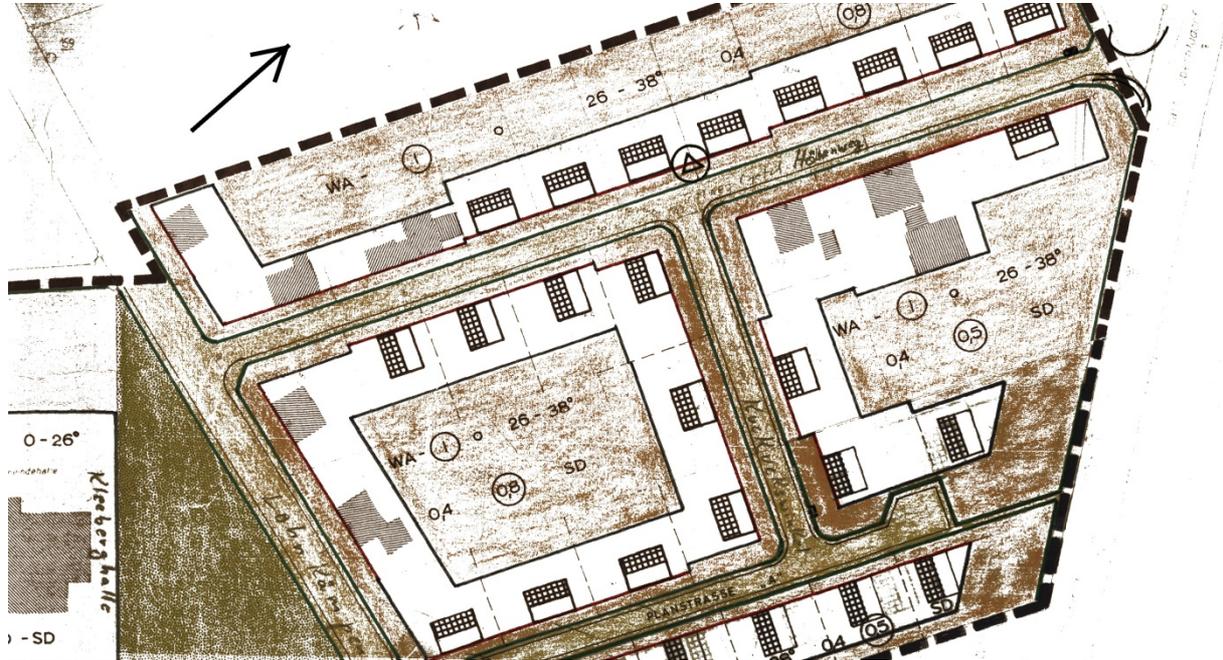


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten - M. 1 : 5.000

Der Änderungsbereich ist 1.960 qm groß. Die beiden neuen 'Überbaubaren Flächen' betragen zusammen 450 qm.

ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Planungsabsicht der Stadt Salzkotten ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, insbesondere die Bereitstellung von Bauland für Familien. Bei dem übergroßen Grundstück ist eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung städtebaulich sinnvoll.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan – Maßstab 1 : 2.000

FESTSETZUNGEN - AUSWIRKUNGEN

Das Grundstück Gemarkung Niederntudorf Flur 2 Flurstück 139 in einer Größe von 2716 qm verfügt z. Z. nur über eine Baumöglichkeit direkt an der Straße Lohnkämpfen. Unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsstruktur wären hier zwei weitere Baugrundstücke möglich. Der Eigentümer des Grundstücks Lohnkämpfen 14 hat den Antrag gestellt, diese durch Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Erschließung würde über einen Privatweg von der Straße Lohnkämpfen aus erfolgen.

Entsprechend der Planungsabsichten der Stadt Salzkotten soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass zwei weitere Baufenster im rückwärtigen Teil des Grundstücks 'Lohnkämpfen 14' festgesetzt werden. Durch die zwei Baufenster in Verbindung mit der eingeschossigen Baumöglichkeit ist sichergestellt, dass hier eine lockere Bebauung entsteht, die sich im Rahmen der umgebenden Einfamilienhausbebauung hält. Diese lockere Bebauung mit viel Freiflächenanteil erfolgt auch unter Berücksichtigung des Fluglärms. Siehe hierzu die nachfolgenden Ausführungen.

Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet bleiben bestehen. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl konnte bei der zulässigen 1-geschossigen Bebauung verzichtet 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

Die geplanten Änderungen haben zudem auch nur untergeordnete ökologische Auswirkungen, da es sich um eine Planung innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und eines vorhandenen Wohngebietes handelt.

Als Minderungs- und Sicherungsmaßnahme im Änderungsbereich kommt die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen in Frage. So wird folgende 'Textliche Festsetzung' getroffen: *„Bei Bebauung einer der 'Überbaubaren Flächen' im Geltungsbereich der 3. Änderung sind jeweils mindestens 2 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten wie Apfel, Birne, Hauspflaume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuß.“*

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“

Im Änderungsbereich inmitten des Wohngebietes sind zudem keine besonders geschützten Pflanzen bekannt; der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist damit nicht gegeben. Ebenso kann eine Nutzung der Vorhabenfläche als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch planungsrelevante Tierarten oder das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten kann aufgrund der Lage inmitten eines Baugebietes und der Ausprägung der Fläche als Gartenland ausgeschlossen

werden. Vorhabenspezifisch wird es damit nicht zu einer Tötung besonders geschützter Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen.



NRW Umweltdaten vor Ort - Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz - unmaßstäblich

Emissionen Fluglärm

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des An- und Abflugbereiches des Flughafens Paderborn-Lippstadt. Das Gebiet liegt jedoch außerhalb der Lärmschutzbereiche des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG). Es lag seinerzeit jedoch innerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes (LEP) 'Schutz vor Fluglärm' (Gebiete mit Planbeschränkungen zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Fluglärm), die von den Flugprognosen der angestrebten Endausbaustufe des Flughafens bestimmt wurde. Die Lärmschutzzone C ist aber nicht mehr im LEP enthalten. Relevant sind nur noch die Tag-Schutzzonen 1 und 2 sowie die Nacht-Schutzzone des FlugLärmG. Dieses Gesetz regelt den Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm und formuliert insbesondere entsprechende Bauverbote in den festgesetzten Schutzzonen. In diesen Zonen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 'An der Trift' jedoch nicht. Damit besteht keine gesetzliche Notwendigkeit, besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen.

Auch wenn der Änderungsbereich nicht mehr innerhalb einer Fluglärmzone liegt, ist jedoch aufgrund der ehemaligen Darstellung der Lärmschutzzone C des LEP 'Schutz vor Fluglärm' davon auszugehen, dass hier ein mit Lärmemissionen belastetes Gebiet vorliegt. Der ehemalige LEP hatte zu der Lärmschutzzone C ausgeführt, dass in Wohngebieten eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichenden Freiflächen für entsprechende Bepflanzungen zum Lärmschutz beitragen kann. Eine weitere Verbesserung ließe sich erzielen, wenn vorgesehene Baukörper möglichst nicht höher als 2-geschossig sind und lärmindernd angeordnet werden. Beide Optimierungsmaßnahmen sind bei der vorgesehenen Änderung berücksichtigt worden.

Fluglärm wird subjektiv unterschiedlich beurteilt. Auch wenn eine rechtliche Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen nicht gegeben ist, so sollen die zukünftigen Bewohner des Gebietes jedoch auch im Rahmen der Bauleitplanung von dem Fluglärm in Kenntnis gesetzt werden. Im Offenlegungsplan wird folgender Hinweis gegeben: „Das *Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des An- und Abflugbereiches des Flughafens Paderborn-Lippstadt, jedoch außerhalb der Lärmschutzbereiche gemäß Fluglärmgesetz. Auf bestehende und möglicherweise noch zunehmende Fluglärmbelastungen wird ausdrücklich hingewiesen*“.

Die Bauwilligen haben die Möglichkeit, selbst Maßnahmen im Rahmen des Neubaus zu ergreifen, insbesondere bezüglich der Schallschutzmaßnahmen, der Anordnung von schutzwürdigen Räumen oder deren Lüftungsmöglichkeiten, um gegebenenfalls weitergehende bauliche Maßnahmen bei ihrer Hausplanung berücksichtigen zu können. Als sinnvoll haben sich z. B. aktive Lüftungen - insbesondere für Schlafräume – erwiesen, da es für den Flughafen Paderborn-Lippstadt kein Nachtflugverbot gibt.

Die Flughafengesellschaft wurde vorab um Stellungnahme bezüglich der Wahrung ihrer Interessen gebeten. Der Geschäftsführer teilt bezüglich der rückwärtigen Bebauung des Grundstücks 'Lohnkämpen 14' folgendes mit: „Die Flughafengesellschaft zeigt zwar grundsätzliche Bedenken, in vom Flughafen betroffenen Gebieten Wohnhäuser zu errichten, sieht jedoch keinen Grund, das hier in Rede stehende Begehren abschlägig zu bescheiden. Vielmehr besteht das Interesse des Flughafens Paderborn-Lippstadt GmbH darin, in die Planung eingebunden zu sein.“

Die Stadt Salzkotten hält im Rahmen der Abwägung - insbesondere unter Einbeziehung der Belange des Flughafens, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, der Bereitstellung von Bauland für Familien und unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch Nachverdichtung - die Ausweisung zweier neuer überbaubaren Flächen im Bebauungsplan Nr. 4 'An der Trift' für städtebaulich vertretbar.

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.

Salzkotten, 06.02.2018

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger