

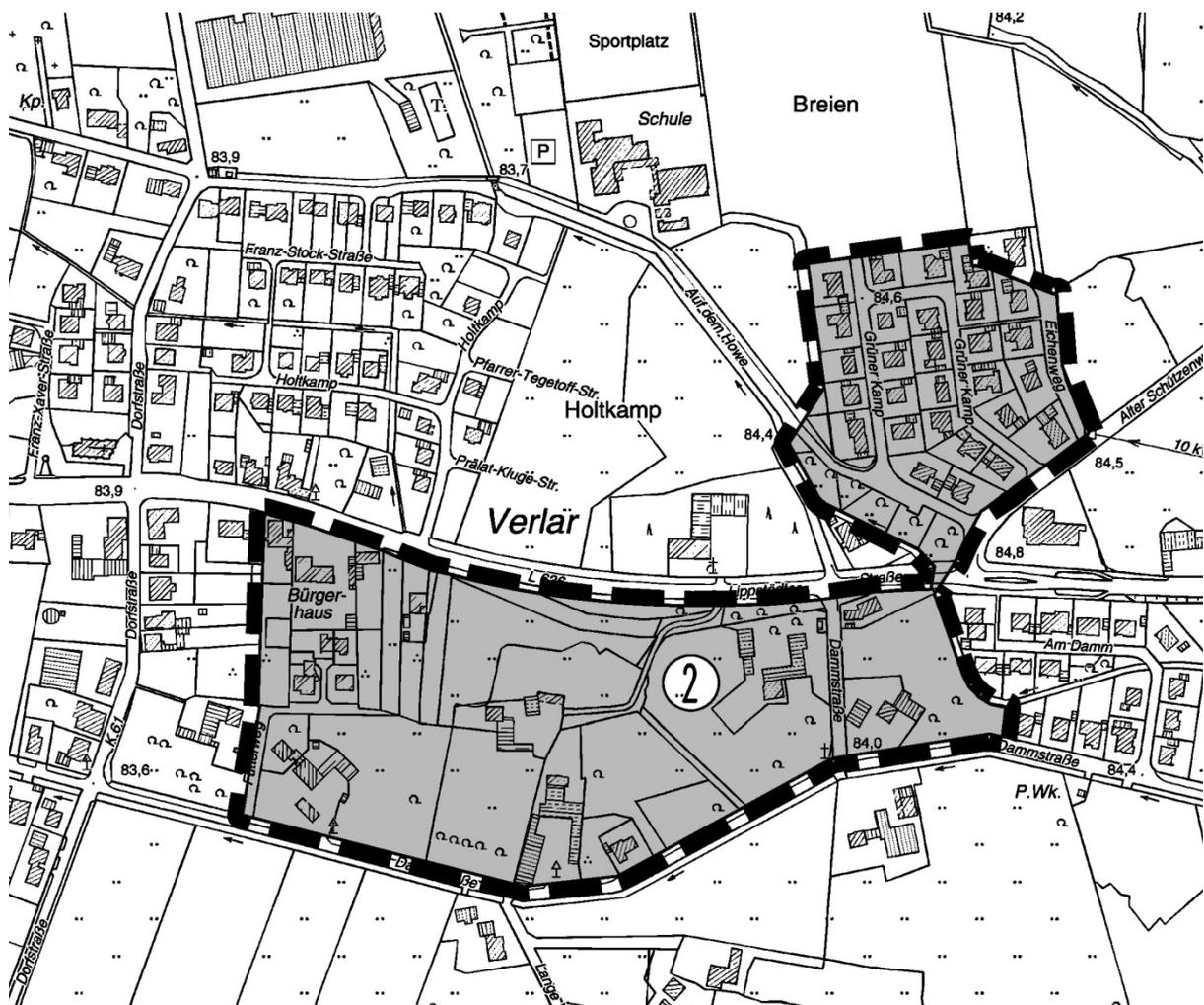


## BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
4. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 2 'Auf'm Kampe/Am Dammweg', Ortschaft Verlar  
(§ 13a BauGB)

## VORBEMERKUNGEN

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 12.09.2017 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Auf'm Kampe/Am Dammweg' in der Ortschaft Verlar beschlossen.



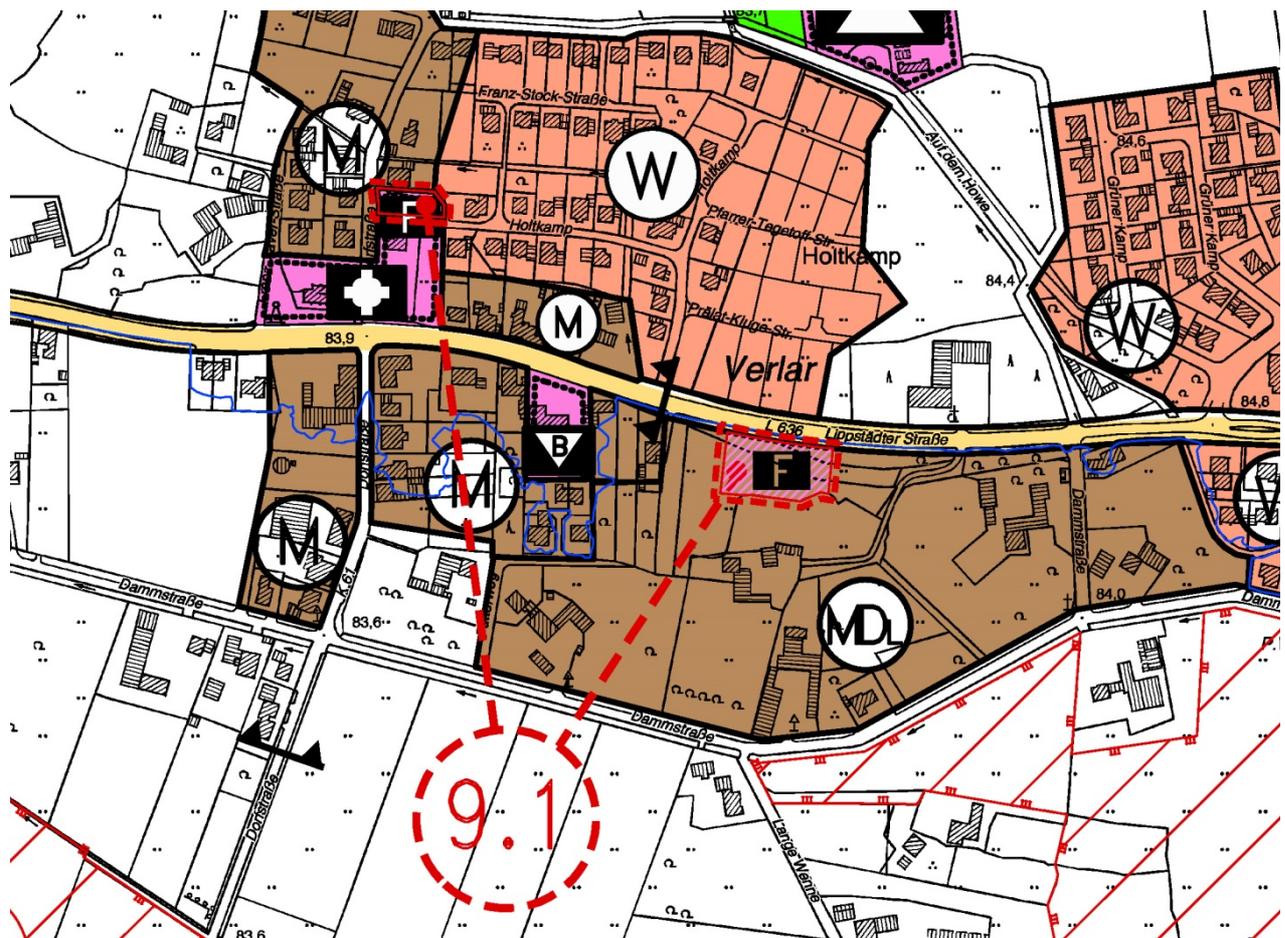
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 'Auf'm Kampe/Am Dammweg' - M. 1 : 5.000

Die Stadt Salzkotten wendet bei der Aufstellung / 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. 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 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche entfallen, sofern keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen liegen hier ebenfalls vor.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten wird im Rahmen der 29. Änderung geändert. Der neue Standort der Feuerwehr soll anstelle von Dorfgebiet (MD) als 'Flächen für den Gemeinbedarf-Feuerwehr' dargestellt werden.

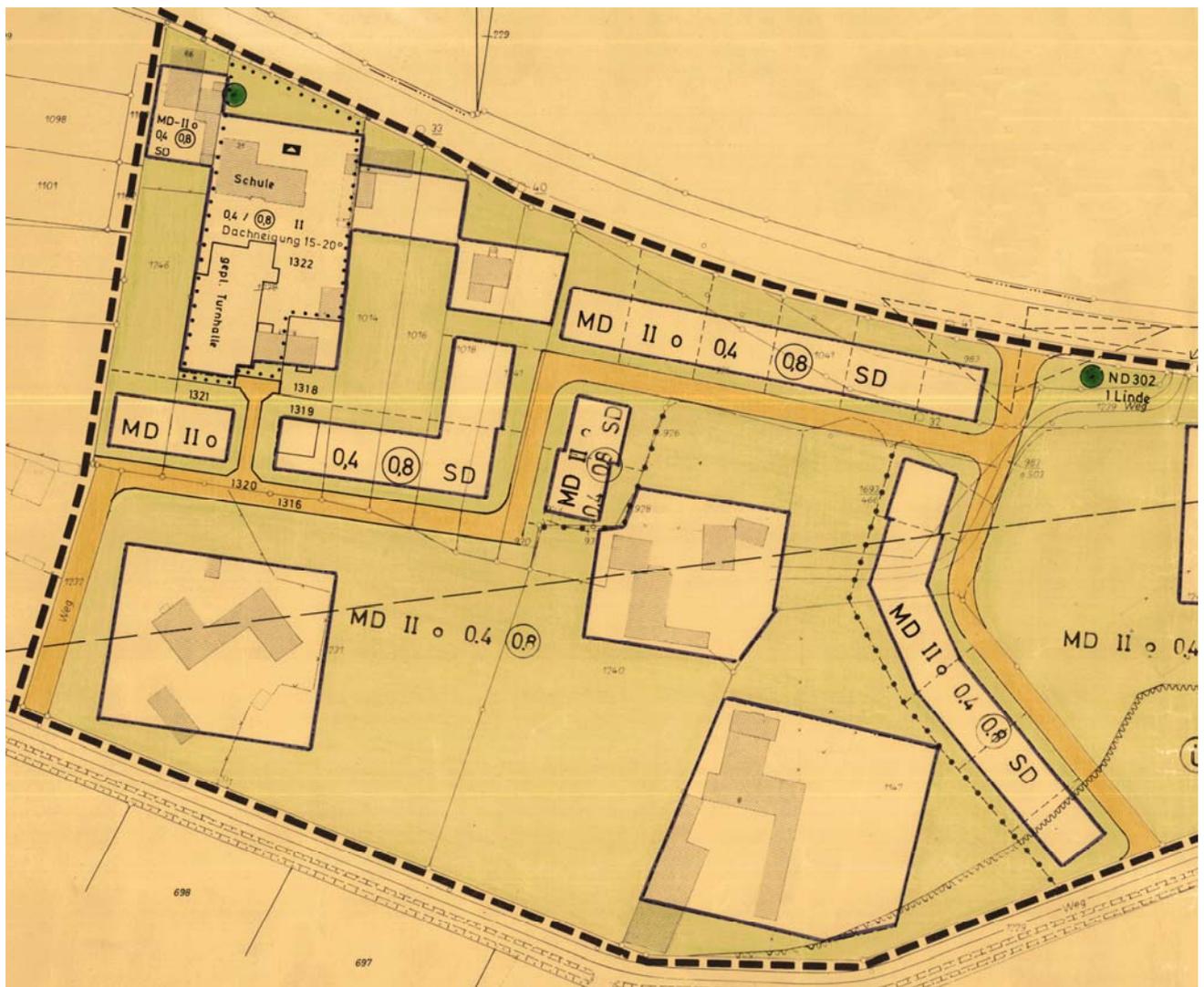


Auszug aus dem Vorentwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzkotten - M. 1 : 5.000

## ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Das Feuerwehrgerätehaus von Verlar an der Dorfstraße entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Aufgrund der beengten Grundstückssituation ist eine Erweiterung am heutigen Standort nicht möglich. Daher soll der vorhandene Standort aufgegeben, einer anderen baulichen Nutzung zugeführt und ein zentral gelegener Standort für einen Neubau gewählt werden.

Dieser wurde nun auf den im Besitz der Stadt befindlichen Flurstücken Gemarkung Verlar Flur 3 Flurstücke 925, 983 und 1041 südlich der L 636 – Lippstädter Straße gefunden. Hier besteht eine gute Erreichbarkeit mit direktem Zugang zur Landesstraße, welche günstig für Rettungseinsätze ist. Zeitgleich mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll der Bebauungsplan Nr. 2 'Auf'm Kampe/Am Dammweg' zur Erlangung des Planungsrechtes geändert werden.



verkleinerter Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan – Maßstab 1 : 2.000

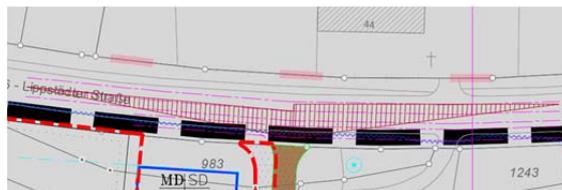
## FESTSETZUNGEN - AUSWIRKUNGEN

Der Bebauungsplan setzt im zentralen Änderungsbereich bisher ein Dorfgebiet fest. Die dort vorgesehene Bebauung sollte durch eine eigene Erschließungsstraße erschlossen werden, da der Bereich der Lippstädter Straße – L 636 außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt.

Der Bereich, der als neuer Standort für die Feuerwehr vorgesehen ist, soll zukünftig als 'Fläche für den Gemeinbedarf – Einrichtungen und Anlagen für die Feuerwehr' festgesetzt werden. Das Baufenster in diesem Bereich, welches primär für eine Wohnbebauung vorgesehen war, entfällt. Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise bleiben unverändert. Eine Erhöhung der Versiegelung geht mit der Änderung in diesem Bereich daher nicht einher.

Die Erschließung des Feuerwehrgeländes erfolgt mit direkter Zufahrt zur Lippstädter Straße. Auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan südlich hiervon vorgesehene Erschließungsstraße parallel zur Lippstädter Straße kann daher verzichtet werden. Für die unverändert bleibenden Baufenster südlich und östlich der Gemeinbedarfsfläche wird die öffentliche Verkehrsfläche soweit wie möglich zurückgenommen. Weiterhin wird im Bereich Futterweg die Erschließungsstraße auf das erforderliche Maß reduziert, als Sackgasse ausgebildet und mit Wendemöglichkeit versehen. Insgesamt geht durch die Rücknahme der Verkehrsflächen eine deutliche Reduzierung von versiegelten Flächen einher. Dies erfolgt insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass sich das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet des Geseker Baches befindet.

Das Sichtdreieck der verbleibenden Straßenverkehrsfläche, die in die Lippstädter Straße einmündet, ist nicht weiter erforderlich, da die Sichtfelder außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und innerhalb der Straßenfläche der L 636 liegen.



Sichtdreieck (Schenkellänge 70 m) – unmaßstäblich

## Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Errichtung des neuen Feuerwehrgebäudes wird das Grundstück an die zentrale Wasserversorgung und die zentralen Abwasseranlagen angeschlossen, die in der Lippstädter Straße vorhanden sind.

## Hochwasserschutz

Da sich der Änderungsbereich im Überschwemmungsgebiet des Geseker Baches befindet, sind die Belange des Hochwasserschutzes bei dieser Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden Baurechte durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan besteht das Verbot bezüglich der Ausweisung neuer Baugebiete gem. § 78 Absatz 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz nicht. Wie z. B. das Sächsische OVG in seinem Urteil vom 30.05.2013 (1 C 4/13) festgestellt hat, ist die Umplanung des Gebietscharakters eines bestehenden Bebauungsplanes von dem Verbot nicht betroffen. Gegenstand dieser Änderung ist insbesondere die Umwandlung eines Dorfgebietes in eine Fläche für den Gemeinbedarf. Der weitere Änderungsbereich dient der Reduzierung der Verkehrsflächen und damit einer Verbesserung der Hochwassersituation.

Für die Gemeinbedarfsfläche des Änderungsbereiches ist mit einer Überflutung einmal in 20 Jahren zu rechnen. Das Gelände weist heute eine Höhe von etwa 83,90 m ü. NN auf. Als Hochwasserstand des HQ100 wurden der Stadt 84,30 m ü. NN mitgeteilt, also 40 cm

über Gelände. Dieses soll im Zuge der Erstellung des Feuerwehrgerätehauses auf das Niveau der Landesstraße (84,40 ü. NN) und damit über das HQ100 aufgehört und somit hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Aufgrund der Kenntnis, dass für Einzelbauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abweichend von dem Bauverbot des Wasserhaushaltsgesetzes die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen unter Auflagen (z. B. Schaffung von Ersatzretentionsraum) genehmigt werden kann, hält die Stadt Salzkotten dies auch für die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche für möglich. Der durch Aufhöhung im Rahmen der Bebauung (hochwasserangepasste Ausführung) entfallende Retentionsraum kann durch Schaffung gleichwertiger Flächen ausgeglichen und nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger vermeiden werden. Die örtliche Gegebenheit stellt sich so dar, dass das Hochwassergebiet des Geseker Baches an der Lippstädter Straße aufgrund der Dammlage der L 636 endet. Die Aufhöhung im absoluten Randbereich des Überschwemmungsgebietes im Abstand von ca. 600 m zum Flusslauf verändert den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig, kann relativ leicht ausgeglichen und einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes kann vermeiden werden.

Die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses geschieht zudem zum Wohl der Allgemeinheit. Der Standort muss von der Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte als auch für den Rettungseinsatz eine zentrale Lage aufweisen. Die Anbindung an eine überregionale Straße ist für die Einhaltung der Hilfszeiten von besonderer Bedeutung. Der Standort bedarf daher einer besonderen Lagegunst. Weiterhin ist die Flächenverfügbarkeit erforderlich. Eine im städtischen Eigentum befindliche Fläche ist hier von besonderer Bedeutung.

Im Rahmen der Interessenabwägung wird das öffentliche Interesse an der Realisierung des Neubaus einer Feuerwache höher gewichtet als das Bauen im Randbereich des Überschwemmungsgebietes; zumal ein Ausgleich im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen wird.

Nachrichtlich ist das Überschwemmungsgebiet des Geseker Baches in die Planzeichnung der Änderung aufgenommen worden. Zur Information der Eigentümer wird weiterhin im Textteil folgender Hinweis gegeben:

*„Die Überschwemmungsgebiete sind aus Gründen des Hochwasserschutzes zu erhalten. Deshalb sind Baumaßnahmen und diverse andere Maßnahmen in Überschwemmungsgebieten grundsätzlich verboten. In einigen Fällen kann von diesem Verbot eine Befreiung erteilt werden. Die zuständige Behörde (Umweltamt des Kreises Paderborn - Tel.: 05251 308 – 6602 oder – 6620) kann nach § 78 Abs. 3 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage jedoch nur genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird.“*

## **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 m<sup>2</sup>. Die versiegelten Flächen werden durch die geplante Änderung geringer.

### **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)

Die geplanten Änderungen führen zu einer deutlichen Rücknahme von Verkehrsflächen. Dies bedingt eine geringere versiegelte Fläche gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Planung stellt aufgrund der weiteren Rücknahmen von Baumöglichkeiten in ökologischer Hinsicht sowie in Hinsicht auf den Regenwasserabfluss eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Stand dar.

### **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“

Eine Nutzung der Vorhabenfläche als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch planungsrelevante Tierarten kann aufgrund des Fehlens entsprechender Gehölz- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Auch das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten kann aufgrund der Lage inmitten eines bebauten Gebietes 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.

### **Immissionen - Verkehrslärm**

Die Änderung schafft keine neuen Baumöglichkeiten für Wohngebäude, sondern hebt dies für den Bereich des geplanten Feuerwehrgebäudes sogar auf.

Für das unverändert verbleibende Baufenster östlich der Gemeinbedarfsfläche wurde eine Ermittlung des Verkehrslärms vorgenommen, um die Belastung abzuschätzen. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Zahlen aus der Verkehrszählung des Jahres 2015 von 204 KFZ/h tags und 37 KFZ/h nachts mit einem LKW-Anteil von 5,3 % bzw. 5,1 % auf der L 636 würden sich gemäß RLS90 tags 60 dB(A) und nachts 52 dB(A) an der nördlichen Baugrenze ergeben. Die straßenabgewandten Gebäudeseiten weisen deutlich geringere Pegel auf und liegen damit unterhalb der empfohlenen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Dorfgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches sind aber auch bei

dem festgestellten Pegel nachts gegeben, da dieser unterhalb des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV von 54 dB(A) liegt, der zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche beim Bau von Straßen einzuhalten ist. Die Bauwilligen haben zudem die Möglichkeit, selbst Maßnahmen im Rahmen des Neubaus zu ergreifen, insbesondere bezüglich der Lüftungsmöglichkeit von schutzwürdigen Räumen und deren Anordnung.

### **Emissionen - Feuerwehr**

Die durch den Betrieb des neuen Feuerwehrgerätehauses ausgelösten Emissionen halten sich bei der Größe des Löschzuges Verlar in einem für ein Dorfgebiet üblichen Rahmen. In den zurückliegenden Jahren betragen die gefahrenen Rettungseinsätze während der kritischen Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr immer unter 10 Einsätze pro Jahr. Unter Zugrundelegung dieser Zahlen sind auch in Zukunft die nächtlichen Einsätze als 'seltenes Ereignis' gem. Abschnitt 7.2 TA Lärm anzusehen. Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass bei den Rettungseinsätzen ein bedeutendes öffentliches Interesse vorliegt.

### **Belange des Bodenschutzes**

Nach heutigem Kenntnisstand sind der Stadt Salzkotten und dem Kreis Paderborn keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (Bodenbelastungen/Altlasten) bekannt.

## **STÄDTEBAULICHE DATEN**

Verkehrsflächen 3. Änderung	4.070 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen 4. Änderung	2.894 m <sup>2</sup>
	- 1.176 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen in Dorfgebiet	805 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen in Flächen für den Gemeinbedarf	437 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen unverändert	160 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet in Verkehrsflächen	68 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet in Flächen für den Gemeinbedarf	2.100 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche im Änderungsbereich	228 m <sup>2</sup>
Flächen für den Gemeinbedarf (GRZ 0,4)	2.537 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet 4. Änderung (GRZ 0,4)	805 m <sup>2</sup>
	3.570 m <sup>2</sup>

Salzkotten, im 06.02.2018

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger