

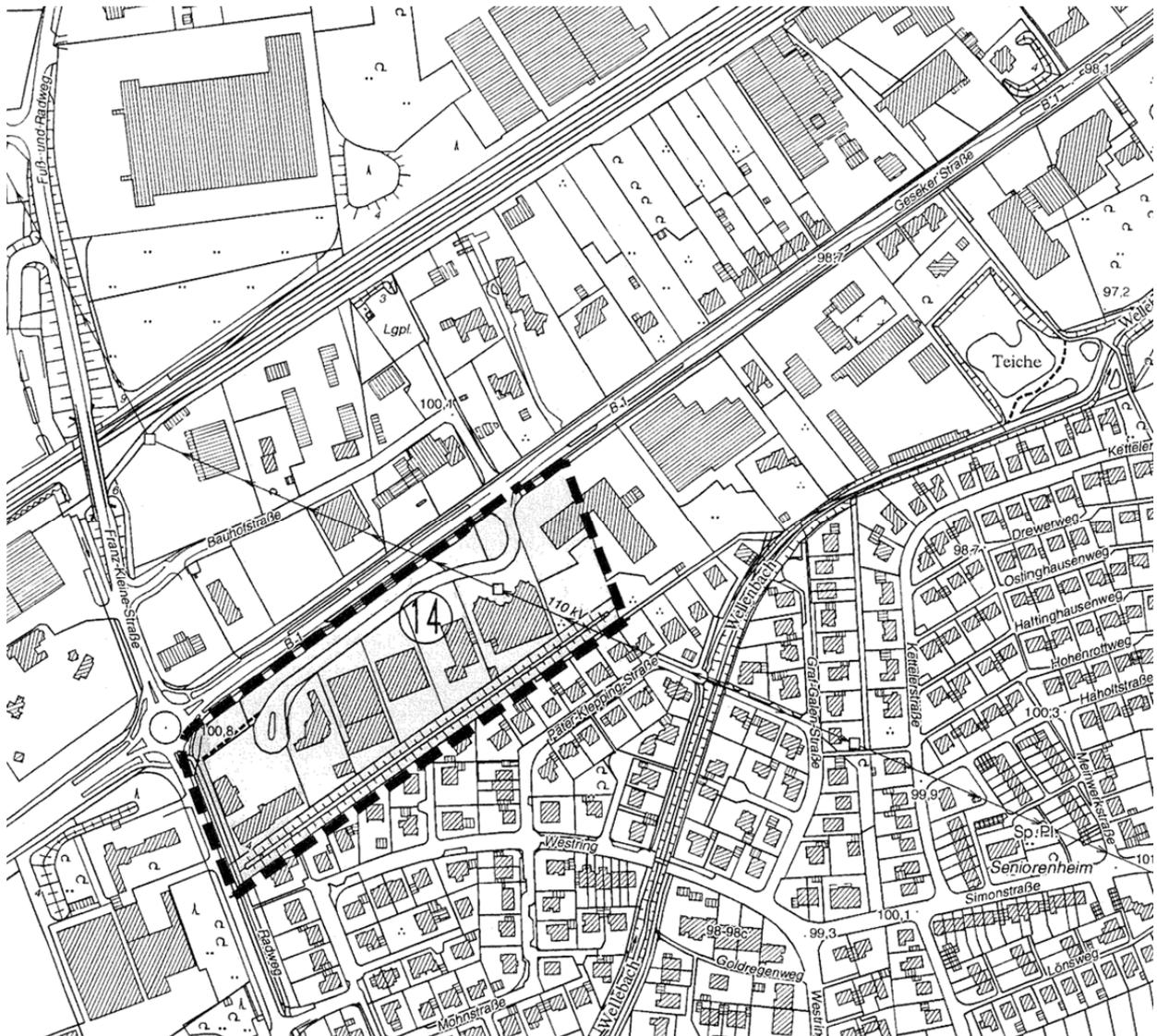


## BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
6. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 14 'Südliche Geseker Straße', Salzkotten  
(Offenlegung)

## VORBEMERKUNGEN

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.05.2019 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 'Südliche Geseker Straße' in Salzkotten beschlossen.



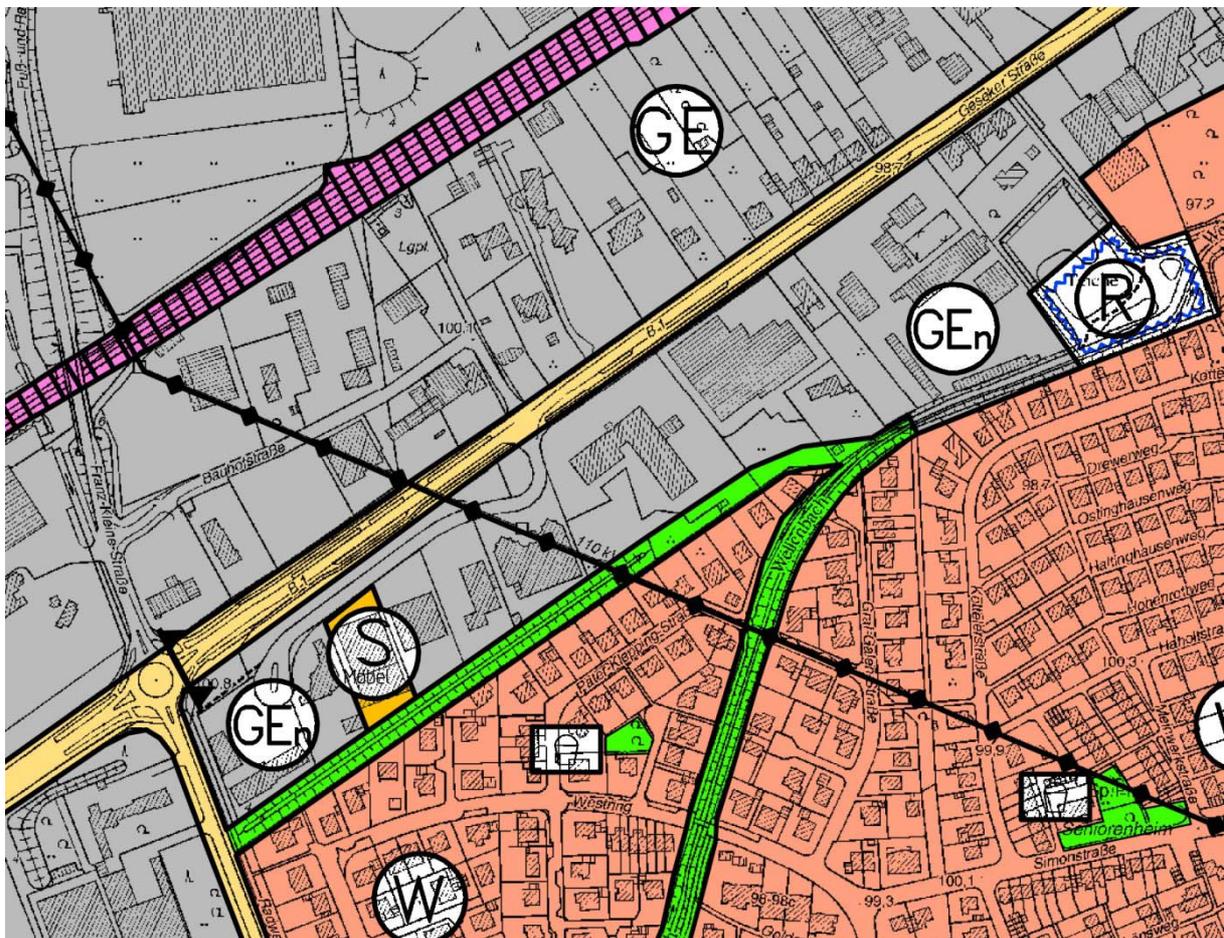
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 'Südliche Geseker Straße', Salzkotten - M. 1 : 5.000

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

Die materiellen Voraussetzungen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen nur Flächen im bebauten Bereich erfasst und nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, sind hier gegeben. „Neben den in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Nachverdichtung kommen alle anderen Maßnahmen in Betracht, die dem allgemeinen Ziel des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung dienen. Hierunter fallen z.B. „bestandssichernde Planungen“ (Online-Kommentar LexisNexis Recht). Die Planungsabsicht der Stadt Salzkotten ist es, notwendige Anpassungsmaßnahmen für die gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. 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 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche entfallen, sofern keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen liegen hier ebenfalls vor.

Weiterhin kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden. Aufgrund der geringen städtebaulichen Auswirkungen der Änderung, der wenigen direkt Betroffenen und der kleinen Änderungsfläche wird zudem ein Offenlegungszeitraum von einem Monat für ausreichend erachtet.



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

## **ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Die Auto-Bachem GmbH Bustouristik expandiert an ihrem Standort 'Geseker Straße 45'. Durch Zuerwerb von Grundstücken wird z. Z. eine bauliche Erweiterung vorgenommen. Über die vorhandenen Flächen hinaus besteht ein Bedarf an PKW-Stellplätzen für den Betrieb. Zudem parken Pkw häufig an der Erschließungsstraße, so dass die Busse der Bachem GmbH oft Schwierigkeiten haben, das Betriebsgelände zu erreichen. Dem Stellplatzbedarf wurde bereits im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes durch Ausweisung von Stellplätzen auf dem Straßenbegleitgrün nachgekommen. Der Bedarf hat sich aber größer als angenommen herausgestellt, so dass nun weitere 10 Stellplätze durch die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden sollen.

## **FESTSETZUNGEN - AUSWIRKUNGEN**

Da das Gewerbegebiet seinerzeit außerhalb der Ortsdurchfahrt lag, musste zur Erschließung eine Stichstraße parallel zur B1 angelegt werden. Die zwischen den beiden Straßen verbleibende Fläche wurde als Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Zwei weitere Teilflächen nördlich der Erschließungsstraße sollen nun zur Anlage von 4 bzw. 6 Stellplätzen für das Gewerbegebiet genutzt werden. Für diese Teilflächen des Änderungsbereiches wird die Festsetzung 'Öffentliche Grünfläche' aufgegeben. Die Flächen werden in das Gewerbegebiet einbezogen und als 'Flächen für offene Stellplätze' festgesetzt. Die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume werden mit einem Erhaltungsgebot versehen und so dauerhaft geschützt.

## **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>.

### **Umweltbezogene Belange**

Ein Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. So gelten „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.“ (2.1.3.4 BauGBÄndG 2007 – Mustererlass)

Die geplanten Änderungen haben zudem auch nur untergeordnete ökologische Auswirkungen, da es sich um eine kleinräumige Überplanung einer Grünfläche zwischen zwei Straßen handelt, die sich als Rasenfläche mit einzelnen Bäumen darstellt. Sie hat keine besondere Biopotfunktion.

Als Minderungs- bzw. Sicherungsmaßnahme ist die Festsetzung der vorhandenen Bäume im Änderungsbereich vorgesehen.

## **Artenschutz**

Das Plangebiet ist bereits bauleitplanerisch überplant. Eine Nutzung des Änderungsbereiches als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch planungsrelevante Tierarten kann aufgrund des Fehlens von bedeutenden Gehölz- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Die Herausnahme eines Baumes erfolgt außerhalb der Brutzeit. Auch das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten kann aufgrund der Lage inmitten eines Gewerbegebietes und der Ausprägung der Fläche ausgeschlossen werden. Vorhabensspezifisch 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.

## **Belange des Bodenschutzes**

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

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. § 4 Landesbodenschutzgesetz im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Diese Prüfung hat ergeben, dass eine entsprechende Möglichkeit für die beabsichtigte Planung nicht besteht.

Die Bodenversiegelung wurde auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß beschränkt, indem ein sickerfähiges Pflastermaterial gewählt wird. Mit der Planung wird zudem ein Beitrag zu einer Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche geleistet.

## **STÄDTEBAULICHE DATEN**

Gewerbegebiet - Flächen für offene Stellplätze	ca. 160 qm
Erhaltungsgebote für Bäume	2 Stück

Salzkotten, 13.05.2019

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger