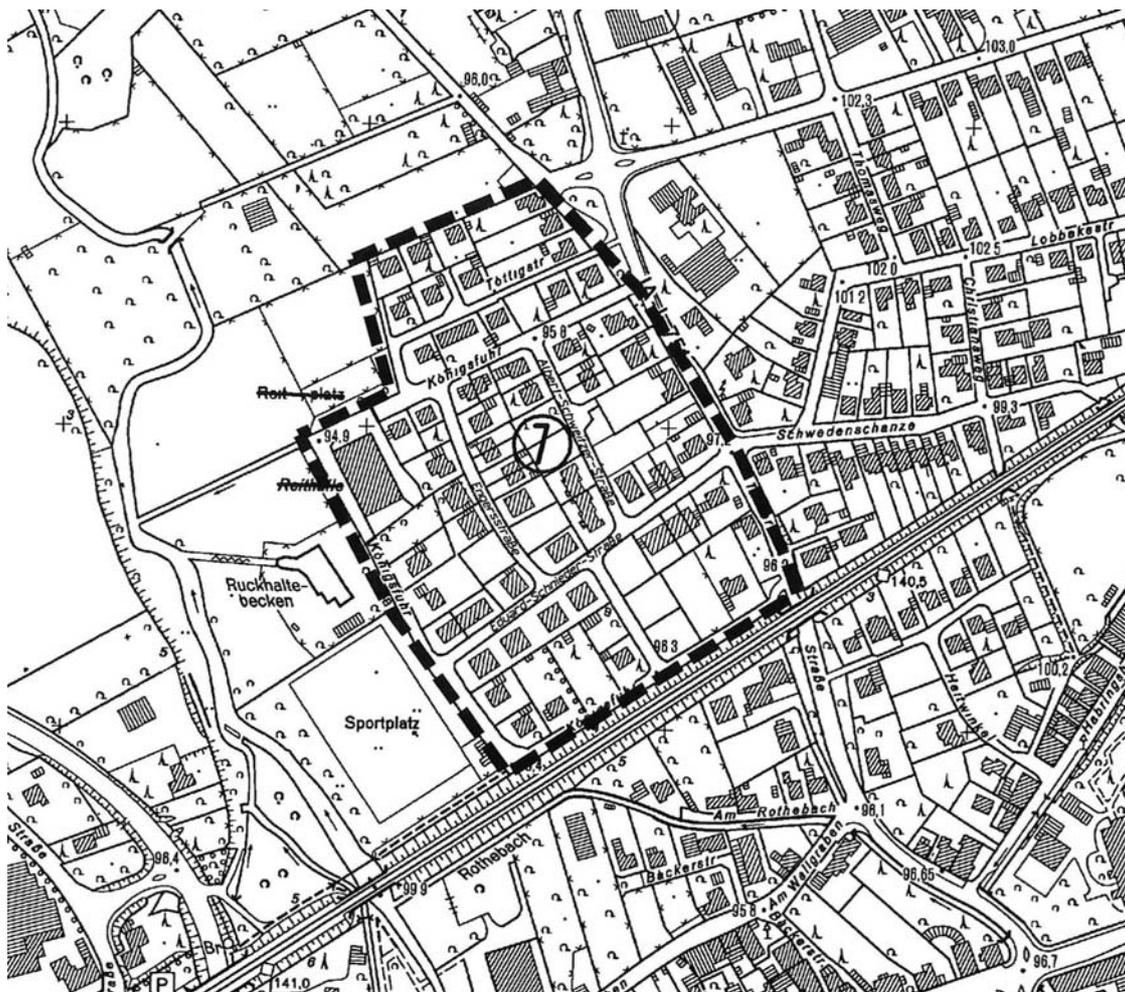


BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
7. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 7 'Am Sportplatz', Salzkotten
(Offenlegung)

VORBEMERKUNGEN

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 'Am Sportplatz', Salzkotten beschlossen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 'Am Sportplatz' - M. 1 : 5.000

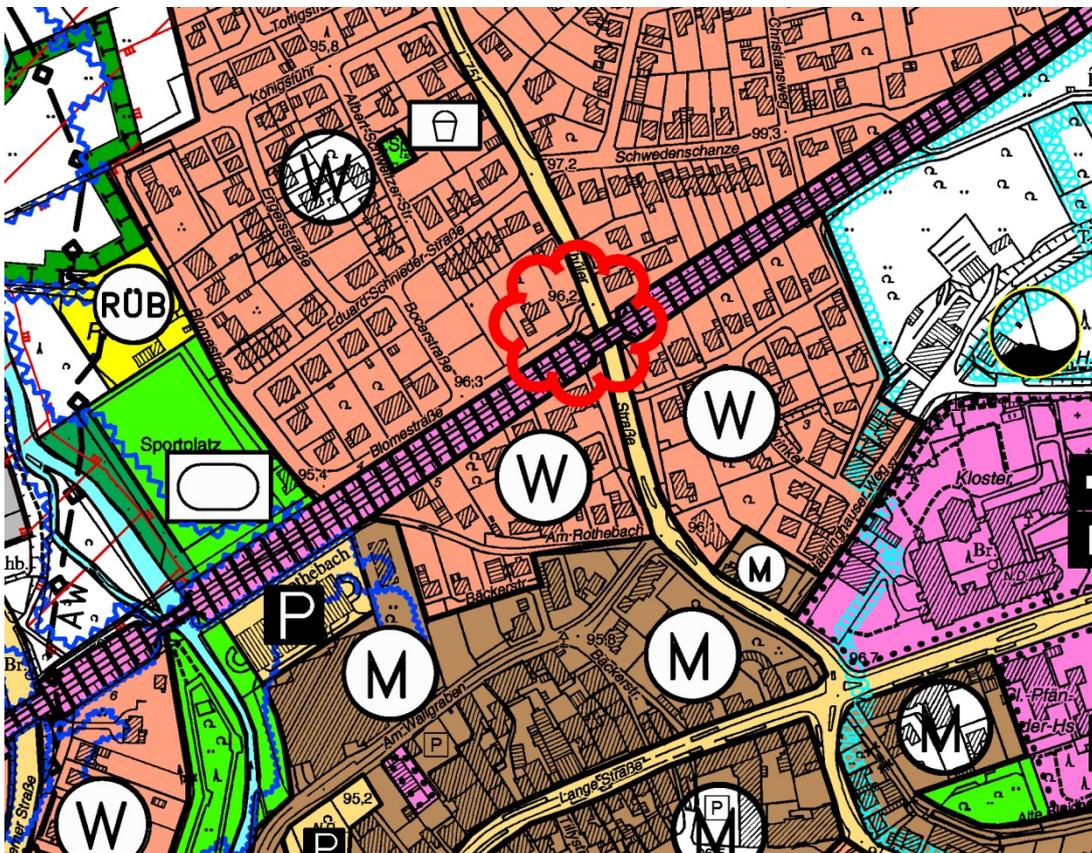
Die Stadt Salzkotten wendet bei dieser Änderung das 'beschleunigte Verfahren' für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB an.

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. Die Planungsabsicht der Stadt Salzkotten ist Anpassung des Bebauungsplanes an die Örtlichkeit und die bessere bauliche Nutzung eines Grundstückes. 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 frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten, macht die Stadt Salzkotten aufgrund des Umfangs der Änderung Gebrauch.

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 : 5.000

ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Blomestraße ist seit der Erstellung der Eisenbahn-Unterführung der Thüler Straße nicht mehr an diese angebunden und endet als Sackgasse. Der ehemalige Einmündungsbereich ist im gültigen Bebauungsplan als 'Verkehrsfläche' und 'Öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung' festgesetzt.

Die Festsetzung stimmt mit der Örtlichkeit nicht überein. So ist der Fußweg von der Blomestraße zur Thüler Straße in die festgesetzte Grünfläche verschwenkt. Die Bereiche nördlich und südlich dieses Weges stellen sich als begrünte Fläche dar.

Die Stadt Salzkotten beabsichtigt eine Veränderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für den östlichsten Teil des Grundstücks Gemarkung Salzkotten Flur 5 Flurstück 541 dahingehend, dass der vorhandene Weg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Der Bereich südlich davon bis zum Bahndamm soll nunmehr anstelle einer 'Verkehrsfläche' als 'Öffentliche Grünfläche' festgesetzt werden.

Der Bereich nördlich des Weges soll dem angrenzenden Grundstück Thüler Straße 13 als 'nicht überbaubare Grundstücksfläche' zugeschlagen werden. So lässt sich die dort noch vorhandene Baumöglichkeit städtebaulich sinnvoll nutzen. Das mit 779 m² für zwei Baumöglichkeiten recht kleine Grundstück profitiert durch den Zuwachs von ca. 90 m² dahingehend, dass bei einer Bebauung ein attraktiver Grundstückszuschnitt für beide Wohngebäude ermöglicht wird.

Umweltbelange

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.

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)

Bei der Änderung handelt es sich primär um eine Anpassung des Bebauungsplanes an die Örtlichkeit. Zudem sind bei der geringen Größe des Änderungsbereiches von 230 qm keine relevanten Änderungen zu erwarten. Der sich an die Böschungsvegetation anschließende ökologisch interessantere Teilbereich wird als Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

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“.

STÄDTEBAULICHE DATEN (Änderungsbereich)

Grünfläche bisher	140 qm
<i>Verkehrsfläche bisher</i>	<i>75 qm</i>
Nicht überbaubare Fläche bisher	15 qm
Grünfläche zukünftig	90 qm
<i>Verkehrsfläche zukünftig</i>	<i>50 qm</i>
Nicht überbaubare Fläche zukünftig	90 qm
<hr/>	
Gesamtfläche	230 qm

Salzkotten, 05.06.2018

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger