

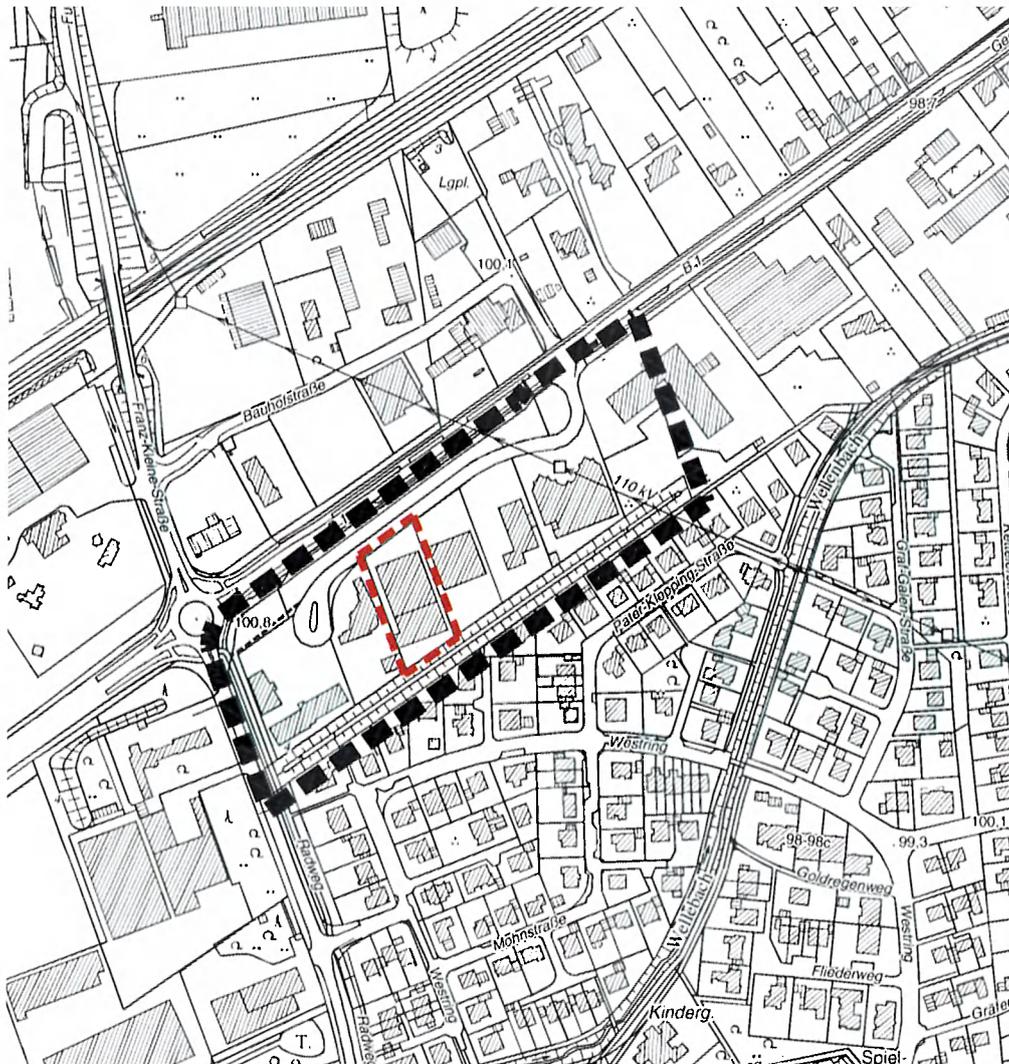


BEGRÜNDUNG

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

1 VORBEMERKUNGEN

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 31.10.2019 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 'Südliche Geseker Straße' in Salzkotten beschlossen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 'Südliche Geseker Straße' (schwarz)
mit dem Bereich der 7. Änderung (rot), Salzkotten - M. 1 : 5.000

Verfahren nach § 13 a BauGB

Die Stadt Salzkotten wendet bei der Änderung das 'beschleunigte Verfahren' für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a 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). Aufgrund des Leerstandes der Gebäude innerhalb des Änderungsbereiches beabsichtigt die Stadt Salzkotten, die Nutzungsmöglichkeiten entsprechend der angrenzenden Gewerbefläche zu ändern und somit dem Grundstück eine Wiedernutzbarmachung durch die vom Eigentümer beabsichtigten Nutzungen zuzuführen. Dabei erfolgt keine Erweiterung der Bauflächen in den unbebauten Außenbereich hinein.

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.

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

Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten

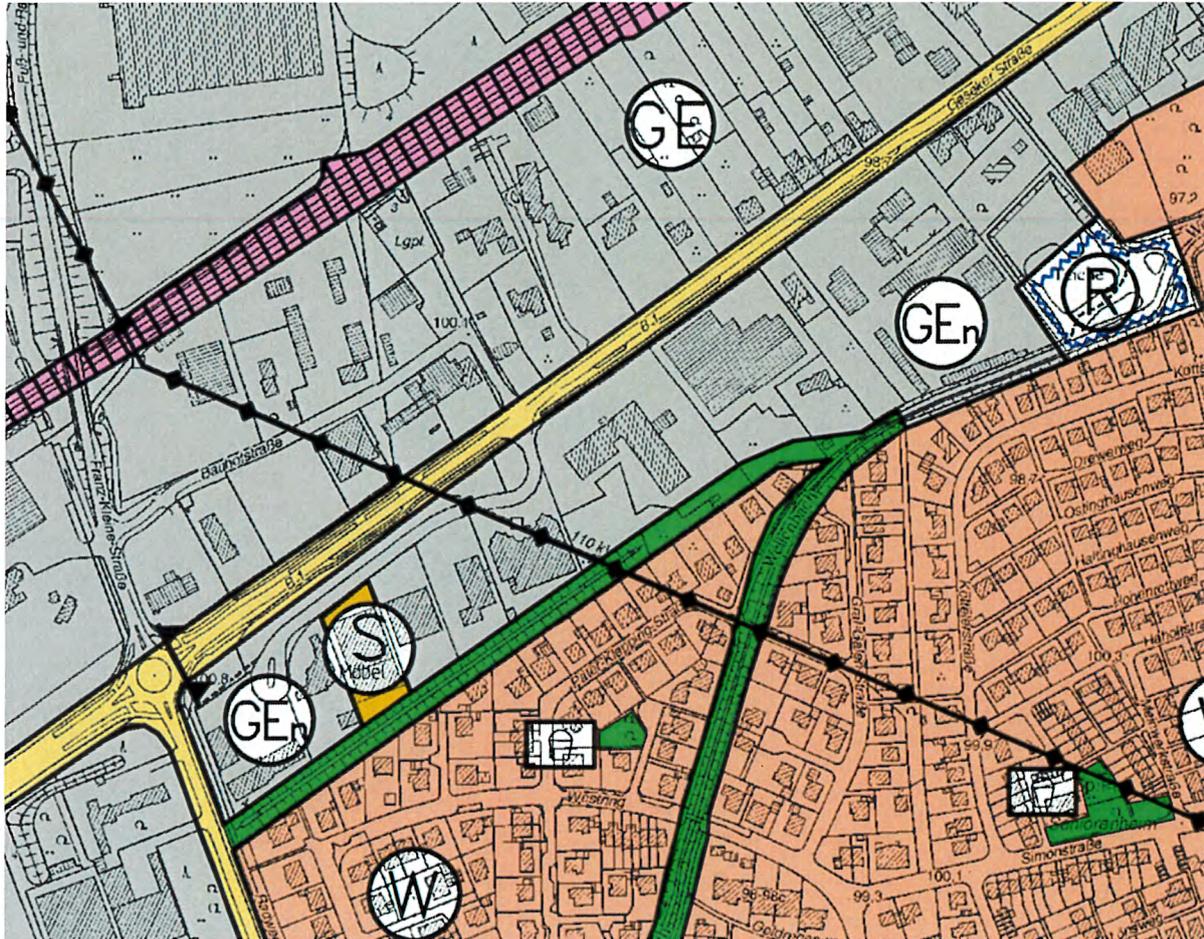
Der Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten stellt für den Änderungsbereich eine 'Sonderbaufläche großflächiger Möbelmarkt (Einzelhandel)' dar (siehe Abbildung unten). Im Jahr 1991 wurde bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung von einem Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GEn) in ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Möbel-Einzelhandel umgewandelt. Bei der 2. Änderung 1993 erfolgte eine Änderung der Darstellung von einem Sondergebiet (SO) in eine Sonderbaufläche (S).

Nun soll die derzeit dargestellte 'Sonderbaufläche großflächiger Möbelmarkt (Einzelhandel)' aufgrund der Umnutzung der Gebäude wieder als GEn 'nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet' dargestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine Genehmigung eines solchen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 BauGB hierfür keine Genehmigungsbedürftigkeit erklärt.

Da die vorgesehene Nutzungsänderung nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes der Stadt Salzkotten beeinträchtigt, macht die Stadt von der vorgenannten Regelung Gebrauch und wird den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung von der heutigen Darstellung 'Sonderbaufläche großflächiger Möbelmarkt (Ein-

zelhandel)' in eine Darstellung als 'nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet' (GEn) nach Rechtskraft der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 'Südliche Geseker Straße' anpassen.

Die Bezirksregierung Detmold hat mit Schreiben von 06.11.2019 erklärt, dass keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bezüglich einer solchen FNP-Darstellung bestehen.



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

2 ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Das Grundstück wurde zuvor für den Möbeleinzelhandel genutzt, steht jedoch seit längerer Zeit leer. Der Eigentümer möchte nun das hintere Gebäudeteil als Lagerfläche für betriebliche Erfordernisse nutzen und für den vorderen Gebäudeteil ist eine gewerbliche Nutzung als Großhandel vorgesehen.

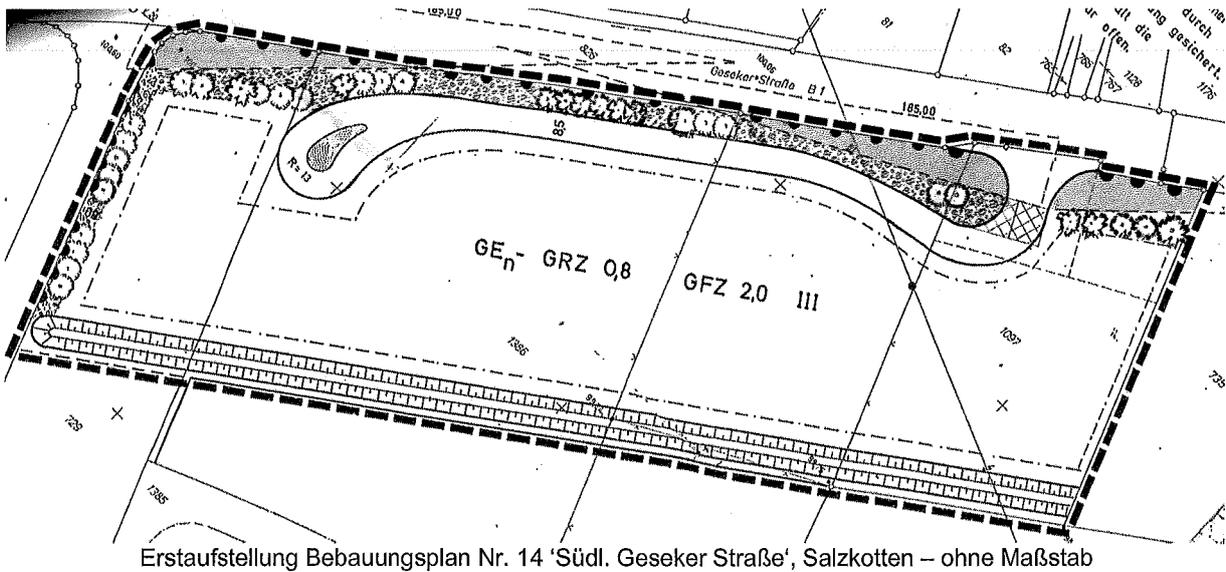
Durch die Ausweisung im Bebauungsplan als 'Sondergebiet: Großflächiger Möbeleinzelhandel' ist die Nutzung jedoch auf diese Kategorie beschränkt. Um es der vom Eigentümer vorgesehenen Nutzung zuzuführen und dem Leerstand entgegenzuwirken, soll das Sondergebiet in ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet entsprechend den übrigen Geltungsbereichen des Bebauungsplanes geändert werden.

3 FESTSETZUNGEN – AUSWIRKUNGEN

Art der baulichen Nutzung

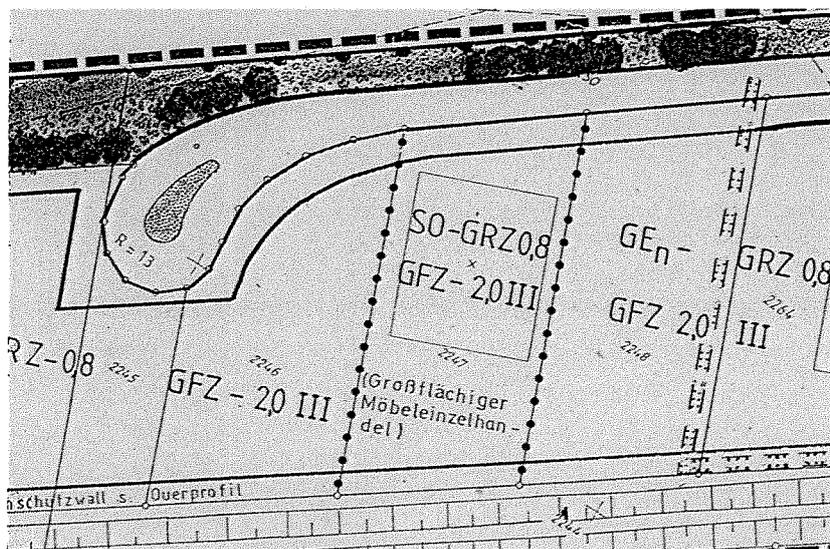
Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Aus der Fläche 'Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel' wird ein 'nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet'.

Diese Änderung entspricht der Planung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 14 'Südl. Geseker Straße', der am 07.06.1982 rechtskräftig wurde. Im Ursprungsbebauungsplan war die Fläche als 'Gewerbegebiet (nutzungsbeschränkt) GE_n für Betriebe und Betriebsteile die das Wohnen nicht wesentlich stören' festgesetzt (siehe Abbildung unten).



Erstauflage Bebauungsplan Nr. 14 'Südl. Geseker Straße', Salzotten – ohne Maßstab

Durch die 1. Änderung wurde auf Wunsch des damaligen Eigentümers auf einer Teilfläche des Bebauungsplanes ein 'Sondergebiet: Großflächiger Möbele Einzelhandel' festgesetzt, damit die zuvor unzulässige Nutzung durch einen Möbelmarkt und die vorgesehene großflächige Einzelhandelsnutzung möglich wurden. Diese Nutzung und somit auch die Bebauungsplanfestsetzung sollen nun aufgrund der oben genannten Gründe wieder in seine ursprünglich festgesetzte Nutzung zurückgeführt werden.



Ausschnitt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 'Südl. Geseker Straße', Salzotten – ohne Maßstab

Städtebauliche Auswirkungen ergeben sich aufgrund der Bebauungsplanänderung und der damit verbundenen Nutzungsänderung nicht.

Weitere Festsetzungen werden durch die 7. Änderung nicht geändert.

4 UMWELTBELANGE

4.1 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.

4.2 Umweltbezogene Belange

Ein Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. So gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung [oder Änderung] des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Die geplante Änderung hat zudem keine ökologischen Auswirkungen, da es zu keiner Überplanung von bereits festgesetzten öffentlichen Grünflächen kommt. Zudem bleiben die Maße der baulichen Nutzung und die Baugrenzen unverändert.

4.3 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. 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.

4.4 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.

Da es sich bei der 7. Änderung um eine Nutzungsänderung der bereits vorhandenen Gebäude handelt, werden durch diese Bebauungsplanänderung keine weiteren unbebauten Flächen in Anspruch genommen.

5 STÄDTEBAULICHE DATEN

Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet
(Änderungsbereich)

ca. 2.998 qm

Salzkotten, 13.11.2019

Der Bürgermeister



Ulrich Berger