



## BEGRÜNDUNG

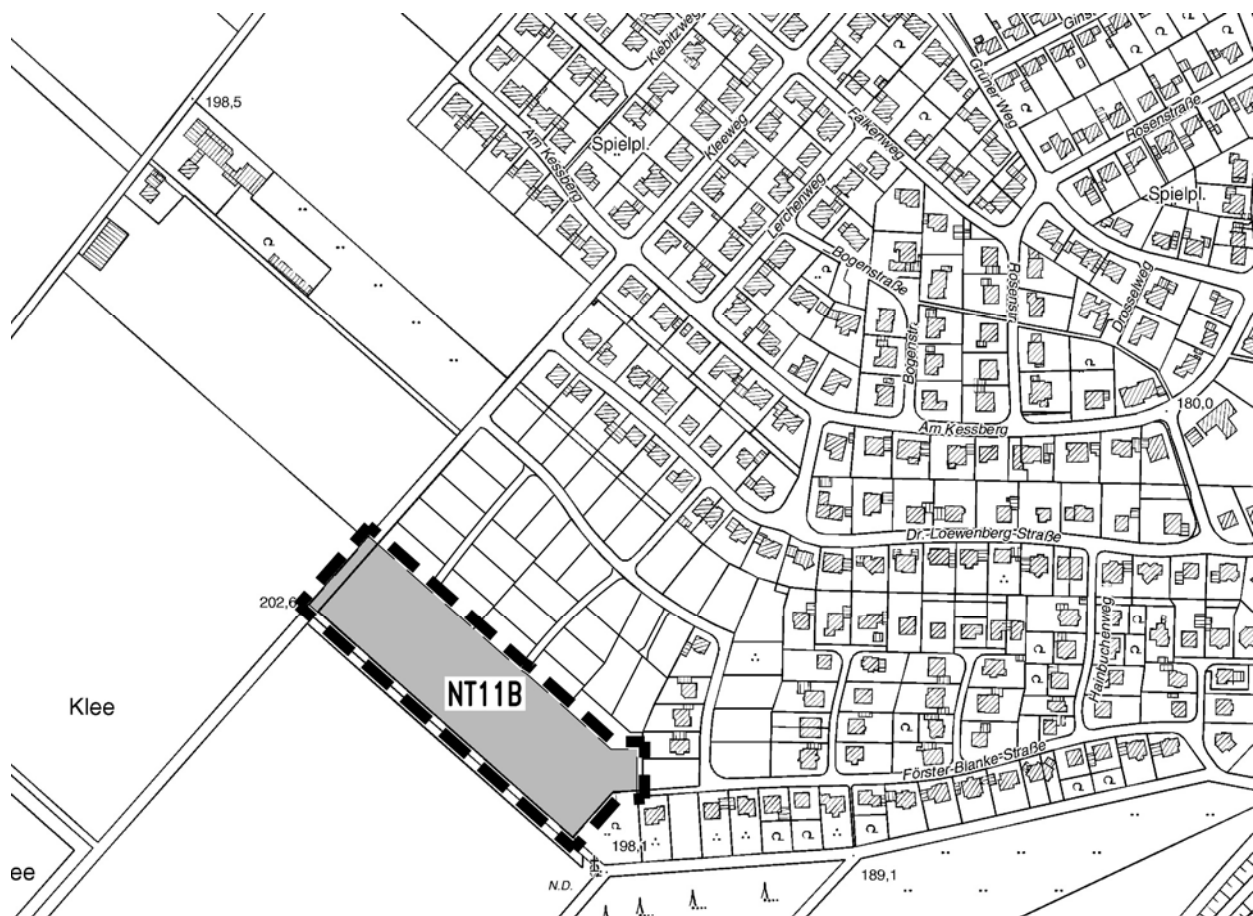
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum  
Bebauungsplan NT 11B 'Auf dem Kesberge', Ortschaft Niederntudorf  
(Offenlegung)

### A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan NT11B schließt sich unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans NT 11A 'Auf dem Kesberge' an und besteht aus den Grundstücken Gemarkung Niederntudorf Flur 2 Flurstücke 1004 sowie dem angrenzenden Teilstück der Wegeparzelle 710 (Kleeweg).

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden: durch die Südgrenze des Bebauungsplans NT11A 'Auf dem Kesberge', Ortschaft Niederntudorf
- im Osten: durch die Westgrenze des Grundstücks Gemarkung Niederntudorf Flur 2 Flurstück 938 (Spielplatz),
- im Süden: durch die Nordgrenze des Grundstücks Gemarkung Niederntudorf Flur 2 Flurstück 76 (Feldweg),
- im Westen: durch die Westgrenze des Grundstücks Gemarkung Niederntudorf Flur 2 Flurstück 710 (Kleeweg).



Geltungsbereich des Bebauungsplanes NT 11B 'Auf dem Kesberge', Ortschaft Niederntudorf – Maßstab 1 : 5.000

## B) VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Stadt Salzkotten hatte in seiner Sitzung am 26.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes NT 11 'Auf dem Kesberge' (heutige Teilbereiche A und B) in der Ortschaft Niederntudorf beschlossen. Da trotz intensiver Gespräche mit der Bezirksregierung Detmold keine Genehmigung für die nicht im damaligen GEP als Siedlungsbereich dargestellten Fläche zu erreichen war, wurden die Flächennutzungsplan-Neudarstellung sowie der Bebauungsplan entsprechend aufgeteilt.

Zur Verdeutlichung des städtebaulichen Konzeptes war der Teil B bereits im städtebaulichen Vorentwurf (s. u.) für den Bebauungsplan für den Teil A nachrichtlich aufgenommen und hat die damaligen Beteiligungsverfahren durchlaufen. Der Bebauungsplan für den Teil A trat am 10.05.2006 in Kraft.

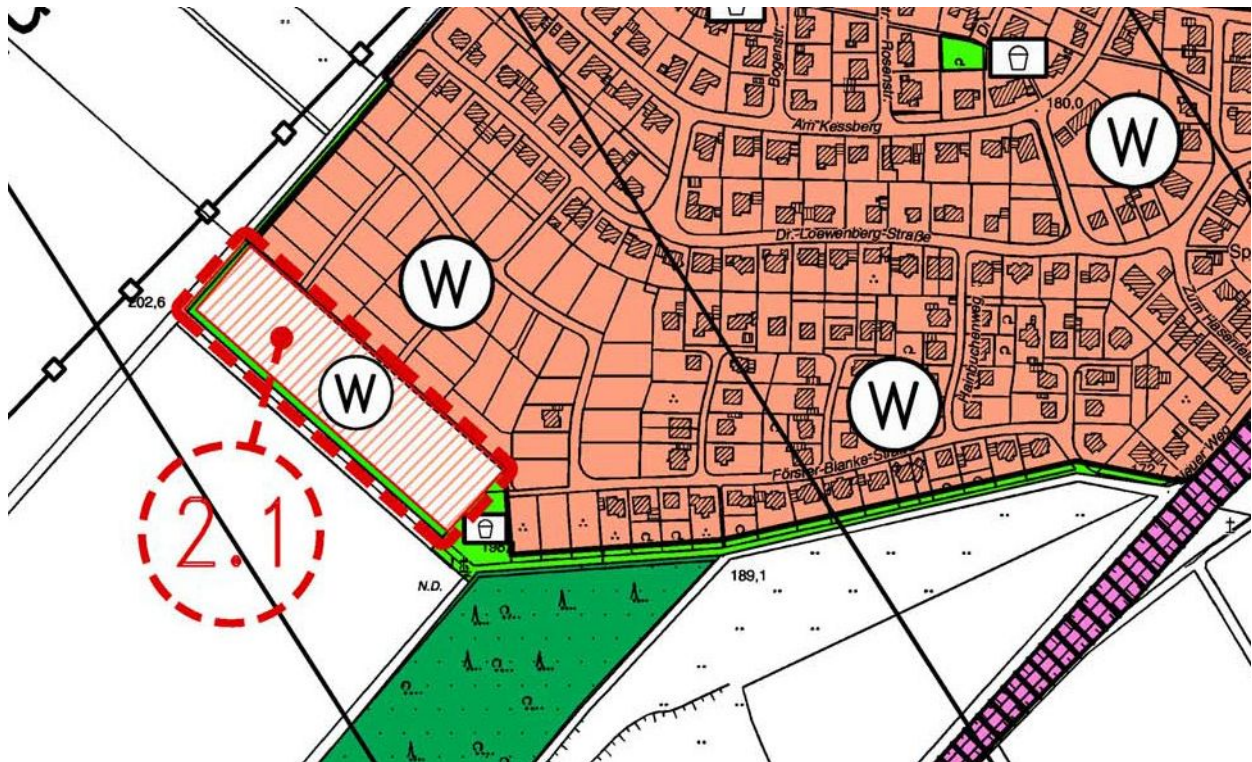


Städtebaulicher Vorentwurf des Bebauungsplanes NT 11 'Auf dem Kesberge' – Maßstab 1 : 2.000  
Entwurf: Dipl.-Ing. Lothar Schröder, Stadtplaner AK NW



Aufgrund der Teilung des Geltungsbereiches hat der Rat in seiner Sitzung am 25.02.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Teil B erneut gefasst. Der Bebauungsplan soll über das Mindestmaß an Festsetzungen gem. § 30 BauGB hinaus detaillierte Aussagen für das festgesetzte Plangebiet treffen.

Im Zuge der mit Bekanntmachung am 10.03.2016 wirksam gewordenen 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen (W) bzw. Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus der 26. Änderung des FNP der Stadt Salzkotten – M. 1 : 5.000

Die Stadt Salzkotten macht Gebrauch von dem § 13b des Baugesetzbuches: „Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern (hier: 3.816 m<sup>2</sup>), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.“

Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Da die Voraussetzungen vorliegen, soll für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren Anwendung findet.

### **C) ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLAN-AUFSTELLUNG**

In Niederntudorf sind Bauplätze im Baugebiet Nr. 11A 'Auf dem Kesberge' aus dem Jahr 2006 nicht mehr verfügbar. Zur Deckung der unverändert anhaltenden Nachfrage nach Bauland in der Ortschaft ist die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen

erforderlich. Die Notwendigkeit der Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist erforderlich, da die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Umnutzung von Brachflächen, Gebäudeleerständen, Baulücken oder andere Möglichkeiten nicht gegeben sind. Auch stehen keine bisher ungenutzten, aber planungsrechtlich abgesicherten Außenbereichsflächen zur Verfügung. Die Prüfung, ob Potentiale für eine Wohnbebauung noch vorhanden sind, verlief negativ. Die geringe Anzahl noch gegebener Baumöglichkeiten steht in Privateigentum und steht für die Bauinteressenten nicht zur Verfügung, so dass sie für die Planungsziele der Stadt Salzkotten nicht geeignet sind.

Zur Deckung des Bedarfes bieten sich die Flächen des Bebauungsplangebietes an. Die Wertigkeit des Biotoptypes der landwirtschaftlichen Ackerflächen ist gering, der Biotoptyp wenig gefährdet und leicht zu ersetzen. Die geplanten Wohnbauflächen schließen sich im Norden und Osten unmittelbar an den bebauten Bereich von Niederntudorf an und sind zudem durch südlich und westlich vorhandene Wege mit Baumbestand begrenzt. Diese Fläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Siedlungsraums dar und führt zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Der Übergang vom Siedlungs- zum Freiraum soll durch die festgesetzten Grünflächen mit Bepflanzungsvorgaben in Verbindung mit der insbesondere südlich des Plangebietes vorhandenen Vegetation erreicht werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes geschaffen werden.

Vorgesehen ist die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,4 ha. Bei Berücksichtigung der unverbindlichen Teilungsvorschläge ergeben sich 18 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwa 700 qm. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen im Eigentum der Stadt, so dass nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes eine kurzfristige Vergabe von Bauplätzen erfolgen kann.

## **D) FESTSETZUNGEN - AUSWIRKUNGEN**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend den städtebaulichen Zielen werden die Bauflächen des Plangebietes als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen den Zielen nicht und werden daher ausgeschlossen.

In Anlehnung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen wird als Maß der baulichen Nutzung eine eingeschossige offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. In Anlehnung an die übliche ländliche Siedlungsdichte wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Diese Festsetzungen folgen auch den Empfehlungen des Landesentwicklungsplanes 'Schutz vor Fluglärm' für Planungen innerhalb der Lärmschutzzonen: "In Wohngebieten kann eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichenden Freiflächen für eine dichte Baum- und Strauchbepflanzung zum Lärmschutz beitragen. Eine weitere Verbesserung kann erzielt werden, wenn die vorgesehenen Baukörper möglichst nicht höher als zweigeschossig sind und lärmindernd angeordnet werden."

## **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Anbindung des neuen Baugebietes erfolgt über die Verlängerung der beiden Stichwege der 'Förster-Blanke-Straße'. Die Straßen sollen in Fortführung des Erschließungskonzeptes der Bebauungspläne NT 7 'Kesberge' und NT 11A 'Auf dem Kesberge' flächendeckend als Zone 30 ausgebildet werden. Die Wohnstraßen in einer Breite von 5,50 Metern sind als Sackgassen geplant mit Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Die Müllentsorgung der Grundstücke an den 4 m breiten Endstücken der T-förmigen Wendemöglichkeit der nöstlichen Sackgasse erfolgt über einen Entsorgungs-Sammelplatz für die Müllgefäße im Einmündungsbereich.

Zum 'Kleeweg' und zum südlich gelegenen Feldweg werden Zufahrten durch die festgesetzte Grünfläche unterbunden. Der Feldweg soll dem landwirtschaftlichen Verkehr und den nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehalten bleiben. Eine fußläufige Erreichbarkeit wird über Stichwege sowie über den Spielplatz ermöglicht.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr der Siedlungserweiterung erfolgt über die ca. 400 Meter nördlich liegenden Haltestellen 'Am Kesberge'. Diese wird von der Buslinie SK1 (Oberntudorf - Salzkotten) bedient.

## **Ver- und Entsorgung**

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die Grundstücke an die zentralen Abwasseranlagen angeschlossen, die in der 'Förster-Blanke-Straße' mit Anschluss an das Klärwerk in Niederntudorf betriebsbereit vorhanden sind. Die Grundstücke werden von den Stadtwerken Salzkotten mit Frischwasser versorgt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird dabei sichergestellt (WA - 48 m<sup>3</sup>/h / 800 l/min).

Zum Erlangen von Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers wurde ein Auftrag für einen geotechnischen Bericht zur Bodenuntersuchung für Untergrundverrieselung von Regenwasser vergeben. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist (Wasserdurchlässigkeitsbeiwert  $k_f = 9,3 \times 10^{-8}$ ). Niederschlagswasser ist daher mittels Mischwasserkanalisation abzuführen. Ortsnahe Niederschlagswassereinleitungen können nicht vorgenommen werden, da kein Vorfluter vorhanden und tiefer gelegene Entwässerungsanlagen bereits im Mischsystem betrieben werden. Die zu erwartenden weiteren Abflüsse aus dem Kanalisationsnetz sind bereits im genannten Nachweis BWK M3 berücksichtigt worden; sämtliche Vorgaben werden demnach eingehalten und bauliche Änderungen ergeben sich nicht.

## **Immissionen**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Anflugsektors und im Bauschutzbereich (gem. § 12 Luftverkehrsgesetz) des Flughafens Paderborn/Lippstadt. Das Gebiet liegt jedoch sowohl außerhalb der Lärmschutzbereiche A und B gem. Fluglärmschutzgesetz und auch außerhalb der ehemaligen Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplans 'Schutz vor Fluglärm', welche von den Flugprognosen der angestrebten Endausbaustufe des Flughafens bestimmt wurde. 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.

Die Bedeutung des Verkehrsflughafens Paderborn/Lippstadt als ein entscheidender Standortfaktor - insbesondere für die Wirtschaft - ist der Stadt Salzkotten bekannt und unstrittig. Da jedoch eine erhebliche weitere Nachfrage nach Bauland zur Eigenentwicklung des Ortsteils Niederntudorf besteht, ist die Stadt Salzkotten aufgerufen, hierfür entsprechende Flächen bereitzustellen. Die naturräumliche Lage und die Siedlungsstruktur schränken mögliche geeignete Bereiche stark ein. Die geplante Darstellung einer Wohnbaufläche stellt die z. Zt. städtebaulich sinnvollste Siedlungserweiterung dar.

Auch wenn eine rechtliche Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen nicht gegeben ist, sollen die zukünftigen Bewohner des Gebietes von dem Fluglärm in Kenntnis gesetzt werden, um ggfls. eigene Schutzmaßnahmen beim Hausbau (wie empfehlenswerte aktive Lüftungsanlagen) ergreifen zu können. Neben dem Hinweis auf den Fluglärm im Offenlegungsplan des aufzustellenden Bebauungsplanes werden in den Kaufverträgen - alle Bauplätze sind in kommunaler Hand - entsprechende Hinweise gegeben. Der Erwerber bestätigt im Zuge des Kaufvertrages die Kenntnis des Fluglärms. Prinzipiell ist der Teil B bei dem parallelen Verlauf der Schutzzonen zur Straße 'Kleeweg' bezüglich des Fluglärms vergleichbar mit dem Teil A.

## **LANDSCHAFTSPFLERISCHE GRUNDLAGEN**

Im 'beschleunigten Verfahren' gem. § 13b bzw. § 13a BauGB kann auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden. Zudem ist ein Ausgleich im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. So gelten „in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung 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“ (2.1.3.4 BauGBÄndG 2007 – Mustererlass)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht erstellt worden. Er wird als Auszug für den entsprechenden Änderungsbereich 2.1 'Auf dem Kesberge' als Anlage dieser Begründung beigelegt.

### **Ist-Situation, reale Vegetation**

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an die Wohnsiedlungen der Ortschaft Niederntudorf. Im Süden und Westen wird das Baugebiet durch Wirtschaftswege von sich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen getrennt. Die Höhen des Plangebietes liegen etwa zwischen 199 und 203 m NN. Die Fläche fällt nach Süd-Osten um ca. 4 Meter.

Die im Plangebiet vorkommenden Bereiche gliedern sich in:

13.825 m <sup>2</sup> Acker	sind intensiv bewirtschaftete ackerbauliche Nutzflächen, ungegliedert und einförmig, im Anschluss an Wohnbebauung, z. T. durch angrenzende Baumaßnahmen beeinträchtigt
-----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

475 m <sup>2</sup> Verkehrsflächen	sind vorhanden
------------------------------------	----------------





Luftbild mit Geltungsbereich - unmaßstäblich

Insgesamt gesehen muss der betrachtete Bereich als ausgeräumte, intensiv beanspruchte Kulturlandschaft charakterisiert werden. Landschaftsgliedernde und -prägende Elemente sind lediglich außerhalb des Geltungsbereiches - wegebegleitende Gehölzreihe südlich des Wirtschaftsweges (Flurstück 455) - anzutreffen.

Die verkehrliche Anbindung des neuen Baugebietes ist über die bestehenden Gemeindestraßen vorgesehen. Die neuen Straßenverkehrsflächen wurden auf das nötige Maß minimiert, so dass die neu zu erstellende Straßenführung innerhalb des Bebauungsplangebietes weniger als 8 % der Gesamtfläche in Anspruch nimmt.

Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen ist eine Nutzung nur mit 1-gesch. Gebäuden und der damit verbundenen geringen Bauhöhe sowie eine aufgelockerte Bauweise durch die vorgeschriebenen Einzel- bzw. Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,3 möglich.

Als Minderungsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt sind im Einzelnen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- |                                 |                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 845 qm                          | Die im B-Plan festgesetzten 'Privaten Grünflächen' entlang der südwestlichen Bebauungsplangrenze sind flächig mit standortgerechten heimischen Straucharten zu bepflanzen. |
| 18 Bäume (je 15 qm)<br>= 270 qm | Zur besseren Durchgrünung des Gesamtgebietes ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen je Baugrundstück über 500 m <sup>2</sup>                            |

Auf den Grundstücken ist je Baugrundstück mit mehr als 500 m<sup>2</sup> mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten:

- Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*) sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten wie Apfel, Birne, Hauspflaume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss.

Die 'Privaten Grünflächen' (PG) sind flächig mit standortgerechten heimischen Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzung ist aus standortgerechten heimischen Straucharten (leichter Heister, 1 mal verpflanzt, 60-150 cm) anzulegen; der Anteil einer Art darf max. 25 % betragen. Als standortgerechte heimische Straucharten gelten:

Hartriegel - <i>Cornus sanguinea</i> ,	Weißdorn - <i>Crataegus monogyna</i> ,	Haselnuß - <i>Corylus avellana</i> ,
Holunder - <i>Sambucus nigra</i> ,	Heckenkirsche - <i>Lonicera</i>	Schlehe - <i>Prunus spinosa</i> ,
	<i>xylosteum</i> ,	
Hundsrose - <i>Rosa canina</i> ,	Liguster - <i>Ligustrum vulgare</i> .	

## **Landschaftsbild**

Mit der Bebauung einer bisher unverbauten Landschaft geht generell eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes einher. Die Beeinträchtigung ist jedoch in diesem Fall wegen der nur eingeschossigen Baumöglichkeit in Verbindung mit den Pflanzstreifen (private Grünfläche) und der vorgelagerten Vegetation als wenig gravierend einzustufen, zumal aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung eine Vorbelastung des Raumes gegeben ist.

## **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 Fläche des Bebauungsplangebietes stellt die einzig städtebaulich sinnvolle und mögliche Siedlungserweiterung in Niederntudorf dar. Ein Zurückgreifen auf 'nicht schutzwürdige Böden' ist nicht möglich, ebenso wenig wie die Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die zu erwartende Bodenversiegelung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß beschränkt. Signifikante nachteilige Bodenveränderungen sind durch die Planung über das vorgesehene zulässige Maß der Versiegelung hinaus nicht zu erwarten. Da es sich hierbei um Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau handelt, ist auch eine übermäßige Verdichtung der nicht überbauten Flächen, die von den Eigentümern gärtnerisch angelegt werden, nicht zu erwarten. Aufgrund des Eigeninteresses der Grundstückseigentümer ist in Baugebieten in Salzkotten festzustellen, dass eine übermäßige Verdichtung des Bodens unterbleibt.

## **Klimaschutz**

Der Klimaschutz wird bei dem Bebauungsplanentwurf dahingehend berücksichtigt, dass die Baufenster eine südwestliche Ausrichtung der Gebäude ermöglichen. Die Firstrichtung der Dächer kann so gewählt werden, dass eine günstige Ausrichtung zur Sonne besteht, um die Sonnenenergie optimal nutzen zu können; auch die in Form der passiven Solarenergienutzung.



Die geltenden Vorschriften bezüglich des Energieeinsatzes bei Gebäuden – z. B. das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV) - sehen für den Neubausektor bereits hohe Standards bezüglich der Dämmung und des Einsatzes erneuerbarer Energien vor. Daher werden hierzu keine weitergehenden Festsetzungen im Bebauungsplan für erforderlich gehalten.

Die Bauflächen im Plangebiet in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl schränken die überbaubaren Flächen und somit die Versiegelung ein. Auch die privaten Gartenflächen mit anzupflanzenden Laubgehölzen tragen zum Klimaschutz bei.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist festzustellen, dass das Umfeld bebaut ist. Die Wohngrundstücke im Umfeld weisen großzügige Gartenflächenanteile auf. Negative Beeinträchtigungen des Klimas durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet erfüllt auch keine besonderen Klimaschutzfunktionen.

### **Zusammenfassende landschaftspflegerische Betrachtung**

Zusammenfassend betrachtet ist demnach festzustellen, dass nachhaltige Veränderungen, insbesondere auf die genannten Landschaftspotentiale zwar zu erwarten sind, aufgrund der vorgesehenen Nutzungsdichte in Verbindung mit den vorgesehenen Minderungsmaßnahmen aber abgeschwächt werden können.

### **F) STÄDTEBAULICHE DATEN**

Bauflächen	12.720 qm	88,98%
davon private Grünflächen	845 qm	5,91%
öffentliche Verkehrsflächen	1.580 qm	11,12%
davon neu	1.115 qm	7,80%
davon vorh.	475 qm	3,32%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.300qm</b>	<b>100,00%</b>

Die verwendeten Größenangaben sind aus der digitalen Flurkarte abgegriffen und können von den grundbuchlichen Angaben abweichen.

Salzkotten, 11.12.2018  
Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger

Anlage: Auszug aus der Begründung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich 2.1 'Auf dem Kesberge' (Umweltbericht)