

STADT SALZKOTTEN



B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur Aufstellung des Bebauungsplanes NT 16 'Kleiner Hellweg-An der Trift'
(Offenlage)

Inhaltsverzeichnis

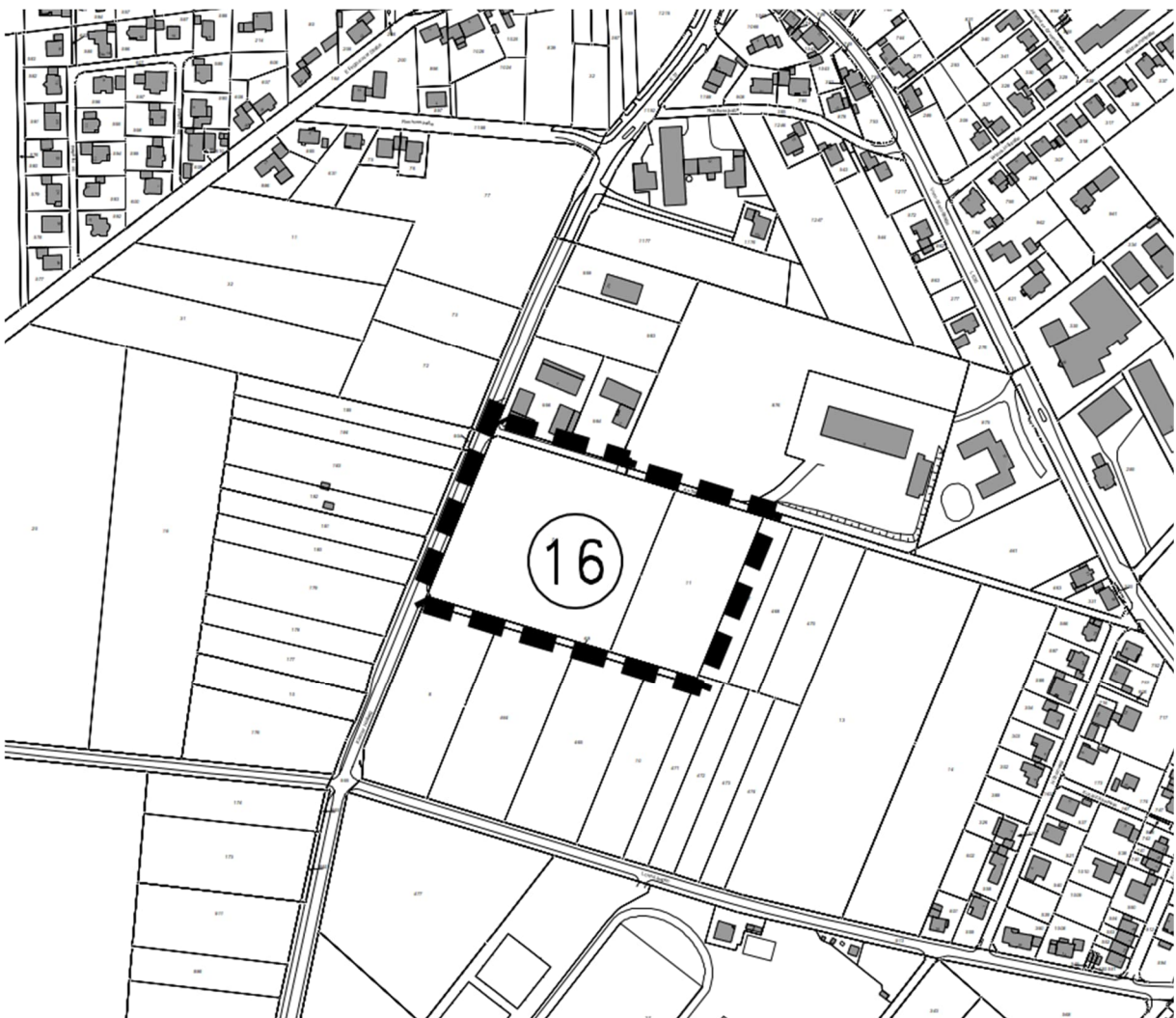
1.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
2.	Planerische Vorgaben – Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten	3
3.	Aufstellungsverfahren	3
4.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung.....	4
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	8
5.4.	Verkehrsflächen	8
5.5.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5.6.	Photovoltaik auf Dachflächen	9
6.	Ver- und Entsorgung	11
7.	Immissionen	12
8.	Umweltbelange.....	13
8.1.	Umweltprüfung/Umweltbericht	13
8.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
8.3.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	15
8.4.	Wasserschutzgebiet.....	16
8.5.	Belange des Bodenschutzes.....	16
8.6.	Belange des Klimaschutzes	16
9.	Bodendenkmal- und Denkmalschutz.....	18
10.	Städtebauliche Statistik.....	19

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt südlich der Ortschaft Oberntudorf und nordwestlich der Ortschaft Niederntudorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Niederntudorf Flur 2 Flurstücke 7, 11 und 958 (tlw.) Er wird begrenzt im Norden durch die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NT 13 'Kleiner Hellweg' und die südliche Grenze der Straße 'An der Trift', im Osten durch die Westgrenze des Grundstückes Gemarkung Niederntudorf Flur 2 Flurstück 467, im Süden durch die nördliche Grenze des Wirtschaftsweges Gemarkung Niederntudorf Flur 2 Flurstück 69 und im Westen durch die Ostgrenze der Straße 'Kleiner Hellweg'.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,4 ha.

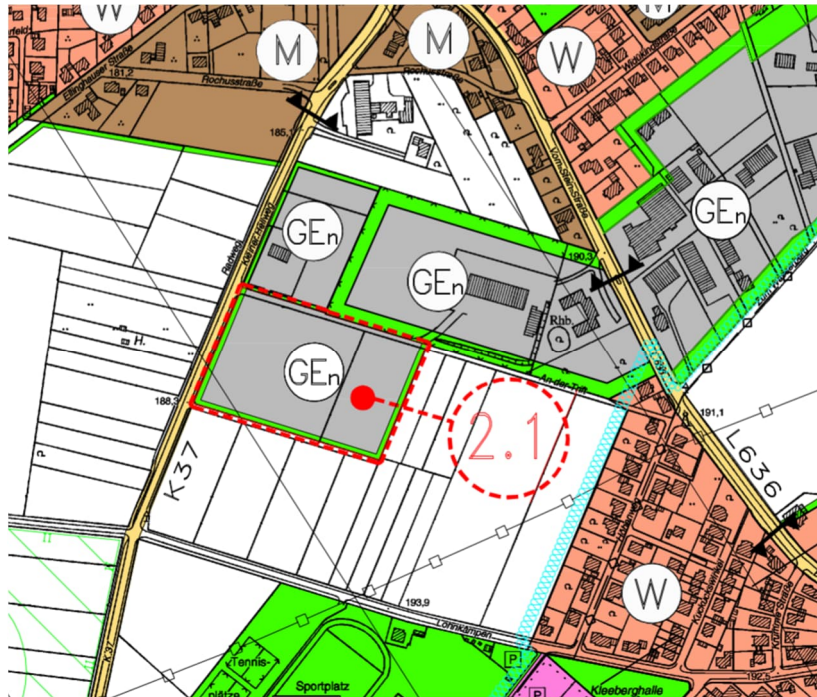


Geltungsbereich des Bebauungsplanes NT 16 'Kleiner Hellweg-An der Trift', Ortschaft Niederntudorf - M. 1 : 5.000

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

2. Planerische Vorgaben – Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten

Im Zuge der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bereich 2.1 'Kleiner Hellweg – An der Trift', Ortschaft Niederntudorf von 'Flächen für die Landwirtschaft' in 'nutzungsbeschränkte Gewerbegebiete' (GEn) und 'Grünflächen' geändert. Durch den Feststellungsbeschluss des Rates der Stadt Salzkotten vom 01.07.2021 sowie mit Genehmigung durch die Bezirksregierung Detmold vom 17.09.2021 und der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 29.09.2021 ist das Änderungsverfahren bereits abgeschlossen und die Voraussetzungen der vorbereitenden Bauleitplanung sind entsprechend geschaffen. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Entwurf der 31. Änderung des FNP - Änderungsbereich 2.1, unmaßstäblich

3. Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes NT 16 'Kleiner Hellweg-An der Trift', Ortschaft Niederntudorf erfolgt als sogenanntes Vollverfahren nach dem BauGB mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Verfahrensablauf:

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 29.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes NT 16 'Kleiner Hellweg-An der Trift', Ortschaft Niederntudorf beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 10.06.2021 bis 09.07.2021 einschließlich statt.

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan NT 16 'Kleiner Hellweg-An der Trift', Ortschaft Niederntudorf

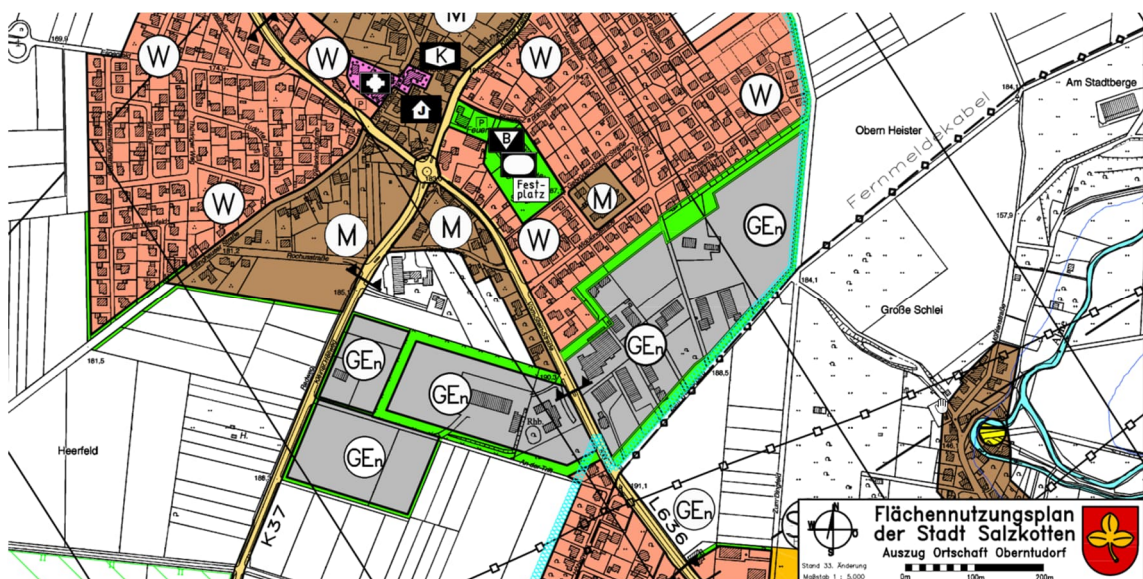
In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Salzkotten am 20.09.2021 wurde über die Eingaben der frühzeitigen Beteiligung beschlossen und der Offenlegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB findet nach ortsüblicher Bekanntmachung der Auslegung am 01.02.2023 in der Zeit vom 09.02.2023 bis 10.03.2023 einschließlich statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.02.2023 um Stellungnahme gebeten.

Als Teil der Begründung besteht der Umweltbericht. Im Verfahren wurden ergänzend die folgenden Fachgutachten erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans NT 16 „Kleiner Hellweg – An der Trift“ der Stadt Salzkotten, Büro Mestermann, Warstein-Hirschberg Mai 2022
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes NT 16 „Kleiner Hellweg – An der Trift“ der Stadt Salzkotten im Ortsteil Niederntudorf zur Darstellung der Kompensationsmaßnahmen; Büro R.J. Bölte, Paderborn 30.06.2022
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der planungsrechtlichen Verfahren für die Errichtung und den Betrieb einer Bauschutt-Brech- und Siebanlage auf den Flurstücken 7 und 11 der Flur 2 in der Gemarkung Niederntudorf; AKUS GmbH, Bielefeld 16.11.2020
- Niederschlagsversickerung im Gewerbegebiet NT 16 'Kleiner Hellweg – An der Trift' in 33154 Salzkotten – Hydrogeologische Untersuchung des Versickerungspotentials – , Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt 17.02.2022.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Im Süden von Oberntudorf, räumlich zwischen den beiden Salzkottener Ortsteilen Obern- und Niederntudorf, soll eine Erweiterung der bereits vorhandenen gewerblichen Bauflächen entstehen. Zwischen den Straßen 'Kleiner Hellweg' und 'Brockensklee' befinden sich bereits mehrere Handwerks- und Gewerbebetriebe, wie ein Dachdecker, ein Elektrikerbetrieb, ein Betrieb der Erzeugung von Werkstücken mittels Zerspanungstechnik, ein Autohaus mit Werkstatt sowie ein Tiefbauunternehmen.



Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten, Stand: 33. Änderung – Auszug Ortschaft Oberntudorf – unmaßstäblich

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan NT 16 'Kleiner Hellweg-An der Trift', Ortschaft Niederntudorf

Demnach erweitert der aufzustellende Bebauungsplan NT 16 die im Norden bestehenden gewerblich genutzten Bauflächen in südlicher Richtung. Ziel ist es; in Verbindung mit den bestehenden Gewerbeansiedlungen ein Gewerbegebiet primär für das verarbeitende und produzierende Gewerbe zu entwickeln. Nördlich befindet sich das bereits durch den Bebauungsplan NT 13 'Kleiner Hellweg', Ortschaft Niederntudorf planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiet 'Kleiner Hellweg' sowie der Firmensitz der Firma Fecke Tiefbau mit der Erschließungsstraße 'An der Trift'. Westlich grenzt die Fläche an die Kreisstraße 37 – Kleiner Hellweg. Durch den unmittelbaren Anschluss an die vorhandene gewerbliche Nutzung sowie durch die Nutzung der bestehenden Erschließungsstraße ist diese Fläche für eine gewerbliche Nutzung geeignet.



Luftbild des Plangebietes und Umgebung – unmaßstäblich

Im Bebauungsplan NT 16 wird entsprechend der städtebaulichen Ziele ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt (Art der baulichen Nutzung, siehe dazu Kap. 5.1).

Aufgrund der Transparenz soll hier jedoch herausgestellt werden, dass die Firma Montag Straßen- und Tiefbau GmbH auf den Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes NT 16 beabsichtigt, ihren neuen Firmensitz zu entwickeln. Die Firma Montag ist derzeit auf verschiedene Standorte um Niederntudorf aufgeteilt; dies erschwert die betrieblichen Abläufe und erfordert zusätzliche Wege. Der Firmen-Hauptsitz befindet sich derzeit in Niederntudorf, Zum Wasserberg 5. Weitere Betriebsstätten befinden sich auf den Grundstücken 'Zum Wasserberg 9' und an der Almestraße in Niederntudorf. Ein weiterer Lagerplatz mit Standort der Brechanlage befindet sich in einer ehemaligen Tongrube. Da dieser Standort nach Verfüllung aufzugeben ist, möchte die Firma nun auf den Grundstücken Gemarkung Niederntudorf Flur 2 Flurstücke 7 und 11 eine entsprechende Einrichtung vornehmen und die einzelnen Standorte bündeln. Auf dem neuen Firmengelände ist seitens der Fa. Montag eine LKW- und Lagerhalle, ein Bürogebäude sowie ein Gebäudekomplex für Sozialräume und Werkstatt vorgesehen. Zudem gehört zum Betrieb eine Bauschutt-Brech- und Siebanlage, die auf dem Grundstück temporär betrieben werden soll.

Durch die Festsetzung einer 5,00 m breiten privaten Grünfläche in Verbindung mit dem festgesetzten Bepflanzungsgebot wird ein landschaftsgerechter Übergang zur angrenzenden freien Landschaft hergestellt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der gewerblichen Erweiterung sowie eine geordnete Erschließung und Eingrünung soll durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes NT 16 'Kleiner Hellweg-An der Trift', Ortschaft Niederntudorf erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Genehmigung einer Bauschutt-Brech- und Siebanlage nicht Bestandteil des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens ist, dieses hat in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. Der Bebauungsplan kann nur das Planungsrecht für ein Gewerbegebiet schaffen, nicht jedoch eine Genehmigung für einen Betrieb aussprechen. Über die Genehmigungsfähigkeit eines Betriebes entscheidet der Kreis Paderborn als zuständige Baugenehmigungsbehörde.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden entsprechend den städtebaulichen Zielen als 'Gewerbegebiet' (GE) festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, ebenso werden die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten“ werden im Bebauungsplan NT 16 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Beschränkung des Einzelhandels

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, da das Gebiet primär dem verarbeitenden und produzierenden Gewerbe dienen soll. Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden in Verbindung mit handwerklichen Betrieben und dem produzierenden Gewerbe (Handwerkerprivileg), wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Mit dem Ausschluss des Einzelhandels sollen einerseits die vorhandenen Betriebe geschützt und andererseits die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vermieden werden, die eine Strukturveränderung der bestehenden gewerblichen Ansiedlung bewirken. Die vorhandene gewerbliche Nutzung von verarbeitenden und produzierenden Gewerbebetrieben soll gesichert werden, zudem würden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an einem solch städtebaulich nicht integrierten Standort zu empfindlichen Störungen des zentrenorientierten Einzelhandels bzw. des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes 'Zum Dingfeld' führen.

Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ziel der Planaufstellung ist die Bereitstellung von gewerblichen Grundstücken und somit die Unterbringung von gewerblichen Betrieben und Anlagen, hier insbesondere soll das Gewerbegebiet als neuer Hauptsitz der Firma Montag Straßen- und Tiefbau GmbH dienen. Demnach werden die Nutzungen ausgeschlossen, die keinen Bezug zu diesem Entwicklungsziel des Plangebietes haben – dieses gilt für Anlagen für sportliche Zwecke, welche gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig sind, sowie für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, welche gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Nutzungen sind in allen Baugebieten, die dem Wohnen dienen (§§ 4 bis 6a BauNVO), allgemein zulässig. Demzufolge sind solche Nutzungen auch in diesen Baugebietstypen vorrangig unterzubringen. Die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet sollen daher nicht mit Nutzungen belegt werden, die an anderer Stelle in Umfeld bereits vorhanden sind bzw. zur Verfügung stünden. Die großflächige Sportanlage des TSV Tudorf an der Straße 'Lohnkämpfen' stellt eine zentrale Anlaufstelle für die sportlichen Aktivitäten und das Vereinsleben der Ortschaften Obern- und Niederntudorf dar. Ebenso liegen die Kleeberghalle, ein Bethaus und eine Physiotherapie mit Fitnessstudio bereits im Umfeld. Eine Einschränkung derartiger Nutzungen durch den hier vorgenommenen Ausschluss im Bebauungsplan NT 16 kann somit außer Acht gelassen werden. Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes bleibt trotz des Ausschlusses gewahrt.

Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Um Nutzungskonflikte im geplanten sowie in den angrenzenden Gewerbegebieten zu vermeiden, insbesondere hinsichtlich der geplanten Nutzung durch die Firma Montag, werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Diese Wohnungen ziehen, als in der Regel wohnartig ausgeübte Nutzung, Immissionskonflikte nach sich (Schaffung eines gegenüber der gewerblichen Nutzung erhöhten Schutzanspruches). Diesen Nutzungskonflikt gilt es hinsichtlich einer vorrangig gewerblichen Nutzung zu vermeiden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten werden in dem Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Zur Sicherstellung des gewerblichen Entwicklungspotentials und zum Erhalt der städtebaulichen Funktion als Gewerbegebiet wird die Ansiedlung dieser Nutzungen ausgeschlossen. Vergnügungsstätten entsprechen nicht der Zweckbestimmung des Plangebietes und sind mit dem baulichen Bestand der Umgebung nicht vereinbar. Zudem sind sie dem Ansehen des Gewerbegebietes abträglich (Trading-Down-Effekt) und entsprechen nicht der beabsichtigten Nutzung der Firma Montag.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise werden entsprechend denen des angrenzenden Bebauungsplanes NT 13 weitergeführt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Interesse einer optimalen Ausnutzbarkeit der gewerblichen Flächen eine **Baumassenzahl** (BMZ) von 8 und eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Gemäß §§ 16 und 18 BauNVO wird eine maximal zulässige **Höhe baulicher Anlagen** festgesetzt – eine Oberkante (OK) in Metern über Normalhöhennull. Die Oberkante von Gebäuden darf 200,00 m über Normalhöhennull nicht überschreiten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 12,00 m über der angrenzenden Straße 'An der Trift' und entspricht demgemäß der zulässigen Höhe im angrenzenden Bebauungsplangebiet NT 13. In Verbindung mit den sich anschließenden privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten soll so eine landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebietes erreicht werden.

Als Oberkante gilt je nach Dachform die Oberkante der Attika oder die Oberkante von Brüstungen bzw. der obere Abschluss der Wand bei Flachdächern, der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First bei Satteldächern) bzw. der obere Punkt des geneigten Daches bei Pultdächern.

Das festgesetzte Höchstmaß darf ausnahmsweise bis zu 2,00 m der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen überschritten werden.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bei gewerblichen Bauten kommen Baukörperlängen von über 50,00 m vor. Aus diesem Grunde wurde eine abweichende **Bauweise** dahingehend festgesetzt, dass keine Längenbeschränkung vorgeschrieben wird, sondern lediglich mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden muss.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen geregelt. Sie sind so festgesetzt, dass sie einen möglichst großen Spielraum für die zukünftige Bebauung zulassen und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. In Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes NT 13 haben die Baugrenzen einen Abstand von 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche.

Zur Vermeidung gestalterisch unerwünschter 'Einmauerungen' entlang der Straße 'An der Trift' erfolgt die Festsetzung, dass bauliche Anlagen in den 'nicht überbaubaren Flächen' nicht zulässig sind.

5.4. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der neuen gewerblichen Bauflächen ist über die im Norden bestehende Gemeindestraße 'An der Trift' vorgesehen. Im Zuge der Erschließung des nördlich gelegenen Gewerbegebietes wurde die Zufahrtsstraße auf 6,5 m verbreitert.

Von der Kreisstraße 'Kleiner Hellweg' ist keine Zufahrtsmöglichkeit vorgesehen – hier sind Zufahrten über die 'Privaten Grünflächen' durch Festsetzung untersagt.

5.5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den 'Privaten Grünflächen' wird eine zweireihige Mischpflanzung aus Heistern und Sträuchern standortgerechter Arten festgesetzt. Zufahrten über die Grünflächen sind nicht zulässig, um eine durchgehende Eingrünung zu erhalten. Auf der 'Privaten Grünfläche 2' sind zum Schutz der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kleiner wachsende Arten zu verwenden, um eine Beeinträchtigung durch Schattenwurf zu minimieren.

Private Stellplätze sind durch Anpflanzung von einem räumlich zugeordneten Baum je fünf Stellplätze einzugrünen. Hier sind standortgerechte Laubbäume wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rotbuche (*Fagus silvatica*) zu pflanzen.

Die Gehölze sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichartig und in der vorgenannten Qualität zu ersetzen, um eine durchgehende Eingrünung der gewerblichen Bauflächen zu gewährleisten.

5.6. Photovoltaik auf Dachflächen

Mit der Klimaschutznovelle wurde im BauGB klargestellt, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz von Solarenergie zulässig sind – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien verbindlich festgesetzt werden. Hierunter fallen sowohl Anlagen für Photovoltaik als auch Anlagen für Solarthermie.

Die Festsetzung zur Photovoltaikpflicht dient gemäß der Klimaschutznovelle der nachhaltigen sowie klimaangepassten städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Die Stadt Salzkotten verfügt zudem über ein Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2015, welches das Ziel setzt, den CO₂-Ausstoß bis 2025 auf 2 t pro Einwohner und Jahr zu senken. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde u. a. als Handlungsstrategie genannt, den „Anteil erneuerbarer Energie [zu] erhöhen“ (Klimaschutzkonzept Stadt Salzkotten 2015, Seite 40); wobei das Klimaschutzkonzept ein CO₂-Reduktionspotenzial in der Nutzung der Solarenergie zur Stromerzeugung sieht – *Handlungsansätze Photovoltaik auf Dächern öffentlicher, gewerblicher und privater Gebäude als CO₂-Reduktionspotenzial durch Ausbau erneuerbarer Energien* (vgl. Klimaschutzkonzept Stadt Salzkotten 2015, Seite 42).

Der Hauptausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 24.08.2020 den Beschluss gefasst, dass in den Grundstückskaufverträgen zu gewerblichen Grundstücken die Dachinstallation von Photovoltaikanlagen zu vereinbaren ist. Es wurde beschlossen, dass eine Anlage mit einer Nennleistung von mind. 8 kWp zu installieren ist, insofern die verfügbare Fläche ausreicht. Zudem wurde im Hauptausschuss am 30.11.2021 beschlossen, dass die Verwaltung die Umsetzung einer Photovoltaik-Pflicht u. a. im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 'Osterfeld' zu prüfen hat. Die Ausschussmitglieder sprachen sich in der Sitzung für eine Regelung der Photovoltaikpflicht in Bebauungsplänen aus, insofern eine Rechtssicherheit vorliegt.

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan NT 16 'Kleiner Hellweg-An der Trift', Ortschaft Niederntudorf

Da über § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB die Möglichkeit einer verbindlichen Festsetzung von Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie in Bebauungsplänen gegeben ist, wird in Weiterführung des Beschlusses des Hauptausschusses die 'Photovoltaikpflicht' als Festsetzung in den Bebauungsplan NT 16 'Kleiner Hellweg-An der Trift', Ortschaft Niederntudorf übernommen.

Die 'Dachfläche' bedeutet dabei die gesamte Dachfläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 23 BauNVO) liegen.

'Nutzbar' ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung von Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Danach ist der nutzbare Teil der Dachfläche in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln, wobei von den Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die nicht nutzbaren Teile in m² abzuziehen sind. Unter die 'nicht nutzbaren' Dachflächen fallen ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachflächen nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest), erheblich beschattete Teile der Dachflächen (z.B. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten) und von anderen Dachnutzungen beanspruchte Dachflächen (z.B. Dachfenster und Dachaufbauten, wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen).

Die festgesetzte Photovoltaikpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können jedoch auch Solarwärmekollektoren zur Belegung der verbindlichen Photovoltaikmindestfläche errichtet werden. Damit sollen der Bauherrschaft vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Photovoltaikpflicht belassen werden. Werden Solarwärmekollektoren installiert, kann die dafür beanspruchte Dachfläche auf die zu realisierende Dachfläche durch Photovoltaikmodule angerechnet werden. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die festgesetzte Mindestfläche hinaus erwünscht.

Die Festsetzung schreibt Photovoltaikmodule auf den Dächern der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet vor (50 % der nutzbaren Dachfläche). Die Solarenergienutzung erfolgt daher ortsbezogen im Bebauungsplangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, durch die Eigenversorgung der Betriebe oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. Durch den örtlichen Bezug ist eine sparsame und effiziente Nutzung der vorhandenen solaren Strahlungsenergie im Plangebiet möglich.

Der Zuschritt der überbaubaren Grundstücksflächen ist großzügig gewählt, um einer Verschattung der einzelnen Gebäude vorzubeugen und grundsätzlich die Solarenergie nutzbar zu machen.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebotes und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffes in die Eigentumsfreiheit im Bebauungsplan NT 16 festgesetzt. In Bezug auf Kap. 8.6 liegt im Bebauungsplangebiet eine Eignung für die Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen vor.

Mit der festgesetzten Mindestfläche von 50 % der Dachfläche wird berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches eines Gebäudes technisch oder wirtschaftlich für eine

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan NT 16 'Kleiner Hellweg-An der Trift', Ortschaft Niederntudorf

Photovoltaikanlage genutzt werden können. Zudem sichert die Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung eine langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch stabile Energiepreise. Die Investitionskosten von Photovoltaikanlagen sind kalkulierbar, da die solare Strahlungsenergie im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos ist. Somit ist der Eingriff in die Baufreiheit und auch Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Die verbindliche Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen im Bebauungsplan NT 16 ist eine Maßnahme zur Erreichung der im Klimaschutzkonzept der Stadt Salzkotten formulierten Zielsetzung zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Mit der lokalen, direkten Versorgung der Gewerbegebäude mit Strom aus erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zu den städtischen Klimaschutzziele geleistet. Die Festsetzung zur Photovoltaikpflicht entspricht den Zielsetzungen des Klimaschutzkonzeptes und dem Beschluss des Hauptausschusses zur verpflichtenden Anbringung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen von Gewerbegrundstücken. Darüber hinaus werden die Anforderungen aus dem BauGB, insbesondere hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung und effizienten Nutzung von Energie erfüllt.

Zum Nachweis der Umsetzung der Photovoltaikpflicht ist die Bauherrschaft verpflichtet, in den Antragsunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren (Bauantrag) die Photovoltaikmodule und ggf. auch die Solarwärmekollektoren zeichnerisch in einem Plan und rechnerisch über das o. g. Ausschlussverfahren darzustellen (siehe C HINWEISE auf dem Bebauungsplan).

Weitere Ausführungen zur Umsetzung der Klimaschutzziele und zu weiteren Handlungsmaßnahmen bezüglich der Belange des Klimaschutzes sind auch in Kap. 8.6 ausgeführt.

6. Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes wird das gewerbliche Grundstück an die zentralen Abwasseranlagen angeschlossen, die nördlich des Plangebietes in der Straße 'An der Trift' mit Anschluss an das Klärwerk Hengelsberg in Niederntudorf vorhanden sind.

Die Grundstücke werden von den Stadtwerken Salzkotten mit Frischwasser versorgt. Die Löschwasserversorgung ist vor Ort sichergestellt. Die Hydranten liefern im Brandfall eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h/2h.

Gem. § 55 Abs. 2 WHG besteht die grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung; Ausnahmetatbestände liegen nicht vor. Das Niederschlagswasser ist daher, wie in dem angrenzenden Gewerbegebiet, zu versickern.

Auf Anforderung des Kreises Paderborn, Amt für Umwelt, Natur und Klimaschutz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB wurde eine hydrogeologische Untersuchung des Versickerungspotenzials im Plangebiet vom Büro Kleegräfe, Lippstadt durchgeführt. Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung technisch möglich und wasserrechtlich zulässig ist (vgl. NT16 'Kleiner Hellweg-An der Trift' – Hydrogeologische Untersuchung des Versickerungspotenzials.pdf). Dazu bleibt im Bebauungsplan die Festsetzung bestehen,

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan NT 16 'Kleiner Hellweg-An der Trift', Ortschaft Niederntudorf

dass das Niederschlagswasser mittels Rohr-, Rigolen- oder Muldenversickerung auf den Baugrundstücken zu versickern ist. Die Frage nach der Notwendigkeit einer Regenwasserbehandlung wird im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisantrages gem. WHG geklärt.

Die Stromversorgung ist grundsätzlich durch die örtlichen Versorgungsträger gesichert. Die neu errichteten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen.

Für die Abfallbeseitigung der anfallenden haushaltsähnlichen Abfälle der gewerblichen Betriebe besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Die Entsorgung erfolgt über die Pflichtrestmülltonne.

Bei den gewerblichen Abfällen zur Beseitigung (ohne haushaltsähnliche Abfälle) und den gewerblichen Abfällen zur Verwertung besteht für den Gewerbetreibenden kein Anschluss- und Benutzungszwang.

Über die bestehenden und zu erweiternden Erschließungsstraßen ist die Entsorgung sichergestellt. Die Verkehrsflächen sind zur Entsorgung im Querschnitt ausreichend dimensioniert.

7. Immissionen

Das Gewerbegebiet liegt räumlich zwischen den Ortskernen von Obern- und Niederntudorf und grenzt nördlich an bereits vorhandene gewerbliche Nutzflächen an. Weiter im Norden befinden sich gemischte Bauflächen des Ortsteils Oberntudorf. Im Osten liegt die Wohnbebauung von Niederntudorf.

Es wurde vom Büro AKUS GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um zu klären, ob sowohl ein Gewerbegebiet mit gewerbegebietstypischen Emissionen als auch das geplante Vorhaben der Firma Montag, die Errichtung und der Betrieb einer Bauschutt-Brech- und Siebanlage, in Einklang mit den Schallschutzrechten der Nachbarschaft betrieben werden können. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die Geräusch-Immissionen sowohl bei gewerbegebietstypischem Emissionsansatz als auch die Geräusch-Immissionen des Betriebes Montag irrelevant im Sinne der TA Lärm sein werden. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den umliegenden Gebieten werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert. Die Schalltechnische Untersuchung stellt heraus, dass keine Lärm-Minderungs-Maßnahmen notwendig sind.

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird auf die 'Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der planungsrechtlichen Verfahren für die Errichtung und den Betrieb einer Bauschutt-Brech- und Siebanlage auf den Flurstücken 7 und 11 der Flur 2 in der Gemarkung Niederntudorf' – erstellt vom Büro AKUS GmbH, Jöllenbecker Straße 536, 33739 Bielefeld – vom 16.11.2020 (NT16 'Kleiner Hellweg-An der Trift' – Schalltechnische Untersuchung.pdf) verwiesen.

8. Umweltbelange

8.1. Umweltprüfung/Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes NT 16 'Kleiner Hellweg-An der Trift', Ortschaft Niederntudorf ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Kriterien für die Umweltprüfung ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Der Umweltbericht wurde vom Landschaftsplanungsbüro Mestermann ausgearbeitet (NT16 'Kleiner Hellweg-An der Trift' – Umweltbericht.pdf).

8.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

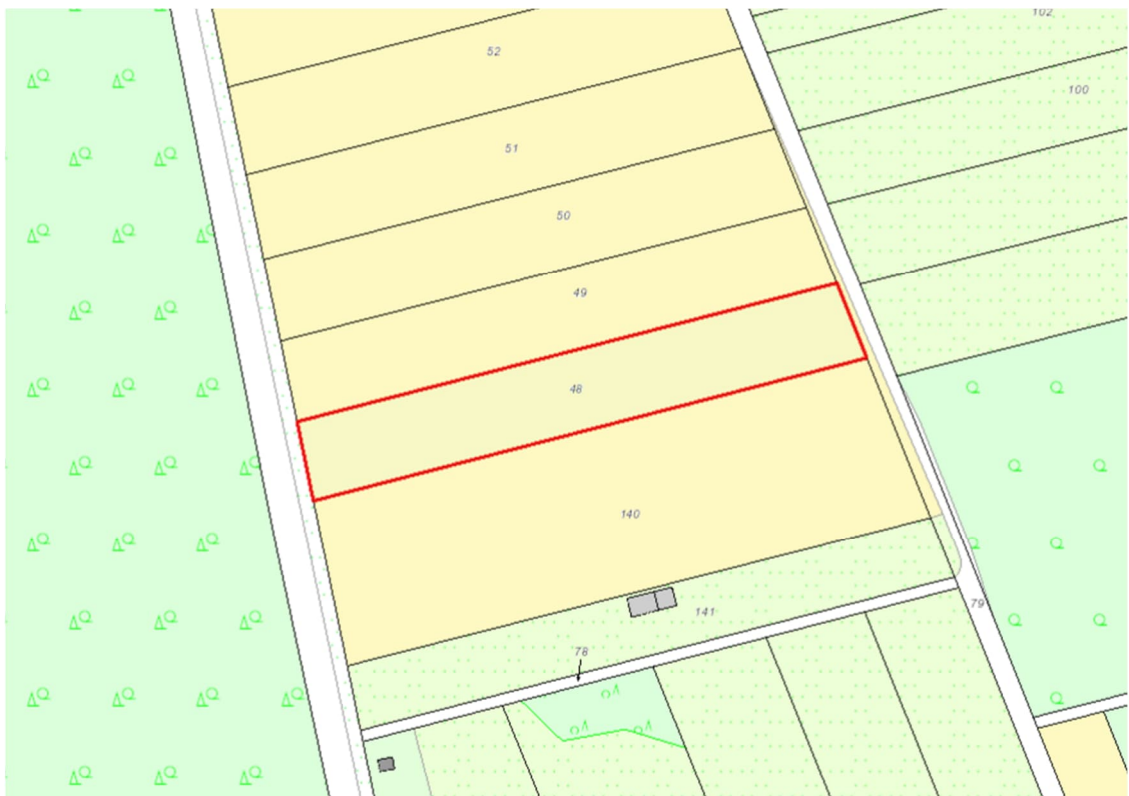
Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die notwendigen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen wurden durch den Umweltbericht vom Landschaftsplanungsbüro Mestermann und den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom Büro Bölte (NT16 'Kleiner Hellweg-An der Trift' – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.pdf) ermittelt.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme eine Biotopwertverbesserung von insgesamt 19.056 Biotoppunkten erforderlich ist (vgl. NT16 'Kleiner Hellweg-An der Trift' – Umweltbericht.pdf, S. 32).

Das Kompensationsdefizit in Höhe von insgesamt 19.056 Wertpunkten wird zum Teil durch externe Maßnahmen und zum Teil durch Ersatzgeldzahlungen kompensiert. Die externe Kompensationsfläche befindet sich in der Gemarkung Niederntudorf Flur 12 Flurstück 48 mit einer Grundstücksgröße von 3.630 m². Bei einem durchschnittlichen Aufwertungspotential von geeigneten externen Maßnahmen in Höhe von 4 Wertpunkten je Quadratmeter entspricht diese Fläche einem Kompensationsdefizit von insgesamt 14.520 Wertpunkten. Aufgrund der räumlichen Situation soll auf der Fläche in der Gemarkung Niederntudorf Flur 12 Flurstück 48 die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland angestrebt werden.



Lageplan mit Umgrenzung der Kompensationsfläche (rot) - unmaßstäblich



Lageplan mit Umgrenzung der Kompensationsfläche - unmaßstäblich

Umwandlung von Acker in extensives Grünland

Die bestehende Ackerfläche ist in Extensivgrünland umzuwandeln und durch Nutzungsextensivierung wahlweise durch Beweidung oder Mahd zu entwickeln. Die Umwandlung soll möglichst durch die Einbringung autochtonen Mulchmaterials aus Mähgut benachbarter Wiesen erfolgen. Bei einer extensiven Wiesennutzung sind die Flächen ein- bis zweimalig pro Jahr zu mähen. Die erste Mahd hat nach dem 15.06. eines jeden Jahres zu erfolgen; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Bei einer extensiven Wiesennutzung darf der Weidebesatz maximal 2 GVE (Großvieheinheiten) betragen. Der Einsatz von Dünger und Bioziden ist unzulässig. Nachsaat und Pflegeumbruch sind unzulässig. In der Zeit vom 15.03. bis 15.06. ist auf eine maschinelle Bearbeitung zu verzichten. Außerdem soll die Fläche zur Abgrenzung beidseitig mit einer Reihe Eichenspaltpfählen begrenzt werden.

(Auszug Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Darstellung der Kompensationsmaßnahmen, Büro Bölte (NT16 'Kleiner Hellweg-An der Trift' – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.pdf))

Für die restlich verbleibenden 4.536 Wertpunkte wird ein Ausgleich durch Ersatzgeldzahlung gem. § 15 Abs. 6 BNatSchG erbracht. Bei einem durchschnittlichen Aufwertungspotential von geeigneten Maßnahmen in Höhe von 4 Wertpunkten je Quadratmeter entsprechen diese Wertpunkte einer Fläche von insgesamt 1.134 m². Nach dem aktuellen Bemessungssatz des Kreises Paderborn sind dazu 7,30 €/m² anzusetzen. Somit ergibt sich ein zusätzliches Ersatzgeld in Höhe von 8.278,20 €.

Da der Abgeltungsbetrag zweckgebunden zur Umsetzung landschaftspflegerischer Maßnahmen eingesetzt wird, ist dann definitionsgemäß davon auszugehen, dass mit Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen in einer Größenordnung von 3.630 m² verbunden mit der Ersatzgeldzahlung für die restlichen Wertpunkte alle Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes NW als hinreichend ausgeglichen angesehen werden können und keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

8.3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung bei Bauleitplanverfahren und Genehmigungen von Vorhaben ergeben sich aus den §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Somit müssen bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange beachtet werden. Dies erfolgt über die Artenschutzprüfung. Eine Artenschutzprüfung lässt sich in drei Stufen unterteilen – Vorprüfung (Stufe I), Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) und Ausnahmeverfahren (Stufe III) (vgl. VV-Artenschutz vom MUNLV).

Demnach ist in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 BNatSchG eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Dazu dient ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als fachliche Grundlage. Dieser wurde vom Landschaftsplanungsbüro Mestermann erarbeitet (NT16 'Kleiner Hellweg-An der Trift' – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.pdf).

Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen, siehe C HINWEISE im Bebauungsplan) und der vorhandenen

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan NT 16 'Kleiner Hellweg-An der Trift', Ortschaft Niederntudorf

gleichwertigen Lebensraumstrukturen im Umfeld „eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans NT 16 „Kleiner Hellweg – An der Trift“ der Stadt Salzkotten ausgeschlossen werden“ kann (NT16 'Kleiner Hellweg-An der Trift' – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.pdf, S. 30).

8.4. Wasserschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III B des mit Verordnung vom 29.12.1978 (s. Abl. Reg. Dt. 1979, S. 24-29) festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Salzkotten. Dieses wurde im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Salzkotten festgesetzt. Die Verordnung und die Schutzgebietskarten können während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Salzkotten eingesehen werden.

In der hier anzutreffenden 'weiteren Schutzzone' (III B) sind grundsätzlich die üblichen Nutzungen von Grund und Boden einschließlich Besiedlung und Verkehrserschließung erlaubt. Nur Handlungen und Anlagen, von denen weitreichende schädliche Folgen für die Grundwasservorkommen ausgehen, werden der Genehmigungspflicht oder einem Verbot unterworfen. Diese sind in der zuvor angeführten Verordnung detailliert geregelt. Die vom Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen gehören jedoch zu den grundsätzlich zulässigen, so dass der Bebauungsplan im Einklang mit der Wasserschutzgebietsverordnung steht.

8.5. Belange des Bodenschutzes

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (Bodenbelastungen/Altlasten) bekannt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. § 4 Abs. 2 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, insbesondere für die Nutzung der Firma Montag als neuer Firmenstandort, nicht besteht.

Die Bodenversiegelung wurde auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß beschränkt und durch die Pflicht zur Versickerung abgeschwächt.

8.6. Belange des Klimaschutzes

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Klima, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und f BauGB).

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (gem. § 1a Abs. 5 BauGB). Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan NT 16 'Kleiner Hellweg-An der Trift', Ortschaft Niederntudorf

Solarenergie

Der Klimaatlas NRW bietet für die Sonnenscheindauer und die Globalstrahlung Karten mit jährlich gemittelten Werten.

Danach hatte die Stadt Salzkotten eine Sonnenscheindauer zwischen 1.500 und 1.650 Stunden pro Jahr. Im Gebiet des Bebauungsplanes liegt die Sonnenscheindauer bei ca. 1.550 Stunden (jeweils gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2020). Die mittlere jährliche Sonnenscheindauer für NRW liegt bei 1.573 Sonnenstunden, somit liegt Salzkotten im landesweiten Durchschnitt. Die Zunahme der Sonnenscheindauer in NRW zeigt sich auch in der Stadt Salzkotten, im Zeitraum 1981-2010 lag die Sonnenscheindauer noch zwischen 1.450 und 1.550 Stunden pro Jahr.

Die jährliche Globalstrahlung liegt in Salzkotten zwischen 1.010 und 1.030 kWh/m² (gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2020). Damit liegt Salzkotten im Mittelfeld hinsichtlich der mittleren jährlichen Globalstrahlung in NRW (mittlere jährliche Globalstrahlungssumme in NRW 1.004 kWh/m²). Der Vergleich der Zeiträume 1981-2010 und 1991-2020 zeigt auch hier einen Anstieg der Globalstrahlung in NRW; in Salzkotten lag der gemittelte Wert über den Zeitraum 1981-2010 noch zwischen 990 und 1.010 kWh/m². Im Gebiet des Bebauungsplanes wird die Globalstrahlung mit 1.018 kWh/m² für den Zeitraum 1991-2020 angegeben.

Aufgrund der oben erläuterten Sonnenscheindauer und Globalstrahlung liegt im Bebauungsplangebiet eine hohe Eignung für die Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen vor.

Aus dem Solaratlas NRW lassen sich geeignete Flächen für die Solarenergie identifizieren und Informationen über die Eignung der vorhandenen Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie ableiten.

Die Dachflächen der Gewerbehallen auf den nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen werden als geeignete Flächen für die Nutzung der Solarenergie dargestellt. Auf den flach geneigten Dachflächen zeigt der Solaratlas eine Strahlungsenergie von 1.141 kWh/m² pro Jahr. Für den Betrieb Montag sind eine LKW- und Lagerhalle, ein Bürogebäude sowie ein Gebäudekomplex für Sozialräume und Werkstatt vorgesehen. Hier ergeben sich große Potentialflächen für Photovoltaik- sowie für Solarthermieanlagen auf Dachflächen.

Bei der Planung der Gebäude ist darauf zu achten, dass die neuen Gebäude sich bei unterschiedlichen Gebäudehöhen nicht gegenseitig verschatten, um eine optimale solare Ausnutzung der Dachflächen zu gewährleisten.

Des Weiteren dienen die folgenden Maßnahmen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

Standortwahl des Plangebietes

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann auch von den neuen gewerblichen Bauflächen genutzt werden, neue Wege und damit verbundene Versiegelungen werden vermieden. Eine regelmäßige Busanbindung ist vorhanden.

Überbaubare Flächen, Gebäude

Die Ausrichtung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann frei gewählt werden. Die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Errichtung kompakter, energieeffizienter Gebäude. Aufgrund der Flächengröße kann zudem eine Verschattung untereinander vermieden werden.

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan NT 16 'Kleiner Hellweg-An der Trift', Ortschaft Niederntudorf

Die Dachform ist nicht festgesetzt. Hier sind flachgeneigte Dächer und Flachdächer möglich, so dass eine gute Voraussetzung zur aktiven Solarenergienutzung durch die Möglichkeit der Anbringung von Solarmodulen besteht.

Grünordnerische Maßnahmen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen für die 'Privaten Grünflächen' getroffen. Hier ist eine zweireihige Bepflanzung mit standortgerechten Arten anzulegen. Zudem ist je fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Diese Bereiche werden somit vollständig von einer Versiegelung freigehalten. Der Grünstreifen dient als Übergang zur an das Plangebiet angrenzenden freien Landschaft. Durch das Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern und den Erhalt der Straßenbäume entlang der Straße 'Kleiner Hellweg' wird CO₂ gebunden und Sauerstoff produziert. Flächen, die mit Vegetation bedeckt sind, geben Wärme langsamer ab, das Niederschlagswasser kann hier besser verdunsten und versickern. Ebenso wird die nächtliche Abkühlung durch unbebaute Flächen begünstigt. Dies trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Photovoltaikpflicht

Im Zuge einer nachhaltigen und klimaangepassten städtebaulichen Entwicklung sowie als Beitrag zum Klimaschutz setzt der Bebauungsplan eine Photovoltaikpflicht fest (siehe auch Kap. 5.6).

Im Zuge der vorliegenden städtebaulichen Planung sind verschiedene Belange berücksichtigt worden, u. a. städtebauliche Belange und Belange der Umwelt. Zudem galt es, die Sicherung eines ortsansässigen Betriebes und die Schaffung/Sicherung von Arbeitsplätzen gegenüber dem Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Klima abzuwägen. Denn durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es zu zusätzlicher Versiegelung, Verlust von Freiflächen und Flächen für die Landwirtschaft. Dem entgegenzuwirken und im Kontext der Klimaanpassung den Auswirkungen des Klimawandels adäquat zu begegnen und seine Folgen und die daraus resultierenden Effekte abzumildern, werden die genannten Maßnahmen festgesetzt. Diese können aufgrund der örtlichen Situation und des zugrunde liegenden städtebaulichen Zielkonzeptes sinnvoll umgesetzt werden und einen Ausgleich zwischen den verschiedenen Belangen erzielen. Die aufgeführten Maßnahmen wirken u. a. dem Klimawandel entgegen oder dienen der Anpassung an den Klimawandel, so dass mit den Festsetzungen ein Beitrag zur Einhaltung der Vorgaben des Klimaschutzgesetzes geleistet wird.

9. Bodendenkmal- und Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NT 16 befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß § 2 DSchG NRW.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde von der LWL-Archäologie von Westfalen geäußert, dass in der Umgebung von Oberntudorf zahlreiche archäologische Fundstellen vorhanden sind. Daher ist im Plangebiet ein archäologisches Bodendenkmal zu vermuten. Die LWL-Archäologie fordert, im Bebauungsplangebiet in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, von einer archäologischen Fachfirma Prospektionsschnitte

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan NT 16 'Kleiner Hellweg-An der Trift', Ortschaft Niederntudorf

durchzuführen. Die LWL-Archäologie für Westfalen macht zudem zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird (vgl. Stellungnahme LWL-Archäologie für Westfalen vom 06.07.2021).

Der Grundstückseigentümer wurde von der Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Die Auflagen der LWL-Archäologie für Westfalen werden unter 'C HINWEISE' aufgenommen. Zudem wird der allgemeine Hinweis auf die Verpflichtung zur Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle von kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden in die Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.

10. Städtebauliche Statistik

GE-Flächen	21.100 qm	89 %
davon überbaubare Grundstücksflächen	20.547 qm	87 %
davon nicht überbaubare Grundstücksflächen	553 qm	2 %
private Grünflächen	2.114 qm	9 %
öffentliche Straßenverkehrsflächen	453 qm	2 %
<hr/>		
Gesamtfläche	23.667 qm	100 %

Salzkotten, im Januar 2023

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger