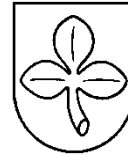


STADT SALZKOTTEN



B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes SK 45 'Alte Baumschule', Salzkotten
(§ 13 BauGB – Offenlegung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes.....	2
2.	Planerische Vorgaben.....	2
2.1.	Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten	2
2.2.	Bestehende Bebauungspläne, Gestaltungssatzung.....	3
3.	Verfahren gemäß § 13 BauGB.....	3
4.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung.....	4
5.	Geänderte Festsetzungen.....	4
5.1.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
5.2.	Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)	4
6.	Erschließung.....	5
7.	Umweltbelange, Artenschutz, FFH	6
8.	Klimaschutz.....	9
9.	Städtebauliche Statistik.....	11

Hinweis:

In *kursiv* sind jeweils dargestellt die Passagen, die aus der Begründung zum Bebauungsplan SK 45 'Alte Baumschule', Salzkotten mit Rechtskraft vom 17.10.20218, entnommen sind.

1. Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes

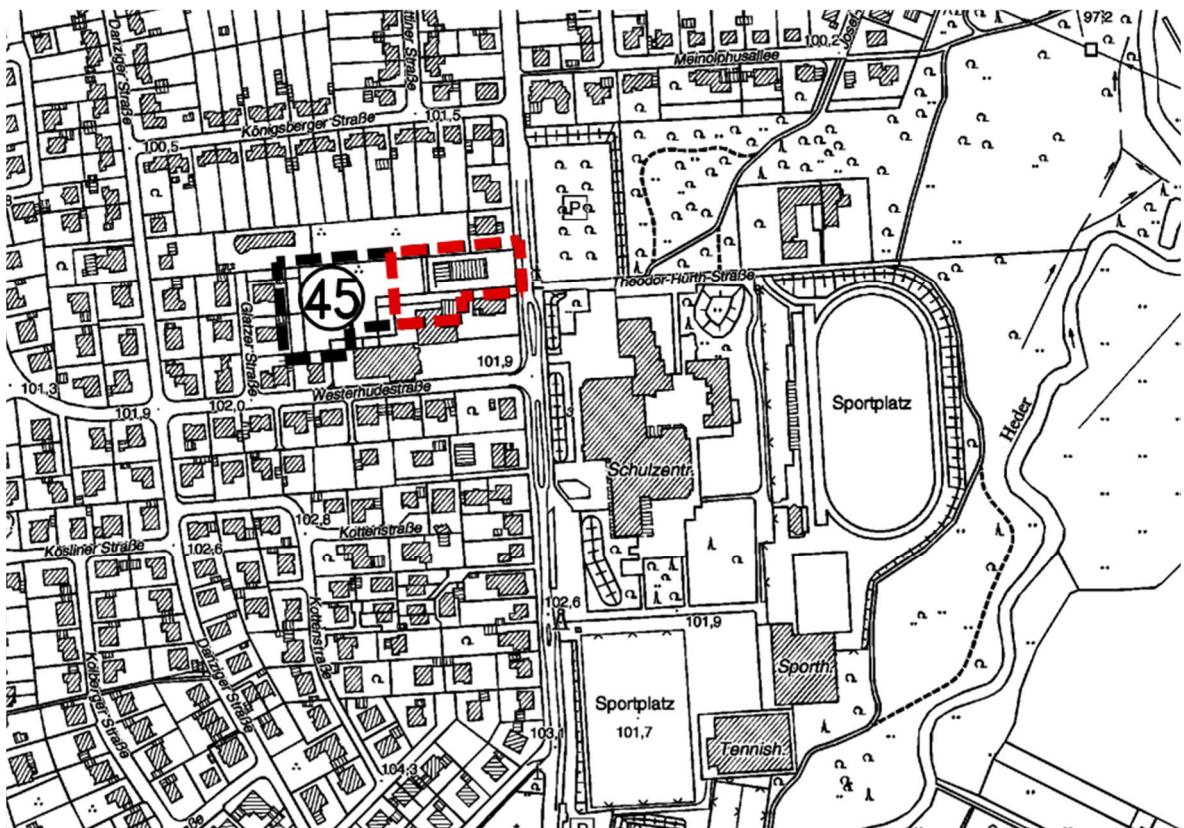
Das Änderungsgebiet liegt westlich der Upsprunger Straße und nördlich des Lebensmittelmarktes an der Westerhudestraße (ehemalige Baumschule) und umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes SK 45 'Alte Baumschule', Salzkotten.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Grundstücke Gemarkung Salzkotten Flur 6 Flurstücke 2968 tlw., 2969, 2970, 2971 tlw., 2972 tlw., 2973, 2974 tlw., 2975 tlw..

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1.880 m².

Gegenstand der Änderung ist die Änderung der Geschossigkeit – aus einer 'zwingend zweigeschossigen' Bebauung wird die Zulässigkeit einer 'ein- bis maximal zweigeschossigen' Bebauung.

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



Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (rot) - M. 1 : 5.000

2. Planerische Vorgaben

2.1. Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2. Bestehende Bebauungspläne, Gestaltungssatzung

Der Bebauungsplan SK 45 'Alte Baumschule', Salzkotten ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Salzkotten am 17.10.2018 in Kraft getreten.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung tritt der bisherige Bebauungsplan SK 45 'Alte Baumschule', Salzkotten für die Grundstücke Gemarkung Salzkotten Flur 6 Flurstücke 2968 tlw., 2969, 2970, 2971 tlw., 2972 tlw., 2973, 2974 tlw., 2975 tlw. (Größe 1.880 m²) außer Kraft.

Zudem wird die Gestaltungssatzung an die geänderte Planung angepasst, so dass auch diese in den Punkten Dachform, zulässige Dachneigung und Gebäudehöhe geändert wird.

3. Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Bebauungsplan SK 45 'Alte Baumschule', Salzkotten soll geändert werden. Dazu hat der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten in seiner Sitzung am 20.09.2021 die Änderung des Bebauungsplanes SK 45 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und das Ziel der Bebauungsplanaufstellung 'Nachverdichtung' weiterhin verfolgt wird, wird die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Zudem bestehen weder die Vorbereitung oder Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach BImSchG zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB), so dass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.

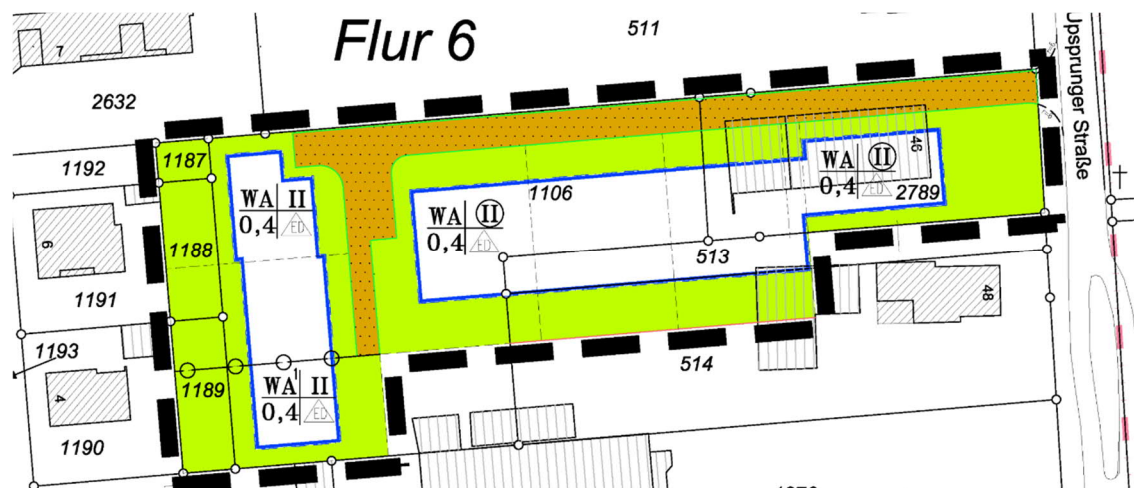
Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Davon macht die Stadt Salzkotten Gebrauch. Zum einen handelt es sich bei der 1. Änderung um eine Änderung eines Teilbereiches, wobei von der Änderung nur zwei Grundstücke direkt betroffen sind und zum anderen erstet durch die Änderung der Geschossigkeit keine intensivere Nutzung der Grundstücke. Dadurch hält die Stadt Salzkotten auch die Auswirkungen der Änderung auf die umliegenden Gebiete für gering. Aus diesen Gründen sieht die Stadt Salzkotten die einmalige Auslegung der Planunterlagen, durch die die betroffenen Bürger sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ausreichend Möglichkeit erhalten, sich über die geplanten Festsetzungen zu informieren, für ausreichend an.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2021 bis 24.11.2021 einschließlich öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im selben Zeitraum gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Durch den Bebauungsplan SK 45 sollte nach Aufgabe der Baumschule an der Upsprunger Straße eine städtebauliche Nachverdichtung dieser Innenbereichsfläche entstehen. Durch die Anlage einer Erschließungsstraße in Verbindung mit der Festsetzung von Baufenstern sollte eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereiches erfolgen. Vorgesehen war überwiegend Geschosswohnungsbau, wobei die Bauzeile im westlichen Bereich für den individuellen Wohnungsbau vorgesehen war, um einen Übergang zu der an der Glatzer Straße vorhandenen Bebauung herzustellen.

Diese Ziele der Nachverdichtung werden auch weiterhin verfolgt. Um jedoch eine flexiblere Gestaltung im Bereich an der Upsprunger Straße möglich zu machen, soll entlang der Upsprunger Straße anstatt der 'zwingenden Zweigeschossigkeit' auch eine Eingeschossigkeit mit Satteldach möglich sein. Aus diesem Grund muss der Bebauungsplan geändert werden, so dass künftig sowohl eine eingeschossige als auch eine zweigeschossige Bebauung möglich sind.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan SK 45 – unmaßstäblich

5. Geänderte Festsetzungen

5.1. Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich wird das Maß der baulichen Nutzung geändert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan SK 45 ist eine 'zwingende Zweigeschossigkeit' festgesetzt. Dies wird zu einer Ein- bis maximalen Zweigeschossigkeit geändert.

5.2. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) wurde parallel zum Bebauungsplan SK 45 beschlossen. Aufgrund der geänderten Planungen für die Entwicklung der Fläche der alten Baumschule muss auch die Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachform, Dachneigung und maximalen Gebäudehöhen geändert werden.

Dachform:

Grundsätzlich sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Als Gestaltungselement und zur Auflockerung der Bebauung sind durch die

Änderung auch Flachdächer zulässig. Diese sind aber auf einen bestimmten Flächenanteil beschränkt, damit das Flachdach die Bebauung nicht städtebaulich prägt. Im Bereich der ein- bis zweigeschossigen Bebauung beschränkt sich die Zulässigkeit auf 20% der Grundfläche der Gebäude und im Bereich der 'zwingenden Zweigeschossigkeit' auf 1/3 der Gesamtfläche des obersten Vollgeschosses.

Dachneigung:

Das im vorderen Bereich an der Upsprunger Straße geplante eingeschossige Satteldachgebäude soll einen Scheunencharakter aufweisen, demnach ist hier eine niedrigere Dachneigung von 30° vorgesehen. Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung 'bei 1-gesch. Gebäuden 35° bis 45°' wird entsprechend geändert. Hinzu kommt noch die maximale Dachneigung für Flachdächer (hier max. 5°).

Gebäudehöhe:

In der Gestaltungssatzung festgesetzt waren im Bereich der ein- bis zweigeschossigen Bebauung eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m, jeweils über O.K. fertiger Erschließungsstraße. Diese maximalen Gebäudehöhen bleiben für den Bereich der ein- bis zweigeschossigen Bebauung bestehen, hinzukommt die maximale Gebäudehöhe von 3,50 m für die Flachdachanbauten.

Im Bereich der 'zwingend zweigeschossigen' Bebauung ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss geplant. Aufgrund der Nutzung als Wohnraum im obersten Geschoss reichen die bisher festgesetzten maximalen Höhen nicht aus. Daher wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,70 m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 10,50 m heraufgesetzt. Da ein Teil dieses Gebäudes mit Flachdach geplant ist, wird hier noch eine maximale Gebäudehöhe für diesen Gebäudeteil mit Flachdach festgelegt (max. 9,50 m). Die weiteren Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

6. Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes bleibt unverändert bestehen.

Die verkehrliche Anbindung des neuen Baugebietes ist über eine neue Erschließungsstraße mit Anbindung an die Upsprunger Straße (Kreisbogen $r = 6$ m) vorgesehen. Die Wohnstraße ist in einer Breite von 5,50 m als Sackgasse geplant mit einer Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Die beiden südwestlichen Grundstücke werden mit einer 4 m breiten Verkehrsfläche erschlossen. Die Straße soll als Mischfläche angelegt werden und kann als Zone 30 bzw. Verkehrsberuhigte Zone ausgebildet werden.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die Grundstücke an die zentralen Abwasseranlagen angeschlossen, die in der Upsprunger Straße mit Anschluss an das Klärwerk in Verne betriebsbereit vorhanden sind.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens zur Baugrunduntersuchung vom 16.05.2017 des

Büros Kleegräfe Geotechnik GmbH nicht vorgesehen. Das Gutachten kommt zu folgender zusammenfassenden Feststellung: „Aufgrund der aufgeführten Rahmenbedingungen (materialspezifische Negativeignung der relevanten Bodeneinheit infolge zu geringer Durchlässigkeiten, einer häufigen / periodischen Stauwassererfülltheit des relevanten Bodenprofils, einem hohen Gefährdungspotenzial durch Rückstau, einem hohen Quell- / Aufweichungspotenzial sowie einer zu erwartenden Konsistenzverringering = Baugrundgüteverschlechterung) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig, da bodenphysikalisch nicht ausreichend möglich. Die bei einer potenziellen Versickerung vom Wasserrecht geforderte dauerhaft schadlose Abführung von Niederschlagswasser kann bei den bestehenden geologischen und hydrogeologischen Rahmenbedingungen nicht gewährleistet werden. Aus gutachterlicher Sicht wird von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers abgeraten. Diese Beurteilung stimmt mit den wasserrechtlichen (MURL) und technischen Vorgaben (ATV/DWA) überein.“

Die Grundstücke werden von den Stadtwerken Salzkotten mit Frischwasser versorgt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird dabei sichergestellt (WA - 48 m³/h / 800 l/min).

7. Umweltbelange, Artenschutz, FFH

Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet und durch die Aufstellung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter.

Bei den Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung handelt es sich um bereits abgeräumte Flächen. Die Baumschule ist nicht mehr vorhanden, deren Pflanzen und Gebäude wurden komplett beseitigt. Die Umwandlung in Bauflächen hat demnach nur untergeordnete ökologische Auswirkungen.

Die Grundflächenzahl, die die maximale Überbauung festlegt, und die Baugrenzen werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht verändert, so dass die Belange des Umweltschutzes nicht relevant beeinträchtigt werden.

Die Minderungsmaßnahmen durch Pflanzgebote für Bäume bleiben weiterhin bestehen. Mittels 'Textlicher Festsetzung' ist geregelt, dass je fünf Stellplätze und je Baugrundstück über 500 qm Größe mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen ist.

Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	heutiger Umweltzustand	Zustand nach Planung
Mensch	Größtenteils bereits für die Bebauung vorbereitete Fläche, von Wohnbebauung umgeben, ohne Erholungsfunktion	Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Keine schutzwürdigen Biotope bzw. Schutzgebiete betroffen. Keine Bäume und Gehölzbestände im Plangebiet. Überbauung der Brachfläche durch rechtskräftigen Bebauungsplan bereits möglich.	Die Änderung ermöglicht keine intensivere Ausnutzung der Flächen. Minderungsmaßnahmen durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Gehölzen. Aufgrund der strukturarmen Fläche können Betroffenheiten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.
Landschaft	Bereits abgeräumte Fläche, keine Gehölze vorhanden – Brachfläche. Umgeben von Baugebieten und Straßenverkehrsflächen.	Das gesamte Plangebiet fügt sich als Siedlungserweiterung in das vorhandene Landschaftsbild ein. Die Änderung der Geschossigkeit ermöglicht eine flexiblere Gestaltung, hat aber keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.
Boden / Fläche	Abgeräumte, bereits für die Bebauung vorbereitete Fläche, angrenzend Baugebiete und Straßenverkehrsfläche. Keine Hinweise auf Ablagerungen oder Altstandorte (Bodenbelastungen/Altlasten) bekannt. Prüfung von Alternativstandorten (Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen) bereits bei Bebauungsplanaufstellung; diese Prüfung hat ergeben, dass eine entsprechende Möglichkeit für die beabsichtigte Planung nicht besteht. Bodenversiegelung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß beschränkt. Mit der Planung wird zudem ein Beitrag zu einer baulichen Nutzung einer innerörtlichen Fläche geleistet.	Durch Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut Boden / Fläche, eine zusätzliche Versiegelung wird durch die Änderung nicht begründet. Vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für WA und kann somit als allgemein verträglich angesehen werden. Minderungsmaßnahmen durch Pflanzgebote je Baugrundstück und Stellplätze. Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche zu erwarten
Wasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für Gewässer oder Grundwasser ist nicht erkennbar. Keine Gewässer betroffen.	Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Luft / Klima	Das Plangebiet erfüllt keine besonderen Klimaschutzfunktionen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches mit aufge-lockerter Bebauung. Großzügige Gartenflächen im Umfeld.	Durch Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut Luft / Klima. Die Bauflächen im Plangebiet in Verbindung mit der festgesetzten GRZ schränken die überbaubaren Flächen und damit die Versiegelung ein; nicht überbaubare Grundstücksflächen mit anzupflanzenden Laubgehölzen tragen zum Klimaschutz bei. Die lufthygienische Situation wird aufgrund der Flächengröße in und um das Plangebiet nicht relevant verändert. Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Natur-, Bau- oder Bodendenkmale und Kulturgüter ausgewiesen.	Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden aufgenommen. Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Als Ergebnis der überschlägigen Prüfung ist festzuhalten, dass infolge der Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Artenschutz

Der Änderungsbereich ist bereits bauleitplanerisch erfasst. Eine Nutzung der Vorhabenfläche als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch planungsrelevante Tierarten kann aufgrund des Fehlens von Gehölz- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Auch das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten kann aufgrund der Lage inmitten eines bereits bebauten Gebietes und der Ausprägung der Fläche ausgeschlossen werden. Vorhabenspezifisch 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.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eine Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nicht erforderlich. Denn gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Änderungsbereich ist bereits bauleitplanerisch erfasst. Durch die Bebauungsplanänderung werden zudem keine zusätzlichen Baurechte im Geltungsbereich geschaffen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

8. Klimaschutz

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).

Zur Beachtung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung sind bauliche und anlagenbasierte Konzepte möglich.

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 der Bebauungsplanänderung liegt die Sonnenscheindauer bei ca. 1.570 Stunden (jeweils gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2020) und damit 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 (NRW um 1.000 kWh/m²). Im Gebiet der Bebauungsplanänderung wird die Globalstrahlung mit 1.020 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.

Im Umfeld des Plangebietes zeigt der Solaratlas bei jedem Gebäude geeignete Flächen für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen an. Da es sich vorwiegend um geneigte Dächer handelt, sind die Dachflächen je nach Ausrichtung unterschiedlich geeignet. Auf den nach Osten und Westen geneigten Dächern zeigt der Solaratlas eine Strahlungsenergie um die 900 kWh/m² pro Jahr und auf den nach Süden geneigten Dächern eine Strahlungsenergie von über 1.000 kWh/m² pro Jahr.

Des Weiteren dienen die folgenden Maßnahmen, die im Bebauungsplan bzw. in der Bebauungsplanänderung durch Festsetzungen getroffen wurden, dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel.

Maß der baulichen Nutzung

Die Änderung betrifft nur das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Geschossigkeit – diese hat keine Auswirkungen auf das Klima.

Weitere Festsetzungen werden nicht geändert, leisten jedoch trotzdem einen Beitrag zum Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel.

Geltungsbereich

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich. Der unbebaute Außenbereich wird nicht in Anspruch genommen. Die Baumöglichkeiten für weitere Wohnhäuser befinden sich innerhalb des bereits bebauten Bestandes. Die Wohngrundstücke im Umfeld weisen großzügige Gartenflächenanteile auf. Negative Beeinträchtigungen des Klimas durch die mögliche Bebauung sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet erfüllt keine besonderen Klimaschutzfunktionen.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann auch durch die Bewohner der Neubauten genutzt werden, neue Wege werden vermieden. Die nahe Lage zur Innenstadt und zur freien Landschaft gewährleistet kurze Wege für die Versorgung, Arbeits- und Freizeitwege. Eine regelmäßige Busanbindung in das Stadtzentrum ist vorhanden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' gem. § 4 BauNVO bietet die Möglichkeit zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Auf diese Weise kann eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens bewirkt werden.

Die Einhaltung der Obergrenzen der GRZ bewirkt eine offene, aufgelockerte Bebauungsstruktur, die eine großzügige Durchgrünung zulässt. Die im Plangebiet festgesetzten Bauflächen schränken die überbaubaren Bereiche und somit die Versiegelung ein. Die Ausrichtung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann frei gewählt werden. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen lässt eine Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden zu, dieses bewirkt einen hohen Wohnwert und energetische Vorteile.

Grünordernische Maßnahmen

Je Baugrundstück über 500 qm Größe und je fünf Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Durch das Anpflanzgebot von Bäumen wird CO² gebunden und Sauerstoff produziert.

Im Bereich an der Upsprunger Straße entsteht eine große Freifläche. Freiflächen bewirken eine aufgelockerte Siedlungsentwicklung, die damit verbundene Durchlüftung und klimatische Ausgleichsfunktion wirkt gegen Überhitzung und trägt zur nächtlichen Abkühlung bei. Das Niederschlagswasser kann hier besser verdunsten und versickern. Dies trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Gestalterische Festsetzungen (Gestaltungssatzung)

Die Dachform ist mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern vorgegeben. Dies ermöglicht eine Nutzung der Dachflächen/Fassadenflächen mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen.

9. Städtebauliche Statistik

Die Gesamtfläche, die öffentliche Verkehrsfläche und die nicht überbaubaren Grundstücke (Flurstücke 2968 und 2969) haben sich nicht geändert.

Bauflächen <i>(unverändert)</i>	5.205 qm	84,3 %
davon 1-2 gesch. vorher	1.865 qm	30,2 %
davon 1-2 gesch. nach Planänderung	3.341 qm	54,1 %
davon zwingend 2 gesch. vorher	3.340 qm	54,1 %
davon zwingend 2 gesch. nach Planänderung	1.864 qm	30,2 %
nicht überbaubare Grundstücksfläche Flurstücke 2968, 2969 <i>(unverändert)</i>	45 qm	0,7 %
öffentliche Verkehrsfläche <i>(unverändert)</i>	925 qm	15,0 %
<hr/>		
Gesamtfläche <i>(unverändert)</i>	6.175 qm	100 %

Salzkotten, im Oktober 2021

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger