



B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes K5 'Kernstadt 5', Salzkotten

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	2
2.	Planerische Vorgaben.....	3
2.1.	Regionalplan OWL	3
2.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten	3
3.	Änderungsverfahren – Verfahren gemäß § 13a BauGB	4
4.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung.....	5
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB	6
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
5.3.	Verkehrsflächen	6
5.4.	Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)	6
6.	Verkehrskonzept	7
7.	Ver-/Entsorgung, Niederschlagswasser, Starkregenereignisse	7
8.	Belange des Immissionsschutzes	8
9.	Umweltbelange, Artenschutz, FFH.....	8
9.1.	Umweltprüfung, Betrachtung der Schutzgüter.....	8
9.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
9.3.	Artenschutz	11
9.4.	FFH-Verträglichkeitsprüfung	11
9.5.	Belange des Bodenschutzes, Altlasten, Kampfmittel	12
10.	Belange des Klimaschutzes	12
11.	Bodendenkmal- und Denkmalschutz.....	14
12.	Erhaltungssatzung der Stadt Salzkotten	14
13.	Städtebauliche Statistik.....	15

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

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB; demnach wird in diesem Bebauungsplanverfahren gem. § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

1. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes K3 befindet sich im östlichen Teil des Salzkottener Stadtzentrums nördlich der B1 - 'Lange Straße' und liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes K5 'Kernstadt 5', Salzkotten.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Grundstücke Lange Straße 43/45 sowie Teile der Bäckerstraße. Diese Flächen umfassen die Grundstücke Gemarkung Salzkotten Flur 7 Flurstücke 1385, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543 und 1544 (teilw.). Der Geltungsbereich wird nördlich und westlich durch die Straße 'Bäckerstraße', südlich durch die B1 - 'Lange Straße' und östlich durch das Grundstück Gemarkung Salzkotten Flur 7 Flurstück 1383 abgegrenzt.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt circa 800 m².



Geltungsbereich des Bebauungsplanes K5, Salzkotten mit Änderungsbereich der 3. Änderung - unmaßstäblich

Das Plangebiet umfasst aktuell zwei Geschäfts- und Wohnhäuser (Lange Straße 43 und 45) auf den Flurstücken 1385 sowie 1539. Diese sind nach Süden zur B1 – 'Lange Straße' ausgerichtet. Um diese Gebäude herum führen die einzelnen Fahrbahnen der Bäckerstraße, die im Norden des Geltungsbereichs zusammentreffen und ab hier zu einer Fahrbahn mit beiden Fahrtrichtungen werden. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches bzw. dem hinteren Grundstücksbereich befindet sich eine Schotterfläche, auf der Stellplätze für umliegende Gewerbebetriebe untergebracht sind. Der Änderungsbereich umfasst die zwei Geschäfts- und Wohnhäuser sowie die Schotterfläche im hinteren Grundstücksbereich. Ferner werden Teilflächen der Bäckerstraße einbezogen.

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

2. Planerische Vorgaben

2.1. Regionalplan OWL

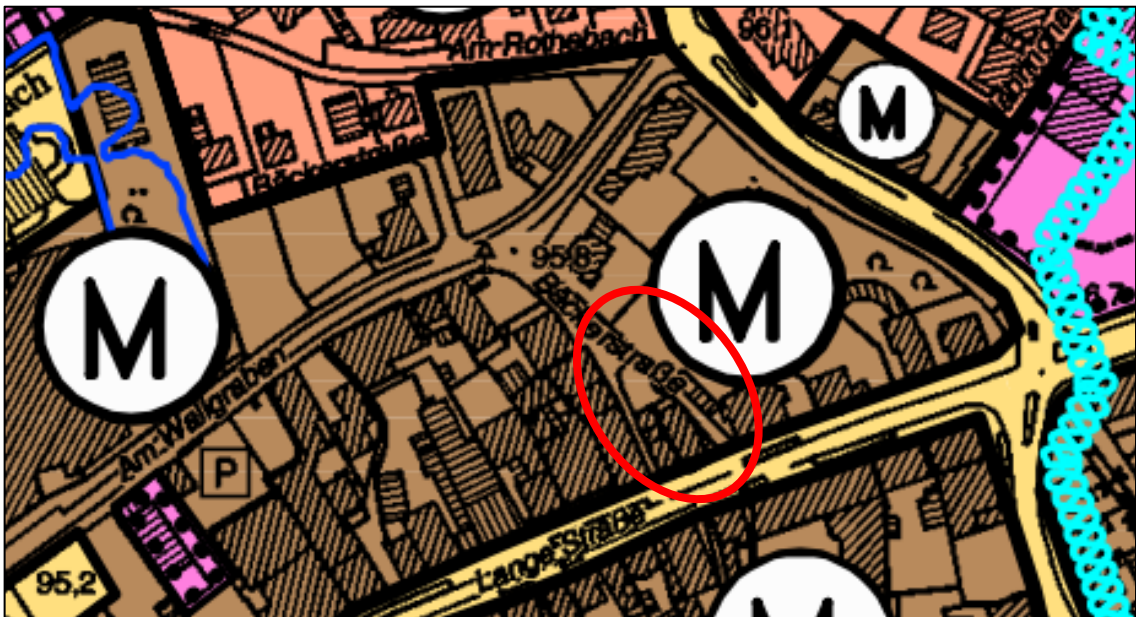
Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes K5 ist im Regionalplan OWL als 'Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)' dargestellt. Die vorliegende Planung sieht die planungsrechtliche Absicherung tatsächlicher Nutzungsverhältnisse sowie die Möglichkeit der Entwicklung eines künftigen Geschäfts- und Wohnbauprojektes vor. Somit entspricht die Planung den Darstellungen des Regionalplanes OWL.



Auszug aus dem Regionalplan OWL - unmaßstäblich

2.2. Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten als 'Gemischte Bauflächen' dargestellt. Die Festsetzung als Kerngebiet entspricht dieser Darstellung. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

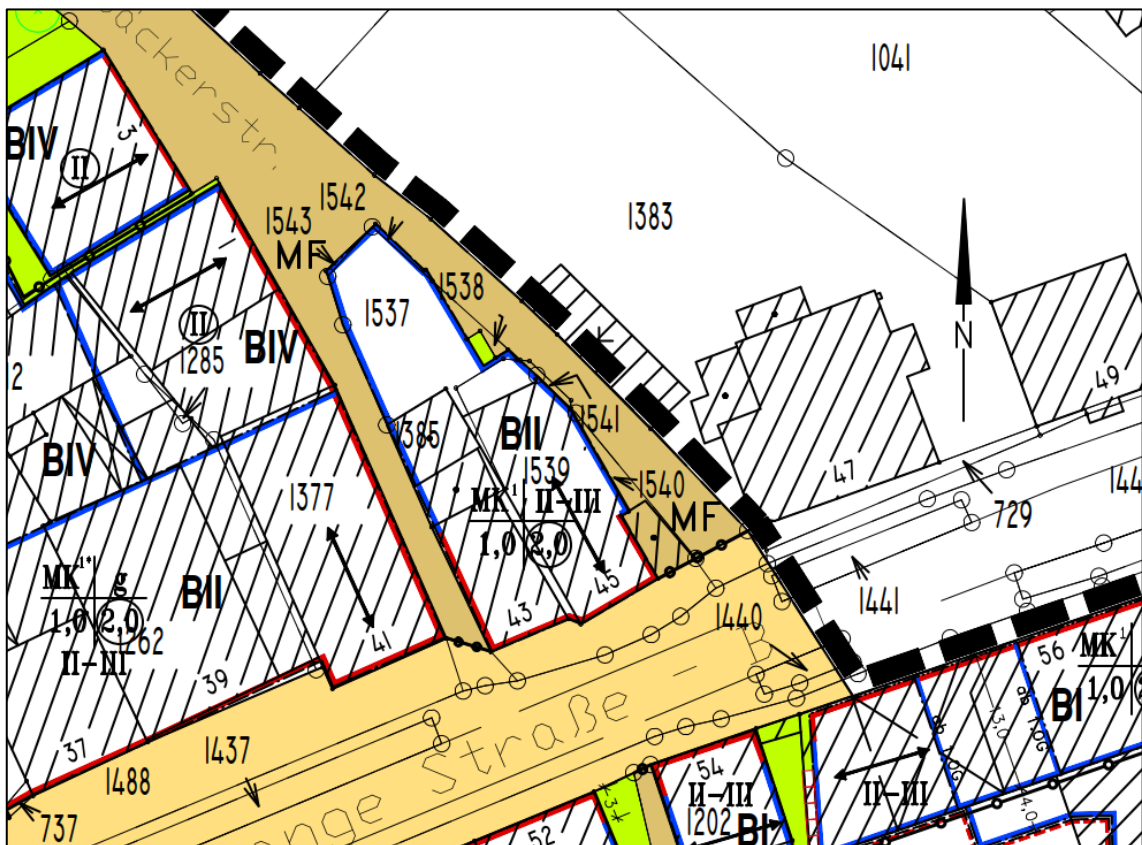


Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stand 36. Änderung) – unmaßstäblich

Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan K5 'Kernstadt 5', Salzkotten (Stand 2. Änderung). Dieser Bebauungsplan wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung durch die vorliegende Planung geändert.

Die 3. Änderung des Baubauungsplanes K5, Salzkotten überplant teilweise den verkehrsberuhigten Bereich in der Bäckerstraße sowie das darin liegende Kerngebiet (MK1), sodass die Darstellungen im Bebauungsplan der tatsächlichen Nutzung und den Eigentumsverhältnissen der Flächen angepasst werden. Eine städtebauliche Entwicklung an diesem Standort wird somit ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan K 5 'Kernstadt 5', Salzkotten – unmaßstäblich

3. Änderungsverfahren – Verfahren gemäß § 13a BauGB

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

Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Gegenstand der Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung – der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst im Wesentlichen nur Flächen im bebauten Bereich und solche die an den vorhandenen baulichen Bestand anknüpfen und ist damit dem Siedlungsbereich zuzuordnen (u.a. BVerwG in den beiden Urteilen 4 CN 5/18 und 4 CN 4/19),
- die Fläche des Änderungsbereiches liegt bei ca. 800 m² und ist bereits größtenteils versiegelt bzw. bebaut. Die bei der Durchführung der Bebauungsplanänderung voraussichtlich versiegelte Fläche liegt somit unter 20.000 m²,

- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden,
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Weiter sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen relevant, die Einfluss auf die Anwendung des § 13a BauGB haben.

Der § 13a BauGB sieht weiter vor, dass zeit- und kostenaufwendige förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m² zulässiger Grundfläche entfallen, sofern keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen liegen hier ebenfalls vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB; demnach wird in diesem Bebauungsplanverfahren gem. § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen.

Von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, macht die Stadt Salzkotten Gebrauch, da es sich bei der Änderung lediglich um geringfügige Anpassungen handelt.

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 25.02.2026 die 3. Änderung des Bebauungsplanes K5 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung im Internet) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Veröffentlichung im Internet und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 04.03.2026 in der Zeit vom 09.03.2026 bis 13.04.2026 einschließlich.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Das Ziel dieser Bebauungsplanänderung liegt in der städtebaulichen Entwicklung dieses innerstädtischen Gebietes. Am 05.04.2023 wurde ein Grundstückstauschvertrag verhandelt, um durch Grundstückstausch zwischen dem Eigentümer der Grundstücke Lange Straße 43/45 und der Stadt Salzkotten die Eigentumsverhältnisse an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten und Nutzungsverhältnisse anzupassen. Zudem beabsichtigt der Eigentümer die Förderung der städtebaulichen Entwicklung durch ein künftiges Geschäfts- und Wohnbauprojekt an diesem Standort. Für eine künftige zweckmäßige Bebauung dieser Flächen und um die Entwicklung zentrumsnahen Wohnraums ermöglichen zu können, sollen entsprechende bauleitplanerische Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Flurstücke 1542 und 1543 werden in Erweiterung an den Bestand entsprechend als Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt und die Flurstücke 1538 und 1540 dem Kerngebiet MK1 hinzugefügt.

Da der Charakter des Kerngebietes erhalten bleiben soll, bleiben die bisherigen Festsetzungen des Kerngebietes (MK1) zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bestehen. Dies geschieht zur Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung und insbesondere zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt von Salzkotten mit der Vielzahl des Warenangebotes des mittelständischen Einzelhandels.

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

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die **Art der baulichen Nutzung** wird für die Bauflächen des Änderungsgebietes entsprechend den städtebaulichen Zielen als 'Kerngebiet' (MK1) festgesetzt. Somit passen sich die neu ausgewiesenen Flächen des Kerngebiets an die aktuelle Nutzung an. Weitere Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung im MK1 bleiben bestehen.

5.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entlang der B1 ('Lange Straße') wird die bestehende Baulinie im Osten so erweitert, dass durch die neu erschlossenen Flächen das Straßenbild entsprechend der Erhaltungssatzung beibehalten wird (siehe Kapitel 12). Die Baulinie- und -grenze wird an der westlichen Seite zur Bäckerstraße erhalten. Entsprechend der geänderten Eigentumsverhältnisse im nördlichen Bereich, wird die überbaubare Grundstücksfläche der Flurstücke 1542 und 1543 zur Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich'. Dafür erweitert sich die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen entlang der zur Bäckerstraße gelegenen Grenzen der Flurstücke 1538 und 1540.

5.3. Verkehrsflächen

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes K5 werden die Darstellungen der Straßenverkehrsflächen an den Bestand angepasst. Die Flurstücke 1542 und 1543 werden entsprechend der Urfassung des Bebauungsplanes K5 als Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt.

5.4. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes K5, Salzkotten gilt weiterhin die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 5 'Kernstadt 5', Salzkotten (1. Änderung) vom 09.04.1992. Diese wird als 'Nachrichtliche Übernahme' auf den Bebauungsplan übernommen. Die Gestaltungssatzung dient der Festlegung der baugestalterischen Absichten für die äußere Gestalt von baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Änderungsgebietes.

6. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße 'Bäckerstraße'. Daran angrenzend schließen die Straßen 'Am Wallgraben' und die Bundesstraße 1 – 'Lange Straße' das Änderungsgebiet ebenfalls an das überregionale Verkehrsnetz an.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in unmittelbarer Nähe gelegenen Haltestellen 'Alte Post' und 'Am Wallgraben'. Diese werden von den Buslinien S90, SK1, SK2, SK3 und der Schulverkehrslinie Salzkotten bedient. Ergänzend zu den Buslinien besteht vom Bahnhof Salzkotten eine Anschlussmöglichkeit an die Bahnstrecke RB89 'Soest-Paderborn-Warburg'.

7. Ver-/Entsorgung, Niederschlagswasser, Starkregenereignisse

Das Plangebiet ist abwassertechnisch bereits vollständig über die Kanäle in den angrenzenden Straßen erschlossen. Die Grundstücke sind über den vorhandenen Schmutzwasserkanal an das Klärwerk in Verne angeschlossen. Die Grundstücke werden von den Stadtwerken Salzkotten mit Frischwasser versorgt.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sichergestellt (WA - 48 m³/h / 800 l/min).

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 Abfälle aus privaten Haushalten besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Die Entsorgung erfolgt über den Pflichtrestmüll. Bei Abfällen zur Verwertung hat der Gewerbetreibende keinen Anschluss- und Benutzungszwang. Die Abfallbeseitigung erfolgt über die Stadt Salzkotten. Über die bestehenden Erschließungsstraßen ist die Entsorgung sichergestellt. Die Verkehrsflächen sind zur Entsorgung im Querschnitt ausreichend dimensioniert.

Niederschlagswasser ist entsprechend den Anforderungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW (LWG) zu beseitigen. Demnach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Bodenkarte (1 : 50.000) des Geologischen Dienstes NRW zeigt, dass in dem Änderungsbereich der Bodentyp Gley vorzufinden ist. Die Bodenart wird als tonig-schluffig gekennzeichnet. Die Versickerungseignung bei diesem Bodentyp wird als 'ungeeignet' beschrieben. Demnach wird das anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Bäckerstraße eingeleitet. Der vorhandene Kanal ist ausreichend dimensioniert.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über die bestehende Regenwasser- bzw. Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Starkregenereignisse mit kurzen Niederschlagsdauern und hohen Niederschlagsintensitäten können zu Überflutungen und Sturzfluten führen. Durch den in § 1 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB planungsrechtlichen Auftrag zur Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels, insbesondere auch zur Anpassung an den Klimawandel ist in diesem Zusammenhang auch die Vorbereitung auf die Folgen des Klimawandels und damit auch der Umgang mit Starkregenereignissen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Änderung des Bebauungsplanes lässt nur eine minimale Erweiterung der bisher zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche zu. Die Flächen sind bereits fast vollständig versiegelt, somit folgen aus der Änderung keine weitere Versiegelung von Freiflächen und somit keine weitergehenden Beeinträchtigungen der Nachbarn.

In der Planzeichnung der Änderung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen und Sturzfluten kommen kann und die anfallenden Niederschlagsmengen nicht immer durch das öffentliche Entwässerungsnetz aufgenommen werden können. So kann es durch Starkregenereignisse zu Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen. Daher werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge empfohlen, so dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Gebäude eindringen können. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die 'Hochwasserschutzhilfe – Objektschutz und bauliche Vorsorge' des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat.

8. Belange des Immissionsschutzes

Immissionen - Verkehrslärm

Der Änderungsbereich grenzt sowohl an die Bäckerstraße als auch an die B1 - 'Lange Straße'. Die Verkehrsbelastung auf diesen Straßen verändert sich aufgrund der Anpassung an tatsächliche Eigentums- und Nutzungsverhältnisse nicht. Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere der Baulandknappheit und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die betroffenen Grundstücke jedoch weiter einer Gewerbe- und Wohnnutzung zugeführt werden. Aus diesen Gründen wird der Verkehrslärm, ausgehend von der B1- 'Lange Straße', nicht weiter betrachtet.

9. Umweltbelange, Artenschutz, FFH

9.1. Umweltprüfung, Betrachtung der Schutzgüter

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten. Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	heutiger Umweltzustand	Zustand nach Planung
Mensch, menschliche Gesundheit	Flächen sind bereits anthropogen durch bestehende Bebauung geprägt, Freiflächen ohne Erholungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung (Privatgrundstücke, Stellplatzanlage) und Bebauung; Geräusch-Immissionen durch angrenzende B1 – 'Lange Straße'	Der Gebietscharakter wird erhalten, Zunahme der Immissionen nicht erwartet / keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Bebauung erwartet. Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in zentraler Lage. Keine Steigerung der Geräusch-Immissionen durch die Änderung zu erwarten Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit zu erwarten.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Der Änderungsbereich befindet sich im Siedlungszusammenhang, außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Es sind keine festgesetzten Biotope betroffen. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt; Die Vegetation weist nur geringe Naturnähe auf, da überwiegend Schotterfläche, somit nur geringen bis mäßigen Wert. Die bestehende Gebäudestruktur bietet ein potenzielles Fledermausquartier.	Mit der Änderung wird eine Anpassung an tatsächliche Nutzungsverhältnisse angestrebt. Art und Maß des Artenschutzes hängt von der Ausgestaltung der Folgenutzung durch den Eigentümer ab. Aufgrund der strukturarmen Fläche werden keine Bäume/ Gehölze entfernt. Das Informationssystem LINFOS des LANUV enthält keine Angaben über planungsrelevante Arten für den betreffenden Bereich. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind zunächst keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.
Landschaft / Landschaftsbild	Größtenteils bebaute Fläche, allseitig angrenzende Bebauung und Straßenverkehrsflächen. Landschaftsgestalt und Landschaftsbild durch die vorhandene Bebauung geprägt.	Die Art der baulichen Nutzungen wird an den aktuellen Zustand angepasst und ein Neubau mit gleichbleibendem Maß der baulichen Nutzung ermöglicht. Dies richtet sich somit nach den vorhandenen Gebäuden, so dass das Landschaftsbild nicht verändert wird und somit auch eine negative Beeinträchtigung der Landschaftsgestalt und des

		Landschaftsbildes auszuschließen ist. Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild zu erwarten.
Boden / Fläche	Größtenteils bereits bebaute Flächen oder Verkehrsflächen. Möglichkeit der Überbauung des Schotterparkplatzes bereits gegeben. Keine Hinweise auf Alt-ablagerungen oder Altstandorte (Bodenbelastungen/Altlasten) bekannt.	Potenzial zum Verlust von Freiflächen war durch Möglichkeit der Überbauung des Schotterparkplatzes bereits gegeben. Anpassung der Baufelder führt zu keinem Verlust von Freiflächen, da an die tatsächliche Nutzung angepasst wird. Die vorhandene Grundflächenzahl von 1,0 bleibt bestehen und entspricht somit den in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für MK und kann somit als allgemein verträglich angesehen werden. Die Innenverdichtung ermöglicht den Schutz vor zusätzlicher Versiegelung im Außenbereich. Keine erheblichen 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 erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.
Luft / Klima	Der Änderungsbereich liegt innerhalb des innerstädtisch geprägten Siedlungsbereiches mit überwiegend geschlossener Bebauung und erfüllt keine besonderen Klimaschutz-funktionen.	Die lufthygienische Situation wird sich aufgrund der Flächengröße der Verdichtung in und um den Änderungsbereich nicht relevant verändern. Negative Beeinträchtigungen des Klimas durch die geplante Innenverdichtung sind nicht zu erwarten. Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima zu erwarten.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Es sind keine Natur-, Bau- oder Bodendenkmale und Kulturgüter	Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden aufgenommen.

	im Änderungsbereich ausgewiesen.	Beachtung der Stellungnahme des LWL-Archäologie für Westfalen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
--	----------------------------------	---

Die bestehenden Gebäude stellen ein potenzielles Fledermausquartier dar. Art und Maß des notwendigen Artenschutzes ist somit abhängig von der Ausgestaltung der Folgenutzung durch den Eigentümer.

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

9.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. So gelten gem. § 13a Abs. 4 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung [oder Änderung] des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. dem BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Die geplanten Änderungen haben zudem auch nur untergeordnete ökologische Auswirkungen, da es sich um eine Überplanung des vorhandenen Bestands handelt bzw. nur Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden.

9.3. Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut. Gemäß Nr. 2.2 der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (NRW vom 24.08.2010) „kann auf Bestandserfassungen vor Ort in Bagatellfällen (z. B. das Schließen kleiner Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) verzichtet werden“.

9.4. FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Vorhaben sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete zu überprüfen. In der Regel liegen keine Beeinträchtigungen vor, wenn Vorhaben einen Mindestabstand von 300 m zu Natura 2000-Gebieten einhalten (vgl. 3.4, 4.2.2 VV-Habitatschutz vom MUNLV).

Das Änderungsgebiet befindet sich in einem Abstand von mehr als 300 m zu dem Natura 2000-Gebiet DE-4415-401 'Hellwegbörde' (Vogelschutzgebiet) sowie auch zum FFH-Gebiet DE-4317-303 'Heder mit Thueler Moorkomplex'. Zudem ist aufgrund der

innerörtlichen Lage ohne Freisetzung oder Erhöhung von Emissionen mit Beeinträchtigungen dieser Gebiete nicht zu rechnen.

9.5. Belange des Bodenschutzes, Altlasten, Kampfmittel

Nach heutigem Kenntnisstand sind der Stadt Salzkotten und dem Kreis Paderborn keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (Bodenbelastungen/Altlasten) bekannt.

Die zulässige Bodenversiegelung wurde auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß beschränkt. Mit der Planung wird zudem ein Beitrag zu einer aufwertenden baulichen Nutzung einer innerörtlichen Fläche geleistet, welche zum Großteil bereits versiegelt ist.

Die Abfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat ergeben, dass eine Flächenüberprüfung nicht erforderlich ist.

10. 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).

Solarenergie

Der Klimaatlas NRW zeigt für die Sonnenscheindauer und die Globalstrahlung Karten an, die die jährliche Sonnenscheindauer und Globalstrahlung gemittelt über u.a. den Zeitraum von 1991-2020 darstellen.

Danach hat die Stadt Salzkotten eine Sonnenscheindauer zwischen 1550 und 1600 Stunden pro Jahr. Im Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt die Sonnenscheindauer bei ca. 1556 Stunden (gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2020). Die mittlere jährliche Sonnenscheindauer im Mittel für NRW liegt bei 1.573 Sonnenstunden, somit liegt Salzkotten im landesweiten Durchschnitt.

Die jährliche Globalstrahlung liegt in Salzkotten zwischen 1010 und 1030 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). Im Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt die Globalstrahlung bei ca. 1023 kWh/m². Damit liegt eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen vor.

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

Standortwahl der Bebauung

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der unbebaute Außenbereich wird nicht in Anspruch genommen. Die Baumöglichkeiten für weitere Wohnhäuser bzw. Gebäudeerweiterungen befinden sich innerhalb der bereits versiegelten Flächen bzw. lassen nur minimale Erweiterungen zu. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann auch durch die Bewohner der Neubauten genutzt werden, neue Wege werden vermieden. Die Lage in der Innenstadt gewährleistet kurze Wege für die Versorgung, Arbeits- und Freizeitwege.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines 'Kerngebietes' gem. § 7 BauNVO entspricht der bereits geltenden Festsetzung für die genannten Grundstücke. Durch Anpassung an die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse, wird eine innerstädtische Nachverdichtung entsprechend der Gebietstypischen Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht. Der Orientierungswert der Geschossflächenzahl von 3,0 wird hierbei mit einem Wert von 2,0 sogar unterschritten, um den Gebietscharakter zu erhalten.

Überbaubare Flächen, Baugrenzen/Baulinien

Die im Plangebiet festgesetzten Bauflächen erweitern sich nur minimal und führen zu einer effizienteren Nutzung der Grundstücke.

Solaranlagen-Pflicht

Mit der Änderung der BauO NRW 2018 (Zweites Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land NRW 2018 in Kraft zum 01.01.2024) wurden weitere Erleichterungen und Vorgaben zum Ausbau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in die BauO NRW eingegliedert – u.a. wurde mit § 42a eine Vorschrift über die Installation und den Betrieb von Solaranlagen aufgenommen. Nach dem Gesetz sind „bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag nach dem 1. Januar 2024 für Nichtwohngebäude gestellt wird, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben sind. [...] Die Pflicht gilt ebenso als erfüllt, soweit das wirtschaftliche Flächenpotential für Photovoltaik durch die Errichtung und den Betrieb solarthermischer Anlagen ausgeschöpft wird oder wenn auf anderen Außenflächen des Gebäudes eine Photovoltaikanlage errichtet und betrieben wird.“ Die geeigneten Dachflächen sind in der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 (1a) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW) vom 6. Juni 2024 definiert. Mit dieser Einführung verfolgt der Gesetzgeber das Ziel zur Einsparung von CO₂-Gebäudeemissionen sowie zur Beschleunigung des Ausbaus erneuerbarer Energien.

Auf weitere Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung wird aufgrund der Regelung in der Landesbauordnung NRW 2018 verzichtet.

Im Zuge der vorliegenden städtebaulichen Planung sind verschiedene Belange berücksichtigt worden, u.a. städtebauliche und wirtschaftliche Belange sowie Belange der Umwelt. Die aufgeführten Maßnahmen wirken dem Klimawandel entgegen oder dienen der Anpassung an den Klimawandel. Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es nur im geringen Maß zu zusätzlicher Versiegelung und Verlust von Freiflächen. Dem entgegenzuwirken und im Kontext der Klimaanpassung den Auswirkungen des Klimawandels 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. Mit den Festsetzungen wird ein Beitrag zur Einhaltung der Vorgaben des Klimaschutzgesetzes geleistet.

11. Bodendenkmal- und Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom LWL-Archäologie für Westfalen geäußert, dass „[d]ie Planungsfläche innerhalb des historischen Ortskerns von Salzkotten, am Rand einer ehemaligen Hauptverkehrsachse [liegt]. Das Areal kann einer Stadterweiterung zur Mitte des 13. Jahrhunderts zugerechnet werden, in welchem mit den Überresten der Straßenrandbebauung des ausgehenden Hoch- und beginnenden Spätmittelalters zu rechnen ist.“ (Stellungnahme LWL-Archäologie für Westfalen vom 24.03.2026). Dieses vermutete Bodendenkmal ist nach dem LWL bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler.

Auf die Planzeichnung wird ein Hinweis übernommen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld unverzüglich anzuzeigen ist. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird die Stellungnahme des LWL von der Stadt Salzkotten berücksichtigt.

Entlang der östlichen Seite des Straßenzuges der Bäckerstraße befindet sich eine 1,50 m – 2,00 m hohe Bruchsteinmauer, als Rest der alten Befestigungsanlage (Stadtmauerrest). Diese befindet sich auf dem Gebiet des Bebauungsplanes K2 und grenzt an den Änderungsbereich. Aus diesem Grund wird der folgende Hinweis übernommen:

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten im Umfeld der Stadtmauerreste an der Bäckerstraße ist die Sicherung des Denkmals zu gewährleisten, die untere Denkmalbehörde der Stadt Salzkotten ist zu beteiligen.

12. Erhaltungssatzung der Stadt Salzkotten

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 'Erhaltungssatzung Innenstadt Salzkotten'. Die Erhaltungssatzung ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Salzkotten am 01.07.2009 in Kraft getreten.

Das Ziel der Erhaltungssatzung ist, „die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ zu schützen. Dabei bezieht sich der Schutz auf die Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, welches sich aus Ortsbild und Stadtgestalt zusammensetzt. Als Merkmale zur Sicherung der städtebaulichen Qualität wurden folgende Punkte festgelegt:

- der typische Verlauf der geschlossenen Straßen- und Baufluchten,
- die Kleinteiligkeit der Bebauung,
- die Dachlandschaft und

- die grünen Freiräume.

Im vorliegenden Änderungsbereich werden größtenteils die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan K 5 übernommen – durch die Baulinien wird der Verlauf der Straßen- und Baufluchten verfestigt. Die festgesetzten Baugrenzen werden nur minimal versetzt und somit an die gegenwärtigen Nutzungsverhältnisse angepasst.

Bezüglich detaillierter Aussagen wird auf die 'Erhaltungssatzung Innenstadt Salzkotten', veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Salzkotten 20. Jg./Nr. 11/S. 3-8 vom 01.07.2009, verwiesen.

13. Städtebauliche Statistik

Kerngebiet (MK1)	572 qm	68,47 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	263 qm	31,53 %
Gesamtfläche	835 qm	100 %

Salzkotten, im Mai 2026

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger