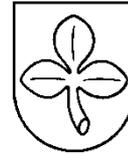


STADT SALZKOTTEN



B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur Aufstellung des Bebauungsplanes SK 46 'Osterfeld', Salzhausen
(frühz. Beteiligung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
2.	Planerische Vorgaben	3
2.1.	Regionalplan	3
2.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Salzhausen	3
2.3.	Bestehende Bebauungspläne	3
3.	Aufstellungsverfahren	4
4.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	4
4.1.	Städtebauliches Konzept.....	4
4.2.	Klimaschutzfachbeitrag	6
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
5.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohneinheiten.....	7
5.3.	Verkehrsflächen	8
5.4.	Flächen für Versorgungsanlagen	10
5.5.	Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen	10
5.6.	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	12
5.7.	Vorgartenzone – Beschränkung der Versiegelung	13
5.8.	Photovoltaik auf Dachflächen	15
5.9.	Dachbegrünung	18
5.10.	Sonstiges – Teilung der Grundstücke.....	19
6.	Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)	19
7.	Verkehrskonzept	21
8.	Ver- und Entsorgung	22
8.1.	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser.....	22
8.2.	Strom und Telekommunikationsinfrastruktur	22
8.3.	Abfallentsorgung	23
9.	Immissionen.....	23
10.	Umweltbelange, Artenschutz, FFH.....	24
10.1.	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	24
10.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24
10.3.	Artenschutz	24
10.4.	FFH-Verträglichkeitsprüfung	24
10.5.	Belange des Bodenschutzes, Kampfmittel	25
10.6.	Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes	25
10.7.	Belange des Klimaschutzes	27
11.	Denk- und Bodendenkmalschutz.....	30
12.	Städtebauliche Statistik.....	30

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 46 'Osterfeld', Salzkotten liegt im Südosten der Salzkottener Kernstadt. Im Norden schließen sich die Wohnbebauung von Salzkotten und die wohnortnahen Grünflächen an den Geltungsbereich an, im Osten, Süden und Westen ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Fläche des Geltungsbereiches wird derzeit ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzt. Im Norden verläuft ein der Landwirtschaft dienender Entwässerungsgraben (Bümers Graben) mit Fließrichtung von Osten nach Westen durch den Geltungsbereich.

Das Plangebiet besteht aus den Grundstücken Gemarkung Salzkotten Flur 9 Flurstücke 1654 (tlw.), 1935 (tlw.), 287 (tlw.), 761, 290, 291, 1442, 1445, 1446 und 313 (tlw.).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10,4 ha.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 46 - M. 1 : 5.000

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

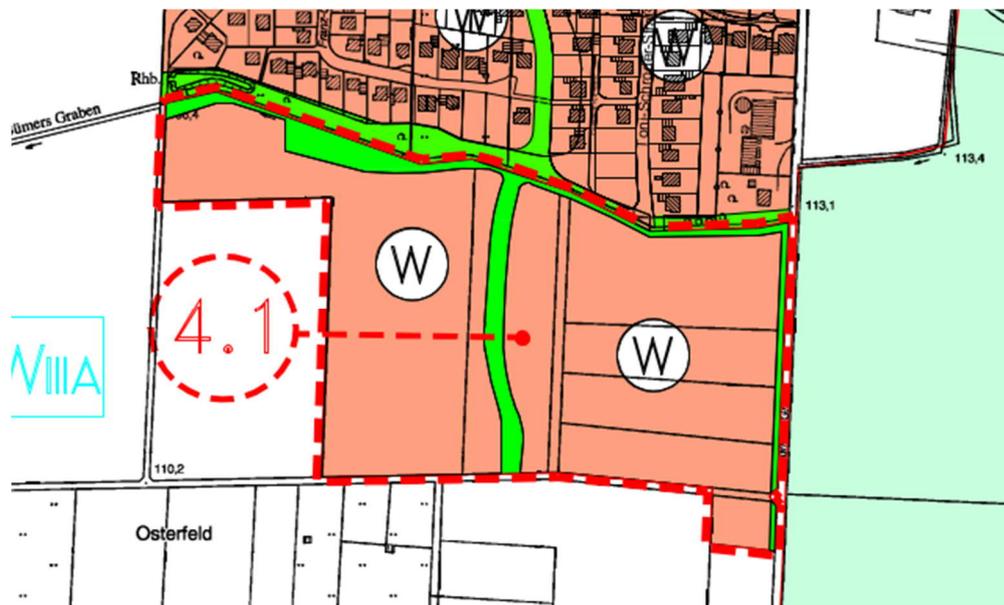
2. Planerische Vorgaben

2.1. Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 46 ist im 'Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter' (TA PB-HX) sowie im Entwurf des Regionalplanes OWL als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' dargestellt.

2.2. Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten

Im Zuge der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bereich 4.1 'Osterfeld' von 'Flächen für die Landwirtschaft' in 'Wohnbauflächen' und 'Grünflächen' geändert. Durch den Feststellungsbeschluss des Rates der Stadt Salzkotten vom 01.07.2021 sowie mit Genehmigung durch die Bezirksregierung Detmold vom 14.07.2021 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 4.1 - unmaßstäblich

2.3. Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan SK 46 überplant im Norden einen Teilbereich der in den Bebauungsplänen SK41 und SK43 festgesetzten 'öffentlichen Grünflächen'.

Durch die Neuauflistung treten die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne SK 41 und SK 43 für die Grundstücke Gemarkung Salzkotten Flur 9 Flurstücke 1654 (tlw.) und 1953 (tlw.) außer Kraft.

3. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren aufgestellt. Der Rat der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 07.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes SK 46 'Osterfeld', Salzkotten beschlossen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 4a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 20.04.2022 im Amtsblatt der Stadt Salzkotten ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange findet vom 02.05.2022 bis 01.06.2022 einschließlich statt.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

4.1. Städtebauliches Konzept

In der Kernstadt Salzkotten sind nach Auffüllung des Baugebietes SK 43 'Bümers Grund', Salzkotten kaum noch Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau verfügbar. Da kein nennenswerter Gebäudeleerstand vorhanden ist, die geringe Anzahl vorhandener Baulücken nicht für die Bauwilligen verfügbar sind und damit keine Alternative zu der unverändert anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken – insbesondere für Familien – darstellen, ist die Ausweisung weiterer Bauflächen geboten.

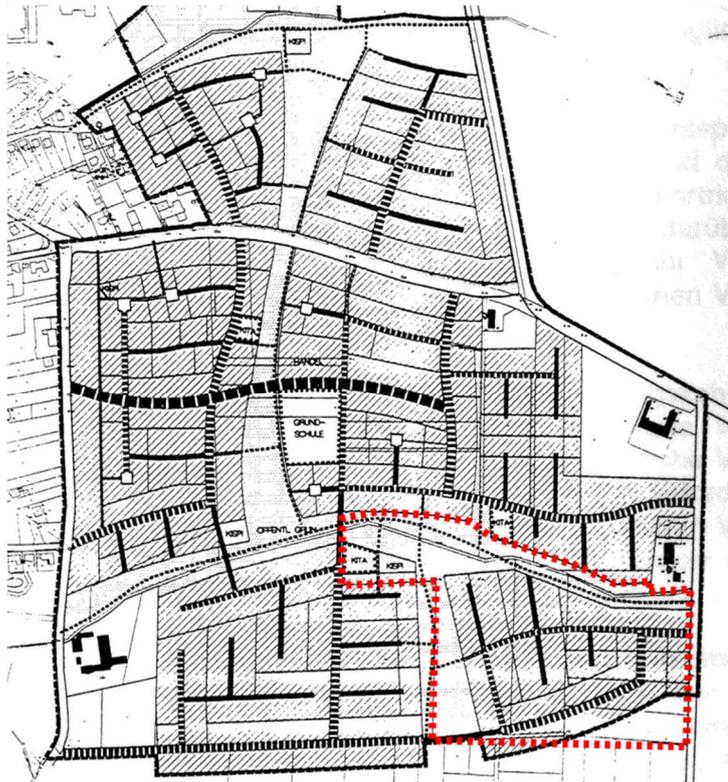
Die vorgesehene Aktivierung von Innenbereichsflächen – Bebauungsplan SK 45 'Alte Baumschule' und 1. Änderung des Bebauungsplanes K 2 in der Kernstadt – dient vornehmlich dem Geschosswohnungsbau und kann die hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere für Familien, in Salzkotten nicht decken.

Demnach ist das Ziel der vorliegenden Planung die Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau sowie in einem Teilbereich für den Geschosswohnungsbau.

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan SK 46 'Osterfeld', Salzkotten

Der durch die Freie Planungsgruppe Berlin (FPB) erarbeitete städtebauliche Rahmenplan Salzkotten-Ost sollte die Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Paderborn, der Bauflächenreserven in einer Größenordnung von über 100 ha darstellt, konkretisieren. Die nun beabsichtigte Siedlungserweiterung fußt auf den Grundzügen dieser Rahmenplanung als ein weiterer Bauabschnitt.



Ausschnitt Rahmenplan Salzkotten-Ost (FPB) mit Geltungsbereich SK 46 - unmaßstäblich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt sich unmittelbar südlich an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne SK 41 'Erweiterung Papenbreite' und SK 43 'Bümers Grund' an. Der Bebauungsplan SK 46 stellt demnach eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Siedlungsraumes Salzkotten-Ost dar.

Durch die öffentlichen Grünflächen wird das im Bereich Salzkotten-Ost verfolgte Konzept einer durchgängigen Grünachse als wohnortnaher Freizeit- und Erholungsraum weitergeführt und ausgebaut. Ziel ist es, eine aufgelockerte, durchgrünte Siedlungsentwicklung zu verwirklichen

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll über das Mindestmaß an Festsetzungen gem. § 30 BauGB hinaus detaillierte Aussagen für das festgesetzte Plangebiet treffen.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnten von der Stadt erworben werden, so dass nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes eine kurzfristige Vergabe von Bauplätzen erfolgen kann.

4.2. Klimaschutzfachbeitrag

Im Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten am 03.09.2020 wurde beschlossen, für jedes neue Baugebiet einen Klimaschutzfachbeitrag zu erstellen.

Der Klimaschutzfachbeitrag für den Bebauungsplan SK 46 'Osterfeld' wird vom Ingenieurbüro Gertec GmbH, Essen erstellt und befindet sich derzeit in Bearbeitung. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes vorgestellt.

Mit dem Klimaschutzfachbeitrag soll ein zukunftsfähiges Energiekonzept für das Bebauungsplangebiet unter Berücksichtigung der Aspekte Reduzierung des Energiebedarfes sowie Optimierung der Energieversorgung und des Einsatzes erneuerbarer Energien erstellt werden. So stehen neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch Aspekte wie Energieeffizienz, Energiekosten und Betriebssicherheit im Fokus der Untersuchung.

Die Erarbeitung des Fachbeitrages besteht aus drei Phasen – der energetischen Beurteilung und Potentialermittlung, der Betrachtung und Bewertung der Wirtschaftlichkeit sowie der Sicherung der Umsetzung u.a. in planungsrechtlicher Hinsicht sowie in Hinsicht auf die mögliche Betreiberschaft und/oder die zukünftige Bauherrschaft.

Das Ziel ist, eine treibhausgas-neutrale Energieversorgung des Plangebietes zu realisieren.

Die entscheidenden Faktoren sind dabei der Wärme-Energiebedarf der Gebäude und der Anteil an erneuerbaren Energien. Das Klimaziel ist bilanziell und auf ein Jahr bezogen zu betrachten und bezieht sich vorrangig auf die Energieversorgung des Baugebietes.

In der Bedarfsanalyse (Phase 1) werden die Baustandards KfW 55, KfW 40 und Passivhaus betrachtet. Der KfW 55-Standard bildet dabei den Stand der Technik ab. Als Baustandard zur Bedarfsermittlung der Wärmeversorgung wird jedoch KfW 40 zugrunde gelegt. Auf Grundlage der Bedarfsanalyse und der örtlichen Gegebenheiten werden im Klimaschutzfachbeitrag die zur Verfügung stehenden Energiequellen analysiert und ein Konzept für die verschiedenen Energieversorgungsvarianten, zentral oder dezentral, erarbeitet. Unter dem Aspekt 'Wirtschaftlichkeit' werden in Phase 2 die Versorgungsoptionen u.a. hinsichtlich der technischen Realisierbarkeit, Investitionskosten für Betreiber und Nutzer, laufende Kosten für den Nutzer und Umweltbilanz betrachtet. In der Phase 3 – 'Sicherung der Umsetzung' werden im Klimaschutzfachbeitrag Umsetzungsinstrumente aufgezeigt, wie die erarbeiteten Lösungen zur Zielerreichung einer treibhausgas-neutralen Energieversorgung umzusetzen sind. Dazu gehören u.a. die Umsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan sowie eine energetische Beratung der zukünftigen Bauherrschaft.

Auf Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfs wurde zunächst überschlägig der Wärmebedarf ermittelt und in einem vorläufigen Arbeitsschritt die Möglichkeit einer zentralen Versorgungsanlage mit Ermittlung eines potentiellen Flächenbedarfs skizziert. Um eine zentrale Lösung zur Energieversorgung ggf. zu ermöglichen, wurde im Bebauungsplan-Vorentwurf bereits eine Festsetzung von Versorgungsflächen für Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung übernommen. Je nach dem abschließenden Ergebnis des Fachbeitrages, kann diese Fläche im weiteren Aufstellungsverfahren modifiziert werden bzw. auch entfallen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden entsprechend den städtebaulichen Zielen als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei festgesetzt. Damit sind ein- bis zweigeschossige Baukörper zulässig. Dies entspricht der Festsetzung aus den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen und ermöglicht, dass dieser nächste Siedlungsabschnitt als Erweiterung des Gesamtkonzeptes Salzkotten-Ost betrachtet werden kann.

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht sowohl einer dem Nutzungszweck angemessenen Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche als auch dem Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO. So wird mit einer GRZ von 0,4 eine kompaktere Bauweise fokussiert, um den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB nachzukommen. Zudem sind die geplanten Grundstücksgrößen flächenmäßig kleiner als in den vorherigen Baugebieten Salzkotten-Ost. Es wird eine städtisch verdichtete Bebauung ermöglicht, insbesondere auch in Bezug auf den Bau von Doppelhäusern, und trotzdem bietet die GRZ von 0,4 die Möglichkeit einer aufgelockerten, durchgrünten Bebauung. Eine über diesen Verdichtungsgrad hinausgehende Versiegelung soll unterbunden werden und ist zudem im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden (siehe dazu auch Kap. 5.7 Vorgartenzone – Beschränkung der Versiegelung).

Die Höhenentwicklung der zulässigen Gebäude wird durch eine Gestaltungssatzung beschränkt werden (siehe Kap. 6).

5.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches soll ausschließlich die offene **Bauweise** (Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand) zur Anwendung kommen, da Baukörper mit Längen über 50 m nicht Planungsziel sind.

Bezüglich der Bauweise wird im Plangebiet hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern bzw. nur Einzelhäusern in zwei Bereiche (WA /WA*) unterschieden. Im überwiegenden Teil des Plangebietes (WA) sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig, um dem Planungsziel der Bereitstellung von

Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau in Einfamilien- und Doppelhäusern nachzukommen. In einem räumlich begrenzten Teilgebiet im Nordosten – im WA* – sind nur Einzelhäuser (E) zulässig. Hier wird in Verbindung mit den größeren Grundstückszuschnitten und der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten die Möglichkeit der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geschaffen.

Zudem werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO die **überbaubaren Grundstücksflächen** durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen und Garagen/überdachte Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO sind auf den 'nicht überbaubaren Grundstücken' zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Erschließungsstraße halten, um die verkehrliche Übersicht an der Erschließungsstraße, insbesondere im Bereich der Grundstückszufahrten zu erhalten.

Bei Eckgrundstücken kann der Abstand für Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise auf 1 m verringert werden, um eine bessere Ausnutzung der Eckgrundstücke zu erhalten.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze wird weiterhin im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Genehmigungsfreistellung nachzuweisen sein.

Im Bebauungsplan wird die **höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten** festgesetzt. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes SK 46 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten festgesetzt. Für Doppelhäuser bedeutet das eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte. Da der Teilbereich WA* für den Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, wird hier die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten mit 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Darüber hinaus sollen mit der Begrenzung der Anzahl an Grundstücken für den Geschosswohnungsbau und damit verbunden auch die Anzahl der Wohneinheiten (WA* mit max. 6 WE) auf ein verträgliches Maß begrenzt werden, insbesondere hinsichtlich der von einer Vielzahl an Gebäuden und Wohnungen ausgehenden verkehrlichen Auswirkungen sowohl auf das neue Baugebiet als auch auf die bereits bestehenden Baugebiete.

Mit den Festsetzungen wird die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung einer aufgelockerten, durchgrünten Bebauung, die sich harmonisch in die umgebende Siedlungsentwicklung einfügt, gewährleistet.

5.3. Verkehrsflächen

Die Planstraßen werden als Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Gliederung des Straßennetzes wurde entsprechend der schon erstellten Bauabschnitte der Siedlungserweiterung Salzkotten-Ost vorgenommen. Sie entspricht sowohl der Hierarchisierungstendenz im Verkehrsverhalten des motorisierten Individualverkehrs als auch der Verteilung des

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan SK 46 'Osterfeld', Salzkotten

Verkehrsaufkommens in ausreichender Weise. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der 'Toni-Schröder-Straße', die das Bebauungsplangebiet SK 43 'Bümers Grund' in Nord-Süd-Richtung erschließt. Da es sich um eine Erweiterung der Verkehrsflächen der 'Toni-Schröder-Straße' handelt, wird die Verkehrsfläche für die neue Haupterschließungsstraße ebenfalls in einer Breite von 10,50 m festgesetzt. Die Haupterschließungsstraße verläuft von Norden nach Westen durch das Plangebiet.

Die neuen Wohnstraßen sind in einer Breite von 5,50 m geplant. Sie sollen als Mischfläche angelegt werden. Die Wohnstraßen sind als Sackgassen geplant mit Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge, so dass eine Befahrbarkeit zum Zwecke der Abfallentsorgung sichergestellt ist. Durch die Planung mit Sackgassen wird Durchgangsverkehr vermieden und die Verkehrsbelastung auf den Ziel- und Quellverkehr begrenzt.

Die vorgesehenen Fuß- und Radwege, insbesondere im Bereich der öffentlichen Grünflächen, ermöglichen eine gute Verbindung für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer sowohl innerhalb des Bebauungsplangebietes als auch mit den angrenzenden Baugebieten und der öffentlichen Infrastruktur. Im Norden des Plangebietes erfolgt jeweils eine fußläufige Anbindung über einen Fuß- und Radweg von den Wohnstraßen zum öffentlichen Grünzug am Bümers Graben. Eine fußläufige Anbindung zur freien Feldflur im Osten wird über drei Fuß- und Radwege, jeweils am Ende der Wendeanlage, und im Süden über die Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen ermöglicht. Die Fuß- und Radwege haben eine Breite zwischen 2,00 m und 3,00 m.

An der östlichen und südlichen Grenze werden drei Ausweichbuchten für landwirtschaftliche Fahrzeuge festgesetzt. Ebenfalls wird der Kurvenbereich an der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches aufgeweitet. So wird garantiert, dass sich zwei landwirtschaftliche Fahrzeuge begegnen können und das neue Baugebiet keine Einschränkung hinsichtlich der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen darstellt. Die Feldwege an der östlichen, südlichen und westlichen Plangebietsgrenze dienen nicht zur Erschließung des Wohngebietes. Zu den Feldwegen werden Zufahrten von den privaten Wohngrundstücken durch textliche Festsetzung nicht zugelassen. Die Wege sollen dem landwirtschaftlichen Verkehr und den nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehalten bleiben. Eine Ausnahme stellt hier die Erschließung der 'Flächen für Versorgungsanlagen' dar, zur Anlieferung der Anlage ist der Feldweg Bümers Grund nutzbar. Zusätzlich ist in diesem Bereich eine Einfahrt mit einer max. Breite von 8,00 m zulässig.

An der Haupterschließungsstraße befindet sich, zentral gelegen, eine 'Bedarfsfläche für Mobilität'. Diese Fläche wird ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und hat eine Größe von ca. 280 m². Für die Stadt vorstellbar ist hier die Unterbringung von zentralen öffentlichen Parkplätzen oder einer Packstation, Flächen für Sharingangebote (Auto, Fahrrad etc.) oder Ladesäulen sowie ggf. einer Bushaltestelle. Eine konkrete Zweckbestimmung der Straßenverkehrsfläche liegt derzeit noch nicht vor.

5.4. Flächen für Versorgungsanlagen

Als Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sind Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung möglich. Hierzu ist in die Planzeichenverordnung (PlanZV) ein eigenständiges Planzeichen für die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) aufgenommen worden, die als Festsetzung im Bebauungsplan verwandt werden kann.

Im Zuge der Erarbeitung des Klimaschutzfachbeitrages wird derzeit geprüft, ob grundsätzlich und wenn welche Anlagen einer zentralen Energieversorgung für das Baugebiet 'Osterfeld' umsetzbar sind, um das genannte Ziel einer treibhausgas-neutralen Energieversorgung zu erreichen. Dafür wurde in der Planzeichnung zum Vorentwurf eine Versorgungsfläche für Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung mit einer Flächengröße von ca. 490 m² vorgehalten. Diese Flächengröße entspricht in etwa der Fläche für eine KWK-Anlage, wie sie zur Versorgung des geplanten Gebietes notwendig ist.

Die Fläche liegt im Nordosten des Plangebietes auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Salzkotten Flur 9 Flurstück 761. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Salzkotten. Die Zufahrt ist über den Wirtschaftsweg 'Bümers Grund' vorgesehen. Da je nach verwendeten Energieträgern eine solche Anlage entsprechend oft mit LKWs angefahren werden muss und sowohl durch den Verkehr und die Verladung als auch durch den Betrieb selbst Emissionen entstehen, wurde ein Fläche am Rand des Geltungsbereiches mit direkter Straßenanbindung, die nicht durch das Neubaugebiet führt, gewählt.

5.5. Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen

Ein wesentlicher Bestandteil des Planungskonzeptes Salzkotten-Ost sind die **öffentlichen Grünflächen**. Diese finden sich bereits im städtebaulichen Rahmenplan Salzkotten-Ost der Freien Planungsgruppe Berlin (FPB) wieder und wurden in den einzelnen Bebauungsplänen (SK 32, SK 36, SK 37, SK 41 und SK 43) durch die Stadt Salzkotten umgesetzt.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Belange von Sport, Freizeit und Erholung sowie die sozialen Belange der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, jungen, alten und behinderten Menschen zu berücksichtigen. Diese Grundsätze verpflichten die Gemeinden, der Jugend zur freien Entfaltung ihrer Persönlichkeit ausreichend Gelegenheit zum Spielen zu geben. Diesem Bedürfnis ist durch Bereitstellung besonders ausgewiesener öffentlicher Spielflächen zu genügen. Die erforderlichen Flächen, Grundstücke und Anlagen sind in den Bauleitplänen darzustellen bzw. festzusetzen.

Im Plangebiet wird die Nord-Süd-Grünachse aus dem Baugebiet 'Bümers Grund' als Grün- und Klimaachse weiter nach Süden geführt und die Ost-West-Achse aus den Baugebieten 'Erweiterung Papenbreite' und 'Bümers Grund' entlang des Bümers Grabens weiter ausgebaut und flächenmäßig vergrößert.

So werden im Norden und mit Nord-Süd-Verlauf öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird der geplanten Nutzung entsprechend als 'Spielplatz' und 'Parkanlage mit Gewässer' definiert. Die Standorte der einzelnen Spielgeräte sind dabei 'unverbindlich', d.h. die genaue Lage der einzelnen Spielgeräte entspricht nicht dem Standort des Symbols in der Planzeichnung, sondern wird erst bei der Freiraumplanung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes festgelegt. Ebenso werden die Fuß- und Radwege sowie die Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Grünflächen nicht festgesetzt, um bei der nachfolgenden Planung der Freiflächen einen größtmöglichen Spielraum zu gewährleisten. Der im Norden des Plangebietes von Osten nach Westen verlaufende landwirtschaftliche Entwässerungsgraben (Bümers Graben) wird in die öffentliche Grünfläche integriert und wird gestalterischer Bestandteil der Zweckbestimmung 'Parkanlage' (siehe dazu auch Kap. 5.6).

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen entspricht der planerischen Zielsetzung einer durchgängigen Grünachse als wohnortnaher Freizeit- und Erholungsraum.

Im Osten und Süden werden '**Private Grünflächen**' (PG) mit einem entsprechenden Pflanzgebot festgesetzt. Die 'Privaten Grünflächen' haben eine Breite von 5,0 m bzw. im Bereich der Ausweibuchten für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge eine Breite von 3,0 m. Die festgesetzten 'Privaten Grünflächen' stellen den neuen Ortsrand dar und ermöglichen mit der festgesetzten Bepflanzung einen Übergang in die nachfolgend freie Landschaft. Demnach sind die 'Privaten Grünflächen' flächig mit standortgerechten Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzung ist aus standortgerechten Straucharten (Strauch, 2 mal verpflanzt, ohne Ballen, 60-150 cm Höhe) anzulegen; der Anteil einer Art darf max. 25 % betragen. Als standortgerechte Straucharten gelten:

Hartriegel - *Cornus sanguinea*,
Holunder – *Sambucus nigra*,
Hundsrose – *Rosa canina*,

Weißdorn – *Crataegus momogyna*,
Heckenkirsche – *Lonicera xylosteum*,
Liguster – *Ligustrum vulgare*.

Haselnuss - *Corylus avellana*,
Schlehe – *Prunus spinosa*,

Es wird festgesetzt, dass Zufahrten über die privaten Grünflächen nicht zulässig sind, damit die angrenzenden Feldwege allein dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten bleiben.

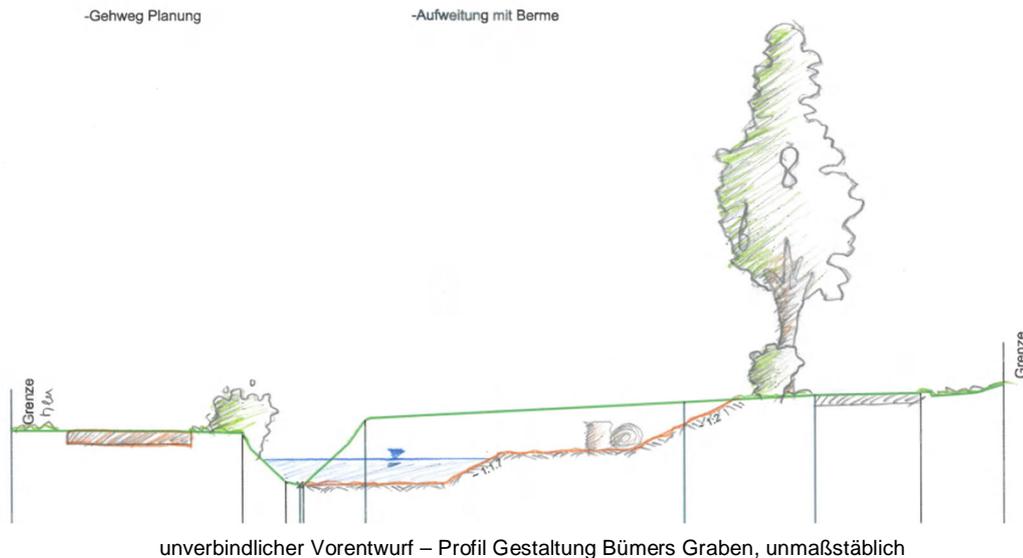
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB werden Pflanzgebote festgesetzt, die sowohl öffentliche Flächen als auch die privaten Grundstücksflächen betreffen.

Das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist allgemein zulässig. So sind die Einzelstandorte innerhalb der öffentlichen Grünflächen und die Straßenbäume auf den straßenbegleitenden Grünstreifen nicht festgesetzt. Die Vorgaben zum **Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen** zur Fahrbahneinengung sind jedoch durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Änderungen der festgesetzten Standorte sind nur im Rahmen des zu erstellenden Straßenendausbau-Plans ausnahmsweise zulässig, wenn die Änderungen zu keiner Beeinträchtigung der Funktion als Geschwindigkeitsreduzierung und Straßenraumgestaltung führen.

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan SK 46 'Osterfeld', Salzkotten

die geplante Renaturierung erfolgt eine ökologische Verbesserung des Bümers Graben, gleichzeitig wird der Bach zu einem erlebbaren Gewässer mit Aufenthaltsqualität. Dazu können Störsteine und integrierte Stubben ebenfalls als Sitzgelegenheiten genutzt werden. Durch eine deutlich flachere Böschung kann die vorhandene Zaunanlage im Bereich der Spielgeräte entfallen; Kindern ist es möglich, die Wasserflächen aktiv zu bespielen, u.a. Matschgruben etc. zu bauen. An verschiedenen Stellen werden im Zusammenhang mit dem Fuß- und Radwegenetz durch die öffentlichen Grünflächen Überquerungsmöglichkeiten eingebaut.



Die Renaturierung und Erlebbarkeit des Baches stellt in der Siedlungsentwicklung Salzkotten-Ost eine weitere Aufwertung der öffentlichen Grünflächen dar. Die Planung entspricht dem städtebaulichen Ziel einer Grünachse als wohnortnaher Freizeit- und Erholungsraum.

Um das Entwässerungskonzept planungsrechtlich umzusetzen, wird im Umgriff des Bümers Graben in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche eine 'Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses' festgesetzt.

5.7. Vorgartenzone – Beschränkung der Versiegelung

Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW 2018 sind „die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.“ Diese allgemeine Regelung ist als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Bebauungsplan wird darüber hinaus die Versiegelung der Vorgartenzone beschränkt. Die Vorgartenzone wird im Plangebiet des Bebauungsplanes SK 46 definiert als der Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und straßenseitiger Gebäudeflucht, also von der Straße bis hin zum zukünftigen Wohngebäude auf

der gesamten Gebäudeflucht. Bei Eckgrundstücken ist die Vorgartenzone jeweils der Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht, an der der Hauseingang liegt.

Folgende Festsetzung wird für die **Vorgartenzone** der als 'WA' festgesetzten Baugrundstücke getroffen:

„Die Vorgartenzone - Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und straßenseitiger Gebäudeflucht - ist bei Einzelhäusern mindestens 50 % und bei Doppelhäusern mindestens 30 % je Haushälfte zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Eckgrundstücken ist der Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und der Gebäudeflucht an der Hauseingangsseite als Vorgartenzone zu bezeichnen. Wasserundurchlässige Materialien (z. B. Unkrautvliese) sind hier unzulässig. Ausnahmsweise ist eine Unterschreitung zulässig, wenn eine Nutzung zur Anlage der Mindestanzahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Salzkotten erfolgt. § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung (s. Hinweise) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer außerhalb des Gebäudes sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Die Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Die Abstandsfläche ist zu begrünen. “

Die Festsetzung zum Ausschluss der sog. Schottergärten erfolgt, um die Versiegelung der besonders bei Starkregenereignissen zur Vermeidung von Hochwasserschäden benötigten Vorgartenzonen soweit zu verhindern, als dass es für die notwendigen Erschließungs- und Stellplatzanlagen notwendig ist. So werden diese Flächen für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freigehalten, um Schäden durch Hochwasser und Starkregen vorzubeugen. Daneben kommt die Regelung dem Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas zugute, da Aufheizeffekte gemindert und eine bodennahe Kühlung ermöglicht werden sowie durch als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Schottergärten bieten.

Die Regelung zu den Mülltonnen- und Müllcontainer-Standorten im Bebauungsplan erfolgt zur Aufwertung des Orts- und Straßenbildes und einer geordneten Wahrnehmbarkeit des Straßenraumes.

Da für den Geschosswohnungsbau die Anzahl an notwendigen Stellplätzen höher ist als im Einfamilien- oder Doppelhausbau und auch die Flächen für Mülleimer/Müllcontainer größer ausfallen, wurde für die **Vorgartenzone im WA*** eine andere Festsetzung getroffen:

Die Vorgartenzone im WA - Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und straßenseitiger Gebäudeflucht - ist mindestens 30 % zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Eckgrundstücken ist der Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' und der Gebäudeflucht an der Hauseingangsseite als Vorgartenzone zu bezeichnen. Wasserundurchlässige Materialien (z. B. Unkrautvliese) sind hier unzulässig. § 8 Abs. 1 der*

Landesbauordnung (s. Hinweise) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Vorgartenzone unzulässig, davon ausgenommen sind Anlagen zur Unterbringung von Mülltonnen.

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer außerhalb des Gebäudes sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Die Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Die Abstandsfläche ist zu begrünen.

Der Anteil der zu begrünenden Flächen wurde auf 30 % festgesetzt. Zusätzlich sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in der Vorgartenzone zugunsten einer geordneten Wahrnehmbarkeit des Straßenraumes und zur Vermeidung weiterer Versiegelung unzulässig.

Um die Umsetzung der Festsetzung zur Vorgartenzone zu gewährleisten, ist der Bauherr verpflichtet, in den Antragsunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren die Gestaltung der Vorgartenzone mit den befestigten und bepflanzten Flächen in einem Lageplan unter Angabe der Flächenanteile darzustellen (siehe 'Hinweise' auf dem Bebauungsplan).

Um im Bereich der Mehrfamilienhäuser den hinteren Grundstücksbereich von Stellplätzen freizuhalten, um so ebenfalls eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke zu vermeiden (Versiegelung Zufahrtsbereich am Gebäude vorbei sowie Versiegelung der Stellplatzanlage an sich) wurde für den **rückwärtigen Grundstücksbereich im WA*** festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und hier auch nicht überdachte Stellplätze im Bereich zwischen der straßenabgewandten Gebäudeflucht und der hinteren Grundstücksgrenze unzulässig sind.

5.8. Photovoltaik auf Dachflächen

Mit der Klimaschutznovelle des BauGB von 2011 kommt dem Klimaschutz und der Klimaanpassung und somit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Bauleitplanung eine besondere Stellung zu. 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: S. 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: S. 42).

Der Hauptausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 30.11.2021 den Beschluss gefasst, 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.

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 die folgende Festsetzung im Bebauungsplan SK 46 'Osterfeld', Salzkotten getroffen:

Photovoltaikpflicht

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die von Solarwärmekollektoren beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Dachfläche durch Photovoltaikmodule angerechnet werden.

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 (gemäß § 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, Dachgauben 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 Plangebiet 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 Haushalte 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 Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen ist so gewählt, dass auf jedem Grundstück grundsätzlich die Solarenergie genutzt werden kann.

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 SK 46 festgesetzt. In Bezug auf Kap. 9.5 liegt im Bebauungsplangebiet eine Eignung für die Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen vor.

Mit der festgesetzte Mindestfläche von 50 % der Dachfläche wird berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches eines Gebäudes technisch oder wirtschaftlich von einer 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 SK 46 ist eine Maßnahme zur Erreichung der im Klimaschutzkonzept der Stadt Salzkotten formulierten Zielsetzung zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Mit der lokalen, direkten Versorgung der Wohngebäude 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. 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 (Baugenehmigung, Genehmigungsfreistellung) die Photovoltaikmodule und ggf. auch die Solarwärmekollektoren zeichnerisch in einem Plan und rechnerisch

über das o. g. Ausschlussverfahren darzustellen (siehe Hinweise auf dem Bebauungsplan).

Weitere Ausführungen zur Umsetzung der Klimaschutzziele und weiteren Handlungsmaßnahmen bezüglich der Belange des Klimaschutzes sind auch in Kap. 9.7 ausgeführt.

5.9. Dachbegrünung

Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes wird eine textliche Festsetzung als Pflanzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Begrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen mit Flachdach getroffen. Es wird festgesetzt, dass im Plangebiet die Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei sind mindestens 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern zu bepflanzen, um ein Mindestmaß an Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna zu erzielen.

Eine Dachbegrünung wirkt sommerlicher Überhitzung in bebauten und versiegelten Bereichen entgegen, indem Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer reduzieren. Die Teilverdunstung auf den begrüneten Flächen bewirkt zudem Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer. Mit einer Dachbegrünung kann in Teilen den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.

Begrünte Dachflächen halten gleichzeitig Niederschlagswasser zurück bzw. verlangsamen den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers, was wiederum die Folgen von Starkregenereignissen mildert. So ist eine Dachbegrünung ebenso relevant für die Klimaanpassung, denn Starkregenereignisse häufen sich. Die Wirksamkeit hinsichtlich der Rückhaltung wird durch den festgesetzten Abflussbeiwert C definiert. In der Festsetzung zur Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mindestens 10 cm festgelegt, die einen Abflussbeiwert von höchstens 0,4 erzielt.

Mit begrüneten Dächern lassen sich neben der klassischen Schutzfunktion weitere positive Effekte erzielen. Sie fördern den Erhalt der Artenvielfalt, binden Feinstäube, schützen effektiv vor Lärm und dienen dem Klimaschutz, indem CO₂ gebunden und durch die Dämmwirkung Energie gespart wird. Eine Dachbegrünung schützt ebenso das Dach selbst – vor Windsog, Temperaturschwankungen und UV-Strahlen.

Photovoltaikmodule und Solarwärmekollektoren sind auf den Garagen und überdachten Stellplätzen zusätzlich zur verpflichtenden Dachbegrünung zulässig. Zudem bietet die Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung Vorteile. Ein begrüntes Dach sorgt für wesentlich niedrigere Umgebungstemperaturen als vergleichbare Kies- oder Nacktdächer, dadurch bleibt auch die Temperatur der Photovoltaikmodule geringer, dies wiederum führt zu einem Mehrertrag.

Im Gründachkataster des Fachinformationssystems Klimaanpassung des LANUV werden für bestehende Gebäude die Eignung der Dachflächen für eine Dachbegrünung angezeigt. Die Dachflächen der Garagen/überdachten Stellplätze in den nördlich angrenzenden Wohngebieten werden als 'sehr gut geeignet: Dachneigung 0° – 5°' dargestellt. Diese Werte lassen sich auf die künftigen Garagen/überdachten Stellplätze im Plangebiet übertragen.

5.10. Sonstiges – Teilung der Grundstücke

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan SK 46 werden Vorschläge zur Teilung der Grundstücke dargestellt. Diese Teilungsvorschläge sind jedoch keine Festsetzungen und haben daher keinen verbindlichen Charakter.

Im Vorentwurf lassen sich nach dem Teilungsvorschlag der Verwaltung 162 Grundstücke mit Mehrfamilien-, Einfamilien- und Doppelhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes realisieren.

6. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

Parallel zum Bebauungsplan wird gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018 eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften – Gestaltungssatzung – erlassen. Die vom Rat der Stadt Salzkotten beschlossene Gestaltungssatzung wird dann als 'Nachrichtliche Übernahme' übernommen. Die Gestaltungssatzung dient zur Durchführung der baugestalterischen Absichten für die äußere Gestalt von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Mit den getroffenen Bestimmungen in dieser Satzung wird zurückhaltend in die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauherrschaft eingegriffen. Im Sinne der Homogenität und der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes erscheint es aber angezeigt, ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen. Dieses auch vor dem Hintergrund des prägenden Gebietscharakters der Siedlungsentwicklung Salzkotten-Ost und dem Ziel, einen städtebaulichen und gestalterischen Zusammenhang mit dem gewachsenen Orts- und Straßenbild herzustellen. Aus diesem Grund wird mit der Satzung die baugestalterische Ausprägung der Gebäude – insbesondere hinsichtlich der Einbindung in die Dachlandschaft und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen – geregelt. Gegebenenfalls einschränkende Regelungen sind aus Gründen der erläuterten städtebaulichen Zielsetzung hinzunehmen. In der Abwägung sind die unterschiedlichen Interessen zu berücksichtigen – ein wohlgestaltetes und durch Grünflächen geprägtes Baugebiet wird höher gewichtet als ggf. private Belange zur individuellen Gestaltung der Gebäude und Freiflächen.

Aus den vorgenannten Gründen werden folgende Regelungen in der Gestaltungssatzung getroffen:

Der Dachlandschaft kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Dementsprechend werden Vorgaben zur **Dachform und Dachneigung** getroffen. Die zulässigen Dachformen sind das Sattel- Krüppelwalm- und Walmdach. Dies entspricht den zulässigen Dachformen in den umliegenden

Bebauungsplangebieten. So wird sich die Neubebauung städtebaulich einfügen. Beim Satteldach ist zusätzlich ein Versatz des Firstes bis 1,20 m zulässig. Die zulässige Dachneigung unterscheidet sich je nach Geschossigkeit, bei einem eingeschossigen Gebäude ist eine Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig, bei einem zweigeschossigen Gebäude jedoch nur eine Dachneigung zwischen 15° und 25°. So wird über die Dachneigung ebenfalls die Höhenentwicklung der Gebäude geregelt. Darüber hinaus ist Teilbereich für den Geschosswohnungsbau (WA*) eine Dachneigung zwischen 15° und 38° zulässig, um der Bauherrschaft auch bei zweigeschossigen Gebäuden eine Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum zu ermöglichen.

Ergänzend zu den Dachformen und Dachneigungen werden Regelungen zu der Zulässigkeit von **Dachgauben und Zwerchhäusern** getroffen. Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Mit der Einschränkung soll ein unmaßstäblicher, zu massiver Ausbau der Dächer verhindert werden.

Eine Ausnahme bildet der Bereich WA*, hier sind auch Dachgauben und Zwerchhäuser bei zweigeschossigen Gebäuden zulässig. Auch hier soll der Bauherrschaft eine Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum ermöglicht werden.

Die Dachgauben und Zwerchhäuser sollen die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten und einen Abstand von mindestens 2,50 m (bei Doppelhäusern mindestens 1,50 m) zu den Giebelseiten halten. Sie sind zudem nicht im Spitzboden zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zum First aufweisen. Zudem sind sie in der Höhe einheitlich zu gestalten. Mit diesen Einschränkungen soll ein unmaßstäblicher, zu massiver Ausbau der Dächer verhindert werden.

Bei der Errichtung von **Doppelhäusern** müssen Dachneigung, Dachmaterial und Dachfarbe, Dachüberstände, Trau- und Firsthöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich ausgeführt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen werden durch die im jeweiligen Teilbereich (WAWA*) festgelegten **Wand- und Firsthöhen** bestimmt, um sicherzustellen, dass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt und gleichzeitig einen gewissen Entwicklungsspielraum in der Höhenentwicklung zu bieten.

Im WA dürfen bei eingeschossigen Gebäuden die Wandhöhe max. 4,50 m und die Firsthöhe max. 9,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden die Wandhöhe max. 6,50 m und die Firsthöhe max. 8,50 m betragen. Der Bereich WA* ist für den Geschosswohnungsbau vorgesehen, hier sind Wandhöhen von max. 6,70 m und Firsthöhen von max. 12,00 m zulässig.

Zur eindeutigen Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen wurde ein unterer Höhenbezugspunkt definiert – der untere Höhenbezugspunkt ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten NHN-Höhen (Oberkante Straßenverkehrsfläche) der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. So werden zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit auf Grundlage der vorliegenden Planung im Plangebiet einzelne Höhenbezugspunkte eingemessen (die Höhenplanung wird derzeit erstellt). Über den unteren Höhenbezugspunkt sind die Wand- und Firsthöhen eindeutig definiert.

Bauliche Einfriedungen entfalten im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld eine große städtebauliche Wirkung. Eine unmaßstäbliche, unmittelbar an den Straßen angeordnete bauliche Einfriedung können negative Auswirkungen auf das Siedlungsbild die Freiraumqualität im Straßenraum haben, insbesondere wenn die Einfriedungen geschlossen sind. Deshalb wird durch die Gestaltungssatzung geregelt, dass baulichen Einfriedungen an den öffentlichen Erschließungsstraßen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen. Bei Eckgrundstücken ist für den rückwärtigen Gartenbereich ein Zaun mit mindestens 75 % Öffnungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. So kann der private Gartenbereich optisch geschützt werden, es entsteht jedoch keine optische Abgrenzung zum Straßenraum.

Innerhalb der 'Privaten Grünflächen' und zu den öffentlichen Grünflächen sind Zäune (mindestens 75 % Öffnung) in einer Höhe von 1,20 m zulässig. So können die privaten Grundstücksflächen von den öffentlichen Flächen abgegrenzt werden, optisch kann jedoch ein durchgrüntes Baugebiet erhalten werden. Durch die Regulierung der Kriterien Höhe und Beschaffenheit (75 % Öffnung) der Zäune an den öffentlichen Fußwegen wird verhindert, dass dunkle, schmale Gassen entstehen, die unattraktiv werden und potentielle Angsträume darstellen.

Eine **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um die Höhe der Gebäude über der Straßenverkehrsfläche zu steuern und um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten. Die Sockelhöhe muss mindestens 15 cm und darf maximal 50 cm betragen. Sie wird gemessen zwischen dem an das Grundstück angrenzenden unteren Höhenbezugspunkt und der Oberkante der Erdgeschossfußboden-Rohbaudecke.

Das Mindestmaß der Sockelhöhe wird zum Schutz der Gebäude vor Starkregenereignissen und aus Gründen des Hochwasserschutzes bestimmt. Ferner ist zu 'Hochwasserrisiken/Starkregenereignisse' im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zu aufgenommen.

7. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Anbindung des neuen Baugebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße 'Toni-Schröder-Straße'.

Über die L 636 ('Tudorfer Straße/Wewelsburger Straße') ist das Plangebiet an den Innenstadtbereich Salzkottens angeschlossen. Über die L 636 ('Tudorfer Straße') und weiter über den Dreckburgweg besteht ein kurzer Weg auf die B1 (Paderborner Straße) Richtung Paderborn und dem überregionalen Verkehrsnetz.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr der Siedlungserweiterung erfolgt über die Haltestelle 'Am Weizenfeld' an der Tudorfer Straße durch die Linien S90, SK1, 490, 491, 494 und 495. Zusätzlich befindet sich an der Wewelsburger Straße die Haltestelle 'Papenbrede' des Regionalbusses R93. Diese stellen die Verbindung zu den Ortschaften Oberntudorf, Niederntudorf, Scharmede, Verne und Upsprunge sowie der Kernstadt Salzkotten mit dem Bahnhof und dem Zentralen Busbahnhof her. Von dort bestehen Umsteigemöglichkeiten in die Bahn und zu anderen Buslinien.

In Abstimmung mit dem nph (Nahverkehrsverbund Paderborn/Höxter) ist eine Anbindung des Gebietes durch einen sogenannten 'On-Demand'-Verkehr an den ÖPNV geplant. Hierfür sollen Kleinbusse (9-Sitzer) zum Einsatz kommen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die in der 'Toni-Schröder-Straße' vorhandenen Leitungen verlängert. Die Grundstücke werden dadurch an die zentrale Wasserversorgung und die zentralen Abwasseranlagen Salzkottens angeschlossen. Bei dem Ableitungssystem handelt es sich um ein Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird dabei über entsprechende Zuleitungskanäle dem Gruppenklärwerk Verne zugeführt und dort mechanisch-biologisch behandelt. Die Einleitung des gereinigten Abwassers erfolgt in die Heder. Die Grundstücke werden von den Stadtwerken Salzkotten mit Frischwasser versorgt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung (mind. 48 m³/h / 800 l/min) wird dabei sichergestellt.

Zum Erlangen von Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers wurden für die angrenzenden Bebauungspläne sowie für den im Bebauungsplangebiet SK 43 'Bümers Grund' liegenden Brunnen 4 der Stadtwerke Salzkotten Bodenuntersuchungen für Untergrundverrieselung von Regenwasser angestellt. Aus den durchgeführten Bodenaufschlüssen und Prüfungen der Wasserdurchlässigkeit ergibt sich, dass eine Untergrundverrieselung von Niederschlagswasser bei den örtlich anstehenden fein- und gemischkörnigen (bindigen) Böden nicht möglich ist. Zur Abführung des Niederschlagswassers aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücksflächen ist daher ein Regenwasserkanal vorgesehen, der über fünf Einleitungsstellen das anfallende Niederschlagswasser in den ausgebauten Bümers Graben leitet und weiter dem Turbinenbach und damit der Heder (siehe auch Kap. 5.6).

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in ein Gewässer wird bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Paderborn beantragt. Die erforderlichen Unterlagen werden zeitnah eingereicht.

Das Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 41 'Erweiterung Papenbreite' bleibt von der Planung unberührt.

8.2. Strom und Telekommunikationsinfrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Telekommunikationsinfrastruktur ist grundsätzlich durch die örtlichen Versorgungsträger gesichert. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen. Zur Bereitstellung von Infrastruktur zur Wärmeerzeugung wird derzeit der Klimaschutzfachbeitrag erstellt (siehe Kap. 4.2).

8.3. Abfallentsorgung

Für die Abfallbeseitigung der Abfälle aus privaten Haushalten besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Die Entsorgung erfolgt über die Pflichtrestmülltonnen. Die Abfallbeseitigung erfolgt über die Stadt Salzkotten.

Die Verkehrsflächen sind zur Gewährleistung der Entsorgung im Querschnitt ausreichend dimensioniert.

Da die Wohnstraßen als Sackgassen geplant sind, wurde ein ausreichender Querschnitt mit Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge gewählt. Die Müllentsorgung der Grundstücke an den 4,0 m breiten Endstücken der T-förmigen Sackgassen erfolgt über Sammelplätze für die Müllgefäße.

9. Immissionen

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 BauGB geboten. Zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Betrachtung von auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen grundlegend. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung kommt es zur Betrachtung von landwirtschaftlichen und verkehrlichen Immissionen.

Verkehrslärm

Die Firma AKUS GmbH, Bielefeld wurde mit der Schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschimmissionen entlang der Toni-Schröder-Straße, induziert durch den vom Plangebiet SK 43 und SK 46 erzeugten Kfz-Verkehr, auf dieser Straße beauftragt. Die Schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren (zur Offenlegung) erarbeitet.

Landwirtschaftliche Gerüche

Im Osten, Süden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Weiter westlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung. Bei einem Abstand der zukünftigen Wohnbebauung von über 300 m zum Immissionsmittelpunkt des landwirtschaftlichen Betriebes an der Wewelsburger Straße und unter Berücksichtigung des für den Bebauungsplan SK 25 'Wewelsburger Straße' erstellten Immissionsgutachtens ist nicht mit erheblichen Geruchsbeeinträchtigungen zu rechnen. Laut Gutachten liegt die Wahrnehmungshäufigkeit bei 0,05.

Da dennoch mit Gerüchen zu rechnen ist, wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Nähe zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. In dieser Lage sind landwirtschaftliche Emissionen als ortsüblich anzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass in das Bebauungsplangebiet landwirtschaftliche Gerüche - u. a. durch landwirtschaftliche Betriebe an der Wewelsburger Straße - hineinwirken können.

10. Umweltbelange, Artenschutz, FFH

10.1. Umweltprüfung/Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes SK 46 'Osterfeld' der Stadt Salzkotten 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 werden im Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes SK 46 'Osterfeld' der Stadt Salzkotten und wird im weiteren Verfahren (zur Offenlegung) vom Büro für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung R. J. Bölte, Paderborn ausgearbeitet.

10.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der durch die Planung vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der zur Offenlage erfolgten Erarbeitung des Umweltberichtes zu dieser Bebauungsplan-Aufstellung ermittelt und bewertet. Insofern Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, werden diese im weiteren Verfahren (zur Offenlage) ebenfalls erarbeitet und bestimmt.

10.3. Artenschutz

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 im 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 eine Artenschutzrechtliche Beurteilung als fachliche Grundlage. Diese wird im weiteren Verfahren (zur Offenlegung) vom Büro für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung R. J. Bölte, Paderborn erarbeitet.

10.4. FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgebiet (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).

Bei einer Unterschreitung des 300 m-Abstandes ist daher in einer FFH-Vorprüfung (Stufe I) zu klären, ob von dem Vorhaben nachteilige Wirkungen auf das Natura 2000-Gebiet ausgehen. In der Konsequenz ergibt sich daraus die Frage, ob eine Vertiefende Prüfung der Erheblichkeit (Stufe II) erforderlich ist oder nicht. Sind erhebliche Beeinträchtigungen erkennbar, muss eine vertiefende Verträglichkeitsprüfung (Stufe II) durchgeführt werden. Liegen erhebliche Beeinträchtigungen trotz Vermeidungs-, Schadensbegrenzungsmaßnahmen oder Risikomanagement vor, wird in der Stufe III (Ausnahmenverfahren) geprüft, ob die Ausnahmevoraussetzungen wie zwingende Gründe, Alternativlosigkeit und das Vorsehen von Kohärenzsicherungsmaßnahmen vorliegen und das Vorhaben abweichend zugelassen oder durchgeführt werden darf bzw. es unzulässig ist (vgl. 4.4.1.2 VV-Habitatschutz vom MUNLV).

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem Abstand von weniger als 300 m zu dem Natura 2000-Gebiet DE-4415-401 'Hellwegbörde' (Vogelschutzgebiet). Demnach wird im weiteren Verfahren (zur Offenlegung) eine FFH-Vorprüfung vom Büro für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung R. J. Bölte, Paderborn erarbeitet.

10.5. Belange des Bodenschutzes, Kampfmittel

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

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. § 4 Landesbodenschutzgesetz im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Diese Prüfung hat ergeben, dass eine entsprechende Möglichkeit für die beabsichtigte Planung nicht besteht.

Die Bodenversiegelung wurde auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß beschränkt.

Die Abfrage bei der Bezirksregierung Arnberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat ergeben, dass keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

10.6. Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III A 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) 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.

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan SK 43 'Bümers Grund', Salzkotten zu den Belangen des Grundwasser- und Gewässerschutzes

„Vom Dezernat 54 (Wasserwirtschaft) der Bezirksregierung Detmold wurde im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzkotten mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die beabsichtigte Wohnbebauung bestehen, sofern folgende Nebenbestimmung aufgenommen wird: „In einem Radius von 150 m um den Förderbrunnen sind Tiefgründungen (Tiefgaragen etc.) und Unterkellerungen verboten, wenn der Geschiebemergel hierdurch in seiner Mächtigkeit auf weniger als 3,50 m reduziert würde.“ Die Stadt Salzkotten hat daraufhin eine Überprüfung im Änderungsbereich 4.1 des Flächennutzungsplanes bzw. dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dahingehend vorgenommen, in welchen Bereichen es durch Baumaßnahmen ggfls. zu einer Unterschreitung der 3,50 m Mächtigkeit kommen könnte. Dies ist in dem 150 m-Radius nicht zu erwarten, da hier anhand der hydrogeologischen Daten Eingriffstiefen unter Urgelände von ca. 6 bis 8 m möglich wären.“

Da die Bodenverhältnisse im neuen Plangebiet den Bodenverhältnissen im Bebauungsplan SK 43 entsprechen, wird in den Bebauungsplan SK 46 folgender Hinweis aufgenommen:

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des mit Verordnung vom 29.12.1978 festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Salzkotten. Bei Baumaßnahmen, Bohrungen, Errichtung von Hausbrunnen, Wärmepumpen, Ausschachtungen usw. mit einer Eingriffstiefe von mehr als 3,00 m unter Urgelände ist eine Zustimmung durch die Stadtwerke Salzkotten (Tel.: 05258/507-1141) erforderlich. Dies gilt ebenso für Grundwasserabsenkungen und Erdwärmennutzung.

Darüber hinaus werden zum Schutz des Grundwassers die Verpflichtung zur Einholung dieser Zustimmung sowie das Verbot von Tiefenbohrungen über 5,00 m in die städtischen Kaufverträge aufgenommen.

10.7. Belange des Klimaschutzes

Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des BauGB aus dem Jahr 2011 kommt dem Klimaschutz und der Klimaanpassung und somit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Bauleitplanung eine besondere Stellung zu. Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel wird in den neuen Bestimmungen über die Bauleitplanung sowohl durch zusätzliche Regelungen als auch durch Regelungsergänzungen Rechnung getragen.

Durch die eingeführte Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Der zusätzlich eingefügte § 1a Abs. 5 BauGB sieht die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang; demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Diese Grundsätze des Klimaschutzes sind nach § 1a Abs. 5 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Weiter sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne 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).

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. 1.555 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). 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 1.021 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.

Der Solaratlas zeigt bei den Gebäuden nördlich des Plangebietes je nach Ausrichtung der Dächer geeignete Flächen für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen an. Auf den nach Osten und Westen geneigten Dächern zeigt der Solaratlas eine Strahlungsenergie von über 800 kWh/m² pro Jahr und auf den nach Süden geneigten Dächern eine Strahlungsenergie von 1.000 kWh/m² pro Jahr.

Hinsichtlich der Festsetzung zur Photovoltaikpflicht zeigt der Solaratlas NRW im direkten Umfeld des Plangebietes eine Eignung.

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

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 und Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung bewirken eine offene, aufgelockerte Bebauungsstruktur, die eine großzügige Durchgrünung zulässt.

Überbaubare Flächen, Baugrenzen

Die im Plangebiet festgesetzten Bauflächen schränken die überbaubaren Bereiche und somit die Versiegelung ein. Die nicht überbaubaren Flächen der Wohnbaugrundstücke ermöglichen große Nutzgärten, die einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Artenvielfalt leisten.

Die Ausrichtung des Gebäudes 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 oder Ost-West zu; dieses bewirkt einen hohen Wohnwert und energetische Vorteile. Die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Errichtung kompakter, energieeffizienter Gebäude.

Grünordnerische Maßnahmen

Im Norden und mittig durch das Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage geplant. Innerhalb dieser Grünfläche werden Bepflanzungen vorgenommen, die Fuß- und Radwege werden überwiegend in einer wassergebundenen Decke gebaut. Der Bach 'Bümers Graben' wird im Zuge der Entwässerungsplanung renaturiert und ökologisch aufgewertet. Die Freiflächen bewirken eine aufgelockerte Siedlungsstruktur, die damit verbundene Durchlüftung und klimatische Ausgleichsfunktion wirkt gegen Überhitzung des neuen Baugebietes.

Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes werden 'Private Grünflächen' festgesetzt. Diese Bereiche werden vollständig von einer Versiegelung freigehalten. Der Grünstreifen dient als Übergang zur an das

Plangebiet angrenzenden freien Landschaft. Durch das festgesetzte Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern wird CO₂ gebunden und Sauerstoff produziert.

Im Bebauungsplangebiet werden zudem durch Festsetzung 'Schottergärten' in der Vorgartenzone ausgeschlossen. Der Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht ist mindestens zu 50 % bzw. zu 30 % zu begrünen.

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 wiederum zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Zur ökologischen Verbesserung sowie als Beitrag zum Klimaschutz setzt der Bebauungsplan eine Dachbegrünung auf Garagen und überdachten Stellplätzen fest (siehe Kap. 5.9).

Flächen für Versorgungsanlagen

Im Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Versorgungsfläche festgesetzt worden, die für Einrichtungen zur Energieerzeugung benötigt werden könnte. So können in neuen Baugebieten die Voraussetzungen für die Gebietsversorgung mit Energie aus erneuerbaren Quellen auf Grundlage eines Energiekonzeptes geschaffen werden (siehe auch Kap. 4.2 und 5.4).

Photovoltaikpflicht

Im Zuge einer nachhaltigen und klimaangepassten städtebaulichen Entwicklung sowie als Beitrag zum Klimaschutz setzt der Bebauungsplan eine Photovoltaikpflicht fest (siehe auch Kap. 5.8).

Gestaltungssatzung

Im Bebauungsplan sind die Dachformen mit Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach vorgegeben. Dies ermöglicht eine optimale Nutzung der Dachflächen mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan nicht vorgegeben. So kann die Bauherrschaft die Ausrichtung der Dachflächen frei wählen, um eine für den Haushalt optimale Ausrichtung der Dachflächen zur Sonne zu erreichen.

Versorgungsflächen für Anlagen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Im Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Versorgungsfläche festgesetzt worden, die für Einrichtungen zur Energieerzeugung benötigt wird. So können die Voraussetzungen für die Gebietsversorgung mit Energie aus erneuerbaren Quellen auf Grundlage des in Erarbeitung stehenden Klimaschutzkonzeptes geschaffen werden.

Bei der Errichtung der Neubebauung im Bebauungsplangebiet gelten grundsätzlich die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Diese setzen für den Neubausektor bereits hohe Standards sowohl für die energetische Qualität der Gebäude als auch für den Einsatz erneuerbarer Energien. Diese Vorgaben bleiben von den getroffenen Festsetzungen unberührt und werden im weiteren Baugenehmigungsverfahren beachtet.

11. Denk- und Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 bis 5 DSchG NRW. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zum Änderungsbereich 4.1 'Osterfeld' von der LWL-Archäologie von Westfalen geäußert, dass im Bereich des Bebauungsplanes aufgrund von umliegenden archäologischen Fundstellen im Plangebiet archäologische Bodendenkmäler zu vermuten sind. Die LWL-Archäologie fordert vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine archäologische Untersuchung mittels Prospektionsschnitten. Ferner macht die LWL-Archäologie für Westfalen zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer archäologischen Fachfirma durchgeführt wird (vgl. Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Die Stadt Salzkotten wird die Stellungnahme und die Auflagen der LWL-Archäologie für Westfalen beachten und vor der Erschließung des Baugebietes die LWL-Archäologie für Westfalen beteiligen.

Zudem wird ein Hinweis auf die Verpflichtung zur Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes oder Befundes bei Bauarbeiten in den 'Hinweisen' des Bebauungsplanes aufgenommen.

12. Städtebauliche Statistik

Grundstücksflächen (überbaubare/nicht überbaubare)	7,4 ha	71 %
davon im WA*	0,3 ha	
Verkehrsflächen	1,1 ha	11 %
Öffentliche Grünflächen	1,6 ha	15 %
davon Flächen für die Wasserwirtschaft	1,3 ha	
Private Grünflächen	0,2 ha	2 %
Flächen für Versorgungsanlagen (KWK)	0,05 ha	1 %
<hr/> Gesamtfläche	<hr/> 10,4 ha	<hr/> 100 %

Salzkotten, im April 2022

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger