Stadt Salzkotten

# B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Aufstellung des **Bebauungsplanes MH 6 ‘Erweiterung Sudhäger Straße‘, Ortschaft Mantinghausen**

(Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

---

**Inhaltsverzeichnis**

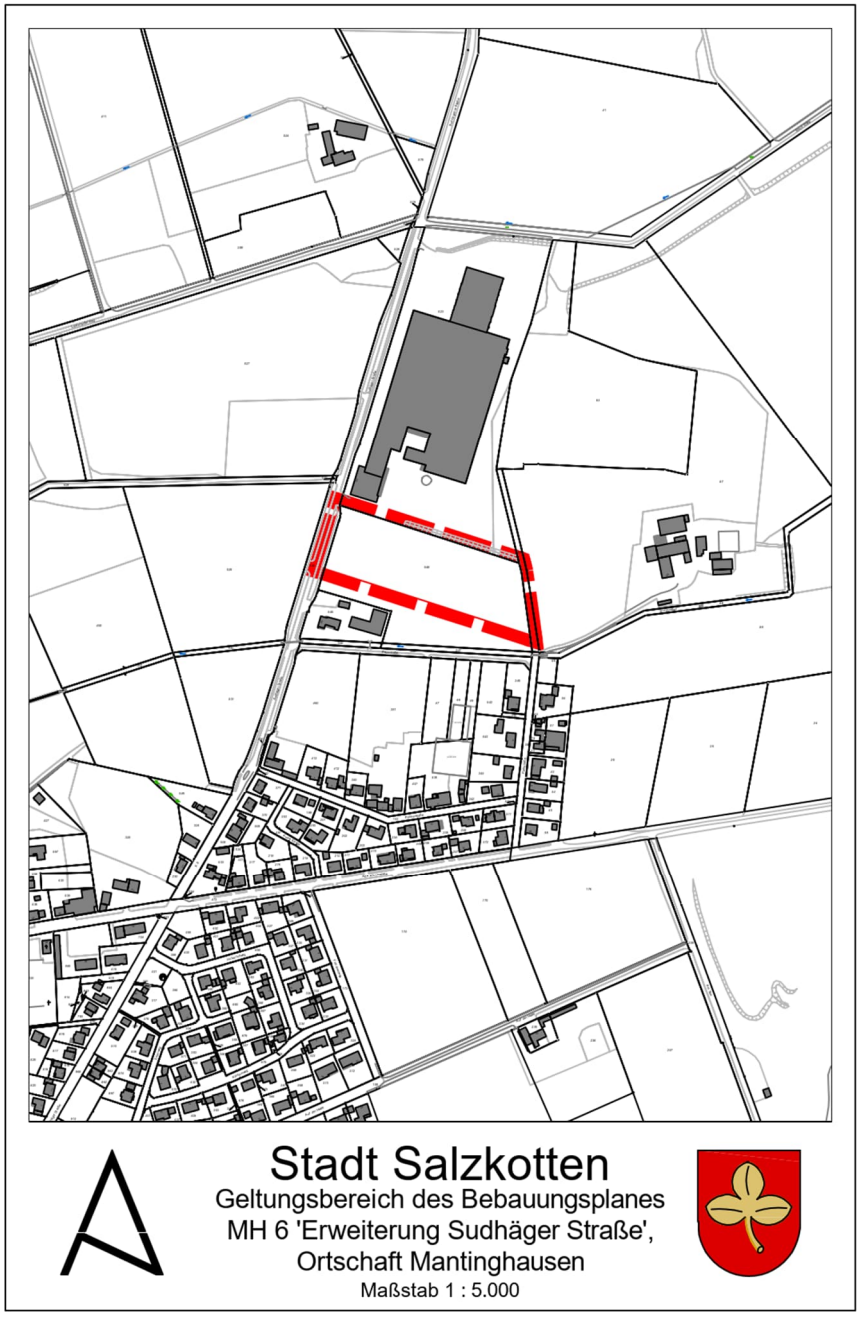

**1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes ..... 2**
**2. Planerische Vorgaben ..... 3**
2.1. Regionalplan ..... 3
2.2. Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten ..... 4
2.3. Bestehende Bebauungspläne ..... 5
**3. Aufstellungsverfahren ..... 5**
**4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ..... 5**
**5. Festsetzungen des Bebauungsplanes ..... 6**
5.1. Art der baulichen Nutzung ..... 6
5.2. Maß der baulichen Nutzung ..... 8
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ..... 9
5.4. Verkehrsflächen ..... 9
5.5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..... 9
5.6. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) ..... 11
**6. Verkehrskonzept ..... 12**
**7. Ver- und Entsorgung ..... 12**
7.1. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ..... 12
7.2. Niederschlagswasser ..... 12
7.3. Stromversorgung, Telekommunikationsinfrastruktur, Gasversorgung ..... 14
7.4. Abfallentsorgung ..... 14
**8. Umweltbelange, Artenschutz, FFH ..... 15**
8.1. Umweltprüfung/Umweltbericht ..... 15
8.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ..... 15
8.3. Artenschutz ..... 15
8.4. FFH-Verträglichkeitsprüfung ..... 15
8.5. Belange des Bodenschutzes ..... 16
8.6. Immissionsschutz ..... 16
8.7. Belange des Klimaschutzes ..... 17
**9. Denk- und Bodendenkmalschutz ..... 19**
**10. Städtebauliche Statistik ..... 20**


*Der Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung und wird im weiteren Verfahren erarbeitet.*

## 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nördlich des Salzkottener Ortsteils Mantinghausen. Es schließt südlich an das bestehende Industriegebiet an der ‘Sudhäger Straße‘ an. Die derzeitige Nutzung des Plangebietes ist Grünland.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Mantinghausen Flur 2 Flurstücke 532 und 548. Die Größe des Plangebietes beträgt circa 1,48 ha und ist in der Planzeichnung selbst durch Planzeichen festgesetzt.




Geltungsbereich des Bebauungsplanes MH 6 ‘Erweiterung Sudhäger Straße‘, Ortsch. Mantinghausen - unmaßstäblich

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

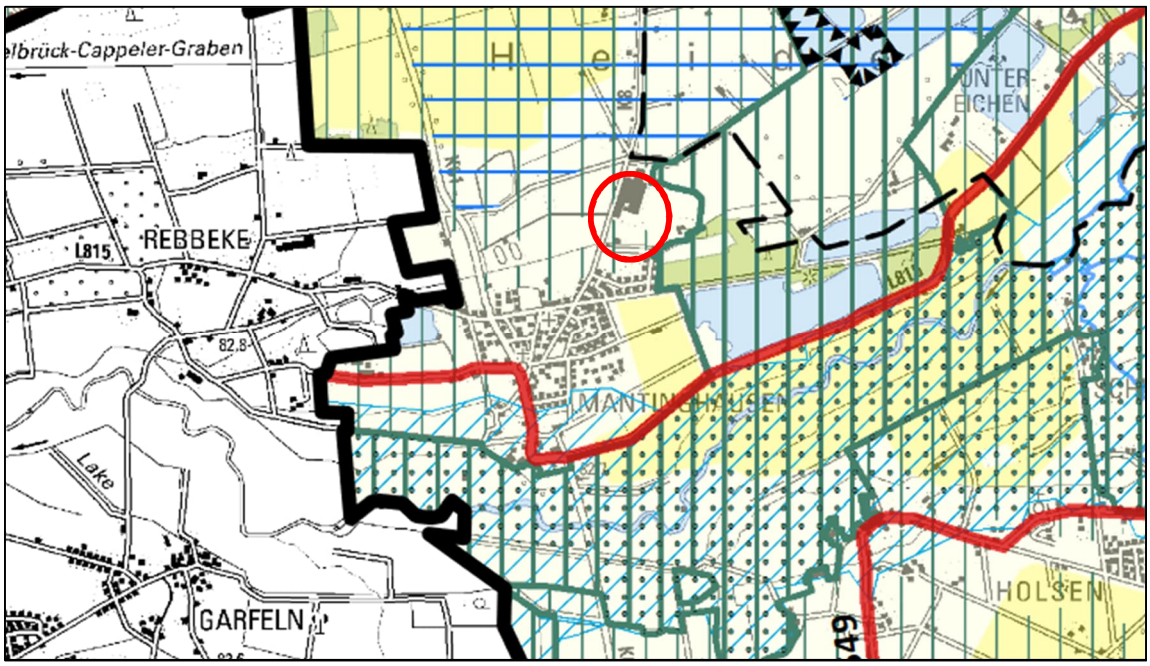
## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1. Regionalplan

Der Regionalplan OWL stellt den Bereich des Bebauungsplangebietes als ‘Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche‘ dar, überlagert mit der Freiraumfunktion ‘Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung‘. ‘Landwirtschaftliche Kernräume‘ sind nicht betroffen.

Der Regionalplan OWL stellt den Bereich der Änderung als ‘Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche‘ (AFAB) dar, überlagert mit der Freiraumfunktion ‘Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung‘. ‘Landwirtschaftliche Kernräume‘ sind nicht betroffen.
Nach dem Regionalplan OWL ist die dominierende Nutzung in einem AFAB die Landwirtschaft, in die AFAB werden aber auch kleinere Siedlungen oder Bebauungen im Außenbereich einbezogen (vgl. Regionalplan OWL, Textliche Festlegungen mit Begründung und Erläuterung: S.170 Rn. 1048). So ist auch der Salzkottener Ortsteil Mantinghausen als ‘Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich‘ dargestellt. Zudem erfüllt der Freiraum auch Funktionen als Standort für Wohn- und gewerbliche Wirtschaftsnutzungen, die sich bedarfsgerecht und an die vorhandene Infrastruktur angepasst entwickeln können (vgl. Regionalplan OWL, Textliche Festlegungen mit Begründung und Erläuterung: S.171 Rn. 1054). Dies entspricht der im Mantinghausen geplanten Entwicklung – in Anbindung an die bereits vorliegende gewerbliche Nutzung soll hier ein gewerblicher Betrieb mit bedarfsgerechtem räumlichen Nutzungsanspruch und mit Bezug zur Landwirtschaft angesiedelt werden.

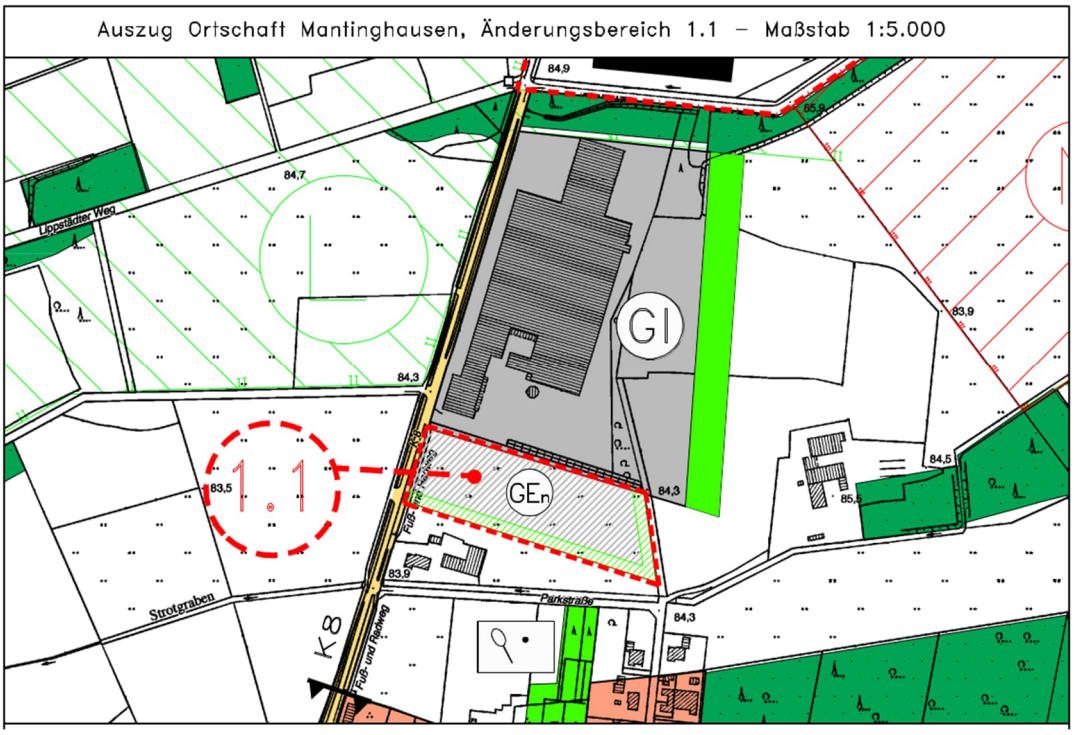
Die Bereiche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung überlagern die AFAB und sind u.a. zur „*Sicherung von […] Freiraumbereichen, die künftig in ihren wesentlichen Teilen geschützt werden sollen*“ (Regionalplan OWL, Textliche Festlegungen mit Begründung und Erläuterung: S.201 Rn. 1339) festgelegt.
Eine maßgebliche Grundlage für die Bewertung einer Fläche in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und somit als Darstellung eines Bereiches zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung bildet die Biotopverbundstufe 2 (Verbindungsflächen/Flächen mit besonderer Bedeutung für das Biotopverbundsystem) (vgl. Regionalplan OWL, Textliche Festlegungen mit Begründung und Erläuterung: S.202 Rn. 1342). Der Geltungsbereich liegt am Rand einer als Verbindungsfläche mit besonderer Bedeutung für das Biotopverbundsystem bestimmten Fläche. Durch die Pflanzgebote wird hier der im Grundsatz F18 für die Bereiche für den Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung geforderten Sicherung von Freiraumbereichen Rechnung getragen.




Auszug aus dem Regionalplan OWL (Bebauungsplangebiet rot markiert) - unmaßstäblich

## 2.2. Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten

Im Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten befindet sich an der Sudhäger Straße bereits eine Darstellung gewerblicher Bauflächen, *Industriegebiete – Gebiete für flächenintensive Großvorhaben*. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens soll im Anschluss an das bereits dargestellte Industriegebiet (GI) im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Darstellung als 'nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet' (GEn) erfolgen. Die 36. Flächennutzungsplanänderung befindet sich derzeit im Verfahren.




Auszug aus dem Vorentwurf der 36. Änderung des FNP - Änderungsbereich 1.1 – unmaßstäblich

### 2.3. Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan MH 5 ‘Sudhäger Straße‘, Ortschaft Mantinghausen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes MH 6 an. Der Bebauungsplan MH 5 ‘Sudhäger Straße‘, Ortschaft Mantinghausen ist mit Bekanntmachung am 16.05.2012 in Kraft getreten. Dieser setzt ein ‘Industriegebiet‘ (GI) mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen fest. Zudem wurden u.a. ‘private Grünflächen‘ und ‘private Verkehrsflächen‘ festgesetzt.

## 3. Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes MH 6 ‘Erweiterung Sudhäger Straße‘, Ortschaft Mantinghausen wird im sogenannten Vollverfahren durchgeführt.

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 08.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes MH 6 ‘Erweiterung Sudhäger Straße‘, Ortschaft Mantinghausen sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange findet vom 19.05.2025 bis 18.06.2025 einschließlich statt.

## 4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen, welches mit seinen landwirtschaftlichen Maschinen ausschließlich Dienstleistungen für andere Landwirte ausübt und keine Tierhaltung vorsieht, sucht im Stadtgebiet Salzkotten einen Standort, um dort seinen Betriebshauptsitz zu errichten. Derzeit ist das Unternehmen, das seine Kunden vorwiegend im Umkreis von Salzkotten-Mantinghausen hat, auf mehrere Standorte in Lippstadt, Delbrück und Salzkotten-Mantinghausen verteilt. Durch die Zusammenlegung der einzelnen Standorte zu einem Betriebshauptsitz sollen die Betriebsabläufe optimiert werden. Zudem können durch die Ansiedlung an dem angedachten Standort die aktuellen langen Fahrtzeiten zu den Kunden verringert werden.
Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses des Bebauungsplangebietes an die vorhandene gewerblich-industrielle Nutzung sowie durch die Nutzung der bestehenden Erschließungsstraße, der Kreisstraße 8, ist diese Fläche für eine gewerbliche Nutzung besonders geeignet.

Auf dem Grundstück ist eine Maschinen- und eine Werkstatthalle vorgesehen. Ebenso wird Rangier- und Stellfläche benötigt. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Lohnunternehmens. Eine Umsetzung der Bauleitplanung ist vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit somit gegeben.

Der landschaftsgerechte Übergang zur freien Landschaft soll durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Verbindung mit der

zukünftigen Bepflanzung hergestellt werden. Weiter trägt die Grünfläche zum Schutz der nördlichen Bebauung von Mantinghausen bei.

Die Notwendigkeit der Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) ist erforderlich, da die Möglichkeit der Innenentwicklung nicht gegeben ist. Sofern noch Flächen im Innenbereich vorhanden sind, kommen diese für den geplanten gewerblichen Zweck mit seinen entsprechenden Betriebsabläufen nicht in Frage. Sie stellen damit keine Alternative für das gewerbliche Vorhaben dar. Die Stadt Salzkotten selbst verfügt aktuell über keine geeigneten gewerblichen Flächen in benötigter Größenordnung nördlich von Salzkotten.

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

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes wird entsprechend den städtebaulichen Zielen als **Art der baulichen Nutzung** ein 'Gewerbegebiet' (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ausschluss von Tankstellen
Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Tankstellen, die sich an den Endverbraucher richten, sind nicht zulässig, da Tankstellen nicht dem beabsichtigten Nutzungszweck und Entwicklungszielen des Gewerbegebietes entsprechen. Zudem stellt sich die außerörtliche Lage für eine Tankstelle als nicht geeignet dar.

Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Ziel der Planaufstellung ist die Bereitstellung eines gewerblichen Grundstückes und somit die Unterbringung von gewerblichen Betrieben und Anlagen – hier die Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens. Demnach werden die Nutzungen ausgeschlossen, die keinen Bezug zu diesem Entwicklungsziel des Plangebietes haben – dieses gilt für Anlagen für sportliche Zwecke, welche gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig sind, sowie für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, welche gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Nutzungen sind in allen Baugebieten, die dem Wohnen dienen (§§ 4 bis 6a BauNVO), allgemein zulässig. Demzufolge sind solche Nutzungen auch in diesen Baugebietstypen vorrangig unterzubringen. Die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet sollen daher nicht mit Nutzungen belegt werden, die an anderer zentraler Stelle im Ortsteil Mantinghausen zur Verfügung stünden. Zudem sind Sportstätten in Mantinghausen und im Stadtgebiet Salzkotten ausreichend und an zentral gelegeneren Standorten vorhanden. Eine Einschränkung derartiger Nutzungen durch den hier vorgenommenen Ausschluss im Bebauungsplan MH 6 kann somit außer Acht gelassen werden. Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes bleibt trotz des Ausschlusses gewahrt.

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

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

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten werden in dem Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Zur Sicherstellung des gewerblichen Entwicklungspotentials und zum Erhalt der städtebaulichen Funktion als Gewerbegebiet, die beide das Ziel der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für den ortsansässigen Betrieb beinhalten, wird die Ansiedlung dieser Nutzungen ausgeschlossen. Sie entsprechen nicht der Zweckbestimmung des Plangebietes und sind mit dem baulichen Bestand der Umgebung nicht vereinbar. Zudem sind sie dem Ansehen des Gewerbegebietes abträglich (Trading-Down-Effekt) und würden die ohnehin knappen Gewerbegrundstücke zusätzlich einschränken.

Steuerung von Einzelhandelsbetrieben

Bezüglich der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente ist die Sicherung und Stärkung einer attraktiven wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung eines funktionsfähigen Zentrums sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchsnahen Versorgung der Salzkottener Bevölkerung Ziel der Stadt Salzkotten. Ziel bezüglich der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist die Erhaltung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion und der gesamtstädtischen und zum Teil regionalen Ausstrahlung des Salzkottener Hauptgeschäftszentrums als bedeutender Einzelhandelsstandort zur Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten.

Als Grundlage der planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels dient das am 03.05.2010 durch den Rat der Stadt Salzkotten beschlossene Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Salzkotten des Büros Junker + Kruse, Dortmund. Die Grundsätze 1 und 2 des EHK legen fest, dass Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt liegen sollen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes MH 6 werden diese Einzelhandelsnutzungen daher ausgeschlossen. Zur Feinsteuerung der Nutzungsarten wird gem. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende ’Textliche Festsetzung’ getroffen:

*Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind unter Verwendung der 'Salzkottener Sortimentsliste' des vom Rat am 03.05.2010 beschlossenen 'Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Salzkotten' Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig:*

| | |
|---|---|
| Back- und Fleischwaren | Haushaltswaren |
| Drogeriewaren | Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und |
| Nahrungs- und Genussmittel | Tischwäsche |
| Parfümerie- und Kosmetikartikel | Hörgeräte |
| Pharmazeutika), Reformwaren | Kinderwagen |
| Schnittblumen | Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen |
| Zeitungen / Zeitschriften | Künstlerartikel, Bastelzubehör |
| Bekleidung | Lederwaren / Taschen / Koffer / |
| Bettwäsche | Regenschirme |
| Bild- und Tonträger | Musikinstrumente und Zubehör |
| Bücher | Optik, Augenoptik |
| Büromaschinen | Papier, Büroartikel, Schreibwaren |
| Computer und Zubehör | Sanitätsartikel |
| Elektrokleingeräte | Schuhe |
| Fahrräder und technisches Zubehör | Spielwaren |
| Foto | Sportartikel / -geräte |
| Gardinen | Sportbekleidung |
| Geschenkartikel | Sportschuhe |
| Glas / Porzellan / Keramik) | Telekommunikation und Zubehör |
| Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / | Uhren / Schmuck |
| Stoffe / Wolle | Unterhaltungselektronik und Zubehör |

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE-Gebieten („Handwerkerprivileg“). Der Bebauungsplan regelt dies durch die folgende ‘Textliche Festsetzung‘:

*Ausnahmsweise kann der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden in Verbindung mit handwerklichen Betrieben und dem produzierenden Gewerbe (Handwerkerprivileg), wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.*

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Interesse einer optimalen Ausnutzbarkeit der gewerblichen Flächen eine **Baumassenzahl** (BMZ) von 8 und eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,8 – der Orientierungswert für Obergrenzen nach BauNVO – festgesetzt. Die GRZ von 0,8 ermöglicht eine möglichst hohe und effektive Ausnutzung der Flächen für den Nutzungszweck und entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Dabei sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen inklusive der Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Eine darüberhinausgehende Versiegelung oberhalb der Grenze von 0,8 ist nicht zulässig. Davon abweichende Bestimmungen werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Die GRZ von 0,8 und die BMZ von 8 als Höchstwert orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes MH 5 ‘Sudhäger Straße‘, Ortschaft Mantinghausen.

Gemäß §§ 16 und 18 BauNVO wird eine maximal zulässige **Höhe baulicher Anlagen** festgesetzt – eine Oberkante (OK) in Metern über Normalhöhennull (NHN). Da der Bezug auf NHN als Bezugspunkt für Bauvorhaben rechtseindeutig ist, wurde für die zulässige Höhe baulicher Anlagen dieser Bezugspunkt gewählt. Das heutige Gelände hat eine Höhe zwischen 84,50 m und 84,00 m über NHN mit einem leichten Nord-Süd-Gefälle. Die Sudhäger Straße liegt im Bereich der nordwestlichen Plangebietsgrenze bei einer Höhe von ca. 84,3 m über NHN. Nach der Festsetzung darf die Oberkante von Gebäuden 94,50 m über NHN nicht überschreiten, dies entspricht in etwa einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m über dem bestehenden Gelände.
Als Oberkante gilt je nach Dachform die Oberkante der Attika oder die Oberkante von Brüstungen bzw. der obere Abschluss der Wand bei Flachdächern, der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First bei Satteldächern) bzw. der obere Punkt des geneigten Daches bei Pultdächern.
Das festgesetzte Höchstmaß darf ausnahmsweise um bis zu 2,00 m von technischen Dachaufbauten und untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder nutzungsbedingten Anlagen, wie Aufzugschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln, überschritten werden.

### 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen geregelt. Sie sind so festgesetzt, dass sie einen möglichst großen Spielraum für die zukünftige Bebauung zulassen und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. Die Baugrenzen haben einen Abstand von mind. 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche. Der Abstand der Baugrenzen zur Eingrünung im Osten und Süden und zum Bebauungsplangebiet MH 5 ist auf 3,00 m festgesetzt.

### 5.4. Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird eine Teilfläche der K 8 (Sudhäger Straße) überplant. Über die festgesetzte Verkehrsfläche wird das zukünftige Gewerbegrundstück erschlossen.

Für das städtebauliche Ziel, eine Eingrünung der gewerblichen Grundstücke entlang des Straßenraums zu erreichen, wird das Anlegen eines 3,00 m breiten Grünstreifens entlang der Straßenverkehrsfläche (vgl. dazu Kap 5.5) festgesetzt.

### 5.5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Bereich wirkt prägend auf den öffentlichen Straßenraum. Aus diesem Grunde wird zur Eingrünung der gewerblichen Grundstücke entlang der Straßenverkehrsflächen auf den Privatgrundstücken das Anpflanzen eines **3,00 m breiter ‘Grünstreifens‘** festgesetzt. Dieser Streifen ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen – 1-reihige Bepflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,50 m. Eine Ausnahme von der Festsetzung stellt der als Zufahrt notwendige Bereich dar. Ansonsten sind Versiegelungen durch Garagen, (überdachte) Stellplätze oder Nebenanlagen unzulässig.

Durch diese Eingrünungsmaßnahme entsteht eine Aufwertung des Straßenbildes, zugleich stellt die Heckenbepflanzung eine ökologische Aufwertung dar.
Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Liste standortgerechter Laubgehölze (Beispiele), die als Orientierung dient, aufgeführt.

Zudem ist auf den privaten Gewerbegrundstücken **je fünf Stellplätze ein diesen Plätzen räumlich zugeordneter großkroniger, standortgerechter Laubbaum** zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine beispielhafte Liste ist im Bebauungsplan aufgeführt.

Das Plangebiet soll zudem nach Osten und Süden eingegrünt werden, dazu werden entlang der östlichen und südlichen Grenze **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in einer Breite von 8,0 m innerhalb des Baugrundstückes festgesetzt. Auf eine überlagernde Festsetzung als (private) Grünfläche wird verzichtet, da die Pflanzfläche zu dem Baugrundstück gehört und auch katasterlich nicht als eigenständige Grünfläche ausgewiesen ist/wird. Dieser Gehözstreifen ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen – 3-reihige Bepflanzung mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, auf Versatz gepflanzt. Hinzu kommen noch Baumpflanzungen – 19 Bäume als Hochstamm in einem Pflanzabstand von 15,00 m. Ansonsten sind Versiegelungen durch bauliche Anlagen, wie Garagen, (überdachte) Stellplätze oder Nebenanlagen unzulässig. Die Maßnahme sichert gleichzeitig einen qualitätsvollen Übergang zur offenen Landschaft.

Um eine Durchgrünung des Plagegebietes schnellstmöglich zu gewährleisten, sind die Gehölze und Bäume innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, bei Abgang sind diese gleichartig und in der vorgenannten Qualität zu ersetzen. Zudem werden Mindestqualitäten festgesetzt, um die gestalterische Qualität möglichst schnell zu erreichen.

Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes wird eine textliche Festsetzung als Pflanzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern getroffen (**Dachbegrünung**). Es wird festgesetzt, dass im Plangebiet die Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 20 Grad Dachneigung mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Begrünung sind für Dachbegrünung geeignete Stauden und/oder entsprechend geeignete vorkultivierte Vegetationsmatten zu verwenden. Es wird eine Substratstärke von mindestens 8 cm festgesetzt.
Um der technischen Ausstattung von gewerblichen Anlagen gerecht zu werden, werden Ausnahmen von der flächigen Dachbegrünung zugelassen – so sind bspw. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Belichtungsflächen sowie nutz- und begehbare Bereiche zulässig, insofern der zu begrünende Dachflächenanteil mindestens 70 % beträgt.
Es wird explizit herausgestellt, dass die Ausnahme von der Verpflichtung der flächigen Dachbegrünung nicht für aufgeständerte Module zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie gilt. Denn die Kombination von Photovoltaik/Solarthermie und Dachbegrünung bietet Vorteile – ein begrüntes Dach sorgt für wesentlich niedrigere Umgebungstemperaturen als vergleichbare Kies- oder Nacktdächer, dadurch bleibt auch die Temperatur der Module geringer; dies wiederum führt zu einem Mehrertrag.

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° zu begrünen. Die Begrenzung auf 20° ist wirtschaftlich angemessen – eine Dachbegrünung auf einem Dach bis 45° Dachneigung ist technisch machbar, verursacht jedoch wesentlich höhere Kosten im Konstruktionsaufbau und in der Unterhaltung.
Eine Dachbegrünung wirkt sommerlicher Überhitzung in bebauten und versiegelten Bereichen entgegen, indem Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer reduzieren. Die Teilverdunstung auf den begrünten Flächen bewirkt zudem Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer. Mit einer Dachbegrünung kann 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. Zudem fließt das Niederschlagswasser verzögert der Kanalisation und den Regenwasserrückhalteanlagen zu. So ist eine Dachbegrünung ebenso relevant für die Klimaanpassung, denn Starkregenereignisse häufen sich. Durch die festgesetzte Substratstärke von mindestens 8 cm, kann ein Spitzenabflussbeiwert (Cs) von 0,5 bis 0,7 erreicht werden, wobei ein unbegrüntes Dach einem Cs-Wert von 1,0 gleichsteht.
Mit begrünten 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 $CO_2$ gebunden und durch die Dämmwirkung Energie gespart wird. Eine Dachbegrünung schützt ebenso das Dach selbst – vor Windsog, Temperaturschwankungen und UV-Strahlen.

Im Gründachkataster des Fachinformationssystems Klimaanpassung des LANUV wird für bestehende Gebäude die Eignung der Dachflächen für eine Dachbegrünung angezeigt. Die Dachflächen des benachbarten Industriegebietes werden größtenteils als ‘gut geeignet‘ bzw. teils auch als ‘sehr gut geeignet‘ dargestellt. Südlich werden noch vereinzelt Dachflächen aufgrund ihrer Neigung (> 10°-15°, > 15°-35°) als noch geeignet bzw. bedingt geeignet dargestellt. Diese Werte lassen sich auf die künftigen Gewerbebauten im Plangebiet übertragen.
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.
Die Festsetzung einer Dachbegrünung gilt der Klimaanpassung und damit der nach § 1a Abs. 5 BauGB geforderten klimaangepassten städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund der aufgezählten positiven Wirkungen einer Dachbegrünung sind deshalb die mit der Festsetzung verbundenen Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit angemessen. Der mit einer Dachbegrünung entstehende Mehraufwand wird hinsichtlich des Klima- und Umweltschutzes höher bewertet.

### 5.6. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

Zur Erzielung einer gestalterischen Qualität des neuen Gewerbegebietes sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW verschiedene Maßnahmen in Form von gestalterischen Festsetzungen getroffen worden.

Zur Vermeidung langer ungegliederter Baukörper wird eine Festsetzung getroffen, dass in Abständen von mindestens 15,00 m eine gestalterische Gliederung erfolgen muss. Die Art der Gliederung – z.B. durch differenzierte Baukörper, gestaltete Fugenelemente, Material- und Farbwahl, außenliegendes Tragwerk, Rankgerüste/Spaliere – wird

weitgehend der Bauherrschaft im Sinne einer möglichst weitgehenden Baufreiheit und einer architektonisch anspruchsvollen Gesamtlösung überlassen.

Da der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Bereich prägend auf den öffentlichen Straßenraum wirkt und um einen ‘Einmauerungseffekt‘ zu vermeiden, sind geschlossene Einfriedigungen zum Straßenraum hin sowie in einer Grundstückstiefe bis zu 3,00 m unzulässig. Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und in einem Abstand bis 3,00 m zu diesen sind demnach nur als Zaun mit mind. 75% Öffnung zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um eine Ablenkung des vorbeifahrenden Verkehrs zu verhindern, sind Werbeanlagen und Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht nicht zulässig.

## 6. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes ist über die Kreisstraße 8 'Sudhäger Straße' gegeben. Eine Grundstückszufahrt ist hier mit dem Kreis Paderborn als Straßenbaulastträger abzustimmen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt.

Über die Sudhäger Straße ist das Plangebiet ebenfalls an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Im Bereich der privaten Grünflächen sind Zufahrten nicht möglich.

Eine direkte und fußläufige Erreichbarkeit an den öffentlichen Personennahverkehr besteht nicht. In Mantinghausen hält die Stadtbuslinie Sk2 an den Haltestellen ‘Brückenstraße‘ und ‘Lippestraße‘. Die Sk2 stellt eine Verbindung zum Bahnhof Salzkotten dar. Die nächstgelegene Haltestelle hat jedoch eine Entfernung von ca. 1 km zum Plangebiet. Ebenso halten die Schulverkehrs-Linien 492 Schulverkehr Salzkotten und 540 Schulverkehr Geseke in Mantinghausen.

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Das Baugebiet ist an die zentrale Wasserversorgung und die zentralen Abwasseranlagen (Schmutzwasserkanal) angeschlossen, die in der ‘Sudhäger Straße' (mit Anschluss an das Zentralklärwerk in Verne) betriebsbereit vorhanden sind.
Das Grundstück wird von den Stadtwerken Salzkotten mit Frischwasser versorgt. Eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h / 800 l/min kann am Gebäude sichergestellt werden. In ca. 300 Meter südlich des Plangebietes ist an der Kreuzung Sudhäger Straße/Pöllenstraße eine Versorgung mit 96 m³/h / 1600 l/min vorhanden.

### 7.2. Niederschlagswasser

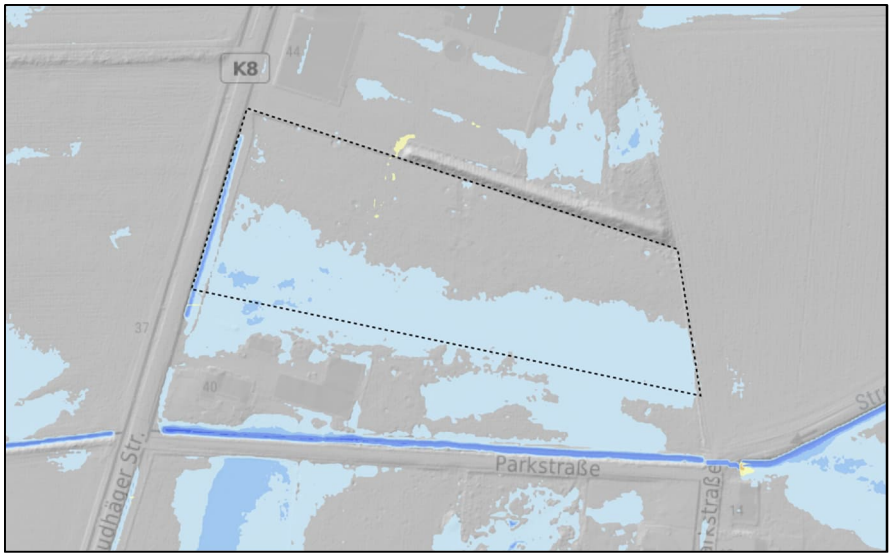
Niederschlagswasser ist entsprechend den Anforderungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW (LWG) zu beseitigen. Demnach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem

1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah 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.

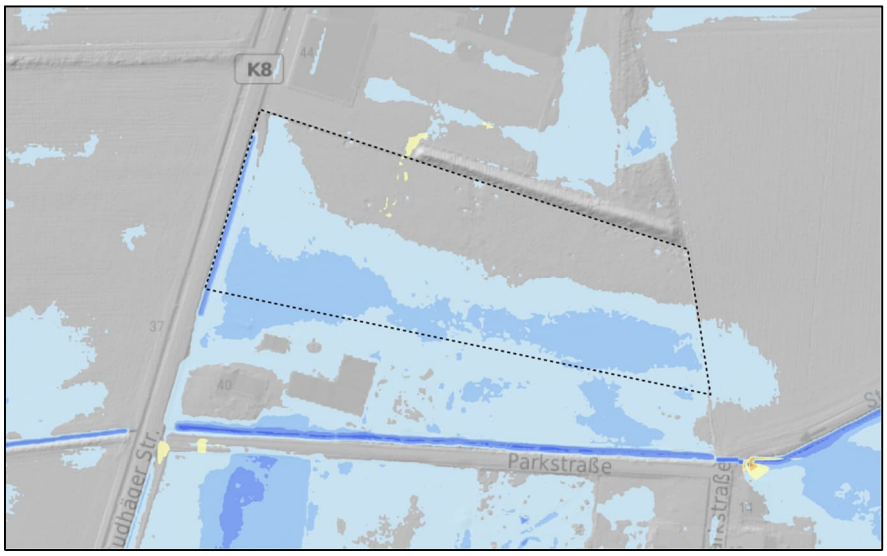
Das im GE anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über entsprechend dimensionierte Versickerungsanlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Es ist eine Rohr-, Rigolen- oder Muldenversickerung vorzusehen.
Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Frage nach der Notwendigkeit einer Regenwasserbehandlung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisantrags gem. WHG geklärt wird.

**Starkregenereignisse** mit kurzen Niederschlagsdauern und hohen Niederschlagsintensitäten können zu Überflutungen und Sturzfluten führen. Wenn es in kurzen Zeitabschnitten zu so intensiven Niederschlägen kommt, dass sich das Wasser oberflächig sammelt und unkontrolliert abfließt. Diese Überflutungen können überall auftreten, auch weit abseits von Flüssen und Bächen. 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 Hinweiskarte Starkregengefahren des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellt eine Orientierungshilfe hinsichtlich der Überflutungsgefahren dar. Die Hinweiskarte Starkregengefahren stellt die Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dar, die sowohl ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (100-jährlich) als auch ein extremes Niederschlagsereignis (hN = 100 mm/h) berücksichtigen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in einigen Bereichen von außergewöhnlichen und extremen Ereignissen betroffen. Die Hinweiskarte Starkregengefahren zeigt für ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (100-jährig) Überflutungstiefen von 10 – 30 cm im südlichen Plangebiet. Bei einem extremen Ereignis (100 mm/h) werden weitere Flächen, insbesondere entlang der Sudhäger Straße und entlang des südlichen Plangebietes, überflutet. An der südlichen Plangebietsgrenze ändern sich zudem die maximalen Überflutungstiefen bei einem extremen Ereignis – Überflutungstiefen von 10 – 50 cm. Dies ergibt sich aus der Topografie des Grundstückes, welches von Norden nach Süden leicht abfällt. Zum Schutz vor Überflutungen ist das Plangebiet durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher auszugestalten. Das Baugelände ist so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und ggf. Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.
Ferner weist der Bebauungsplan MH 6 daraufhin, 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 Risikovorsorge empfohlen, so dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Gebäude eindringen

können. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die ‘Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge‘ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat.




Auszug Hinweiskarte Starkregengefahren (außergewöhnliches Ereignis) – unmaßstäblich, © BKG 2025




Auszug Hinweiskarte Starkregengefahren (extremes Ereignis) – unmaßstäblich, © BKG 2025

### 7.3. Stromversorgung, Telekommunikationsinfrastruktur, Gasversorgung

Die neu errichteten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Versorgung ist grundsätzlich durch die örtlichen Versorgungsträger gesichert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt eine weitergehende Abfrage.

### 7.4. Abfallentsorgung

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

Bei den gewerblichen Abfällen zur Beseitigung (ohne haushaltsähnliche Abfälle) und den gewerblichen Abfällen zur Verwertung besteht für den Gewerbetreibenden kein Anschluss- und Benutzungszwang.
Über die bestehende Erschließungsstraße ist die Entsorgung sichergestellt. Die Verkehrsflächen sind zur Entsorgung im Querschnitt ausreichend dimensioniert.

## 8. Umweltbelange, Artenschutz, FFH

### 8.1. Umweltprüfung/Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes MH 6 ‘Erweiterung Sudhäger Straße‘, Ortschaft Mantinghausen 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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes MH 6 ‘Erweiterung Sudhäger Straße‘, Ortschaft Mantinghausen und wird im weiteren Verfahren (zur Offenlegung) ausgearbeitet.

### 8.2. 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.

### 8.3. 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 in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes MH 6 ‘Erweiterung Sudhäger Straße‘, Ortschaft Mantinghausen im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 BNatSchG eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Diese wird im weiteren Verfahren (zur Offenlage) erarbeitet.

### 8.4. 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).
Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem Abstand von mehr als 300 m zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet.

## 8.5. Belange des Bodenschutzes

Nach heutigem Kenntnisstand sind der Stadt Salzkotten und dem Kreis Paderborn keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (Bodenbelastungen/Altlasten) bekannt. Ein allgemeiner Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 und dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes entsprechende Maß beschränkt.

Die Abfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat ergeben, dass eine Gefährdung durch Kampfmittel im Bebauungsplangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Als Kampfmittelbeseitigungsmaßnahme ist eine Flächenüberprüfung und die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (TVV) anzuwenden. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 8.6. Immissionsschutz

Von der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes MH6 geplanten gewerbliche Nutzung werden Geräuschimmissionen ausgehen, die auf die südlich und östlich des Geltungsbereiches liegenden Wohnhäuser einwirken. Eine gewerbliche Geräusch-Vorbelastung besteht durch die nördlich angrenzende gemäß Bebauungsplan MH5 ‘Sudhäger Straße‘, Ortschaft Mantinghausen als Industriegebiet ausgewiesene Fläche.

Aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Wohnnutzungen erfolgte eine Überprüfung der Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung. Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Lingen hat dazu im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Änderungsbereich 1.1 ‘Erweiterung Sudhäger Straße‘ eine schalltechnische Untersuchung erstellt (vgl. MH6 ‘Erweiterung Sudhäger Straße‘ – Schalltechnische Untersuchung.pdf). Der Änderungsbereich 1.1 ‘Erweiterung Sudhäger Straße‘ der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes MH6.
Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Nutzung der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche unter Berücksichtigung der Geräusch-Vorbelastung an allen relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte und die zulässigen Spitzenpegel eingehalten werden. Damit ist die Fläche im Plangebiet

grundsätzlich als Gewerbegebiet und auch für die Nutzung des geplanten landwirtschaftlichen Lohnunternehmens geeignet.

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird auf die ‘Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich Mantinghausen 1.1 „Erweiterung Sudhäger“) der Stadt Salzkotten‘ (IS-US-BI 24/5-01) – erstellt von TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Hessenweg 38, 49809 Lingen – vom 13.05.2025 verwiesen (MH6 ‘Erweiterung Sudhäger Straße‘ – Schalltechnische Untersuchung.pdf).

## 8.7. 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).

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

**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 1.500 und 1.600 Stunden pro Jahr. Im Gebiet des Bebauungsplanes liegt die Sonnenscheindauer bei ca. 1.650 Stunden (gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2020). Die mittlere jährliche Sonnenscheindauer im Mittel für NRW liegt bei etwa 1.570 Sonnenstunden, somit liegt Salzkotten im landesweiten Durchschnitt.

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 liegt die Globalstrahlung bei ca. 1.030 kWh/m².

Aus dem Energieatlas NRW (Solarkataster NRW) lassen sich geeignete Flächen für die Solarenergie identifizieren und Informationen über die Eignung der vorhandenen Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie ableiten.
Der Energieatlas zeigt bei den Flachdach-Gebäuden nördlich des Plangebietes aufgrund der Flachdächer eine Strahlungsenergie von über 1100 kWh/m² pro Jahr an. Südlich des

Plangebietes auf den nach Süden geneigten Dächern eine Strahlungsenergie von über 1.000 kWh/m² pro Jahr und auf den nach Osten und Westen geneigten Dächern zeigt der Energieatlas eine Strahlungsenergie zwischen fast 800 kWh/m² und fast 1.000 kWh/m² pro Jahr an.

Aufgrund der oben erläuterten Sonnenscheindauer und Globalstrahlung aus dem Klimaatlas NRW sowie den Darstellungen aus dem Energieatlas NRW lässt sich für das Bebauungsplangebiet eine hohe Eignung für die Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ableiten.

Des Weiteren dienen die folgenden Maßnahmen, die im Bebauungsplan durch Festsetzungen getroffen werden bzw. auf landesrechtliche Regelungen zurückgreifen, dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

**Standortwahl der Bebauung**
Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Erweiterung bereits vorhandener gewerblicher Strukturen. Es können vorhandene Infrastrukturen genutzt und somit unbelastete Flächen im Stadtgebiet erhalten werden. Insbesondere die vorhandene Infrastruktur in der ‘Sudhäger Straße‘ kann durch den neuen Gewerbebetrieb genutzt werden. Eine weitere Versiegelung durch Verkehrsflächen erfolgt nicht.

**Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen weit gefasst. So kann die Ausrichtung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen frei gewählt werden. Aufgrund der Flächengröße kann zudem eine Verschattung untereinander vermieden werden.

**Grünordnerische Maßnahmen**
Im Bebauungsplan wird ein 3,00 m-breiter Grünstreifen entlang der Straßenverkehrsfläche und eine Eingrünung im Osten und Süden festgesetzt. Hier sind Eingrünungsmaßnahmen mit Laubgehölzen aus standortgerechten Arten anzulegen. Zudem ist je fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Diese Bereiche werden somit von einer Versiegelung freigehalten. Durch das Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern wird $CO_2$ gebunden und Sauerstoff produziert. Flächen, die mit Vegetation bedeckt sind, geben Wärme langsamer ab, das Niederschlagswasser kann hier besser verdunsten und versickern. Durch diese unbebauten Flächen wird die nächtliche Abkühlung begünstigt. Dies trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die mit den Freiflächen verbundene Durchlüftung und klimatische Ausgleichsfunktion wirkt gegen Überhitzung des neuen und der bestehenden gewerblichen Bauflächen. Ferner setzt der Bebauungsplan zur ökologischen Verbesserung sowie als Beitrag zum Klimaschutz eine Dachbegrünung fest, so kann eine Dachbegrünung Abflussspitzen durch Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser kappen und gleichzeitig der Verdunstung und somit der Hitzevorsorge dienen (siehe Kap. 5.5).

**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 $CO_2$-Gebäudeemissionen sowie zur Beschleunigung des Ausbaus erneuerbarer Energien.
Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf die Solaranlagen-Pflicht gem. § 42a BauO NRW 2018 und die Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW).
Auf weitere Festsetzungen im Bebauungsplan wird aufgrund der Regelung in der Landesbauordnung NRW 2018 verzichtet.

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

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 zu zusätzlicher Versiegelung, Verlust von Freiflächen und Flächen für die Landwirtschaft. Dem entgegenzuwirken und im Kontext der Klimaanpassung den Auswirkungen des Klimawandels adäquat zu begegnen und seine Folgen und die daraus resultierenden Effekte abzumildern, werden die genannten Maßnahmen festgesetzt. Diese können aufgrund der örtlichen Situation und des zugrunde liegenden städtebaulichen Zielkonzepts sinnvoll umgesetzt werden und einen Ausgleich zwischen den verschiedenen Belangen erzielen. Mit den Festsetzungen wird ein Beitrag zur Einhaltung der Vorgaben des Klimaschutzgesetzes geleistet.

## 9. 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 Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bei der 36. Flächennutzungsplanänderung wurde von der LWL-Archäologie von Westfalen geäußert, dass sich der Änderungsbereich 1.1 (Erweiterung Sudhäger Straße) „in der Nähe eines bedeutenden urgeschichtlichen Bestattungsareal mit Hunderten von Grabanlagen [befindet]. Im Umfeld ist daher mit weiteren Bestattungsplätzen und dazugehörigen Hofstellen zu rechnen.“. Der LWL-Archäologie

fordert, im Bereich von geplanten Bodeneingriffen Baggersondagen im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahmen durchzuführen, um die Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des zunächst vermuteten Bodendenkmals zu klären (vgl. Stellungnahme LWL-Archäologie für Westfalen vom 17.10.2024). Die Stadt Salzkotten weist daraufhin, dass die Stellungnahme zur weiteren Beachtung bei der Erschließung des Plangebietes an den Grundstückseigentümer weitergeleitet wird.

Ferner 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.

## 10. Städtebauliche Statistik

| | | |
|---|---|---|
| Gewerbegebiet | 14.703 m² | 98,1 % |
| *davon überbaubare Grundstücksflächen* | *10.630 m²* | |
| *davon Flächen zum Anpflanzen* | *2.363 m²* | |
| Straßenverkehrsflächen | 287 m² | 1,9 % |
| Gesamtfläche | 14.990 m² | 100 % |

Salzkotten, im Mai 2025

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger