

STADT SALZKOTTEN



B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', Salzotten

(Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes	2
2.	Planerische Vorgaben.....	3
2.1.	Regionalplan	3
2.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Salzotten	3
2.3.	Bestehende Bebauungspläne	3
3.	Änderungsverfahren.....	4
4.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.....	5
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	7
5.4.	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
5.5.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
5.6.	Vorgartenzone im MI – Beschränkung der Versiegelung	9
5.7.	Dachbegrünung.....	10
5.8.	Photovoltaik auf Dachflächen	11
6.	Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)	13
7.	Verkehrskonzept	15
8.	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser	15
9.	Immissionsschutz	16
10.	Umweltbelange, Artenschutz, FFH.....	18
10.1.	Umweltprüfung/Umweltbericht	18
10.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
10.3.	Artenschutz	20
10.4.	FFH-Verträglichkeitsprüfung	21
10.5.	Belange des Bodenschutzes, Kampfmittel	22
11.	Belange des Klimaschutzes	22
12.	Bodendenkmal- und Denkmalschutz.....	25
13.	Städtebauliche Statistik.....	26

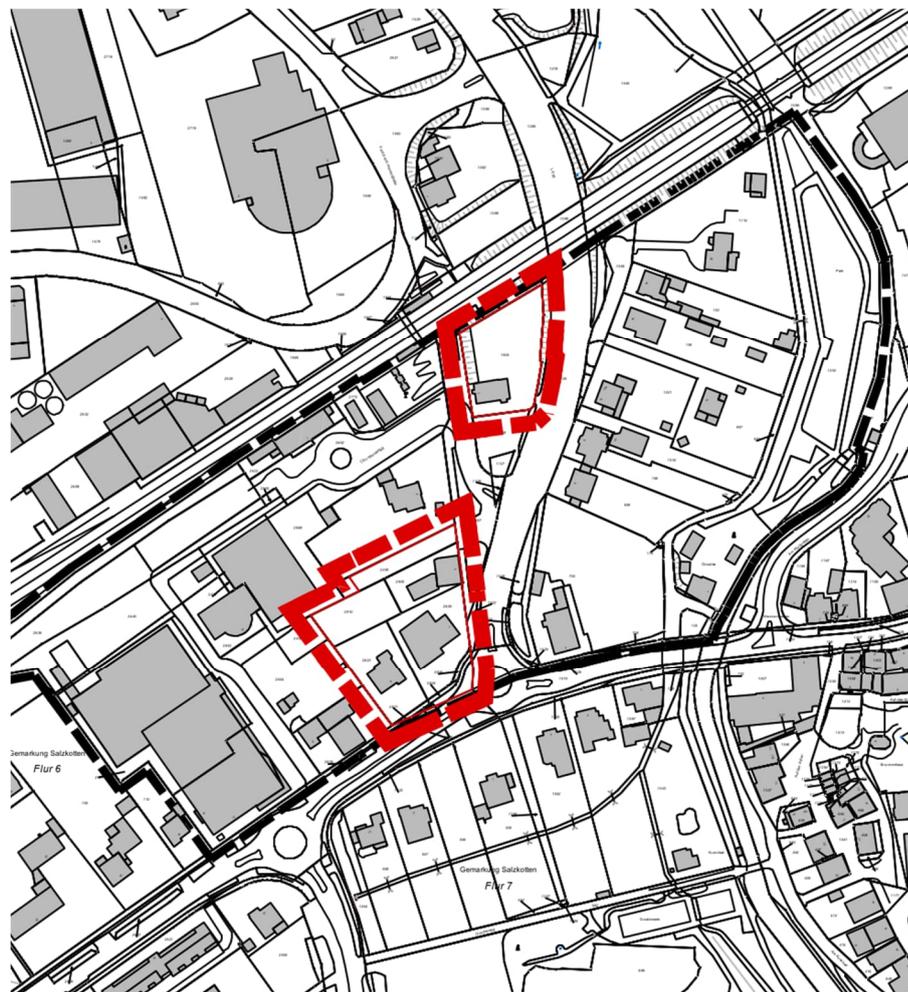
Der Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

1. Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', Salzkotten umfasst zwei Änderungsbereiche – Änderungsbereich 1 an der Kreuzung B1/Verner Straße sowie Änderungsbereich 2 zwischen Verner Straße und Otto-Mauel-Platz.

Der Änderungsbereich 1 nördlich der B1/Geseker Straße und westlich der Verner Straße umfasst die Grundstücke Gemarkung Salzkotten Flur 6 Flurstücke 2821, 2823, 2824, 2826, 2828, 2928 (tlws.), 2909, 2439 (tlws.) und 2910. Der Änderungsbereich 1 hat eine Größe von circa 0,42 ha.

Der Änderungsbereich 2 westlich der Verner Straße und östlich vom Otto-Mauel-Platz umfasst das Grundstück Gemarkung Salzkotten Flur 7 Flurstück 1604. Die Größe des Änderungsbereiches 2 beträgt circa 0,17 ha.



Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (rot) – unmaßstäblich

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

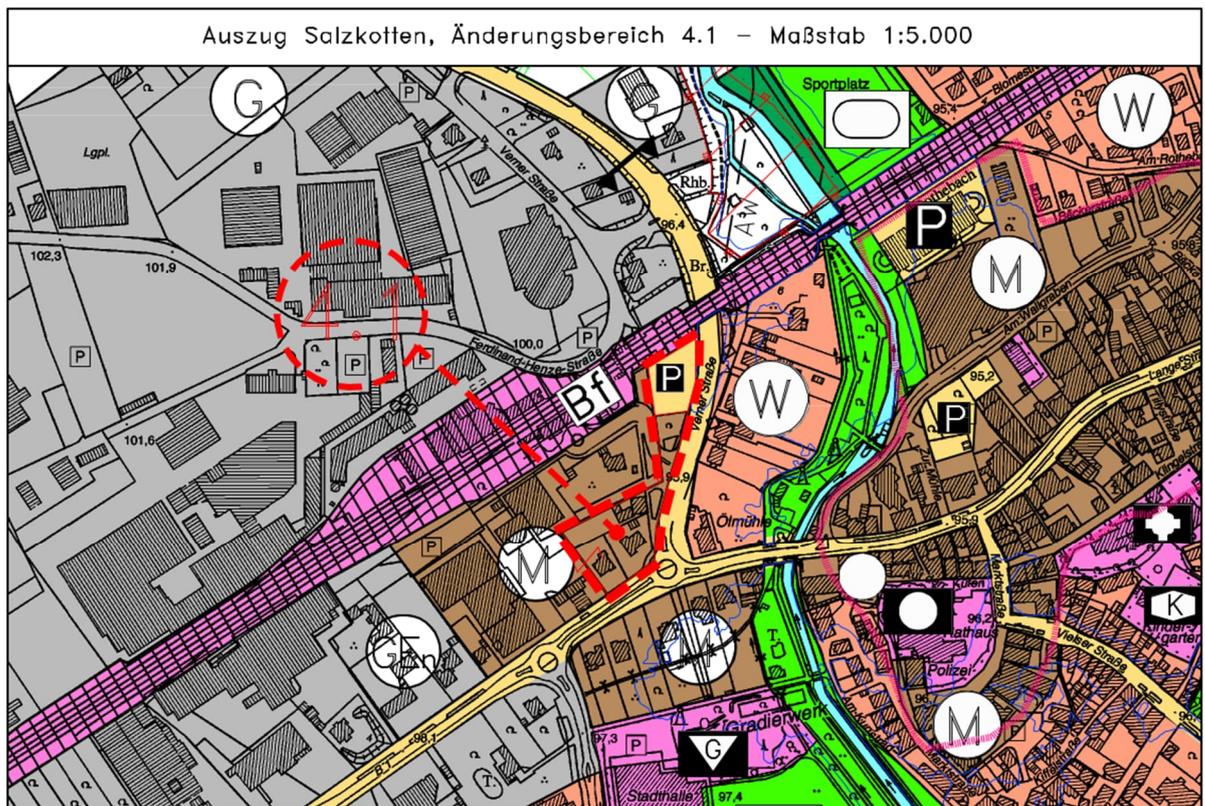
2. Planerische Vorgaben

2.1. Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 ist im 'Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter' (TA PB-HX) sowie im Regionalplanentwurf OWL als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' dargestellt.

2.2. Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten

Im Rahmen der 35. Änderung (rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 27.09.2023) wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten bereits an die beabsichtigten Nutzungen angepasst, so dass der Bebauungsplan mit der 35. Änderung gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Demnach sind die Änderungsbereiche im geltenden Flächennutzungsplan als 'gemischte Bauflächen' und 'Flächen für den ruhenden Verkehr' dargestellt.



Auszug aus dem Entwurf der 35. Änderung des FNP - Änderungsbereich 4.1 - unmaßstäblich

2.3. Bestehende Bebauungspläne

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', Salzkotten tritt im Rahmen der Änderungsbereiche der 6. Änderung für die Grundstücke Gemarkung Salzkotten Flur 6 Flurstücke 2821, 2823, 2824, 2826, 2828, 2928 (tlws.), 2909, 2439 (tlws.) und 2910 (Änderungsbereich 1) sowie für das Grundstück Gemarkung Salzkotten Flur 7 Flurstücke 1604 (Änderungsbereich 2) außer Kraft.

3. Änderungsverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird im sogenannten Vollverfahren durchgeführt.

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', Salzkotten beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 08.11.2023 im Amtsblatt der Stadt Salzkotten ortsüblich bekanntgemacht und fand vom 16.11.2023 bis 15.12.2023 einschließlich statt.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Salzkotten am 21.02.2024 wurde über die Eingaben der frühzeitigen Beteiligung beschlossen und der Offenlegungsbeschluss gefasst. Nach Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt am 20.03.2024 findet diese vom 08.04.2024 bis 07.05.2024 einschließlich statt.

Die Planunterlagen sind sowohl über die Internetseite der Stadt Salzkotten (<https://www.salzkotten.de/de/unsere-stadt/bauen-und-wohnen/bauleitplanung.php>) als auch über das zentrale Portal des Landes NRW (<https://www.bauleitplanung.nrw.de>) einsehbar.

Ergänzend zur Begründung besteht der Umweltbericht, der die Artenschutzrechtliche Beurteilung und die FFH-Vorprüfung beinhaltet und einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 umfasst zwei Änderungsbereiche. Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Innenverdichtung sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Mobilstation am Salzkottener Bahnhof zu schaffen.

Änderungsbereich 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', Salzkotten ist ein Teilbereich nördlich der Geseker Straße und westlich der Verner Straße als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt. Da dieser Bereich jedoch aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen nicht mehr einem 'Allgemeinen Wohngebiet' entspricht, sondern vielmehr einem Mischgebiet, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Im Änderungsbereich befinden sich an der Verner Straße 1 und 3 bereits mehrere Büros, an der Geseker Straße 6 sind in einem neuen Anbau nur noch gewerbliche Nutzungen geplant (Praxen, IT-Firmen, Gastronomie). Wohnungen sind nur noch im vorhandenen Wohnhaus Geseker Straße 6, in den oberen Geschossen oder Hinterhäusern zu finden. Für den Anbau an das Wohnhaus Geseker Straße 6 werden ebenfalls die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert sowie die max. zulässige Grundflächenzahl und Geschossigkeit erhöht.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.06.2022 sein städtebauliches Einvernehmen zu dem Bauvorhaben an der Geseker Straße 6 und für die damit verbundene Bebauungsplanänderung erteilt.

Änderungsbereich 2

Zudem plant die Stadt Salzkotten im Bereich des Bahnhofes und des alten Bahnmeisterhauses eine Mobilstation. Diese umfasst eine ebenerdige öffentliche Stellplatzanlage für Kfz inklusive Car-Sharing-Stellplätzen und Ladesäulen sowie durch Umbau des vorhandenen Wohnhauses ein Fahrradparkhaus. Zur Förderung der Mobilität sieht die Stadt Salzkotten die Notwendigkeit zum Bau einer Mobilstation. Der Mehrbedarf von Fahrradabstellflächen und Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zum Salzkottener Bahnhof erfordert eine Erweiterung der vorhandenen Kapazitäten. Aufgrund dessen ist die Änderung der Festsetzungen 'Allgemeines Wohngebiet' und 'Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern' in 'Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche' und 'Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Abstellen von Fahrrädern' im Bereich des Salzkottener Bahnhofs vorgesehen.

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 17.02.2022 die Errichtung einer Mobilstation am Bahnhof von Salzkotten mit der Umnutzung des ehemaligen Bahnmeisterhauses zu einer B+R-Anlage und dem Bau einer Stellplatzanlage beschlossen.

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

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Änderungsbereiches 1 werden entsprechend den städtebaulichen Zielen als 'Mischgebiet' (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, dies entspricht, wie in Kap. 4 erläutert, den vorhandenen und geplanten Nutzungen im Änderungsbereich 1.

Ausschluss von Gartenbaubetrieben

Gartenbaubetriebe werden im Mischgebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe benötigen große Grundstücksflächen für Ausstellung, Lager und Freiflächen. Da sie mit einer großen Flächeninanspruchnahme verbunden sind, entspricht diese Nutzung dem Ziel einer Innenverdichtung nicht. Es gibt ausreichend Flächen im Stadtgebiet, auf denen eine entsprechende Nutzung erfolgen kann.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten werden in dem Mischgebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Zur Sicherstellung des innenstadtnahen Entwicklungspotentials und zum Erhalt der städtebaulichen Funktion des umliegenden Gebietes, die einen Bestandteil zur Versorgung der Bevölkerung mit dem täglichen Bedarf sowie ärztlicher Versorgung sicherstellen, 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 Mischgebietes abträglich (Trading-Down-Effekt). Es gibt ausreichend Flächen im Stadtgebiet, auf denen eine entsprechende Nutzung erfolgen kann.

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 verbrauchsnahe 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. Für das Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 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 im Mischgebiet 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 Tischwäsche
Nahrungs- und Genussmittel	Hörgeräte
Parfümerie- und Kosmetikartikel	Kinderwagen
Pharmazeutika, Reformwaren	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Schnittblumen	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Zeitungen / Zeitschriften	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bekleidung	Musikinstrumente und Zubehör
Bettwäsche	Optik, Augenoptik
Bild- und Tonträger	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bücher	Sanitätsartikel
Büromaschinen	Schuhe
Computer und Zubehör	Spielwaren
Elektrokleingeräte	Sportartikel / -geräte
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportbekleidung
Foto	Sportschuhe
Gardinen	Telekommunikation und Zubehör
Geschenkartikel	Uhren / Schmuck
Glas / Porzellan / Keramik	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle	

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben („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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Im MI wird eine maximal zulässige **Grundflächenzahl** von 0,6 festgesetzt, dies entspricht der Obergrenze nach BauNVO und ermöglicht die geplante Innenverdichtung.

Die maximal zulässige **Zahl der Vollgeschosse** trifft eine Abstufung. Im westlichen Bereich im Änderungsbereich 1 ist eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen zulässig – dieser Bereich orientiert sich zum Kerngebiet, in dem bis zu fünf Vollgeschosse zulässig sind. Die geplante dreigeschossige Bebauung wird sich somit in den Bestand einfügen.

Im östlichen Bereich des Änderungsbereiches 1 sind zwei Vollgeschosse zulässig – über diese Abstufung soll sich die Bebauung zur nördlich angrenzenden zweigeschossigen Bebauung sowie zur östlich angrenzenden eingeschossigen Wohnbebauung anpassen.

Im Mischgebiet wird zudem die **Höhe der baulichen Anlagen** geregelt. Je nach Geschossigkeit und Dachform sind entsprechende Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt und die umliegenden Erschließungsstraßen ausgebaut sind, ist als Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen jeweils die im Mittel gemessene Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bestimmt. Ausnahme ist hier am Grundstück Verner Straße 3, dort ist die angrenzende öffentliche Grünfläche heranzuziehen.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

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.

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. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO sind auf den 'nicht überbaubaren Grundstücken' zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 3,0 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 1,0 m verringert werden, um eine bessere Ausnutzung der Eckgrundstücke zu gewährleisten; dieser Grundstücksbereich ist zu begrünen. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht entlang der Erschließungsstraße; hier ist der 3,0 m-Abstand als Stauraum weiterhin einzuhalten.

Die nach Stellplatzsatzung der Stadt Salzkotten (jeweils in der gültigen Fassung) erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird weiterhin im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Genehmigungsfreistellung nachzuweisen sein.

5.4. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Durch den Ausbau der Kreuzung B1/Verner Straße zu einem Kreisverkehr wurden die Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen verändert. Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 werden die **Straßenverkehrsflächen** demnach an den Bestand angepasst (Erweiterung der Straßenverkehrsflächen, Rücknahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im MI).

Neben den Straßenverkehrsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt. Diese ist in zwei Bereiche gegliedert, da die Mobilstation eine ebenerdige öffentliche Stellplatzanlage für Kfz inklusive Car-Sharing-Stellplätzen und Ladesäulen sowie ein Fahrradparkhaus umfasst. Demnach wird für die öffentliche Stellplatzanlage der nördliche Bereich als 'Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche' festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche entfällt die vorherige Festsetzung 'Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern' entlang der Bahnflächen. Zur Förderung der Mobilität sieht die Stadt Salzkotten die Notwendigkeit zum Bau einer Mobilstation als unausweichlich an. Der Mehrbedarf von Fahrradstellflächen und Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zum Salzkottener Bahnhof erfordert eine Erweiterung der vorhandenen Kapazitäten, so dass aufgrund der Gebundenheit an den Standort 'Bahnhof' keine anderweitigen Flächenalternativen bestehen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde eine Artenschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der Minderungsmaßnahme (Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit) für keine der planungsrelevanten Arten eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes und eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten ist (vgl. dazu auch Kap. 10.3 sowie SK21.6 'Bahnhof Salinenhof' – Umweltbericht Artenschutzrechtliche Beurteilung FFH-Vorprüfung.pdf). Die Minderungsmaßnahme wird als Hinweis aufgenommen.

Für das Fahrradparkhaus wird der südliche Bereich als 'Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Abstellen von Fahrrädern' festgesetzt – zulässig sind hier solche baulichen Anlagen und Einrichtungen, die der Unterbringung von motorisierten und nichtmotorisierten Fahrzeugen dienen. Perspektivisch sollen auch Serviceeinrichtungen, die auf diesen Verkehrssektor ausgerichtet sind, möglich sein.

Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) im südlichen Bereich ist über den Bestand hinaus eine bauliche Erweiterung in östlicher Richtung bis zu 4,00 m möglich.

5.5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Je angefangene 600 m² neu versiegelter Fläche im MI ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum der zweiten bzw. dritten Ordnung anzupflanzen. Anstelle von zwei Bäumen zweiter bzw. dritter Ordnung kann auch ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum erster Ordnung angepflanzt werden. Im Bebauungsplan sind als standortgerecht im Sinne der Festsetzung geltende Arten beispielhaft genannt.

Um eine Durchgrünung des Plangebiets schnellstmöglich zu gewährleisten, sind die 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.

5.6. Vorgartenzone im MI – 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 [...] als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung [...] dar.“* Stein-, Schotter-, Splitt-, Kies- oder Mulchflächen und darunter eingebaute Folien oder Vliese (Schottergärten) sind damit nicht zulässig. Diese allgemeine Regelung ist als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Bebauungsplan wird darüber hinaus die Versiegelung der Vorgartenzone im Mischgebiet beschränkt. Die Vorgartenzone wird definiert als der Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen'/'öffentlichen Grünflächen' und straßenseitiger Gebäudeflucht, also von der Straße bis hin zum zukünftigen Gebäude auf der gesamten Gebäudeflucht. Bei Eckgrundstücken ist die Vorgartenzone jeweils der Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche bzw. öffentlicher Grünfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht, an der der Hauseingang liegt.

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

„Die Vorgartenzone im MI - Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen'/'öffentlichen Grünflächen' und straßenseitiger Gebäudeflucht - ist mindestens 30 % wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Eckgrundstücken ist der Bereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen'/'öffentlichen Grünflächen' und der Gebäudeflucht an der Hauseingangsseite als Vorgartenzone zu bezeichnen. Schottergärten und Voll- bzw. Teilversiegelungen durch Folien und Vliese 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 BauO

NRW 2018 (s. C HINWEISE) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.

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.

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 'C HINWEISE' auf dem Bebauungsplan).

5.7. Dachbegrünung

Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes wird eine textliche Festsetzung als Pflanzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Begrünung von Flachdächern getroffen. Es wird festgesetzt, dass im Plangebiet die Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es wird eine Substratstärke von mindestens 8 cm festgesetzt.

Eine Dachbegrünung wirkt sommerlicher Überhitzung in bebauten und versiegelten Bereichen entgegen, indem Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer reduzieren. Die Teilverdunstung auf den begrünenden 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. 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 begrünenden 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.

Es werden Ausnahmen von der flächigen Dachbegrünung zugelassen, um der technischen Ausstattung von Gebäuden gerecht zu werden, aber auch um notwendige Belichtungsflächen sowie nutz- und begehbare Bereiche auf den Dachflächen zu zulassen. Die Ausnahmen sind 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.

Im Gründachkataster des Fachinformationssystems Klimaanpassung des LANUV wird für bestehende Gebäude die Eignung der Dachflächen für eine Dachbegrünung angezeigt. Die Flachdächer der umliegenden Gebäude werden als 'sehr gut geeignet' dargestellt. Diese Werte lassen sich auf die künftigen Gebäude im Änderungsbereich 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.

5.8. Photovoltaik auf Dachflächen

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

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

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

Der Hauptausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 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 für die Änderungsbereiche 1 und 2 getroffen:

Photovoltaikpflicht

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind 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 (gem. § 23 BauNVO) liegen.

'Nutzbar' ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung von Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Danach ist der nutzbare Teil der Dachfläche in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln, wobei von den Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die nicht nutzbaren Teile in m² abzuziehen sind. Unter die 'nicht nutzbaren' Dachflächen fallen ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachflächen nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest), erheblich beschattete Teile der Dachflächen (z.B. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten) und von anderen Dachnutzungen beanspruchte Dachflächen (z.B. Dachfenster, 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 eingerichtet, 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/Betriebe oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. Durch den örtlichen Bezug ist eine sparsame und effiziente Nutzung der vorhandenen solaren Strahlungsenergie im Plangebiet möglich.

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

festgesetzt. In Bezug auf Kap. 11 liegt im Bebauungsplangebiet eine Eignung für die Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen vor.

Mit der festgesetzten Mindestfläche von 50 % der Dachfläche wird berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches eines Gebäudes technisch oder wirtschaftlich für eine 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 ist eine Maßnahme zur Erreichung der im Klimaschutzkonzept der Stadt Salzkotten formulierten Zielsetzung zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Mit der lokalen, direkten Versorgung der Gebäude 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 (Bauantrag, Genehmigungsfreistellung) die Photovoltaikmodule und ggf. auch die Solarwärmekollektoren zeichnerisch in einem Plan und rechnerisch über das o. g. Ausschlussverfahren darzustellen (siehe 'C HINWEISE' auf dem Bebauungsplan).

Weitere Ausführungen zur Umsetzung der Klimaschutzziele und zu weiteren Handlungsmaßnahmen bezüglich der Belange des Klimaschutzes sind auch in Kap. 11 ausgeführt.

Hinweis:

Die v.g. planungsrechtlichen Festsetzungen gelten für die hier in Rede stehenden Änderungsbereiche. Der Bebauungsplan, der nicht von dieser 6. Änderung betroffen ist, behält in der rechtskräftigen Fassung weiterhin Gültigkeit.

6. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

Parallel zum Bebauungsplan wird gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018 eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften – Gestaltungssatzung – erlassen. Zeitgleich zum Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird vom Rat der Stadt Salzkotten die Gestaltungssatzung beschlossen. Diese wird als 'Nachrichtliche Übernahme' auf den Bebauungsplan übernommen. Die Gestaltungssatzung dient zur Durchführung der baugestalterischen Absichten für die äußere Gestalt von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Dabei wird im Rahmen der Aufstellung der 6. Änderung eine Gestaltungssatzung für die zwei Änderungsbereiche der 6. Änderung aufgestellt, welche unter den Maßgaben der ursprünglichen

Gestaltungssatzung die Bauvorschriften an die heutigen Gestaltungsmaßgaben anpasst.

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 Änderungsbereiche an der B1. Aus diesem Grund wird mit der Satzung die baugestalterische Ausprägung der Gebäude – insbesondere hinsichtlich der Einbindung in die Dachlandschaft 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 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** gemacht. Die zulässigen Dachformen im MI sind das Sattel- und Krüppelwalmdach (entsprechend der rechtskräftigen Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21) sowie zusätzlich Flachdächer (Dachneigung bis max. 5 Grad). Die Flachdächer waren zuvor nur bei verbindenden Bauteilen, bei Anbauten oder bei eingeschossigen Gebäuden untergeordnet zulässig. Da sich im Bebauungsplangebiet jedoch schon großflächige Flachdachbauten befinden, wird das Flachdach allgemein zulässig.

Ergänzend zu den Dachformen werden Regelungen zu der Zulässigkeit von **Dachgauben und Zwerchhäusern** getroffen. Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich nur bei Gebäuden mit Dachneigungen von mind. 35 Grad zulässig. Die Dachgauben und Zwerchhäuser sollen die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten und einen Abstand von 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.

Eine **Sockelhöhe** wird festgelegt, um die Höhe der Gebäude über der Straßenverkehrsfläche zu steuern und um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten. Die Sockelhöhe muss mindestens 15 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 aufgenommen.

Stadt Salzkotten

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', Salzkotten

Zur Verringerung der Versiegelung in diesem innenstadtnahen und verdichteten Bereich der Kernstadt Salzkotten ist die **Oberflächengestaltung** dahingegen geregelt, dass zur Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine, zu verwenden sind.

Grundstückseinfriedungen entfalten im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld eine große städtebauliche Wirkung. Eine unmaßstäbliche, unmittelbar an den Straßen angeordnete bauliche Einfriedung kann negative Auswirkungen auf das Siedlungsbild sowie die Freiraumqualität im Straßenraum haben, insbesondere wenn die Einfriedungen geschlossen sind. Deshalb wird durch die Gestaltungssatzung in Anlehnung an die bereits bestehenden Regelungen bestimmt, dass bauliche Einfriedungen (hier Holzzäune und Mauern) *an den öffentlichen Erschließungsstraßen und entlang von öffentlichen Grünflächen* eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen. Hecken sind von einer maximalen Höhe nicht betroffen und allgemein zulässig.

Zur Regelung der **Werbeanlagen** sind im MI diese nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen sich in jedem Fall an die Maßverhältnisse und die Gliederung der baulichen Anlage anpassen. Zudem sind nur auf die Stätte der Leistung bezogene Werbeanlagen zulässig, so dass Anlagen der Fremdwerbung unzulässig sind. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Dies erfolgt zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung.

Die Regelung zu den **Standplätzen für Mülltonnen und Müllcontainer** erfolgt zur Aufwertung des Orts- und Straßenbildes und einer geordneten Wahrnehmbarkeit des Straßenraumes. Demnach sind die Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer 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.

7. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsbereiche 1 und 2 erfolgt über die bereits bestehenden Erschließungsstraßen 'Geseker Straße (B1)', 'Verner Straße' und 'Otto-Mauel-Platz'. Somit sind die Änderungsbereiche direkt an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den in unmittelbarer Nähe gelegenen Bahnhof Salzkotten sowie Busbahnhof Salzkotten.

8. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Die Versorgung der Änderungsbereiche mit Wasser, Strom und Gas, Telekommunikation sowie die Beseitigung von Abwasser wird durch entsprechend vorhandene Leitungen/Netze abgedeckt. Entsprechende Erweiterungen und Neubauten können an die vorhandenen Leitungen/Kanäle/Netze angeschlossen werden.

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

Das anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen wird über die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet.

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

9. Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind insbesondere die Lärmimmissionen zu betrachten, die auf die Änderungsbereiche einwirken und von den Änderungsbereichen ausgehen. Dabei ist zwischen Verkehrslärm und Gewerbelärm zu unterscheiden.

Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärmes wirken die anliegenden Straßen B1 und Verner Straße sowie die nördlich gelegene Bahnstrecke auf das Plangebiet im Änderungsbereich 1 ein. Bezüglich der Ausgangssituation ist festzuhalten, dass die überplanten Bereiche bereits heute durch starke Lärmeinwirkungen durch die anliegenden Straßen und die Bahnlinie geprägt sind. Durch die Erweiterung der Baufläche im Änderungsbereich 1 werden keine Konflikte im Plangebiet erzeugt, die vorhandenen Immissionsorte liegen bereits heute dichter an den Lärmquellen.

Aus dem derzeitigen WA-Gebiet wird durch die 6. Änderung ein MI-Gebiet, der Schutzanspruch sinkt somit. Da der Änderungsbereich 1 jedoch aufgrund der vorhandenen Nutzungen faktisch bereits kein 'Allgemeines Wohngebiet' mehr darstellt (siehe auch Kap. 4), sondern ein Mischgebiet, werden die Schutzansprüche den vorhandenen Nutzungen angepasst. Für die vorhandenen Nutzungen im Änderungsbereich 1 sowie für die umliegenden Kerngebiete stellen sich demnach hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen und dem Schutzanspruch keine Verschlechterungen ein.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Änderungsbereich 2 bewirkt gegenüber dem bisherigen Rechtsstand eine vorwiegend verkehrlich orientierte Änderung. Es handelt sich um Verkehre, die vorwiegend durch Pendlerbeziehungen Berufstätiger erzeugt werden und deren Wechselfrequenz im Tagesverlauf eher gering ist. Zudem ist diese Frequenz vorwiegend auf den Tageszeitraum und nicht auf das Wochenende ausgerichtet. Die Nutzung als Parkfläche und Fahrradparkhaus bewirkt somit nur geringe schalltechnische Auswirkungen, von erheblichen Störwirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft ist aufgrund der Vorbelastungen (Bahnstrecke, Busbahnhof) nicht auszugehen. Zudem ist mit

Stadt Salzkotten

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', Salzkotten

Störwirkungen auf die östlich gelegenen Wohngebäude aufgrund der Trennwirkung der Verner Straße und der vorhandenen Bepflanzung ebenso nicht auszugehen.

Hinsichtlich der nutzungsbezogenen Festsetzungen werden im Änderungsbereich 2 überwiegend nicht schutzbedürftige Nutzungen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche, Abstellen von Fahrrädern)) oder nur bezogen auf eine Tagnutzung schutzbedürftige Nutzungen (temporärer Aufenthalt der Nutzer, Serviceeinrichtungen) ohne Wohnnutzung festgesetzt, demnach sinkt auch hier der Schutzanspruch gegenüber einem WA-Gebiet.

Im Änderungsbereich 2 waren entlang der nördlichen und westlichen Baugrenzen 'Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen' festgesetzt. Die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 21 erläutert dazu folgendes:

„Bedingt durch die von der in Teilbereichen angrenzenden Bahnstrecke ausgehenden Emissionen von 75,4 dB(A) ist es erforderlich, in den entsprechenden Gebietsteilen bei Neubau oder Modernisierung von Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, daß Außenbauteile über notwendige Luftschalldämmmaße verfügen.“

Unter Berücksichtigung der Lärminderung mit zunehmender Entfernung der Gebäude zur Bahntrasse wird für die Gebäude in einem Abstand von 25-35 m Abstand zur Mittelachse des Gleiskörpers gemäß Lärmpegelbereiches V der entsprechenden DIN 4109 ein Luftschalldämmmaß für Außenbauteile von 45 dB und für die Gebäude in einem Abstand von 50-60 m zum Gleiskörper gemäß des Lärmpegelbereiches IV ein Luftschalldämmmaß von 40 dB festgesetzt.“

Da sich mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes die Art der Nutzung von einem WA zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ändert und die beabsichtigten Nutzungen keinen dauerhaften Aufenthalt generieren, kann von der Festsetzung abgesehen werden.

Von einer Veränderung der Verkehrsbelastung auf den vorhandenen Straßen ist aufgrund der Erweiterung der Baufläche im Änderungsbereich 1 und der Änderung der Nutzung im Änderungsbereich 2 nicht auszugehen.

Gewerbelärm

Es handelt sich in der Umgebung des Änderungsbereiches 1 um festgesetzte Kerngebiete (MK), die durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind. Hinsichtlich Gewerbelärm entstehen durch die Änderung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu einem Mischgebiet (MI) im Plangebiet keine Konflikte – sowohl in einem Kerngebiet als auch in einem Mischgebiet ist Wohnen zulässig. Auch die umliegenden MK-Gebiete erfahren durch die Änderung in ein MI keine zusätzlichen Einschränkungen, da derzeit die Immissionswerte eines WA einzuhalten sind.

Im Änderungsbereich 2 könnten sich durch die zulässigen Serviceeinrichtungen Emissionen ergeben, aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzenden MK-Gebiete ist jedoch auch hier nicht von einer Verschlechterung der Immissionssituation im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft auszugehen.

10. Umweltbelange, Artenschutz, FFH

10.1. Umweltprüfung/Umweltbericht

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 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 inklusive Artenschutzrechtlicher Beurteilung und FFH-Vorprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes SK 21 'Bahnhof/Salinenhof' der Stadt Salzkotten. Der Umweltbericht wurde vom Büro für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung R. J. Bölte, Paderborn ausgearbeitet (vgl. SK21.6 'Bahnhof Salinenhof' – Umweltbericht Artenschutzrechtliche Beurteilung FFH-Vorprüfung.pdf).

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Planvorhaben keines der relevanten Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird, umwelt- und naturschutzrechtlich begründete Schutz- und/oder Entwicklungsziele werden vorhabenbedingt nicht berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand entstehen keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die nicht durch die Regelungen des Bebauungsplanes wirksam gemindert oder ausgeglichen werden könnten.

10.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde der durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes SK 21 'Bahnhof/Salinenhof' verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet (vgl. SK21.6 'Bahnhof Salinenhof' – Umweltbericht Artenschutzrechtliche Beurteilung FFH-Vorprüfung.pdf).

Ausgehend von den Flächen- und Wertansätzen entsprechend den Festsetzungen der Änderungsbereiche 1 und 2 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ergibt sich nach der gewählten Bewertungsmethodik für die Ausgangssituation eine Gesamtwertzahl von 9.041,2 Wertpunkten. Für die zukünftige Situation entsprechend der städtebaulichen Planung kann ein Gesamtwert von 3.131,2 Wertpunkten ermittelt werden. Daraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 5.910 Wertpunkten. Das Kompensationsdefizit in Höhe von insgesamt 5.910 Wertpunkten wird zum Teil durch externe Maßnahmen und zum Teil durch Ersatzgeldzahlungen kompensiert.

Ausgleichsmaßnahmen Änderungsbereich 1

Für den Änderungsbereich 1 entsteht ein Kompensationsdefizit von 1.862 Wertpunkten. Für die 1.862 Wertpunkte wird ein Ausgleich durch Ersatzgeldzahlung gem. § 15 Abs. 6 BNatSchG erbracht. Bei einem durchschnittlichen Aufwertungspotential von geeigneten Maßnahmen in Höhe von 4 Wertpunkten je Quadratmeter entsprechen diese Wertpunkte einer Fläche von insgesamt 465,5 m². Nach dem aktuellen Bemessungssatz des Kreises Paderborn sind dazu 7,30 €/m² anzusetzen. Somit ergibt sich ein zusätzliches Ersatzgeld in Höhe von 3.398,15 €.

Ausgleichsmaßnahmen Änderungsbereich 2

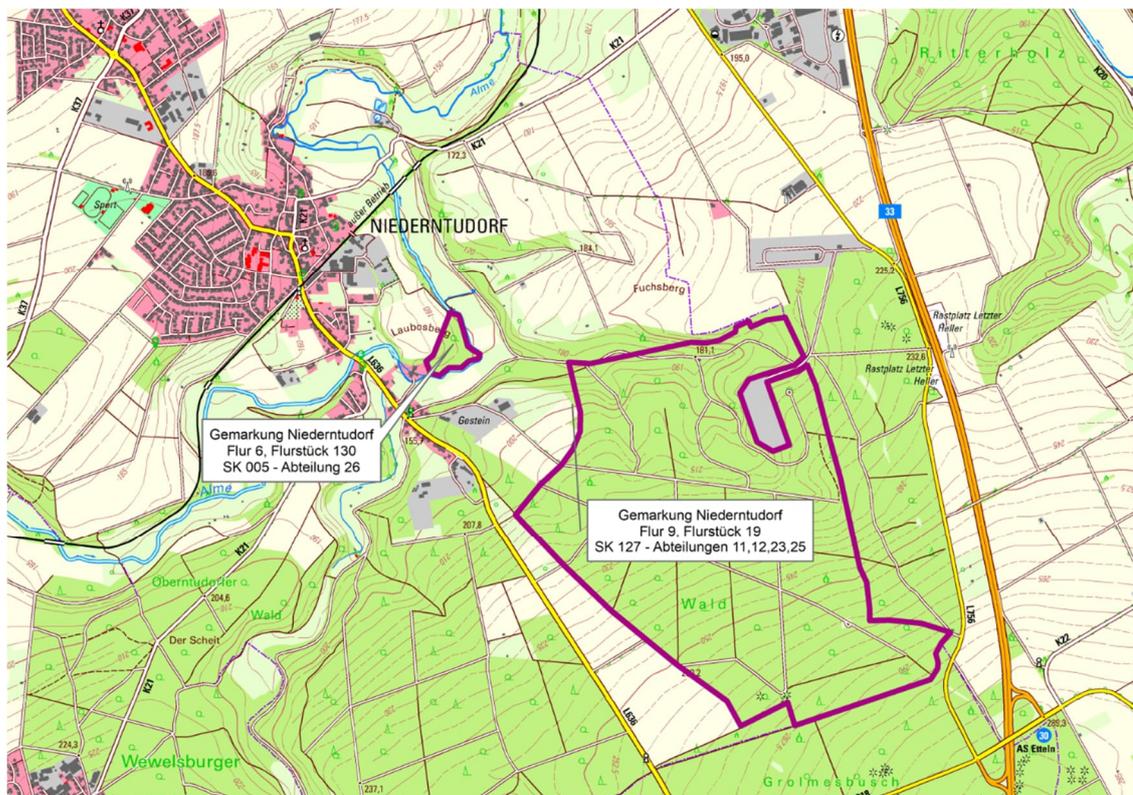
– Sammelausgleichsfläche SK-127

Ein Teil des Kompensationsdefizits in Höhe von 4.048 Wertpunkten soll durch ökologischen Waldumbau auf städtischen Forstflächen gedeckt werden. Als Maßnahme wird i.d.R. ausgegangen von einem Umbau von nicht standortheimischen Nadelwaldbeständen in reich strukturierte Laubwaldbestände, bestehend aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation.

Die Stadt Salzkotten verfügt noch über 3.154,3 m² Flächen auf dem Grundstück Gemarkung Niederntudorf Flur 9 Flurstück 19 in den Abteilungen 11, 12, 23 und 25 des stadt eigenen Waldes. Im Kompensationskataster des Kreises Paderborn wird die Fläche unter der ID-Nummer SK-127 geführt.

Es wird von einem durchschnittlichen Aufwertungspotential geeigneter Kompensationsmaßnahmen von 4 Wertpunkten je m² ausgegangen. Damit entspricht das ermittelte Kompensationsdefizit von noch zur Verfügung stehenden 3.785 Wertpunkten einem Flächenansatz von 946,25 m², wobei nach dem 'Anforderungsprofil für naturschutzrechtliche Kompensation im Wald' (Kreis Paderborn, FB 61, Stand 09.2005) im Hinblick auf die Bewertung ein Kompensationsfaktor in Höhe von 1 : 0,3 anzusetzen ist – dies entspricht 3.154,3 m² Fläche.

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites werden daher die noch verbleibenden 3.154,3 m² (entspricht 3.785 Wertpunkten) der Sammelausgleichsfläche SK-127 dem im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Änderungsbereich 2) vorbereiteten Eingriffs zugeordnet.



Lageplan Sammelausgleichsfläche SK-127, unmaßstäblich

– Ökokonto SK 085

Das noch verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 263 Wertpunkten wird dem genehmigten und anerkannten Ökokonto Kennziffer SK 085 (Kompensationskataster des Kreises Paderborn) zugeordnet. Die entsprechenden Ökopunkte werden von dem Unterkonto der Stadt Salzkotten abgebucht. Die externe Kompensationsfläche befindet sich in der Gemarkung Thüle Flur 4 Flurstücke 12, 53, 61, 73, 93-95, 97, 99, 104 tlw. und 105 tlw.

Da der Abgeltungsbetrag zweckgebunden zur Umsetzung landschaftspflegerischer Maßnahmen eingesetzt wird, ist dann definitionsgemäß davon auszugehen, dass mit Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen (Sammelausgleichsfläche SK- 127) verbunden mit der Abbuchung vom Ökokonto SK 085 und der Ersatzgeldzahlung alle Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes NW als hinreichend kompensiert angesehen werden können und keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne des BNatSchG/LNatSchG verbleiben.

Weitere Ausführungen siehe dazu SK21.6 'Bahnhof Salinenhof' – Umweltbericht Artenschutzrechtliche Beurteilung FFH-Vorprüfung.pdf.

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 Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Beurteilung zu untersuchen, ob gemäß § 44 BNatSchG eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Dazu dient eine artenschutzrechtliche Beurteilung als fachliche Grundlage. Diese wurde vom Büro für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung R. J. Bölte, Paderborn erarbeitet (vgl. SK21.6 'Bahnhof Salinenhof' – Umweltbericht Artenschutzrechtliche Beurteilung FFH-Vorprüfung.pdf).

Die Artenschutzrechtliche Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der Minderungsmaßnahme (s. unter C Hinweise) für keine planungsrelevante Art eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Störungen und eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Vorhaben zu erwarten ist. Es liegt kein Tatbestand im Sinne des §§ 44 Abs. 1, bzw. § 19 BNatSchG vor.

In den Bebauungsplan wird unter C folgender Hinweis aufgenommen:

Artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahme

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

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 (Ausnahmeverfahren) geprüft, ob die Ausnahmeveraussetzungen 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 Änderungsgebiet liegt nicht innerhalb der Raumkulisse von Natura 2000-Gebieten. Als benachbartes Gebiet befindet sich nördlich in einer Entfernung von ca. 120 m jedoch das FFH-Gebiet DE-4317-303 'Heder mit Thüler Moorkomplex'. Für diese Bebauungsplanänderung wurde daher vom Büro für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung R. J. Bölte, Paderborn eine FFH-Vorprüfung erarbeitet (vgl. SK21.6 'Bahnhof Salinenhof' – Umweltbericht Artenschutzrechtliche Beurteilung FFH-Vorprüfung.pdf).

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass vom Planungsvorhaben offensichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung gemäß § 34 BNatSchG auf die maßgeblichen Bestandteile und die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgehen. Eine vertiefende FFH-VP der Stufe II ist nicht erforderlich.

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, da die Planungen ortsgebunden sind.

Die Bodenversiegelung wurde auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß beschränkt, zudem macht die Gestaltungssatzung Vorgaben zur Oberflächengestaltung.

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

11. 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 1500 und 1650 Stunden pro Jahr. Im Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt die Sonnenscheindauer bei ca. 1564 Stunden (gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2020). Die mittlere jährliche Sonnenscheindauer im Mittel für NRW liegt bei 1.573 Sonnenstunden, somit liegt die Sonnenscheindauer im Plangebiet 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.

Stadt Salzkotten

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', Salzkotten

Die jährliche Globalstrahlung liegt in Salzkotten zwischen 1.010 und 1.030 kWh/m² (gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2020). Damit liegt Salzkotten im Mittelfeld hinsichtlich der mittleren jährlichen Globalstrahlung in NRW (mittlere jährliche Globalstrahlungssumme in NRW 1.004 kWh/m²). Der Vergleich der Zeiträume 1981-2010 und 1991-2020 zeigt auch hier einen Anstieg der Globalstrahlung in NRW; in Salzkotten lag der gemittelte Wert über den Zeitraum 1981-2010 noch zwischen 990 und 1.010 kWh/m². Im Gebiet des Bebauungsplanes wird die Globalstrahlung mit ca. 1.024 kWh/m² 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 im Plangebiet je nach Ausrichtung der Dächer geeignete Flächen für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen an. Auf den Flachdächern zeigt der Solaratlas eine mittlere Strahlungsenergie von über 1.115 kW/m² pro Jahr. Bei den Gebäuden mit Satteldächern zeigt der Solaratlas auf den nach Süden geneigten Dächern eine Strahlungsenergie von über 1.040 kWh/m² pro Jahr. Die Dachflächen, insbesondere die Flachdächer, in der Umgebung sind nach Solaratlas NRW großflächig für Solarthermie geeignet.

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

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

Standortwahl der Bebauung

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um die Entwicklung von innerstädtischen Flächen. Der unbebaute Außenbereich wird nicht in Anspruch genommen. Die Baumöglichkeiten für weitere Wohnhäuser bzw. Gebäudeerweiterungen befinden sich innerhalb des bereits bebauten Bestandes und lassen nur vereinzelt Erweiterungen zu.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann auch durch die Bewohner/Nutzer der Neubauten genutzt werden, neue Wege werden vermieden. Die nahe Lage zur Innenstadt und zur freien Landschaft gewährleistet kurze Wege für die Versorgung sowie die Erreichbarkeit von Arbeits- und Freizeitstätten. Eine regelmäßige Bus- und Bahnanbindung ist direkt vorhanden.

Überbaubare Flächen, Baugrenzen

Die Ausrichtung des Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann frei gewählt werden. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen lässt eine Orientierung der Bebauung Richtung Süden oder Ost-West zu; dieses bewirkt energetische Vorteile.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung eines 'Mischgebietes' gem. § 6 BauNVO bietet die Möglichkeit zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Auf diese Weise kann eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens bewirkt werden. Zur Förderung der Mobilität sieht die Stadt Salzkotten die Notwendigkeit zum Bau einer Mobilstation. Durch ein erweitertes Angebot an Fahrradabstellflächen und Kfz-Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zum Salzkottener Bahnhof soll der Umstieg auf den öffentlichen Personennahverkehr gefördert werden. Die Einhaltung der Obergrenzen der GRZ schränken den Grad der Versiegelung ein.

Grünordnerische Maßnahmen

In den Änderungsbereichen werden durch Festsetzung 'Schottergärten' in der Vorgartenzone ausgeschlossen. Der Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht ist mindestens 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. Durch das Pflanzgebot von Bäumen wird CO₂ gebunden und Sauerstoff produziert. Ferner wird zur ökologischen Verbesserung sowie als Beitrag zum Klimaschutz eine Dachbegrünung festgesetzt, so kann eine Dachbegrünung Abflussspitzen durch Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser kappen und gleichzeitig der Verdunstung und somit der Hitzevorsorge dienen (siehe Kap. 5.7).

Photovoltaikpflicht

Im Zuge einer nachhaltigen und klimaangepassten städtebaulichen Entwicklung sowie als Beitrag zum Klimaschutz wird eine Photovoltaikpflicht festgesetzt (siehe auch Kap. 5.8).

Gestaltungssatzung

Die Dachform ist um Flachdächer erweitert worden, so dass eine optimale Nutzung der Dachflächen mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen besteht.

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.

Die Versiegelung im Mischgebiet wird begrenzt, so wird über die Oberflächengestaltung die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge bestimmt – es sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

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 und Verlust von Freiflächen. Dem entgegenzuwirken und im Kontext der Klimaanpassung den Auswirkungen des Klimawandels adäquat zu begegnen und seine Folgen und die daraus resultierenden Effekte abzumildern, werden die genannten Maßnahmen festgesetzt. Diese können aufgrund der örtlichen Situation und des zugrunde liegenden städtebaulichen Zielkonzeptes sinnvoll umgesetzt werden und einen Ausgleich zwischen den

verschiedenen Belangen erzielen. Mit den Festsetzungen wird ein Beitrag zur Einhaltung der Vorgaben des Klimaschutzgesetzes geleistet.

12. Bodendenkmal- und Denkmalschutz

Nach Kenntnisstand der Stadt Salzkotten befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 bis 5 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW). Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Belange der Denkmalpflege gem. § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt.

Im Zug der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzkotten ist vom LWL-Archäologie für Westfalen die Eingabe eingereicht worden, dass das „Areal [...] siedlungsgünstig auf einer Terrasse oberhalb der Heder- und Wellebachniederung [liegt]. Diese Gunstlage bot Hochwasserfreiheit und einen Wasserzugang in unmittelbarer Nähe gleichermaßen. Sollten Bodeneingriffe in heute un bebauten Bereichen geplant sein, sind diese durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten.“

In den Bebauungsplan wird der folgende Hinweis übernommen:

Entdeckung von Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Stadt Salzkotten

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', Salzkotten

13. Städtebauliche Statistik

Änderungsbereich 1

Mischgebiet	3.914 qm	67 %
Erweiterung überbaubare Grundstücksflächen nach 6. Änderung	+ ~ 350 qm	
Verkehrsflächen	247 qm	4 %

Änderungsbereich 2

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.695 qm	29 %
davon öffentliche Parkfläche	1.177 qm	
davon Abstellen von Fahrrädern	518 qm	

Gesamtfläche Änderungsbereiche 1 und 2	5.856 qm	100 %
--	----------	-------

Salzkotten, im März 2024

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger