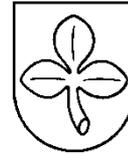


STADT SALZKOTTEN



B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur Aufstellung des Bebauungsplanes SK 47 'Tempelweg-West', Salzotten
(§ 13 BauGB – Offenlegung)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
2. Planerische Vorgaben – Flächennutzungsplan.....	3
3. Aufstellungsverfahren – Verfahren gem. § 13 BauGB	4
4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung.....	5
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5.1. Art der baulichen Nutzung/Fremdkörperfestsetzung	6
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3. Verkehrsflächen	8
6. Verkehrskonzept	8
7. Ver- und Entsorgung.....	9
8. Immissionsschutz.....	9
9. Umweltbelange, Artenschutz	11
9.1. Umweltbezogene Belange	11
9.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
9.3. Artenschutz	13
9.4. Belange des Bodenschutzes.....	14
10. Klimaschutz.....	14
11. Städtebauliche Statistik.....	16

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt südöstlich der Salzkottener Innenstadt und hat eine Größe von circa 3,57 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Südgrenze der Straße 'Am Friedhof', im Osten durch die Ostgrenze der Straße 'Tempelweg' und Westgrenze der 'Wewelsburger Straße', im Süden durch die Nordgrenze der Straße 'Auf der Breite' und die Südgrenze des Grundstückes Gemarkung Salzkotten Flur 9 Flurstück 139 (Auf der Breite 8). Die westliche Grenze wird durch den Friedhof Salzkotten und die Ostgrenze der Straße 'Vielser Straße' festgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung Salzkotten, Flur 9, Flurstücke 135, 137, 138, 139, 850, 851, 831, 830, 829, 833, 827, 828, 792, 794, 780, 781, 513, 111, 884 tlw., 112, 1639, 1640, 114, 109, 108, 625, 865, 624, 866, 623, 622, 867, 621, 868, 1610, 1609, 1611, 1612, 577, 1618.

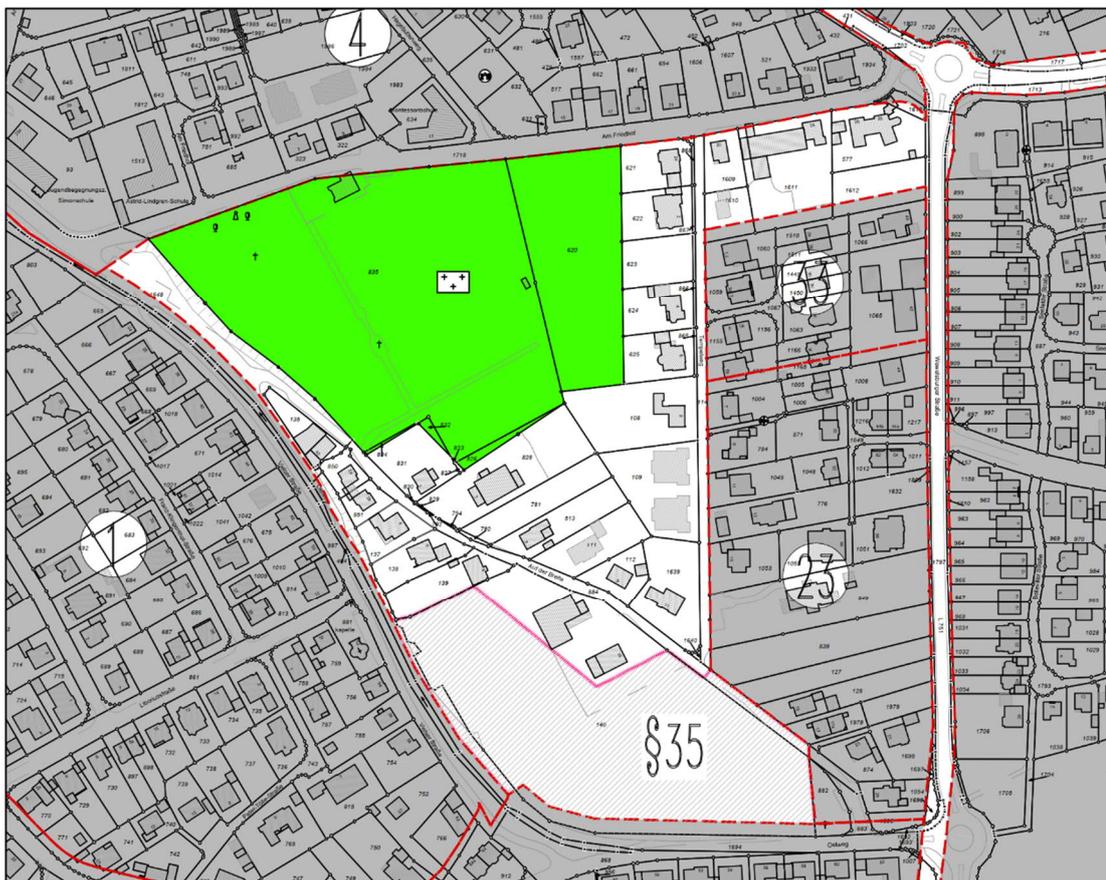


Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 47 'Tempelweg-West', Salzkotten - M. 1 : 2.500

Begründung zur Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Umgrenzung umfasst einen noch nicht mit einem Bebauungsplan überplanten Bereich südlich der Salzkottener Innenstadt.

Die Flächen nördlich des Geltungsbereiches an der Straße 'Am Friedhof' sind bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 4 'In den Vielen' überplant. Die Flächen östlich vom Tempelweg sind durch den Bebauungsplan Nr. 23 'Tempelweg' und den Bebauungsplan SK 33 'Storck' überplant. Westlich des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan Nr. 1 'Vielser Gärten' der Stadt Salzkotten an. Im Süden befindet sich ein weiterer großer unbebauter Bereich, der aber nicht mit in den Geltungsbereich einbezogen werden soll, da es sich hier um einen sog. Außenbereich im Innenbereich handelt. Dieser Bereich stellt aufgrund seiner Größe einen Bereich dar, der gesondert zu betrachten ist und für den eine gesonderte städtebauliche Ordnung unabhängig von der Bebauung im Bereich Tempelweg zu entwickeln ist (Gemarkung Salzkotten Flur 9 Flurstück 139 - Auf der Breite 8).



Auszug aus der Übersicht der Bebauungspläne der Stadt Salzkotten – unmaßstäblich

2. Planerische Vorgaben – Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten als 'Wohnbauflächen' und 'gemischte Bauflächen' dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

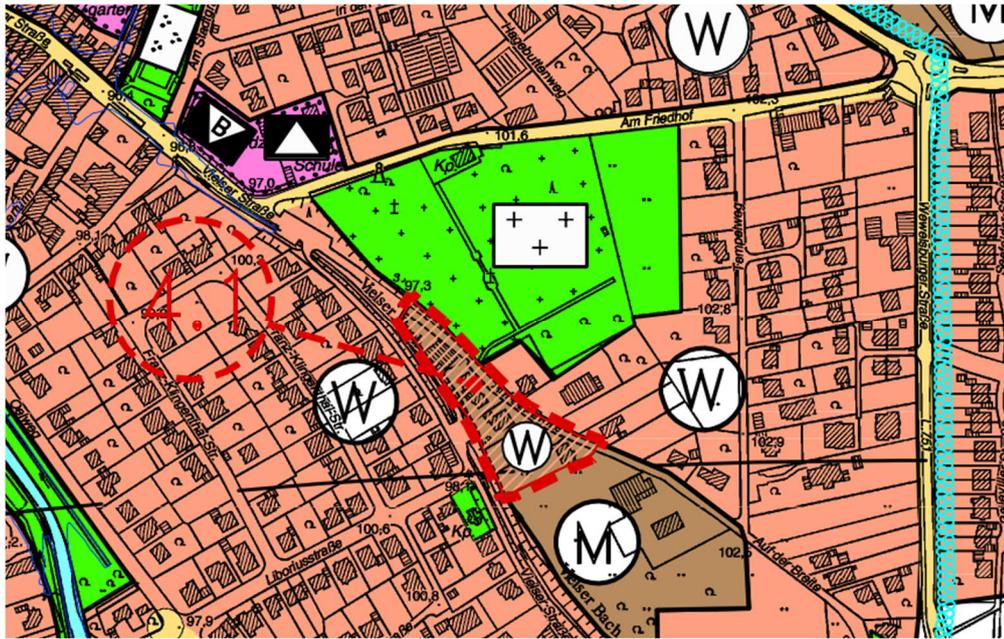
Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan von der heutigen Darstellung 'gemischte Bauflächen' (M) in eine Darstellung als

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan SK 47 'Tempelweg-West', Salzkotten

'Wohnbauflächen' (W) geändert, so dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Der Rat der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 29.04.2021 den Beschluss zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzkotten gefasst.

Im Zuge der Abfrage der Ziele der Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz hat die Bezirksregierung Detmold keine Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung geäußert.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten mit Änderungsbereich – unmaßstäblich

3. Aufstellungsverfahren – Verfahren gem. § 13 BauGB

Die Stadt Salzkotten wendet zur Aufstellung des Bebauungsplanes das 'vereinfachte Verfahren' gem. § 13 BauGB an.

Die materiellen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB sind gegeben, da sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes SK 47 der Zulässigkeitsmaßstab des bisherigen § 34 BauGB-Gebietes, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich ändert. Zudem wird gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Weiter bestehen gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Aufstellung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 14.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes SK 47 'Tempelweg-West', Salzkotten beschlossen.

Von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten, macht die Stadt Salzkotten keinen Gebrauch. Durch die zweimalige Auslegung der Planunterlagen sollen die betroffenen Bürger sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ausreichend Möglichkeit erhalten, sich über die geplanten Festsetzungen zu informieren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben vom 22.03.2021 bis 21.04.2021 einschließlich stattgefunden.

Im Zuge der Beteiligung gingen neun Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie zwei Stellungnahmen mit Hinweisen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein. Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat sich in seiner Sitzung am 20.05.2021 mit diesen Stellungnahmen befasst. Der Beschluss des Ausschusses ergab nur eine Ergänzung hinsichtlich der Festsetzung zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen – hier wurde für das Grundstück Gemarkung Salzkotten Flur 9 Flurstück 135 aufgrund der Höhenunterschiede der angrenzenden Straßen als Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Trauf- und Firsthöhe die Straße 'Auf der Breite' festgelegt. Weitere Änderungen am Vorentwurf bzw. an der Begründung zum Vorentwurf wurden nicht beschlossen.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Die Stadt Salzkotten möchte für den bisher nicht mit einem Bebauungsplan überplanten Bereich des 'Tempelweg' sowie der Straßen 'Am Friedhof' und 'Auf der Breite' einen Bebauungsplan aufstellen, um diesen Bereich städtebaulich zu ordnen und eine angepasste städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Nach § 1 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Geltungsbereich ist fast vollständig bebaut, nur vereinzelt befinden sich noch unbebaute Grundstücke im Plangebiet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für die Zukunft eine Bebauung ermöglicht werden, die sich städtebaulich in den Bestand einfügt und eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechender Durchgrünung gewährleistet. Dadurch soll der Charakter des 'Tempelweg' sowie der Straßen 'Am Friedhof' und 'Auf der Breite' gewahrt werden.

Das bereits größtenteils bebaute Gebiet ist bisher unbeplanter Innenbereich. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich derzeit nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach bemisst sich die Zulässigkeit einer Bebauung daran, ob dieses sich in die nähere Umgebung einfügt – nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll – und die Erschließung gesichert ist.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die Zulässigkeit von Vorhaben jedoch in der Zukunft deutlicher bestimmt werden.

Demnach stellt die Stadt Salzkotten einen Bebauungsplan auf, der den Bestand einfasst und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung schafft.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kann auch eine bereits vorhandene Bebauung durch eine verbindliche Bauleitplanung überplant werden, um den bereits entstandenen städtebaulichen Zustand rechtlich festzuschreiben (BVerwG, Urteil v. 19.02.2004, Az. 4 CN 16/03; BVerwG, Urteil v. 16.01.1996, Az. 4 NB 1/96).

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung/Fremdkörperfestsetzung

Das Plangebiet wird als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) ausgewiesen, da sich fast ausschließlich Wohngebäude im Geltungsbereich befinden und der Charakter von Wohnstraßen auch weiterhin erhalten werden soll. Ausnahmen stellen hier die Nutzungen auf dem Grundstück 'Tempelweg 2' und auf dem Grundstück 'Auf der Breite 3' dar.

Im Wohnhaus 'Tempelweg 2' befindet sich in Teilen des Erdgeschosses eine Tierarztpraxis. Die Tierarztpraxis stellt einen untergeordneten Teil des vorhandenen Wohnhauses dar, so dass das Gebäude überwiegend Wohnzwecken dient und demnach die Nutzung in einem WA zulässig ist. Gem. § 13 BauNVO ist eine freiberufliche Nutzung in 'Allgemeinen Wohngebieten' zulässig. Zudem ist die Nutzung als Tierarztpraxis nicht prägend für das Gebäude, so dass der Gebietscharakter auch für das vorhandene Gebäude erhalten bleibt. (vgl. dazu auch Urteil VerwG BW v. 14.05.1991 – 5 S 2982/90)

Die Nutzung als Steinmetz und Steinbildhauerei auf dem Grundstück Gemarkung Salzkotten Flur 9 Flurstück 828 (Auf der Breite 3) wird durch die sog. 'Fremdkörperfestsetzung' in die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung aufgenommen.

Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO – Erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung)

Durch den § 1 Abs. 10 BauNVO können bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes vorhandene bauliche Anlagen in ihrem Bestand über den passiven Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich abgesichert werden, auch wenn diese mit den festgesetzten Nutzungen nicht oder nicht vollständig übereinstimmen. Eine Voraussetzung zur Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO ist das Vorliegen eines „überwiegend bebauten Gebietes“. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes SK 47 sind die vorhandenen Grundstücke überwiegend bebaut. Es handelt sich lediglich um zwei Baulücken, die noch zu einer Nachverdichtung führen können. Zudem wird vorausgesetzt, dass „die Anlagen, zu deren Absicherung erweiternde bestandssichernde Festsetzungen getroffen werden, innerhalb des jeweiligen Baugebiets keine zentrale Bedeutung oder eine die städtebauliche Situation beherrschende Größe aufweisen.“ (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19. Mai 2015 – 10 D 115/12). Auch dies ist hier nicht der Fall – der Steinmetz-Betrieb hat innerhalb der Wohnstraßen keine maßgebende Wirkung, der Straßenzug wird vom Betrieb nicht wesentlich geprägt.

Demnach wird zusätzlich die Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen. Ziel der Festsetzung ist ein über den passiven Bestandsschutz hinausgehender erweiterter Bestandsschutz des im zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet liegenden Steinmetz (Auf der Breite 3). Für den Betrieb sind zukünftig auch solche Änderungen und Erneuerungen des genehmigten baulichen Bestandes möglich, die nicht über den passiven Bestandsschutz abgedeckt sind. Denn die Überplanung des Plangebietes als WA hätte ohne die Fremdkörperfestsetzung für den Betrieb die Folge, dass dieser auf den passiven Bestandsschutz beschränkt wäre. D.h. es könnten lediglich Instandhaltungs-, Unterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden, darüberhinausgehende Erneuerungen und Neuerrichtungen wären aber nicht mehr möglich; folglich auch keine Neuerrichtung z. B. nach einer Zerstörung.

Von dem vorhandenen Steinmetz-Betrieb gehen wohngebietsuntypische Emissionen aus. Damit wäre der Steinmetz-Betrieb in einem WA planungsrechtlich unzulässig. Der Betrieb bestand jedoch schon vor der Verdichtung der Wohnbebauung im Umfeld und hat eine Lagegunst zu dem angrenzenden Friedhof. Der Betrieb soll an diesem Standort gesichert werden und eine Entwicklungsoption über den passiven Bestandsschutz hinaus erhalten.

Durch die Fremdkörperfestsetzung ist die Nutzung des vorhandenen Betriebes trotz Überplanung als WA planungsrechtlich gesichert. Für eine andere als die ausgeübte Nutzung muss jedoch ein Nachweis der Verträglichkeit aufgrund des vorhandenen Umfeldes geführt werden. Betriebserweiterungen, die zu verstärkten Emissionen führen würden, sind von der Fremdkörperfestsetzung generell nicht abgedeckt. Demnach entstehen hier keine Beeinträchtigungen für die umgebende Wohnnutzung.

Folglich wird für das Grundstück 'Auf der Breite 3' innerhalb des Plangebietes festgesetzt:

Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Auf dem Grundstück Gemarkung Salzkotten Flur 9 Flurstück 828 sind Erneuerungen und Neuerrichtungen des vorhandenen Gewerbebetriebes (Steinmetz und Steinbildhauerei Hubertus Claes) allgemein zulässig. Eine Erweiterung oder Änderung der genehmigten Nutzung kann unter Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausnahmsweise zugelassen werden.

Der passive und der erweiterte planerische Bestandsschutz enden mit der endgültigen Aufgabe der Nutzung.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Diese Festsetzungen sichern eine Entwicklung der baulichen Dichte, die vor allem durch die geringere GFZ die städtebaulichen Ziele der Sicherung des vorhandenen Gebietscharakters als Wohnstraße erfüllt. Die sich aus dem Maß der baulichen Nutzung ergebende Kubatur gewährleistet eine Neubebauung, die ein gegliedertes und

aufgelockertes Straßenbild sowie eine angemessene Durchgrünung sichert und sich in die vorhandene städtebauliche Situation einfügt.

Im Plangebiet wird in Anlehnung an die übliche Siedlungsdichte im Bereich der Straßen 'Tempelweg', 'Am Friedhof' und 'Auf der Breite' eine GRZ von höchstens 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der höchstzulässigen Grundflächenzahl für 'Allgemeine Wohngebiete' nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die GFZ wird auf ein Höchstmaß von 0,5 festgesetzt. Diese liegt deutlich unter der nach § 17 BauNVO zulässigen GFZ von 1,2. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechender Durchgrünung gewährleistet werden soll, um den vorhandenen Charakter im Plangebiet zu erhalten, wird nur eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Die geringe GFZ ermöglicht eine Begrenzung der Kubaturen und somit auch der äußerlich erscheinenden Massivität der Gebäude.

Für die Gebäude werden Höhenbegrenzungen durch Firsthöhen und Traufhöhen festgelegt.

Die First- und Traufhöhen wurden vom Bestand abgeleitet, so dass diese die bestehende Höhenentwicklung abbilden. Da im Plangebiet viele unterschiedliche Gebäudehöhen vorhanden sind, wurden drei Bereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen festgelegt, um trotz heterogener Höhenstrukturen alle Gebäude einzufangen und für die städtebauliche Entwicklung zukünftig einen geordneten Rahmen festzulegen. Bezüglich der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen entstehen die folgenden drei Bereiche:

- im ersten Bereich liegt die Traufhöhe bei 6,5 m und die Firsthöhe bei 11,5 m,
- im zweiten Bereich liegt die Traufhöhe bei 5,0 m und die Firsthöhe bei 9,0 m und
- im dritten Bereich liegt die Traufhöhe bei 7,0 m und die Firsthöhe bei 11,0 m.

Im Plangebiet wird die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um auch durch diese Festsetzung das Planungsziel einer aufgelockerten Bebauung auszuführen.

5.3. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen bilden den Bestand ab. Es sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen geplant.

6. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen durch das Plangebiet verlaufenden Straßen 'Tempelweg', 'Auf der Breite' und 'Am Friedhof' gesichert. Es handelt sich um Gemeindestraßen im Eigentum der Stadt Salzkotten. Über die 'Vielser Straße' sowie die Straßen 'Oelweg' und 'Wewelsburger Straße' ist das Plangebiet an die Salzkottener Innenstadt sowie an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan SK 47 'Tempelweg-West', Salzkotten

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Haltestellen 'Oelweg', 'Papenbrede', 'Wewelsburger Straße' und 'Tudorfer Straße'. Diese werden von den Buslinien SK1, S90 und R93 sowie den Schulverkehrslinien 490 und 494 bedient.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist abwassertechnisch bereits vollständig über die Kanäle im 'Tempelweg' sowie in den Straßen 'Auf der Breite' und 'Am Friedhof' erschlossen. Die im Plangebiet noch zusätzlich möglichen Neubauten können ebenfalls an diese Kanäle angeschlossen werden.

Die Grundstücke sind über den vorhandenen Schmutzwasserkanal an das Klärwerk in Verne angeschlossen. Die Grundstücke werden von den Stadtwerken Salzkotten mit Frischwasser versorgt.

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

Die Stromversorgung ist grundsätzlich durch die örtlichen Versorgungsträger gesichert. Neu errichtete Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein von der Stadt konzessioniertes Unternehmen. Die Verkehrsflächen sind zur Entsorgung im Querschnitt ausreichend dimensioniert.

Die Bodenaufschlüsse durch die in den letzten Jahren erfolgte Bebauung am 'Tempelweg' und 'Auf der Breite' haben erkennen lassen, dass der Untergrund eine Versickerung bei ausreichender Dimensionierung der Sickergruben zulässt. Demnach ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Dazu wird im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen. Es ist eine Muldenversickerung vorzusehen.

Da die Grundstücke mit Zugang zur Straße 'Am Friedhof' über Schmutz- und Regenwasseranschlüsse verfügen, sind diese von der Festsetzung einer zwingenden Niederschlagswasserversickerung durch Muldenversickerung ausgenommen.

8. Immissionsschutz

Das Büro AKUS GmbH, Bielefeld hat eine Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan SK 47 'Tempelweg-West', Salzkotten erstellt. Dabei wurden die Geräusch-Immissionen ausgehend vom Steinmetz-Betrieb Claes ermittelt und vor dem Hintergrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet bewertet. Für die Untersuchung wurden die Angaben der Firma Claes über Betriebszeiten, KFZ-Mengen etc. und ein sehr gut ausgelasteter werktäglicher Betriebszustand zugrunde gelegt.

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan SK 47 'Tempelweg-West', Salzkotten

Aus der Schallausbreitungsberechnung ergeben sich auf den überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes SK 47 zum absolut überwiegenden Teil Werte unter 55 dB(A). Der Tages-Immissionsrichtwert für 'Allgemeine Wohngebiete' beträgt 55 dB(A), so dass nahezu auf der gesamten überbaubaren Fläche des Plangebietes die Immissionsrichtwerte für WA eingehalten werden. Die nach BauGB geforderte Maßgabe nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist somit gegeben.

Ein kleiner Teilbereich im Umfeld des Steinmetz-Betriebes (Auf der Breite 3) und des Betriebsinhaber-Wohnhauses (Auf der Breite 1) ist mit WA-untypisch hohen Werten belastet. Deshalb wird für den betroffenen Bereich, das Grundstück 'Auf der Breite 1' (Flurstück 831), eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB als aufschiebende Bedingung aufgenommen. Da der Steinmetz-Betrieb WA-untypische Werte verursacht, bestimmt die Festsetzung, dass ein Neubau oder eine Erweiterung der Wohnnutzung im WA* solange nicht zulässig ist, solange der Steinmetz-Betrieb tätig ist oder der Nachweis einer Verträglichkeit erbracht ist. Da auf dem Grundstück des Steinmetzes selbst (Auf der Breite 3) die Art der zulässigen Nutzung bereits über die Fremdkörperfestsetzung gesichert ist und für eine andere als die ausgeübte Nutzung ein Nachweis der Verträglichkeit geführt werden muss, sind hier weitergehende Restriktionen hinsichtlich einer Wohnnutzung nicht notwendig.

In den Bebauungsplan wird dazu folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Aufschiebende bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB

Im WA sind Wohngebäude und bauliche Erweiterungen zur Wohnnutzung solange unzulässig, bis der bestehende Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Gemarkung Salzkotten Flur 9 Flurstück 828 aufgegeben ist.*

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der vom bestehenden und bestandsgeschützten Steinmetz-Betrieb Claes erzeugte Lärm einer Ausweisung als 'Allgemeines Wohngebiet' im Bebauungsplan SK 47 nicht entgegensteht, insofern der Bereich WA* bis zur endgültigen Aufgabe des vorhandenen Gewerbebetriebes von weiterer Wohnbebauung freigehalten wird.

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird auf die 'Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. SK 47 „Tempelweg – West“ der Stadt Salzkotten' – erstellt vom Büro AKUS GmbH, Jöllenbecker Straße 536, 33739 Bielefeld – vom 22.06.2021 hingewiesen.

9. Umweltbelange, Artenschutz

9.1. Umweltbezogene Belange

Wie bereits erläutert kann im 'vereinfachten Verfahren' gem. § 13 BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet und durch die Aufstellung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter.

Trotz des Verzichts auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht sind die Umweltbelange in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten. Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	heutiger Umweltzustand	Zustand nach Planung
Mensch	<p>Flächen bereits anthropogen durch bestehende Bebauung geprägt / wenige Baulücken / von Wohnbebauung umgeben / keine Naherholungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Bebauung.</p> <p>Bestehender Steinmetz-Betrieb verursacht Geräusch-Immissionen. Orientierung der stärksten Lärmquellen nach Westen, gute Schallabschirmung in Richtung der überbaubaren Flächen.</p>	<p>Der Gebietscharakter wird erhalten / Zunahme der Emissionen durch geringe Anzahl an Baulücken nicht erwartet / keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Bebauung erwartet.</p> <p>Durch die Festsetzungen werden keine Nutzungen zulässig, die eine negative Auswirkung auf das Schutzgut Mensch haben.</p> <p>Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB im gesamten Plangebiet gegeben.</p> <p>Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.</p>
Pflanzen und Tiere	<p>Flächen bereits größtenteils bebaut / Vegetation weist nur geringe Naturnähe auf, da nur Hausgärten, somit nur geringen bis mäßigen Wert.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang und somit außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Auch sind keine festgesetzten Biotope von der Planung betroffen.</p>	<p>Da das Vorhaben den Bestand abdeckt und das vornehmliche Ziel der Erhalt des Gebietscharakters ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.</p> <p>Durch Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen kann es zu Verlusten von Lebensräumen kommen; da diese Flächen aber kleinräumig und durch die angrenzende Wohnnutzung bereits vorbelastet sind sowie das Ausweichen auf die westlich angrenzenden Freiflächen ausreichend gegeben ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der geringen Wertigkeit der Grünstrukturen und der</p>

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan SK 47 'Tempelweg-West', Salzkotten

		<p>vergleichbaren Strukturen im näheren Umfeld können Betroffenheiten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.</p> <p>Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.</p>
Landschaft	<p>Bebaute Flächen, angrenzend Baugebiete und Straßenverkehrsflächen.</p> <p>Landschaftsgestalt und Landschaftsbild durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt.</p>	<p>Keine Beeinträchtigung der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes, da künftig lediglich Baulücken geschlossen werden, die bereits heute umbaut sind und das Landschaftsbild damit nicht prägen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes richten sich nach den vorhandenen Gebäuden, so dass das Landschaftsbild nicht verändert wird und somit auch eine negative Beeinträchtigung der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes auszuschließen ist.</p> <p>Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.</p>
Boden / Fläche	<p>Größtenteils bebaute Flächen, angrenzend Baugebiete und Straßenverkehrsflächen.</p> <p>Möglichkeit der Bebauung durch § 34 BauGB gegeben.</p> <p>Nach Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW liegen im Plangebiet potentiell verkarstungsfähige Gesteine. Karstphänomene aus der näheren Umgebung sind nicht bekannt.</p>	<p>Keine zusätzliche Bebauung gegenüber dem heutigen Planungsrecht vorbereitet.</p> <p>Die vorgesehene Grundflächenzahl entspricht den in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für WA und kann somit als allgemein verträglich angesehen werden.</p> <p>Nur geringe zusätzliche Versiegelung möglich.</p> <p>Die Planung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Verkarstungsphänomen im Untergrund.</p> <p>Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche zu erwarten.</p>
Wasser	<p>Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer.</p> <p>Eine besondere Relevanz des Plangebietes für Gewässer oder Grundwasser ist nicht erkennbar.</p> <p>Das Niederschlagswasser von Neubauten ist zu versickern.</p>	<p>Keine Gewässer betroffen.</p> <p>Nur geringe zusätzliche Versiegelung möglich, keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Das Niederschlagswasser ist weiterhin zu versickern.</p> <p>Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.</p>

Luft / Klima	Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches mit aufgelockerter Bebauung. Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Angrenzender Friedhof mit Freiflächen trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei.	Durch kleinflächige zusätzliche Versiegelung keine Auswirkungen auf das Klima. Der Friedhof und die dazugehörigen Freiflächen werden nicht überplant. Die lufthygienische Situation wird im und um das Plangebiet nicht relevant verändert. Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Natur-, Bau- oder Bodendenkmale und Kulturgüter ausgewiesen.	Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Als Ergebnis der überschlägigen Prüfung der Umweltbelange ist festzustellen, dass infolge der Überplanung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass auch heute aufgrund der Lage im Innenbereich (Beurteilung nach § 34) eine Bebauung und somit eine Inanspruchnahme der Flächen bereits zulässig wäre. Die zukünftigen Eingriffe gelten somit als vor der Überplanung zulässig oder erfolgt, weshalb keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

9.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eine Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist für Gebiete mit Baurechten nach § 34 BauGB nicht erforderlich. Denn gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch die Bebauungsaufstellung werden zudem keine zusätzlichen Baurechte im Geltungsbereich geschaffen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.3. Artenschutz

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

9.4. Belange des Bodenschutzes

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

10. Klimaschutz

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Klima, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und f) BauGB).

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (gem. § 1a Abs. 5 BauGB).

Solarenergie

Der Klimaatlas NRW bietet für die Sonnenscheindauer und die Globalstrahlung Karten mit jährlich gemittelten Werten.

Danach hatte die Stadt Salzkotten eine Sonnenscheindauer zwischen 1.500 und 1.650 Stunden pro Jahr. Im Gebiet des Bebauungsplanes liegt die Sonnenscheindauer bei ca. 1.550 Stunden (jeweils gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2020) und damit im landesweiten Durchschnitt. Die Zunahme der Sonnenscheindauer in NRW zeigt sich auch in der Stadt Salzkotten, im Zeitraum 1981-2010 lag die Sonnenscheindauer noch zwischen 1.450 und 1.550 Stunden pro Jahr.

Die jährliche Globalstrahlung liegt in Salzkotten zwischen 1.010 und 1.030 kWh/m² (gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2020). Damit liegt Salzkotten im Mittelfeld hinsichtlich der mittleren jährlichen Globalstrahlung in NRW (NRW um 1.000 kWh/m²). Der Vergleich der Zeiträume 1981-2010 und 1991-2020 zeigt auch hier einen Anstieg der Globalstrahlung in NRW; in Salzkotten lag der gemittelte Wert über den Zeitraum 1981-2010 noch zwischen 990 und 1.010 kWh/m². Im Gebiet des Bebauungsplanes wird die Globalstrahlung mit 1.020 kWh/m² für den Zeitraum 1991-2020 angegeben.

Aufgrund der oben erläuterten Sonnenscheindauer und Globalstrahlung liegt im Bebauungsplangebiet eine hohe Eignung für die Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen vor.

Aus dem Solaratlas NRW lassen sich geeignete Flächen für die Solarenergie identifizieren und Informationen über die Eignung der vorhandenen Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie ableiten.

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

auf den nach Süden geneigten Dächern eine Strahlungsenergie von 1.000 kWh/m² pro Jahr.

Da es sich nur um freistehende Wohnhäuser mit zum Teil großen räumlichen Abständen zueinander handelt, ergeben sich keine Verschattungen der Gebäude untereinander. Bei der Planung neuer Gebäude ist darauf zu achten, dass diese sich bei unterschiedlichen Gebäudehöhen nicht gegenseitig verschatten, um eine optimale solare Ausnutzung der Dachflächen zu gewährleisten.

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

Geltungsbereich

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, der bereits größtenteils bebaut ist. Auch das Umfeld ist bebaut. Negative Beeinträchtigungen des Klimas durch die mögliche Baulückenschließung sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet erfüllt keine besonderen Klimaschutzfunktionen.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann auch durch die Bewohner der Neubauten genutzt werden, die Errichtung neuer Verkehrswege wird vermieden. Aufgrund der zentralen Lage – auch zu verschiedensten Infrastruktureinrichtungen – wird eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt. Eine regelmäßige Busanbindung in das Stadtzentrum ist vorhanden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Einhaltung der Obergrenzen der GRZ und die verminderte GFZ bewirken eine offene, aufgelockerte Bebauungsstruktur, die eine großzügige Durchgrünung zulässt.

Überbaubare Flächen, Baugrenzen

Die im Plangebiet festgesetzten Bauflächen schränken die überbaubaren Bereiche und somit die Versiegelung ein. Die nicht überbaubaren Flächen stellen zum Teil große Nutzgärten da, die einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas leisten.

Die Ausrichtung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann frei gewählt werden. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen lässt eine Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden zu; dieses bewirkt einen hohen Wohnwert und energetische Vorteile.

11. Städtebauliche Statistik

überbaubare Grundstücksflächen	14.220 qm	40 %
nicht überbaubare Grundstücksflächen	18.825 qm	53 %
öffentliche Verkehrsflächen	2.680 qm	7 %
<hr/>		
Gesamtfläche	35.725 qm	100 %

Salzkotten, 12.08.2021

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger