

Stadt Salzkotten



Bebauungsplan SK 48 'Kottenstraße', Salzkotten/Upsprunge

(gem. § 13 BauGB)



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Satzungsfassung
gem. § 10 BauGB**

07/2023



INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1	Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Planerische Vorgaben - Flächennutzungsplan	5
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	6
4.2	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlage / Garagen / Carports	7
4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
4.4	Nutzung solare Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik	7
5	Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung der Stadt Salzkotten)	8
6	Erschließung	9
6.1	Verkehrsflächen	9
6.2	Ver- und Entsorgung	9
7	Umweltbelange und Artenschutz	10
7.1	Umweltbezogene Belange.....	10
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
7.3	Artenschutz	12
7.4	Belange des Bodenschutzes, Kampfmittel	12
7.5	Klimaschutz.....	12
7.6	Monitoring	13
8	Denkmalschutz und Denkmalpflege	13
9	Städtebauliche Statistik	14



1 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 48 „Kottenstraße“, Salzhausen/Upsprunge umgrenzt ein bereits bestehendes Wohngebiet. Anfang der siebziger Jahre begann die Ansiedlung der ersten Einfamilienhäuser und über die Jahre hat sich dies zu einer Wohnsiedlung geformt. Die Wohnsiedlung besteht hauptsächlich aus eingeschossigen Wohngebäuden, mit der Zeit sind durch Neu- oder Umbauten vereinzelt zweigeschossige Wohngebäude hinzugekommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes SK 48 „Kottenstraße“, Salzhausen/Upsprunge ist aufgrund eines Interessenkonfliktes zwischen einem Grundstückbesitzer und der umliegenden Nachbarschaften zurückzuführen. Grund für den Interessenkonflikt lag in dem Bauvorhaben und Planung des Grundstückseigentümers, aus seinem vorhandenen eingeschossigen Einfamilienhaus ein dreigeschossiges Mehrfamilien-Mietshaus mit 4 Wohneinheiten durch Erweiterung zu erstellen. Die geplante Dimension des Umbaus/Erweiterung fügt sich hierbei nicht in die Struktur der Nachbargebäude ein und würde den Charakter des Wohngebiets beeinflussen und stören. Die Anregung gem. § 24 Gemeindeordnung zur Erstellung eines Bebauungsplanes für das Wohngebiet in der Gemarkung Salzhausen, Flur 6 und Gemarkung Upsprunge, Flur 2 wurde von Anwohnern der Kottenstraße, Danziger Straße und des Lindenweges an die Stadt getragen. Daraufhin hat der Rat der Stadt Salzhausen für den Bereich um die Kottenstraße erstmalig die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um die vorhandenen Strukturen zu sichern und die städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich zu steuern.

Die Stadt Salzhausen möchte für den bisher nicht mit einem Bebauungsplan überplanten Bereich der Kottenstraße 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 ein unbebautes Grundstück befindet sich 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 der Kottenstraße 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.

Die Stadt Salzhausen 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 48 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). Für das Bauleitplanverfahren wurde von der Stadt Salzhausen eine Veränderungssperre gem. § 14 Nr. 1 veranlasst, damit geplante Bauvorhaben vorübergehend nicht ausgeübt werden können.

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 Salzhausen hat in seiner Sitzung am 16.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes SK 48 'Kottenstraße', Salzhausen/Upsprunge beschlossen. Von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten, macht die Stadt Salzhausen 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.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Stadtgebiet Salzhausens sowohl in der Kernstadt als auch im Ortsteil Upsprunge und hat eine Größe von ca. 2,25 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Südgrenze der Kottenstraße, im Osten durch die nördliche Grenze des Lindenweges und den an der Kottenstraße anliegenden Grundstücken, im Süden durch die Nordgrenze des Lindenweges. Die westliche Grenze wird durch die Ostgrenze der Danziger Straße festgelegt.

Es gehören die Flurstücke 907, 909, 1268, 1269, 1270, 1271, 1273, 1274, 1370, 1371, 1372, 1892, 1898, 2105, 2165, 2180, 2181, 2273, 2274 und 2869 (tlw.; Kottenstraße) der Gemarkung Salzhausen, Flur 6 und die Flurstücke 262, 273, 274, 275, 277, 279, 280, 364, 369, 392, 394, 401, 549, 550, 711 und 746 der Gemarkung Upsprunge, Flur 2 zum Geltungsbereich.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

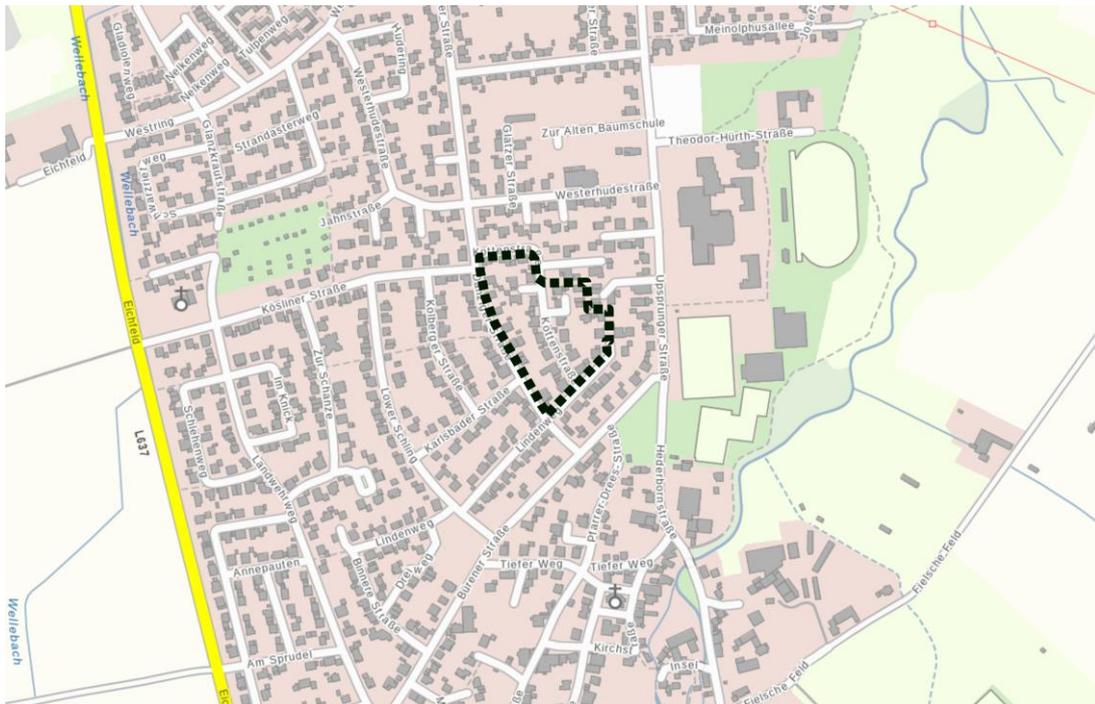


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich; ohne Maßstab (Quelle: ww-tim-online.nrw.de; eigene Darstellung)

3 Planerische Vorgaben - Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dar.

Die Änderung widerspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

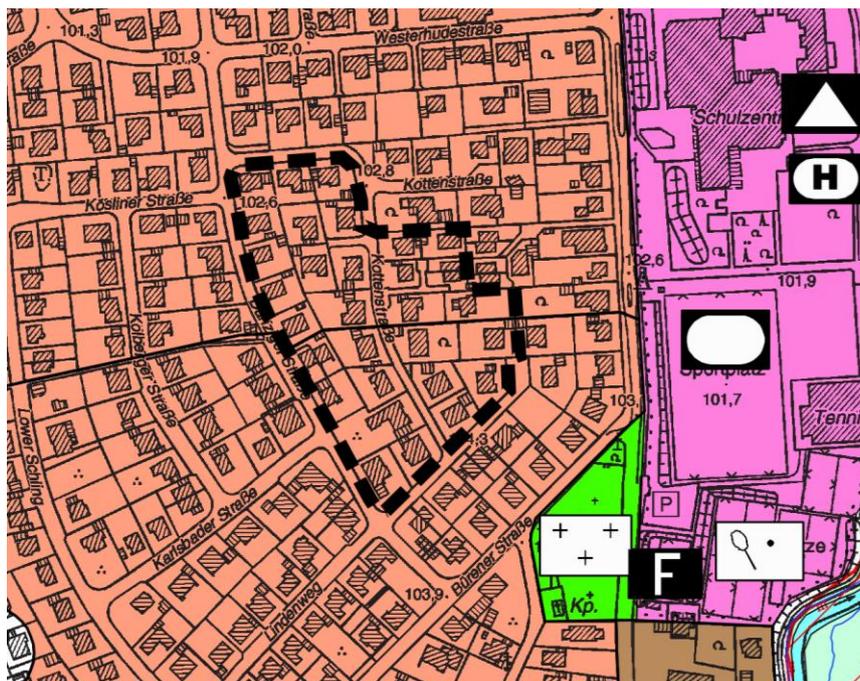


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten; ohne Maßstab (Quelle: Stadt Salzkotten)



4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet wird als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gem. § 4 BaunNVO ausgewiesen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die ausnahmsweise zulässig sind, nicht zulässig, da sich ausschließlich Wohngebäude im Geltungsbereich befinden und der Charakter von Wohnstraßen auch weiterhin erhalten werden soll.

Im Plangebiet wird in Anlehnung an die übliche Siedlungsdichte im Bereich der 'Kottenstraße', 'Danziger Straße' und 'Lindenweg' eine GRZ von höchstens 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der höchstzulässigen Grundflächenzahl für 'Allgemeine Wohngebiete' nach § 17 Abs. 1 BauNVO und eröffnet einen hinreichenden Spielraum bei der Ausschöpfung des jeweiligen Baugrundstückes für bauliche Zwecke.

Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und der offenen Bauweise wird sichergestellt, dass sich diese in die vorhandenen Strukturen der wohnbaulich genutzten Umgebung anpassen. Dies wird ebenfalls durch das Maß der baulichen Nutzung gewährleistet.

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. Für alle Wohngebäude im Geltungsbereich gilt eine maximale Traufhöhe von 7,50 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m. Ausgenommen sind die Grundstücke Gemarkung Upsprunge, Flur 2, Flurstück 262 und 273, für die eine maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen von 10,50 m erlaubt ist. Hierbei orientiert sich die Festsetzung zum einen am Bestand, insbesondere Flurstück 262, und zum anderen an der Höhe der benachbarten Wohngebäude, die auf der südlichen/östlichen Straßenseite des Lindenweges ebenfalls eine Gebäudehöhe über 10,00 m aufweisen. Der Lindenweg stellt demnach eine andere städtebauliche Situation mit höheren Gebäudekubaturen dar, dem die Flurstücke 262 und 273 zugeordnet sind.

Zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen ist der erforderliche untere Höhenbezugspunkt wie folgt bestimmt:

Der untere Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ergibt sich aus den festgesetzten NHN-Höhen der an das Grundstück angrenzenden endausgebauten Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) in der geometrischen Mitte der zur Straße angewandten Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straße errechnete Mittelwert der maßgebliche untere Höhenbezugspunkt.



4.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlage / Garagen / Carports

Die im Plangebiet festgesetzten Bauflächen schränken die überbaubaren Bereiche und somit die Versiegelung ein und sollen dementsprechend zur Förderung der Begrünung auf den Grundstücken beitragen.

Die Baugrenzen dürfen mit geschlossenen Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast ist (Wintergärten), um bis zu 3 m überschritten werden. Die Überschreitung darf insgesamt max. 10 m²/ betragen und muss einen Abstand von mind. 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächen halten.

Nebenanlagen und Garagen/überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 3,0 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen halten. Bei Eckgrundstücken kann der Abstand für Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise bis auf 1,0 m verringert werden - dies gilt nicht entlang der Erschließungsstraßen des Grundstückes, der Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Erschließungsstraßen ist einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist zu begrünen.

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Hinsichtlich der Themen Klimaschutz und Klimaanpassung sowie zur Förderung von Biodiversität wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Vorgartengestaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 Folgendes bestimmt:

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

Anhand dieser Festsetzung soll der Anteil der versiegelten Fläche geringgehalten werden, wodurch die Grundstücke durch den Ausbau von Versickerungsmöglichkeiten eine Resilienz vorweisen.

4.4 Nutzung solare Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik

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 1991-2021) 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 1991-2021). 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 1991-2021 angegeben.

Aufgrund der oben erläuterten Sonnenscheindauer und Globalstrahlung liegt im Geltungsbereich 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 Solarthermieranlagen 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.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Photovoltaik-Pflicht festgesetzt, um das Potenzial der Dachflächen zur Energiegewinnung mittels solarer Strahlungsenergie auszuschöpfen. Demnach sind im Geltungsbereich für die jeweiligen Gebäude mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Dies ist nur bei Neu- und Umbaumaßnahmen erforderlich, bei Bestandsbauten müssen keine Maßnahmen getroffen werden.

5 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung der Stadt Salzkotten)

Vorschriften bezüglich der Sockelhöhe, Dachkonstruktion und -neigung, Dachgauben/Zwerchhäuser, Gestaltung von Doppelhäusern und bauliche Einfriedungen sind der Gestaltungssatzung der Stadt Salzkotten zu entnehmen, welche parallel zum Bebauungsplan beschlossen wird.

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich in erster Linie an den vorhandenen Bestand; vor allem die Vorschriften zur Sockelhöhe sowie zur Dachform und -neigung entsprechen den Maximalwerten und der Konstruktion des Bestandes im Siedlungsgebiet.



Zum Erhalt des Siedlungsbildes sowie zur Aufwertung der Freiraumqualität im Straßenraum ist die Höhe von baulichen Einfriedungen an öffentlichen Erschließungsstraßen und in einem Abstand bis zu 3 m zu diesen (Vorgartenzone) bis zu 0,80 m zulässig. Ausnahmsweise kann bei Eckgrundstücken für den rückwärtigen Gartenbereich ein Zaun (mind. 75 % Öffnungen) bis zu 1,20 m Höhe zugelassen werden. Diese Festsetzung gilt für die Errichtung neuer Einfriedungen, da bereits vorhandene Einfriedungen Bestandsschutz besitzen.

Bezüglich zum Erhalt des Siedlungsbildes sind im Geltungsbereich die Doppelhäuser in der Gestaltung einheitlich auszuführen.

Anhand der Vorschrift zur Errichtung von Dachgauben bzw. Zwerchhäuser soll ein qualitatives Wohnen im Dachgeschoss ermöglicht werden. Jedoch ist dies mit der Einhaltung der festgesetzten Maße verknüpft, um einen unmaßstäblichen und zu massiven Ausbau des Dachgeschosses zu vermeiden.

6 Erschließung

6.1 Verkehrsflächen

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

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist abwassertechnisch bereits vollständig über die Kanäle in der 'Kottenstraße' sowie auf der 'Danziger Straße' und 'Lindenweg' erschlossen. Die Grundstücke sind über vorhandene Schmutzwasserkanäle und Regenwasserkanäle im nördlichen Bereich und über den vorhandenen Mischwasserkanal im südlichen Bereich angeschlossen. Die Grundstücke werden von den Stadtwerken Salzkotten mit Frischwasser versorgt.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sichergestellt (WA - 48 m³/h/2h, teilweise sind 96 m³/h/2h möglich).

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 Niederschlagswasserbeseitigung wird über die vorhandenen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanäle geregelt. Durch die Festsetzung der Vorgartenzone (siehe 4.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung (Verbot von Schottergärten) wird die Begrünung auf dem Grundstück gefördert, wodurch sich mehr Versickerungsmöglichkeiten ergeben.



7 Umweltbelange und Artenschutz

7.1 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 geht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Heutiger Zustand	Zustand nach Planung
Mensch	Flächen bereits anthropogen durch bestehende Bebauung geprägt / von Wohnbebauung umgeben / keine Naherholungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Bebauung.	Der Gebietscharakter wird erhalten / Zunahme der Emission aufgrund einer Baulücke nicht erwartet / keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Bebauung erwartet. Durch die Festsetzungen werden keine Nutzungen zulässig, die eine negative Auswirkung auf das Schutzgut Mensch haben.
Pflanzen und Tiere	Flächen bereits bebaut / Vegetation weist nur geringe Naturnähe auf, da nur Hausgärten, somit nur geringen bis mäßigen Wert. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang und somit außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Auch sind keine festgesetzten Biotope von der Planung betroffen.	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. Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.
Landschaft	Bebaute Fläche, angrenzend Baugebiete und Straßenverkehrsflächen. Landschaftsgestalt und Landschaftsbild durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt.	Keine Beeinträchtigung der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes, da die bebaute Fläche sich im Siedlungsraum befindet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes richten sich nach den vorhandenen Gebäuden, so dass das Landschaftsbild nicht verändert wird und



		sonit auch eine negative Beeinträchtigung der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes auszuschließen ist. Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.
Boden / Fläche	Bebaute Flächen, angrenzend Baugebiete und Straßenverkehrsflächen. Möglichkeit der Bebauung durch § 34 BauGB gegeben.	Keine zusätzliche Bebauung gegenüber dem heutigen Planungsrecht vorbereitet. Die vorgesehene Grundflächenzahl entspricht den in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für WA und kann somit als allgemein verträglich angesehen werden. Keine erheblichen Auswirkungen.
Wasser	Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer. Eine besondere Relevanz des Plangebietes für Gewässer oder Grundwasser ist nicht erkennbar.	Keine Gewässer betroffen. Keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Aufgrund des Verbots von Schottergärten ergeben sich zusätzliche Versickerungsmöglichkeiten. Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.
Luft / Klima	Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches mit aufgelockelter Bebauung. Flächen ohne kleinklimatischen wirksame Luftaustauschbahnen.	Durch kleinflächige zusätzliche Versiegelung keine Auswirkungen auf das Klima. Die lufthygienische Situation wird in 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.



7.2 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 Bebauungsplanaufstellung 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.

7.3 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.

7.4 Belange des Bodenschutzes, Kampfmittel

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

In dem Geltungsbereich sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Hinweise auf Kampfmittelbefunde bekannt. Die Luftbildauswertung hat ergeben, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

7.5 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).

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 Einhaltung der Obergrenzen der GRZ bewirkt eine offene, aufgelockerte Bebauungsstruktur, die eine großzügige Durchgrünung zulässt.

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.

Anhand der Festsetzung zur Photovoltaik-Pflicht und zur Unzulässigkeit von Schottergärten sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Bebauungsplan getroffen worden. Zusätzlich dient die Gestaltungssatzung ebenfalls als Maßnahme zum Klimaschutz, da beispielsweise die Möglichkeit einer extensiven Dachbegrünung auf Schrägdächern (max. 25°) bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen besteht.

7.6 Monitoring

Nach § 13 (3) BauGB Satz 1 ist im vereinfachten Verfahren § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Überwachungsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.

8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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/Gemeinde 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).

9 Städtebauliche Statistik

Überbaubare Grundstücksflächen	12.764 qm	57 %
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	8.290 qm	37 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.460 qm	6 %
<hr/>		
Gesamtfläche	22.514 qm	100 %

Aufgestellt:
Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Salzkotten
Der Bürgermeister

im April 2023

Salzkotten, 12.09.2023

gez. Berger

Dipl.-Ing. Markus Caspari

.....