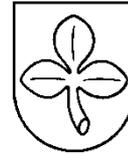


STADT SALZKOTTEN



B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur Aufstellung des Bebauungsplanes
SK 49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I', Salzotten/Verne
(Offenlage)

Inhaltsverzeichnis

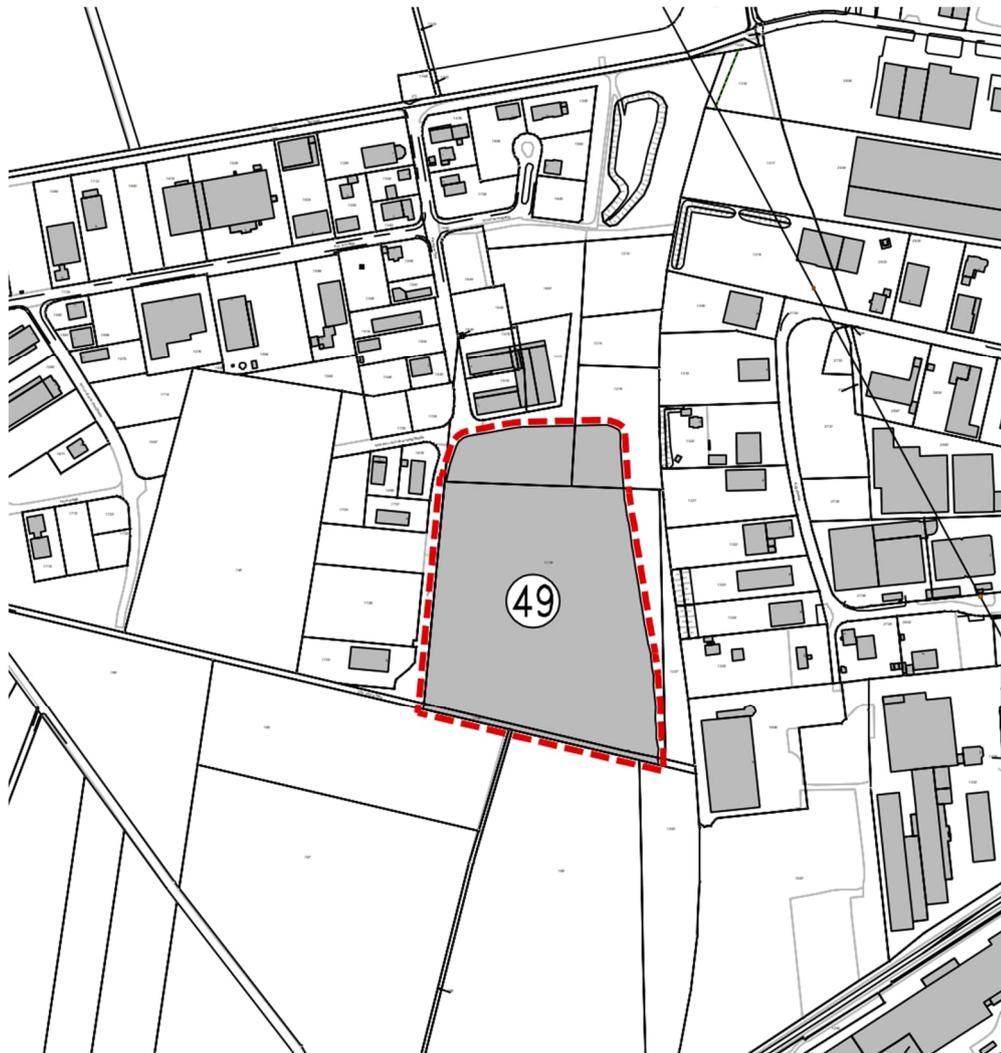
1.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
2.	Planerische Vorgaben.....	3
2.1.	Regionalplan	3
2.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Salzotten	3
2.3.	Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.	Aufstellungsverfahren	4
4.	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	5
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4.	Verkehrsflächen	9
5.5.	Flächen für die Abwasserbeseitigung, Regenwasserrückhaltebecken	10
5.6.	Hauptversorgungsleitungen	11
5.7.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.8.	Photovoltaik auf Dachflächen	13
5.9.	Örtliche Bauvorschriften – Gestalterische Festsetzungen.....	15
6.	Verkehrskonzept	16
7.	Ver- und Entsorgung	16
7.1.	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	16
7.2.	Niederschlagswasser	17
7.3.	Stromversorgung, Gasversorgung.....	17
7.4.	Abfallentsorgung	18
8.	Immissionsschutz/Emissionen	18
9.	Umweltbelange, Artenschutz, FFH.....	18
9.1.	Umweltprüfung/Umweltbericht	18
9.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
9.3.	Artenschutz	19
9.4.	Belange des Bodenschutzes, Kampfmittel	19
9.5.	Belange des Klimaschutzes	20
10.	Bodendenkmal- und Denkmalschutz.....	23
11.	Städtebauliche Statistik.....	23

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt westlich der Kernstadt Salzkotten und stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes 'Haltiger Feld' dar. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die Straße 'Haltiger Feld' und wird im Osten durch die Neuplanung der B1n (Stand Dezember 2021) sowie im Süden durch den Hauptwirtschaftsweg 'Der Hohe Weg' begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Verne Flur 5 Flurstücke 1179, 1199, 1219 und 1681.

Die Größe des Plangebietes beträgt circa 5,3 ha.



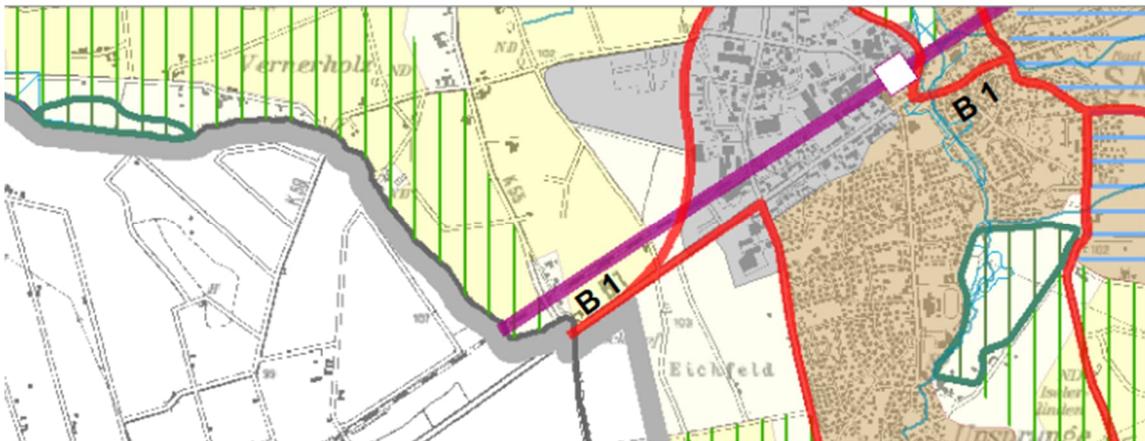
Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 49 – ohne Maßstab

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

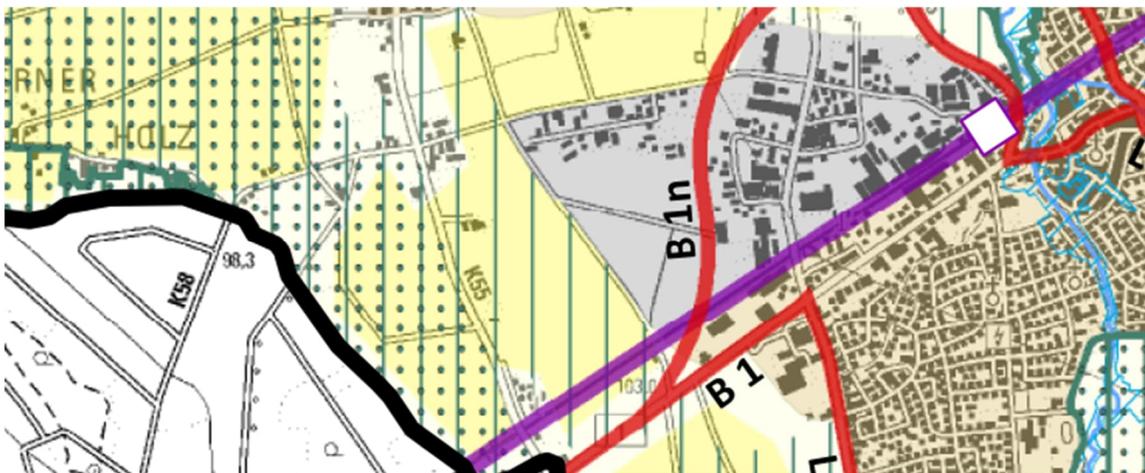
2. Planerische Vorgaben

2.1. Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 49 ist im 'Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter' (TA PB-HX) sowie im Entwurf zum Regionalplan OWL als 'Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)' dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Paderborn-Höxter - unmaßstäblich

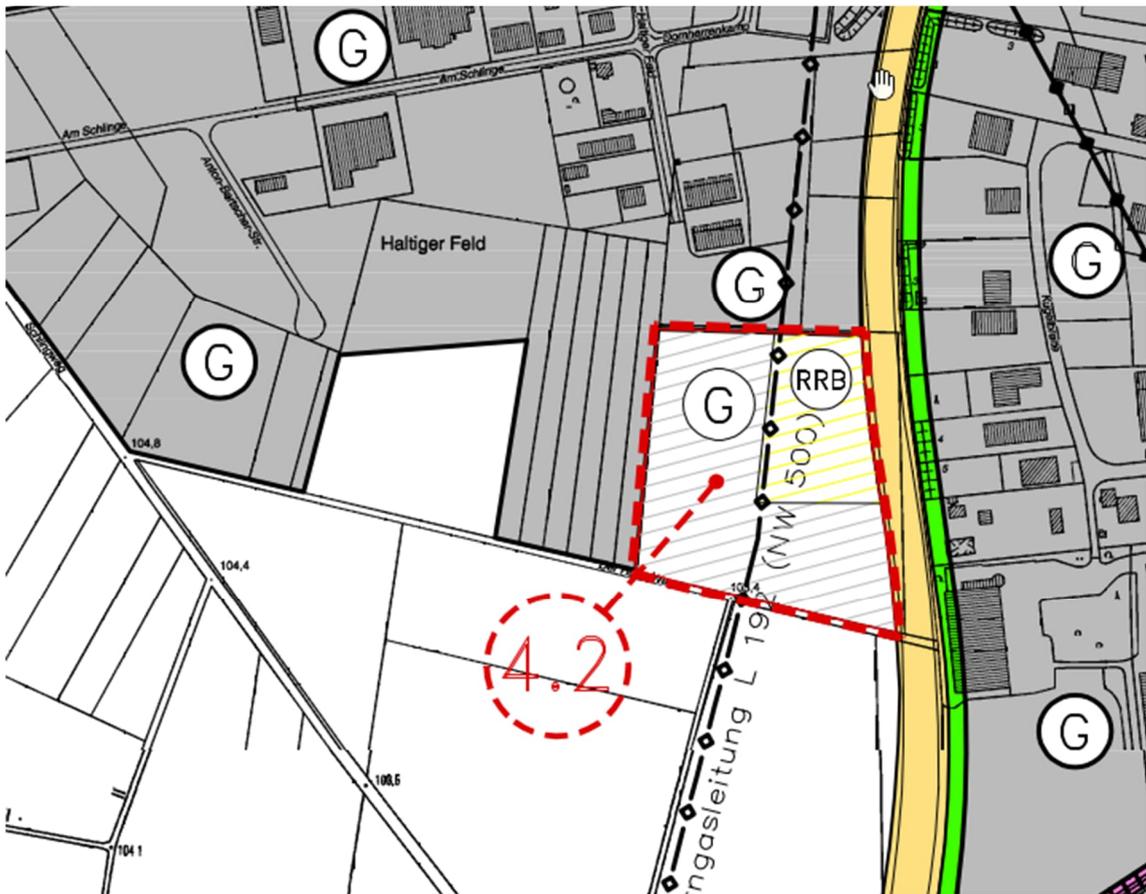


Auszug aus dem Entwurf zum Regionalplan OWL - unmaßstäblich

2.2. Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten

Da gem. § 8 Abs. 1 S. 1 BauGB ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, werden die entsprechenden Flächen im Zuge der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzkotten im Bereich 4.2 'Erweiterung Haltiger Feld Süd' von 'Flächen für die Landwirtschaft' in 'Gewerbliche Bauflächen' und 'Flächen für die Abwasserbeseitigung – Regenrückhaltebecken' geändert. Der Rat der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 03.11.2022 die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

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



Auszug aus dem Vorentwurf der 34. Änderung des FNP - Änderungsbereich 4.2 - unmaßstäblich

2.3. Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die bisherigen Bebauungspläne SK 24 'Haltiger Feld', Salzkotten/Verne und SK 44 'Haltiger Feld Süd', Salzkotten/Verne für die Grundstücke Gemarkung Verne Flur 5 Flurstücke 1219 und 1681 (jeweils Teilflächen) außer Kraft.

3. Aufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 03.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes SK 49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I', Salzkotten/Verne sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Salzkotten am 30.11.2022 vom 08.12.2022 bis 20.01.2023 einschließlich statt.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Salzkotten am 13.02.2023 wurde über die Eingaben der frühzeitigen Beteiligung beschlossen und der Offenlegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB findet nach ortsüblicher Bekanntmachung der Auslegung am 10.05.2023 in der Zeit vom 22.05.2023 bis 21.06.2023 einschließlich statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.05.2023 um Stellungnahme gebeten.

Als Teil der Begründung besteht der Umweltbericht mit der artenschutzrechtlichen Beurteilung, beides Büro R.J. Bölte, Paderborn 03.04.2023.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Der Stadt Salzkotten stehen kaum noch gewerbliche Grundstücke zur Verfügung. Der überwiegende Teil der planungsrechtlich abgesicherten Gewerbeflächen ist bebaut oder als betriebsgebunden anzusehen. Demnach ist die Entwicklungsmöglichkeit im gewerblichen Bereich durch die Verknappung von verfügbaren gewerblichen Bauflächen zukünftig stark eingeschränkt.

Zur weiteren gewerblichen Entwicklung der Stadt Salzkotten besteht das Erfordernis der planungsrechtlichen Absicherung entsprechender gewerblicher Bauflächen und die Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Eingriff in die Agrarstruktur ist unabdingbar erforderlich für die beabsichtigten Nutzungen.

Das Plangebiet stellt eine systematische Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes Haltiger Feld/Haltiger Feld Süd auf der Grundlage des Rahmenplanes Berglar-West und gleichzeitig dessen dritten Bauabschnitt dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung soll durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes SK 49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I' erfolgen.

Zudem ist sich die Stadt Salzkotten bewusst, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nutzungen möglich werden, durch die landwirtschaftliche Produktionsflächen entfallen. Aufgrund der Darstellungen im Regionalplan bzw. im Regionalplanentwurf und der systematischen Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes sowie aufgrund der Lagegunst an der B1/B1n hält die Stadt Salzkotten die Aufstellung des Bebauungsplanes für städtebaulich sinnvoll und folgerichtig. Zudem stehen der Stadt Salzkotten keine Planungsalternativen in diesem Flächenumfang zur Verfügung, brachgefallene und nutzbare Flächen anderer Art stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Unter Abwägung der o.g. Vorteile und dem Eingriff in die Agrarstruktur wird an der Planung festgehalten.

Zur Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers wird im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Dies beruht auf der Planung des Entwässerungskonzeptes der Bebauungsplangebiete SK 24 und SK 44 und stellt zudem die Grundlage für ein erweitertes naturnahes und ökologisches Entwässerungskonzept für das Plangebiet und für zukünftige Erweiterungen mit offenen Gräben und weiteren Rückhalteräumen dar.

Die verkehrliche Erschließung der Erweiterung erfolgt über die bereits bestehenden Erschließungsstraßen 'Haltiger Feld' und 'Berglar' zur Franz-Kleine-Straße und weiter zur B 1 bzw. L 636.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden entsprechend den städtebaulichen Zielen als 'Gewerbegebiet' (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ausschluss von Tankstellen

Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Tankstellen, die sich an den Endverbraucher richten, sind nicht zulässig, da Tankstellen in der Nähe – entlang der B1 – ausreichend vorhanden sind. Zudem entspricht diese Nutzung nicht den Entwicklungszielen des Gewerbegebietes.

Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ziel der Planaufstellung ist die Bereitstellung von gewerblichen Grundstücken und somit die Unterbringung von gewerblichen Betrieben und Anlagen. Demnach werden die Nutzungen ausgeschlossen, die keinen Bezug zu diesem Entwicklungsziel des Plangebietes haben – dieses gilt für Anlagen für sportliche Zwecke, welche gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig sind, sowie für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, welche gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Nutzungen sind in allen Baugebieten, die dem Wohnen dienen (§§ 4 bis 6a BauNVO), allgemein zulässig. Demzufolge sind solche Nutzungen auch in diesen Baugebietstypen vorrangig unterzubringen. Die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet sollen daher nicht mit Nutzungen belegt werden, die an anderer zentraler Stelle im Stadtgebiet zur Verfügung stünden. Zudem sind Sportstätten im Stadtgebiet Salzkotten ausreichend und an zentral gelegeneren Standorten vorhanden. Eine Einschränkung derartiger Nutzungen durch den hier vorgenommenen Ausschluss im Bebauungsplan SK 49 kann somit außer Acht gelassen werden. Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes bleibt trotz des Ausschlusses gewahrt.

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

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

Ausschluss von Vergnügungsstätten

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

Steuerung von Einzelhandelsbetrieben

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

Als Grundlage der planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels dient das am 03.05.2010 durch den Rat der Stadt Salzkotten beschlossene Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Salzkotten des Büros Junker + Kruse, Dortmund. Die Grundsätze 1 und 2 des EHK legen fest, dass Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt liegen sollen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 49 werden diese Einzelhandelsnutzungen daher ausgeschlossen. Zur Feinsteuerung der Nutzungsarten wird gem. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende 'Textliche Festsetzung' getroffen:

Stadt Salzkotten

Begründung zum Bebauungsplan SK 49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I', Salzkotten/Verne

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

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

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

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

Eine Ausnahmeregelung ist für einen Kiosk zur Versorgung der im Gebiet Tätigen möglich. Aufgrund der Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich wird ein Kiosk zugelassen:

Ausnahmsweise sind Kioske mit bis zu 50 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, Getränke u. a. nahversorgungsrelevante Sortimente zur Versorgung der in diesem Gebiet Tätigen zulässig.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise werden entsprechend den angrenzenden Bebauungsplänen SK 24 und SK 44 weitergeführt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Interesse einer optimalen Ausnutzbarkeit der gewerblichen Flächen eine **Baumassenzahl** (BMZ) von 10,0 und eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,8 – die Obergrenzen nach BauNVO – festgesetzt.

Gemäß §§ 16 und 18 BauNVO wird eine maximal zulässige **Höhe baulicher Anlagen** festgesetzt – eine Oberkante (OK) in Metern über Normalhöhennull (NHN). Da der Bezug auf NHN als Bezugspunkt für Bauvorhaben rechtseindeutig ist, wurde für die zulässige Höhe baulicher Anlagen dieser Bezugspunkt gewählt. Die Oberkante von Gebäuden darf 124,00 m über NHN nicht überschreiten. Dies entspricht in etwa einer maximalen Gebäudehöhe von 20,00 m über Straßenoberkante der angrenzenden Straße 'Haltiger Feld' (Endausbauhöhe, höchster Punkt) und demnach der Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen aus den angrenzenden Bebauungsplänen SK 24 und SK 44.

Als Oberkante gilt je nach Dachform die Oberkante der Attika oder die Oberkante von Brüstungen bzw. der obere Abschluss der Wand bei Flachdächern, der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First bei Satteldächern) bzw. der obere Punkt des geneigten Daches bei Pultdächern.

Das festgesetzte Höchstmaß darf ausnahmsweise bis zu 20 % der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen überschritten werden.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen geregelt. Sie sind so festgesetzt, dass sie einen möglichst großen Spielraum für die zukünftige Bebauung zulassen und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. In Anlehnung an die Festsetzungen der Bebauungspläne SK 24 und SK 44 haben die Baugrenzen einen Abstand von 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche. Der Abstand der Baugrenzen zur Fläche für Versorgungsanlagen ist auf 3,00 m bzw. 2,50 m festgesetzt.

5.4. Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird der Hauptwirtschaftsweg 'Der Hohe Weg' im Süden des Plangebietes überplant. Über die festgesetzte Verkehrsfläche werden die südlich gelegenen Grundstücke erschlossen.

Um im Bereich der Straße 'Haltiger Feld' die notwendige Straßenbreite für den späteren Ausbau zu erreichen, wird eine Teilfläche des Flurstückes 1179 noch als 'Straßenverkehrsfläche' festgesetzt (ca. 9,6 m²).

5.5. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Regenwasserrückhaltebecken

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes SK 24 'Haltiger Feld', Salzkotten/Verne wurde für die Abwasserentsorgung im Gewerbegebiet Haltiger Feld ein 'Generalentwässerungsplan für die geordnete Entwässerung des Gesamtgebietes Haltiger Feld' (zwischen Berglar – Weg und Bahnstrecke) erstellt.

Zur Umsetzung dieses Entwässerungskonzeptes wurden bereits im Bebauungsplan SK 24 'Flächen für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung: Rückhaltung von Niederschlagswasser' im Osten großflächig festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan SK 24 'Haltiger Feld', Salzkotten - unmaßstäblich

Entsprechend der bereits bestehenden Festsetzungen und folglich weitergeführter städtebaulicher Planungen werden im Bebauungsplangebiet SK 49 'Flächen für die Abwasserbeseitigung – Regenwasserrückhaltebecken' festgesetzt. Der Umfang der Fläche entspricht der berechneten Fläche, die für das Plangebiet sowie für weitere gewerbliche Erweiterungen Richtung Süden zur Verfügung stehen muss. Demnach handelt es sich hier um eine zukunftsfähige Erweiterungsfläche, die der Stadt Salzkotten entsprechende gewerbliche Ausweitungen und deren ökologische Niederschlagswasserbeseitigung ermöglicht.

Zudem stellt das Regenwasserrückhaltebecken die Grundlage für ein naturnahes und ökologisches Entwässerungskonzept für das Plangebiet und für zukünftige gewerbliche Erweiterungen dar, welches mit offenen Entwässerungsgräben und einem System aus mehreren Rückhalteräumen bereits vor Einleitung in das Regenwasserrückhaltebecken eine Vorklärung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und befestigten Flächen vornimmt. Bei dem Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet handelt es sich demnach nicht um ein technisches Bauwerk, sondern es ist eine naturnahe Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen.

Weiterführende Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung vgl. dazu Kap. 7.2 Niederschlagswasser.

5.6. Hauptversorgungsleitungen

Durch das Plangebiet verläuft in Nordsüd-Richtung eine Gashochdruckleitung. Demnach wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 eine Hauptversorgungsleitung mit einem beiderseits der Leitungsachse freizuhaltenen Schutzstreifen von 4,00 m festgesetzt.

Dieser Schutzstreifen ist von Bebauung und Baumpflanzungen freizuhalten. Darüber hinaus sind bezüglich Nutzung, Bodenabtrag, Oberflächenbefestigungen etc. innerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung die Vorgaben des Leitungsträgers zu beachten.

5.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Durch diese Eingrünungsmaßnahme entsteht eine Aufwertung des Straßenbildes, zugleich stellt die Heckenbepflanzung eine ökologische Aufwertung dar.

Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Liste standortgerechter Laubgehölze aufgeführt.

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

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

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 und flachgeneigten Dächern getroffen. Es wird festgesetzt, dass im Plangebiet die Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 20 Grad Dachneigung mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Begrünung sind für Dachbegrünung geeignete Stauden und/oder entsprechend geeignete vorkultivierte Vegetationsmatten zu verwenden. Es wird eine Substratstärke von mindestens 8 cm festgesetzt.

Um der technischen Ausstattung von gewerblichen Anlagen gerecht zu werden, werden Ausnahmen von der flächigen Dachbegrünung zugelassen – so sind bspw. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Belichtungsflächen sowie nutz- und begehbare Bereiche zulässig, insofern der zu begrünende Dachflächenanteil mindestens 70 % beträgt.

Es wird explizit herausgestellt, dass die Ausnahme von der Verpflichtung der flächigen Dachbegrünung nicht für Module zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie gilt. Denn die Kombination von Photovoltaik/Solarthermie und Dachbegrünung bietet Vorteile – ein begrüntes Dach sorgt für wesentlich niedrigere Umgebungstemperaturen als vergleichbare Kies- oder Nacktdächer, dadurch bleibt auch die Temperatur der Module geringer; dies wiederum führt zu einem Mehrertrag.

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° zu begrünen. Die Begrenzung auf 20° ist wirtschaftlich angemessen – eine Dachbegrünung auf einem Dach bis 45° Dachneigung ist technisch machbar, verursacht jedoch wesentlich höhere Kosten im Konstruktionsaufbau und in der Unterhaltung.

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

Begrünte Dachflächen halten gleichzeitig Niederschlagswasser zurück bzw. verlangsamen den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers, was wiederum die Folgen von Starkregenereignissen mildert. Zudem fließt das Niederschlagswasser verzögert der Kanalisation und den Regenwasserrückhalteanlagen zu. So ist eine Dachbegrünung ebenso relevant für die Klimaanpassung, denn Starkregenereignisse häufen sich. Durch die festgesetzte Substratstärke von mindestens 8 cm, kann ein Spitzenabflussbeiwert (Cs) von 0,5 bis 0,7 erreicht werden, wobei ein unbegrüntes Dach einem Cs-Wert von 1,0 gleichsteht.

Mit begrünteten 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.

Im Gründachkataster des Fachinformationssystems Klimaanpassung des LANUV wird für bestehende Gebäude die Eignung der Dachflächen für eine Dachbegrünung angezeigt. Die Dachflächen der benachbarten Gewerbegrundstücke werden größtenteils als 'sehr gut geeignet: Dachneigung 0° – 5°' dargestellt. Vereinzelt werden Dachflächen aufgrund ihrer Neigung (> 5°-10°, > 10°-15°) als 'gut geeignet' bzw. 'noch geeignet' angezeigt. Diese Werte lassen sich auf die künftigen Gewerbebauten im Plangebiet übertragen.

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

Die Festsetzung einer Dachbegrünung gilt der Klimaanpassung und damit der nach § 1a Abs. 5 BauGB geforderten klimaangepassten städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund der aufgezählten positiven Wirkungen einer Dachbegrünung sind deshalb die mit der Festsetzung verbundenen Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit angemessen. Der mit einer Dachbegrünung entstehende Mehraufwand wird hinsichtlich des Klima- und Umweltschutzes höher bewertet.

5.8. 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 24.08.2020 den Beschluss gefasst, dass in den Grundstückskaufverträgen zu gewerblichen Grundstücken die Dachinstallation von Photovoltaikanlagen zu vereinbaren ist. Es wurde beschlossen, dass eine Anlage mit einer Nennleistung von mind. 8 kWp zu installieren ist, insofern die verfügbare Fläche ausreicht. Zudem wurde im Hauptausschuss am 30.11.2021 beschlossen, 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 in Weiterführung des Beschlusses des Hauptausschusses die folgende Festsetzung im Bebauungsplan SK 49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I', Salzkotten/Verne getroffen:

Photovoltaikpflicht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

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

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

Die Module zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind so auszugestalten, dass sie mit der Dachbegrünung vereinbar sind.

Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze nach §§ 12, 14 BauNVO. Hierauf angebrachte Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie können auf die zu realisierende Dachfläche von 50 % 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 und Dachaufbauten, wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen).

Die festgesetzte Photovoltaikpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können jedoch auch Solarwärmekollektoren zur Belegung der verbindlichen Photovoltaikmindestfläche errichtet werden. Damit sollen der Bauherrschaft vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Photovoltaikpflicht belassen werden. Werden Solarwärmekollektoren installiert, kann die dafür beanspruchte Dachfläche auf die zu realisierende Dachfläche durch Photovoltaikmodule angerechnet werden. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die festgesetzte Mindestfläche hinaus erwünscht.

Die Festsetzung schreibt Photovoltaikmodule auf den Dächern der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet 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 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.

Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen ist großzügig gewählt, um im Zuge der Vermessung der einzelnen Grundstücke grundsätzlich die Solarenergie nutzbar zu machen.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebotes und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffes in die Eigentumsfreiheit im Bebauungsplan SK 49 festgesetzt. In Bezug auf Kap. 9.5 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 im Bebauungsplan SK 49 ist eine Maßnahme zur Erreichung der im Klimaschutzkonzept der Stadt Salzkotten formulierten Zielsetzung zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Mit der lokalen, direkten Versorgung der Gewerbegebäude mit Strom aus erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zu den städtischen Klimaschutzzielen geleistet. Die Festsetzung zur Photovoltaikpflicht entspricht den Zielsetzungen des Klimaschutzkonzeptes und dem Beschluss des Hauptausschusses zur verpflichtenden Anbringung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen von Gewerbegrundstücken. 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 Hinweise auf dem Bebauungsplan).

Weitere Ausführungen zur Umsetzung der Klimaschutzziele und weiteren Handlungsmaßnahmen bezüglich der Belange des Klimaschutzes sind auch in Kap. 9.5 ausgeführt.

5.9. Örtliche Bauvorschriften – Gestalterische Festsetzungen

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

Zur Vermeidung langer ungegliederter Baukörper wird eine Festsetzung getroffen, dass in Abständen von mindestens 15 m eine gestalterische Gliederung erfolgen muss. Die Art der Gliederung – z.B. durch differenzierte Baukörper, gestaltete Fugenelemente, Material- und Farbwahl, außenliegendes Tragwerk, Rankgerüste/Spaliere – wird weitgehend dem Bauherrn bzw. dessen Architekten im Sinne einer möglichst weitgehenden Baufreiheit und einer architektonisch anspruchsvollen Gesamtlösung überlassen.

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

6. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung der gewerblichen Erweiterung erfolgt über die bereits bestehenden Erschließungsstraßen 'Haltiger Feld' und 'Berglar' zur Franz-Kleine-Straße und weiter zur B 1 bzw. L 636.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr der Gewerbegebietserweiterung erfolgt über die Haltestellen am Salzkottener Bahnhof. Ergänzend zu den Buslinien besteht vom Bahnhof Salzkotten eine Anschlussmöglichkeit an die Bahnstrecke 430 'Soest-Paderborn-Warburg'.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas, Telekommunikation sowie die Beseitigung von Abwasser kann durch entsprechende Erweiterungen der vorhandenen Leitungen/Netze erreicht werden.

7.1. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Grundstücke werden von den Stadtwerken Salzkotten mit Frischwasser versorgt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird dabei sichergestellt (WA - 96 m³/h / 1.600 l/min).

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die Grundstücke an die zentralen Abwasseranlagen angeschlossen, die in der Straße 'Haltiger Feld' betriebsbereit vorhanden sind bzw. über noch zu verlegene Anschlüsse an die Anlagen in der Straße 'Haltiger Feld' angeschlossen werden. Bei dem Ableitungssystem handelt es sich um ein Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird dabei über entsprechende Zuleitungskanäle dem Gruppenklärwerk Verne zugeführt und dort mechanisch-biologisch behandelt. Die Einleitung des gereinigten Abwassers erfolgt in die Heder.

7.2. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist entsprechend den Anforderungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW (LWG) zu beseitigen. Demnach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Erlangung von Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers wurde zur Beurteilung der anstehenden Bodenarten bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes SK 24 'Haltiger Feld' ein Bodengutachten auch für den jetzigen Geltungsbereich erstellt. Danach wird die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens als sehr gering beurteilt ($K_f = 1 \times 10^{-7}$ bis 1×10^{-8} m/s). Eine geordnete Versickerung ist daher nicht möglich.

Das im GE-Bereich anfallende Niederschlagswasser wird über das in der Straße 'Haltiger Feld' liegende Trennsystem in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet. Es ist ein Becken in offener Bauweise mit einem Fassungsvermögen von 5.200 cbm bereits weiter nördlich an der Straße 'Berglar' vorhanden. Für die Regenwasserkanalisation ist ein Regenklärbecken vorgesehen, um etwaige Verschmutzungen aus dem Regenwasserkanal aufzufangen und sie dem Gruppenklärwerk Verne zuzuführen.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann der als GE* festgesetzte Bereich nicht mehr an das vorhandene Trennsystem angeschlossen werden. Demnach ist das anfallende Schmutzwasser von Dach- und versiegelten Flächen der gewerblichen Grundstücke im GE* in das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken einzuleiten. Es wird im Bebauungsplan folgende 'Textliche Festsetzung' getroffen:

Im GE ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen in die an das Grundstück angrenzende Fläche für die Abwasserbeseitigung einzuleiten. Eine Ableitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.*

Detaillierte Aussagen zur Abwasserentsorgung sind dem genehmigten 'Generalentwässerungsplan für die geordnete Entwässerung des Gesamtgebietes Haltiger Feld' (zwischen Berglar – Weg und Bahnstrecke) zu entnehmen.

7.3. Stromversorgung, Gasversorgung

Die neu errichteten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Versorgung ist grundsätzlich durch die örtlichen Versorgungsträger gesichert.

7.4. Abfallentsorgung

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

Bei den gewerblichen Abfällen zur Beseitigung (ohne haushaltsähnliche Abfälle) und den gewerblichen Abfällen zur Verwertung besteht für den Gewerbetreibenden kein Anschluss- und Benutzungszwang.

Über die bestehenden und zu erweiternden Erschließungsstraßen ist die Entsorgung sichergestellt. Die Verkehrsflächen sind zur Entsorgung im Querschnitt ausreichend dimensioniert.

8. Immissionsschutz/Emissionen

Die zum Plangebiet am nächsten gelegenen Wohngebiete befinden sich in Verne bzw. in der Kernstadt im Bereich 'Westring' südlich der B1 (Entfernung von mind. 950 m). Der Siedlungsbereich von Verne, der für eine zukünftige Wohnbebauung im 'Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA PB-HX' bzw. im Entwurf zum Regionalplan OWL dargestellt ist, ist vom geplanten Gewerbegebiet über 850 m entfernt. Nutzungskonflikte durch zukünftige gewerbliche Nutzungen im Plangebiet sind aufgrund der Abstände nicht zu erwarten.

9. Umweltbelange, Artenschutz, FFH

9.1. Umweltprüfung/Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes SK 49 der Stadt Salzkotten ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Kriterien für die Umweltprüfung ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Umweltbericht wurde vom Büro R. J. Bölte, Paderborn (SK49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I' – Umweltbericht Artenschutzrechtliche Beurteilung.pdf) ausgearbeitet. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass keine der relevanten Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden, umwelt- und naturschutzrechtlich begründete Schutz- und/oder Entwicklungsziele werden nicht berührt. Es entstehen keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVPG bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die nicht durch die Regelungen des Bebauungsplanes wirksam gemindert oder ausgeglichen werden können.

9.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die notwendigen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen wurden durch den Umweltbericht vom Büro Bölte (SK49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I' – Umweltbericht Artenschutzrechtliche Beurteilung.pdf) ermittelt.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ein Kompensationsdefizit von 32.752 Wertpunkten entsteht (vgl. SK49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I' – Umweltbericht Artenschutzrechtliche Beurteilung.pdf, S. 30).

Das Kompensationsdefizit in Höhe von 32.752 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.

9.3. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung bei Bauleitplanverfahren und Genehmigungen von Vorhaben ergeben sich aus den §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Somit müssen bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange beachtet werden. Dies erfolgt über die Artenschutzprüfung. Eine Artenschutzprüfung lässt sich in drei Stufen unterteilen – Vorprüfung (Stufe I), Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) und Ausnahmeverfahren (Stufe III) (vgl. VV-Artenschutz vom MUNLV).

Demnach ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen einer 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. Dieser wurde vom Büro R. J. Bölte, Paderborn (vgl. SK49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I' – Umweltbericht Artenschutzrechtliche Beurteilung.pdf) erarbeitet.

Die Artenschutzrechtliche Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine Lebensräume von streng geschützten Arten zerstört werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Zudem ist eine Beeinflussung der Arten durch Verfolgung, Entnahme, Verletzung oder Tötung besonders geschützter Arten sowie bei Tieren die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) nicht erkennbar. Aufgrund des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf die besonders und streng geschützten Arten in NRW zu erwarten. Betroffen bzw. überplant sind weder Teile der Lebensräume noch findet ein Eingriff in die lokalen Populationen der Arten statt.

9.4. Belange des Bodenschutzes, Kampfmittel

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

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

Die Bodenversiegelung wurde auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß beschränkt.

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

Es wird der folgende Hinweis in den Bebauungsplan unter C HINWEISE übernommen:

Kampfmittelfunde

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

9.5. 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). Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

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 1550 und 1650 Stunden pro Jahr. Im Gebiet des Bebauungsplanes liegt die Sonnenscheindauer bei ca. 1575 Stunden (gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2020). Die mittlere jährliche Sonnenscheindauer 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 zum Bebauungsplan SK 49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I', Salzkotten/Verne

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 nördlich und westlich des Plangebietes je nach Ausrichtung der Dächer geeignete Flächen für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen an. Da die gewerblichen Gebäude vorwiegend Flachdachgebäude bzw. Gebäude mit flach geneigten Dächern sind, sind diese großflächig für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen geeignet. Auf den Flachdächern zeigt der Solaratlas eine mittlere Strahlungsenergie von über 1.140 kWh/m² pro Jahr. Bei Unternehmen mit Satteldächern zeigt der Solaratlas auf den nach Süden geneigten Dächern eine Strahlungsenergie von über 1.040 kWh/m² pro Jahr und auf den nach Norden geneigten Dachseiten eine Strahlungsenergie von rd. 850 kWh/m² pro Jahr an. Die Dachflächen in der Umgebung sind nach Solaratlas NRW weitestgehend 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 getroffen wurden, dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

Standortwahl der Bebauung

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Erweiterung bereits vorhandener gewerblicher Strukturen. Es können vorhandene Infrastrukturen genutzt und somit unbelastete Flächen im Stadtgebiet erhalten werden. Insb. die vorhandene Infrastruktur in der Straße 'Haltiger Feld' kann von den neuen gewerblichen Bauflächen genutzt werden. Eine weitere Versiegelung durch Verkehrsflächen erfolgt nur zur Erschließung des südöstlichen Grundstückes.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

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

Grünordnerische Maßnahmen

Im Bebauungsplan wird ein 3,00 m-breiter Grünstreifen entlang der Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hier sind einreihig Laubgehölze aus standortgerechten Arten anzulegen. Zudem ist je fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Diese Bereiche werden somit vollständig von einer Versiegelung freigehalten. Durch das Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern wird CO₂ gebunden und Sauerstoff produziert. Flächen, die mit Vegetation bedeckt sind, geben Wärme langsamer ab, das Niederschlagswasser kann hier besser verdunsten und versickern. Ferner setzt der Bebauungsplan zur ökologischen Verbesserung sowie als Beitrag zum Klimaschutz eine Dachbegrünung fest, so kann eine Dachbegrünung Abflussspitzen durch Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser kappen und gleichzeitig der Verdunstung und somit der Hitzevorsorge dienen (siehe Kap. 5.7).

Durch die Flächen für Versorgungsanlagen – Regenwasserrückhaltebecken bleiben große Flächen unversiegelt. Durch diese unbebauten Flächen wird die nächtliche Abkühlung begünstigt. Dies trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die mit den Freiflächen verbundene Durchlüftung und klimatische Ausgleichsfunktion wirkt gegen Überhitzung des neuen und der bestehenden gewerblichen Bauflächen.

Photovoltaikpflicht

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

Gestalterische Festsetzungen

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

Im Zuge der vorliegenden städtebaulichen Planung sind verschiedene Belange berücksichtigt worden, u.a. städtebauliche und wirtschaftliche Belange sowie Belange der Umwelt. Die aufgeführten Maßnahmen wirken dem Klimawandel entgegen oder dienen der Anpassung an den Klimawandel. Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es zu zusätzlicher Versiegelung, Verlust von Freiflächen und Flächen für die Landwirtschaft. Dem entgegenzuwirken und im Kontext der Klimaanpassung den Auswirkungen des Klimawandels adäquat zu begegnen und seine Folgen und die daraus resultierenden Effekte abzumildern, werden die genannten Maßnahmen festgesetzt. Diese können aufgrund der örtlichen Situation und des zugrunde liegenden städtebaulichen 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.

10. 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom LWL-Archäologie von Westfalen geäußert, dass im Bereich des Bebauungsplanes aufgrund von Sonden- und Lesefunden, welche vom Plangebiet vorliegen, im Plangebiet ein Bodendenkmal vermutet wird. Die LWL-Archäologie fordert, im Bereich von geplanten Bodeneingriffen Baggersondagen durchzuführen, um den Zustand des Untergrundes sowie die Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des vermuteten Bodendenkmals zu klären. Entsprechende Maßnahmen sind von einer Fachfirma in Zusammenarbeit mit dem LWL durchzuführen (vgl. Stellungnahme LWL-Archäologie für Westfalen vom 17.01.2023).

Die Stadt Salzkotten wird vor der Erschließung des Baugebietes den LWL-Archäologie für Westfalen beteiligen und in Abstimmung mit diesem entsprechende Baggersondagen und ggf. weitere notwendige Schritte durchführen.

Zudem wird der allgemeine Hinweis auf die Verpflichtung zur Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle von kultur- und/oder naturgeschichtlichen Bodenfunden in die Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.

11. Städtebauliche Statistik

Gewerbegebiet	34.891,8 m ²	66 %
davon überbaubare Grundstücksflächen	30.540,7 m ²	
Straßenverkehrsflächen	1.171,1 m ²	2 %
Flächen für Versorgungsanlagen (RWRB)	17.084,1 m ²	32 %
<hr/>		
Gesamtfläche	53.147,0 m ²	100 %

Salzkotten, im Mai 2023

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger