

STADT SALZKOTTEN



B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes K 2 'Kernstadt 2', Salzhausen
(§ 13a BauGB – Offenlegung)

Inhaltsverzeichnis

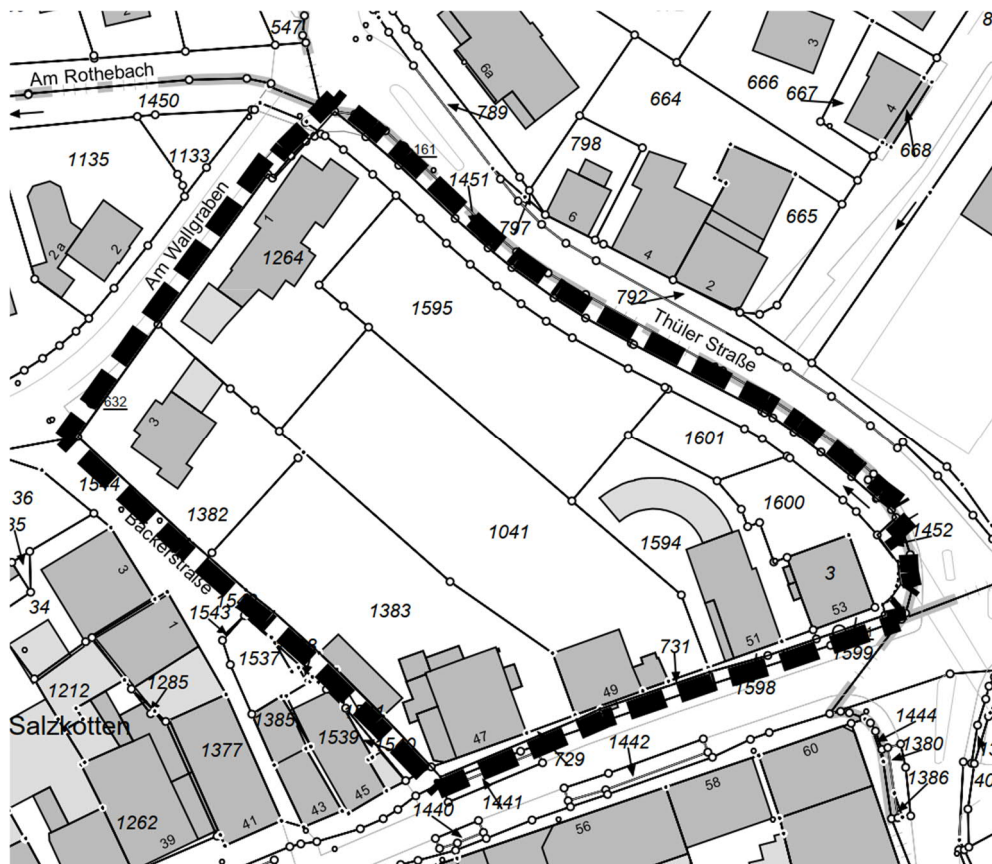
Inhaltsverzeichnis.....	1
1. Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes.....	2
2. Planerische Vorgaben.....	3
2.1. Flächennutzungsplan der Stadt Salzhausen	3
2.2. Bestehende Bebauungspläne.....	4
3. Aufstellungsverfahren / Verfahren gemäß § 13a BauGB	4
4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung.....	5
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	6
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	7
5.4. Verkehrsflächen	8
5.5. Leitungsrecht.....	8
5.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
5.7. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)	12
6. Verkehrskonzept.....	13
7. Ver- und Entsorgung.....	14
8. Immissionsschutz.....	14
9. Umweltbelange	16
9.1. Umweltprüfung	16
9.2. Artenschutz	19
9.3. Belange des Bodenschutzes.....	19
10. Klimaschutz.....	19
11. Baudenkmal-/Bodendenkmalschutz.....	21
12. Erhaltungssatzung der Stadt Salzhausen	22
13. Städtebauliche Statistik.....	23

1. Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes K 2 und liegt im Osten der Salzkottener Innenstadt. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 0,97 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden von der Straße 'Am Wallgraben', im Osten von der Straße 'Thüler Straße', im Süden von der B1 – 'Lange Straße' und im Westen von der 'Bäckerstraße'.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung Salzkotten, Flur 7, Flurstücke 729, 731, 1041, 1264, 1382, 1383, 1594, 1595, 1598, 1599, 1600 und 1601 sowie 1450 tlw..



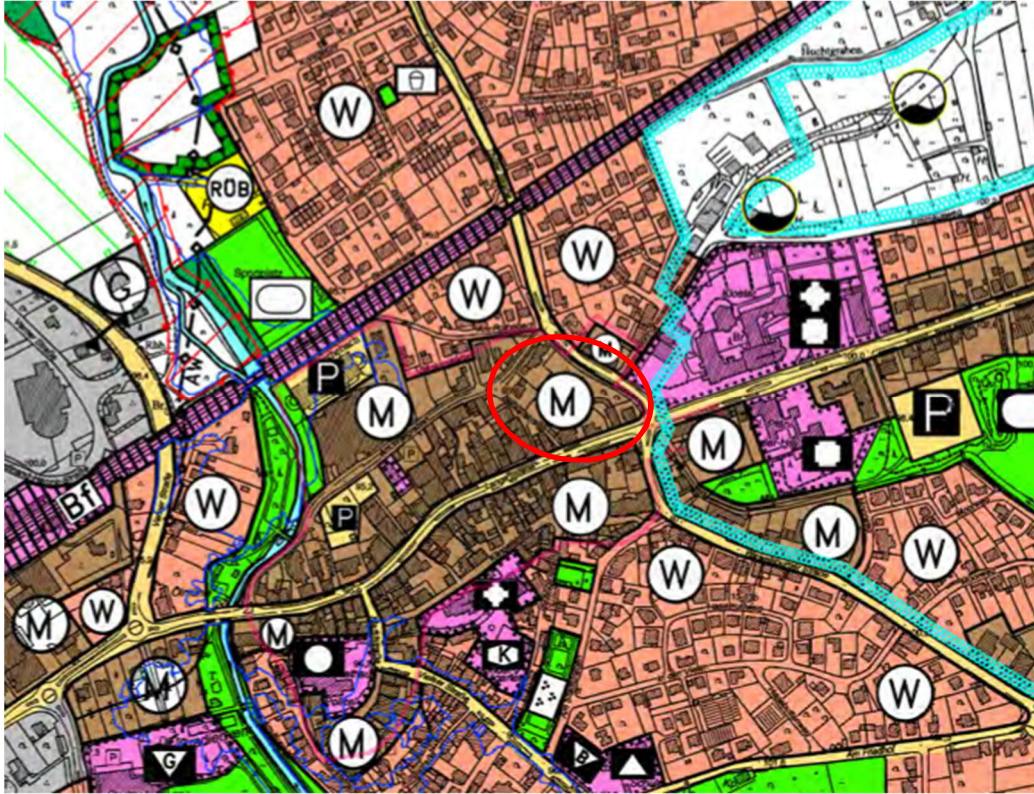
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes K 2 - unmaßstäblich

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

2. Planerische Vorgaben

2.1. Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten

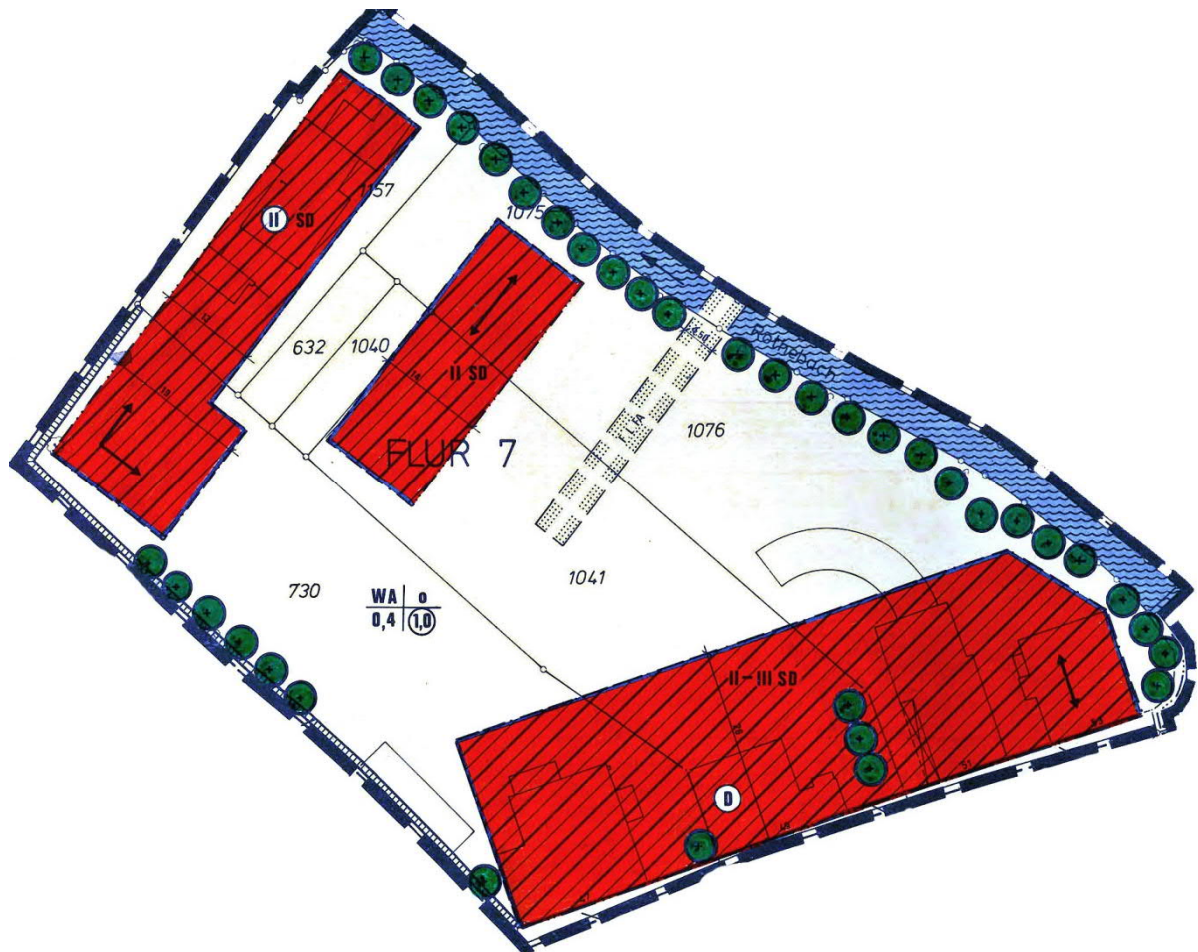
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem FNP - unmaßstäblich

2.2. Bestehende Bebauungspläne

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung tritt der bisherige Bebauungsplan K 2 'Kernstadt 2', Salzkotten vollständig außer Kraft.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan K 2 – Maßstab 1 : 1.000

3. Aufstellungsverfahren / Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Stadt Salzkotten wendet bei dieser Änderung das 'beschleunigte Verfahren' für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB an.

Die materiellen Voraussetzungen, dass der Geltungsbereich bzw. der Änderungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen nur Flächen im bebauten Bereich erfasst und nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, sind hier gegeben. Die Planungsabsicht der Stadt Salzkotten ist, diesen Innenstadtbereich im Sinne der Innenentwicklung städtebaulich neu zu ordnen und entsprechend nachzuverdichten. Eine Ausdehnung der Bauflächen in den bisher unbebauten Außenbereich hinein erfolgt nicht. Auch ist im Hinblick auf Störfälle kein Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Der § 13a BauGB sieht weiter vor, dass zeit- und kostenaufwendige förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadtentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m² zulässiger Grundfläche entfallen, sofern keine

FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen liegen hier ebenfalls vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB; demnach wird in diesem Bebauungsplanverfahren gem. § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen.

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 die Änderung des Bebauungsplanes K 2, 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.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Ziel dieser Bebauungsplanänderung liegt in der städtebaulichen Nachverdichtung dieses innerstädtischen Gebietes. Zudem sollen die Bebauung durch die Änderung neu geordnet und der erhaltenswerte Baumbestand geschützt werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Zielvorstellungen ist die Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan datiert aus dem Jahre 1984. Die damals festgesetzte Art der Nutzung 'Allgemeine Wohngebiete' (WA) entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Salzkotten mit einer Vielzahl gewerblicher Nutzungen. Aufgrund der Lage wird ein 'Urbanes Gebiet' (MU) festgesetzt. So ist neben der Wohnnutzung, die weiterhin zulässig ist, auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, möglich. Für diesen Bereich ist vor allem an Dienstleistungsbetriebe und freiberuflich Tätige zu denken, die von der Lagegunst in der Innenstadt profitieren.

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes geht auch eine mögliche stärkere Überbauung einher. Die Grundflächenzahl wird in einem Teilbereich von 0,4 auf 0,6 angehoben. Zusammen mit der Übernahme der zweigeschossigen Baumöglichkeit und der Vergrößerung der Baufelder kann die gewünschte Nachverdichtung in dieser zentralen Lage erreicht werden.

Bereits im Jahre 2000 hatte der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten im Zuge des Bauantrages 'Am Wallgraben 3' die Änderung der Baulinie in eine Baugrenze beschlossen und dem Befreiungsantrag bzgl. der Drenpelhöhe (Heraufsetzen der Drenpelhöhe auf 70 cm) zugestimmt.

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

5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung von 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO in ein 'Urbanes Gebiet' (MU) gemäß § 6a BauNVO geändert. Das Ziel eines MU ist es, in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte im Hinblick auf das Ziel der Nachverdichtung zu ermöglichen und eine verbesserte innerörtliche Nutzungsmischung im Hinblick auf das Ziel der Verkehrsvermeidung zu erreichen.

In einem MU muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein, wie in einem Mischgebiet, sondern eine Nutzungsart kann dominieren. Wobei neben der Hauptnutzungsart immer noch eine weitere das Gebiet mitprägende Nutzungsart stehen muss. (vgl. dazu Uechtritz, Michael: Die BauGB-Novelle 2017: Neue planerische Handlungsmöglichkeiten und offene Fragen. In: BauR, Nr. 10, 2018, S. 1631-1653)

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht mehr um ein klassisches Wohngebiet. Die damals festgesetzte Art der Nutzung 'Allgemeine Wohngebiete' entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen. Die zentrale Lage, die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen und die zukünftigen Nutzungsvorstellungen der Eigentümer weisen auf eine Änderung bei der Art der baulichen Nutzung hin. Zudem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Salzkotten. Neben den bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen mit Ladenlokalen, Praxisräumen oder Büroflächen überwiegt im Moment trotzdem die Wohnnutzung. Zudem sind weitere Wohnungen entlang der Thüler Straße geplant. Somit wird auf das MU als Art der baulichen Nutzung zurückgegriffen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Aufgrund verschiedener städtebaulicher Zielsetzungen innerhalb des Quartiers ergeben sich auch unterschiedliche Festsetzungen beim Maß der baulichen Nutzung. Daher sind in der Bebauungsplanänderung vier verschiedene Bereiche – MU1 bis MU4 – festgesetzt.

Das **MU1** umfasst die Bebauung entlang der Langen Straße. Hier werden die Festsetzungen zur GRZ, GFZ und Geschossigkeit entsprechend den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Da im MU1, im Bereich der Denkmäler, keine extreme Nachverdichtung, sondern eine behutsame städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist, bleiben die festgesetzte höchstzulässige GRZ von 0,4 und GFZ von 1,0 auch unter den nach BauNVO zulässigen GRZ und GFZ für Urbane Gebiete. Die Geschossigkeit wird mit einer minimalen und einer maximalen Geschossigkeit von zwei- bzw. dreigeschossig festgesetzt. Hier ist es möglich, baulich höher zu werden. Aufgrund der niedrigeren GRZ ist aber die bauliche Dichte in diesem städtebaulich besonderen Straßenzug niedriger, so dass sich Neubauten und Erweiterungen in die vorhandene städtebauliche Situation einfügen, insbesondere im Hinblick auf die zwei bestehenden Baudenkmäler.

Im **MU2** liegt die neue Entwicklungsfläche entlang der Thüler Straße. In diesem Bereich wird die GRZ von 0,4 auf 0,6 heraufgesetzt, um dem Ziel der Innenverdichtung nachzukommen. Dennoch muss sich die neue Entwicklung auch in den Bestand einfügen, so dass nicht auf die maximal zulässige Grundflächenzahl nach BauNVO abgestellt wird. So wird von einer noch stärkeren baulichen Dichte abgesehen. Die Geschossigkeit wird auf 'zwingend zweigeschossig' festgesetzt, um durch eine Neubebauung die dahinterliegenden Wohn- und Gartenbereiche schützen zu können. Aufgrund einer vorliegenden Planung für einen Gebäudekomplex im MU2 werden in diesem Bereich Trauf- und Firsthöhen als maximale Höhen festgesetzt.

Das **MU3** umfasst das Grundstück an der Ecke Thüler Straße/Am Wallgraben. In Anbindung an das MU2 sind die Festsetzungen vom MU2 weitergeführt, um einen städtebaulich einheitlichen Rahmen für diesen Straßenraum zu erhalten. Da das Grundstück jedoch bebaut ist und derzeit keine konkreten Planungen vorliegen, wurde hier auf die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe verzichtet.

Im **MU4** steht das Wohnhaus 'Am Wallgraben 3'. Zudem entsteht auf den Flurstücken 1041 und 1383 im Zuge der Innenverdichtung ein weiteres Baufeld. Das Wohnhaus 'Am Wallgraben 3' ist bereits zweigeschossig, so dass für den Bereich MU4 eine Zweigeschossigkeit festgesetzt wird. Auf ein 'zwingend zweigeschossig' wird hier verzichtet, um insbesondere die innenliegenden Wohngärten zu schützen.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 'Vergnügungsstätten' und 'Tankstellen' werden in den Urbanen Gebieten generell ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht den städtebaulichen Zielen des innerstädtischen Wohn- und Arbeitsquartiers zwischen 'Am Wallgraben', 'Thüler Straße', 'Lange Straße' und 'Bäckerstraße' entsprechen. Tankstellen weisen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Emissionen auf, die ggf. auch in die Ruhezeiten fallen und sich somit störend auf die angrenzenden Nutzungen auswirken. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten liegt in den mit der Ansiedlung von Automaten Spielhallen, Wettbüros etc. verbundenen Auswirkungen auf das Umfeld. Demnach entstehen sehr häufig negative Auswirkungen, die städtebauliche Probleme auslösen, wie u. a. der trading-down-Effekt, Lärmbelästigung, Imageverlust der angrenzenden Straßen sowie Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird mit Ausnahme im MU2 als 'offene Bauweise' festgesetzt. Aufgrund der vorliegenden Planung für ein Gebäude entlang der Thüler Straße im MU2, welches eine Gesamtlänge von über 50 m hat, wird in diesem Bereich die 'abweichende Bauweise' festgesetzt. So sind in diesem Bereich Gebäude über 50 m Länge zulässig. Durch diese 'Riegelbebauung' ist es möglich, die vorhandenen Lärmemissionen auf der Thüler Straße weitestgehend abzuschirmen und einen ruhigeren Innenbereich zu schaffen (siehe dazu auch Kap. 8). Zum Schutz der Nachbarn muss der seitliche Grenzabstand eingehalten werden; die Abstandsflächenregelung nach der Landesbauordnung des Landes NRW ist einzuhalten.

Das MU1 überplant den Bereich entlang der Langen Straße, hier ist im Bereich der Denkmäler eine behutsame Nachverdichtung vorgesehen. So sind die Baugrenzen weitestgehend aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Lediglich im Bereich der Hausnummer 49 erfolgt aufgrund von vorliegenden Erweiterungsabsichten der Eigentümer eine Erweiterung des Baufeldes.

Entlang der Thüler Straße wird über ein straßenbegleitendes Baufeld (MU2) eine weitere Bebauung zulässig. Die Baugrenze hat einen Abstand von 5,0 m zum Rothebach, so dass die Bewirtschaftung der Bachanlage ausreichend gesichert ist.

Das im Bebauungsplan K 2 innenliegende Baufeld wurde weiter nach Westen verschoben, so dass im Sinne der Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich zu Hausnummer 47 ebenfalls Baurechte entstehen.

Im Bebauungsplan K 2 ist entlang der 'Lange Straße' und der Straße 'Am Wallgraben' eine Baulinie festgesetzt. Diese Baulinien wurden nach der Begründung der Bebauungsplanaufstellung festgesetzt, um die Bereiche „mit besonderer Anforderung an die Stadtraumgestaltung“ hervorzuheben.

Diese werden zur Erhaltung des historischen Straßenzuges entlang der 'Lange Straße' auch in die 1. Änderung übernommen. Da für das Wohnhaus 'Am Wallgraben 3' im Zuge des Bauantrages bereits eine Änderung der Baulinie in eine Baugrenze beschlossen wurde, um den Erhalt der Stadtmauer und der vorhandenen Bäume zu ermöglichen, wird in der Bebauungsplanänderung auf die Baulinie entlang der Straße 'Am Wallgraben' verzichtet.

5.4. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor den Gebäuden an der 'Lange Straße' werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als 'Straßenverkehrsflächen' festgesetzt – hier ist der Gehweg bis an die Gebäudekanten bzw. Grundstücksgrenzen heran gepflastert.

Um die historische Stadtmauer zu erhalten, ist in diesem Bereich ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt. So wird sichergestellt, dass die Stadtmauer nicht für Grundstückszufahrten abgebrochen werden kann. Die Erschließung der Baufelder ist ausreichend über die vorhandenen Grundstücke sichergestellt.

5.5. Leitungsrecht

Der Bebauungsplan K 2 hatte bereits 'mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen' über den Rothebach festgesetzt, um das innenliegende Baufeld zu erschließen. Hier lag ein Fahrrecht für Versorgungsfahrzeuge, ein Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger und ein Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger mit einer Breite von 4,5 m vor.

Auf das Fahrrecht für Versorgungsfahrzeuge wird an dieser Stelle verzichtet, da, wie in Kap. 5.4 erläutert, in Zukunft nur eine Ausfahrt auf die Thüler Straße zulässig sein wird. Die Abwicklung der Entsorgung erfolgt über die Lange Straße, so dass das Fahrrecht an dieser Stelle nicht mehr erforderlich ist.

Auch das Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger entfällt, da keine Leitungen über das Brückenbauwerk oder unterhalb des Rothebaches verlaufen sollen. Hier erfolgt die Erschließung ebenfalls über die Anschlüsse in der 'Lange Straße'.

Das Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger über den Rothebach wird auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt; hier wird jedoch zusätzlich noch einmal festgesetzt, dass nur eine Ausfahrt auf die Thüler Straße zulässig ist und keine Zufahrt von dieser Straße aus.

Die Breite der Festsetzung in Metern erfolgte entsprechend der vorliegenden Planung für das MU2.

5.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan K 2 wurde eine Vielzahl an zu erhaltenden Bäumen festgesetzt, entlang des gesamten Rothebaches im Bebauungsplangebiet, an der Bäckerstraße sowie vereinzelt zwischen den vorhandenen Gebäuden an der 'Lange Straße'.

Mittels Luftbilder und einer Ortsbesichtigung am 18.06.2021 wurde der Bestand aufgenommen und bewertet.

Die als zu erhalten festgesetzte Baumreihe entlang der Thüler Straße ist so nicht mehr vorzufinden. Entlang des Flurstückes 1595 steht kein Baum. Hier befindet sich lediglich eine Lebensbaum-Hecke, so dass die Festsetzung 'zu erhaltender Baumbestand' in diesem Bereich entfällt.



Straßenverlauf Thüler Straße – Blickrichtung Thüler Tor

Stadt Salzkotten

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes K 2, Salzkotten

Die an der Ecke 'Thüler Straße'/'Am Wallgraben' stehenden Bäume (u. a. Hainbuche, Blumenesche, Obstbäume) sind nicht als erhaltenswert einzustufen, so dass auch hier die Festsetzung entfällt.

Lediglich zwei große Ahornbäume an der Ecke 'Thüler Straße'/'Lange Straße' sind noch vorhanden und als erhaltenswert einzustufen, so dass diese auch in der Bebauungsplanänderung als 'zu erhaltende Bäume' festgesetzt werden. Insbesondere der Ahorn an der Straßenecke prägt das Straßenbild von Salzkotten stadteinwärts aus Paderborn kommend.

Die große Kastanie an der Ecke 'Bäckerstraße'/'Lange Straße' ist noch vorhanden und auch weiterhin als 'zu erhalten' festzusetzen, da es sich dabei um einen Straßenraum prägenden Baum handelt.



Ahorn Ecke Thüler Straße/Lange Straße



Kastanie Ecke Bäckerstraße/Lange Straße

Auch der Baumbestand an der Bäckerstraße ist in dem festgesetzten Umfang nicht mehr vorzufinden. Von den vormals sechs als 'zu erhalten' festgesetzten Bäumen sind noch drei Bäume vorhanden bzw. als erhaltenswert einzustufen. Dabei handelt es sich um einen Ahorn, einen Bergahorn und einen Spitzahorn.

Der 'zu erhaltende Baumbestand' zwischen den Häusern Lange Straße 47 und 49 sowie zwischen den Häusern Lange Straße 49 und 51 ist ebenfalls nicht mehr in diesem Umfang vorzufinden. Die als erhaltenswert einzustufende Robinie zwischen Nummer 49 und 51 wird mit in die Bebauungsplanänderung übernommen, der Ahorn nördlich von Hausnummer 49 wird zusätzlich mit aufgenommen.

Stadt Salzkotten

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes K 2, Salzkotten

Aufgrund der nach den Jahren entstandenen Wertigkeit der Bäume entlang der Straße 'Am Wallgraben' und im Gartenbereich der Wohnhäuser 'Lange Straße 47/49' werden hier zusätzliche Bäume als 'zu erhaltende Bäume' festgesetzt. Dabei handelt es sich am Wallgraben um zwei große Bergahorn-Bäume, die den Straßenraum des Wallgrabens prägen, und im Innenbereich um zwei Blutbuchen und eine Kastanie.

Um die 'Thüler Straße' im Verlauf des Rothebaches räumlich zu fassen, werden in den Bereichen, in denen es aufgrund der Tiefgarage des Neubaus möglich ist, 'anzupflanzende Bäume' festgesetzt. Hier sind nach den textlichen Festsetzungen hochstämmige standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung anzupflanzen. Die Festsetzung enthält eine Liste der als standortgerecht geltenden Arten.



Um einen Ausgleich für die neu versiegelten Flächen zu schaffen, wird in den textlichen Festsetzungen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen, dass je angefangene 200 m² neu versiegelter Flächen mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. bzw. 3. Ordnung anzupflanzen ist. Anstelle von zwei Bäumen 2. oder 3. Ordnung könnte auch ein Baum 1. Ordnung angepflanzt werden.

Beschränkung der Versiegelung der Vorgartenzone

Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW 2018 sind „die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.“ Diese allgemeine Regelung ist als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

In der Bebauungsplanänderung wird darüber hinaus die Versiegelung der Vorgartenzone entlang der 'Thüler Straße' und der Straße 'Am Wallgraben' beschränkt. Die Vorgartenzone wird definiert durch den Grundstücksbereich zwischen 'Straßenverkehrsflächen' bzw. dem Rothebach und 'überbaubarer Grundstücksfläche', also zwischen den zukünftigen Gebäuden und der Straße bzw. dem Bachlauf. Folgende Festsetzung wird getroffen:

„Die Vorgartenzone – Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche/Rothebach und 'überbaubarer Grundstücksfläche' – entlang der Thüler Straße und der Straße 'Am Wallgraben' ist mindestens 50 % zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Wasserundurchlässige Materialien (z. B. Unkrautvliese) sind hier unzulässig. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung zulässig, wenn eine Nutzung zur Anlage der Mindestanzahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Salzkotten erfolgt. § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW (s. Hinweise) ist für die gesamten Baugrundstücke weiterhin anzuwenden.“

Die Festsetzung erfolgt, um die Versiegelung der besonders bei Starkregenereignissen zur Vermeidung von Hochwasserschäden benötigten Vorgärten zu verhindern. So werden diese Flächen für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freigehalten, um Schäden durch Hochwasser und Starkregen vorzubeugen. Daneben kommt die Regelung dem Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas zugute.

5.7. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

Sockelhöhen

Die Sockelhöhen werden für das gesamte Plangebiet auf max. 0,70 m festgesetzt. Nach Eingabe des Kreises Paderborn im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist eine Sockelhöhe mit Bezug zu den Nachbargebäuden ('Sockelhöhen im MU1 müssen sich grundsätzlich an vorhandene Sockelhöhen benachbarter Gebäude anpassen.') nicht hinreichend bestimmt. Da im MU1 sehr unterschiedliche Sockelhöhen vorhanden sind (Lange Straße 51 Sockelhöhe 0,64 m nach Bauakte, Lange Straße 53 Sockelhöhe 1,2 m nach Bauakte), wird der Anregung des Kreises Paderborn gefolgt, so dass eine einheitliche Sockelhöhe für das gesamte Plangebiet festgelegt wird. So wird auch verhindert, dass bei der im MU1 zulässigen Dreigeschossigkeit die Gebäude höher als der vorhandene Bestand werden.

Dachlandschaft

Als zulässige Dachformen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 2 werden Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach festgesetzt. Dies entspricht den im Umfeld vorwiegend vorzufindenden Dachformen und ermöglicht eine Einbindung der Neubauten in das prägende Straßenbild der Stadt Salzkotten, insbesondere im Hinblick auf die 'Lange Straße' und die dort stehenden Baudenkmäler.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass im MU2 und MU3 auch Anbauten mit Flachdach zulässig sind. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine Auflockerung der Baukörper zu erreichen.

Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 35° und 50°. Dies entspricht der Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan und ermöglicht somit eine Einbindung in das bestehende städtebauliche Straßenbild.

Die Drempeelhöhe wird im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan bei zweigeschossigen Gebäuden von max. 0,50 m auf 0,70 m heraufgesetzt. Da bereits eine Befreiung von der festgesetzten Drempeelhöhe erteilt wurde, erfolgt hier durch die Änderung eine Anpassung an den Bestand.

Gebäudehöhe

Im MU2 und MU3 sind auch Flachdächer zulässig. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde vom Kreis Paderborn angeregt, auch für die Bebauung mit Flachdach eine maximale Höhe festzusetzen. Demnach wird eine 'Gebäudehöhe' in die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan übernommen. Die maximale Höhe von 7,50 m orientiert sich dabei an den vorliegenden Planungen für den Gebäudekomplex im MU2 – danach ist eine zweigeschossige Flachdachbebauung möglich.

Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen/Fassadengliederung

Da es sich bei dem Bebauungsplangebiet um einen stadtbildprägenden Bereich für Salzkotten handelt, ist ein besonderes Augenmerk auf die äußere Gestaltung der Gebäude zu legen.

Die Fassadengestaltung der historischen Gebäude entlang der 'Lange Straße' soll für Neubauten und Umgestaltungen vorhandener Gebäude als Vorbild dienen, so dass ein Einfügen in das Stadtbild gewährleistet ist. Dazu ist eine einheitliche Gestaltung der Fassade und eine vertikale Fassadengliederung maßgebend.

Im Bereich MU2 und MU3 sind zur Gliederung der Fassade entlang der 'Thüler Straße' und der Straße 'Am Wallgraben' mind. alle 18,0 m Vorbauten oder Rücksprünge einzubringen. Durch die Möglichkeit der 'abweichenden Bauweise' im MU2 sind Gebäude mit einer Länge über 50,0 m zulässig – insbesondere an diesem stadtbildprägenden Bereich soll die Gestaltungsfestsetzung zur Fassadengliederung eine städtebauliche Aufwertung durch Aufteilung der Kubatur bewirken. Zusätzlich kann in den Bereichen MU2, MU3 und MU4 zur Fassadengliederung auch mit Abweichungen in Farbton oder Fassadenmaterial gearbeitet werden.

Bauliche Einfriedungen

Um ein Abschotten der Grundstücke zu vermeiden und das Straßenbild nicht über bauliche Einfriedungen prägen zu lassen, sind diese an den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. entlang des Rothebaches und in einem Abstand bis 3,0 m nur in einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

6. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die vorhandenen Straßen 'Am Wallgraben', 'Thüler Straße', B1 – 'Lange Straße' und 'Bäckerstraße'. Über die B1 ist das Plangebiet ebenfalls an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Eine Besonderheit stellt die verkehrliche Erschließung des Bereiches MU2 dar. Die Erschließung des MU2 erfolgt über die 'Thüler Straße' und die 'Lange Straße', wobei nur die Einfahrt zum MU2 über die 'Lange Straße' läuft und die Ausfahrt nur über die Erschließung über den Rothebach auf die 'Thüler Straße'

erfolgen darf. Aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt 'Lange Straße'/'Thüler Straße'/'Wewelsburger Straße' wurde die Ausfahrt vom MU2 auf die 'Lange Straße' von den zuständigen Trägern/Behörden aus Gründen der Verkehrssicherheit abgelehnt. Aufgrund dessen wurde in den Bebauungsplan die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

„Die Zufahrt für das MU2 (Thüler Straße 1) ist nur von der Lange Straße – B1 aus zulässig, die Ausfahrt auf die Lange Straße vom MU2 ist nicht zulässig. Die Ausfahrt für das MU2 ist nur auf die Thüler Straße zulässig, eine Zufahrt über die Thüler Straße zum MU2 ist nicht zulässig.“

Aufgrund der Lage zum Knotenpunkt 'Thüler Straße'/'Am Wallgraben'/'Am Rothebach' ist aus Verkehrssicherheitsgründen zudem bei der Ausfahrt auf die 'Thüler Straße' die Auflage 'nur nach rechts' von den zuständigen Trägern/Behörden bestimmt worden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in unmittelbarer Nähe gelegenen Haltestellen 'Alte Post' und 'Am Wallgraben'. Diese werden von den Buslinien S90, SK1, SK2, SK3 und der Schulverkehrslinie Salzkotten bedient. Ergänzend zu den Buslinien besteht vom Bahnhof Salzkotten eine Anschlussmöglichkeit an die Bahnstrecke 'Soest-Paderborn-Warburg'.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist abwassertechnisch bereits vollständig über die Kanäle in den angrenzenden Straßen 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.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von Geräusch-Immissionen des KFZ-Verkehrs der angrenzenden Straßen 'Thüler Straße', 'Am Wallgraben' und der 'Lange Straße' belastet. Daher hat das Büro AKUS GmbH, Bielefeld eine Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes K 2 'Kernstadt 2', Salzkotten erstellt. In diesem Gutachten wurden die Geräusch-Immissionen ermittelt, beurteilt und die Konsequenzen für den Bebauungsplan dargelegt. Ferner wurden Berechnungen durchgeführt unter

Stadt Salzkotten

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes K 2, Salzkotten

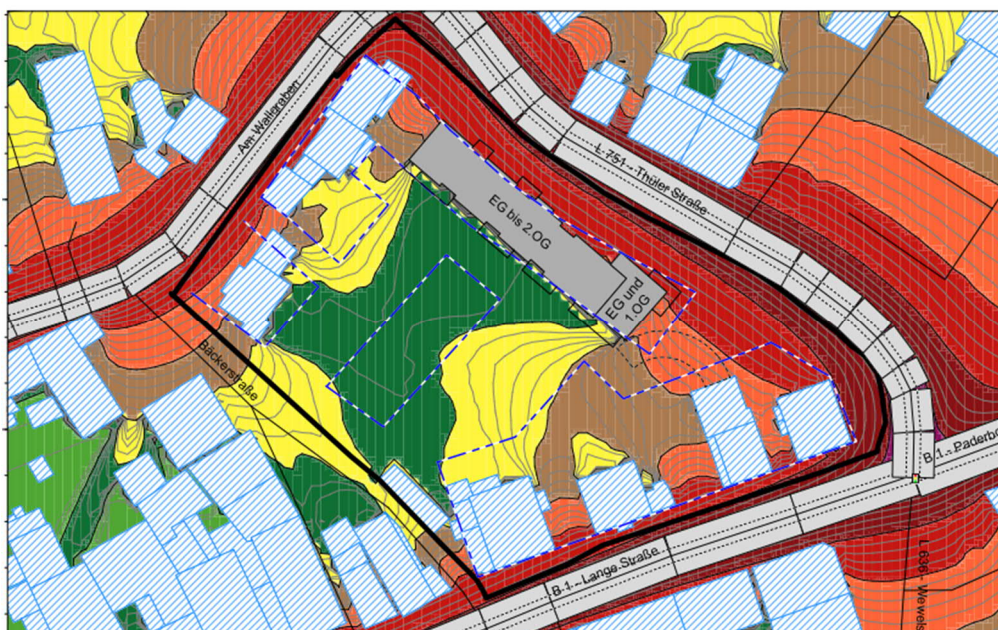
Berücksichtigung nur der Bestandsbebauung und unter Berücksichtigung der zusätzlich geplanten Bebauung an der Thüler Straße (mit und ohne Lückenschluss zwischen MU2 und MU3).

Wird nur die Bestandsbebauung zugrunde gelegt, ergeben sich an der 'Thüler Straße' nachts Werte von ≤ 66 dB(A) bis 51 dB(A) im westlichen Plangebiet.



Geräuschimmissionen / KFZ-Verkehr / Nacht / EG (Anlage 4, Blatt 4) - unmaßstäblich

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung im MU2 ergibt die Schallausbreitungsberechnung für die Bereiche direkt an den Verkehrsstraßen keine Änderung. Allerdings entstehen durch den Neubau im Inneren des Plangebietes „vergleichsweise ruhige Bereiche, die [...] nachts im EG mit ≤ 45 dB(A) belastet sind.“



Geräuschimmissionen / mit geplanter Bebauung / KFZ-Verkehr / Nacht / EG (Anlage 5, Blatt 4) - unmaßstäblich

Die Überlegung, durch eine geschlossene Bebauung die Bereiche MU2 und MU3 baulich zu verbinden und somit einen Lückenschluss zu erreichen, wurde in der weiteren Planung nicht weiterverfolgt, da der erhoffte Effekt auf die Innenbereichsflächen hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung nicht eintritt. Die Schallausbreitungsberechnung zeigt dazu, dass nur im Nahbereich des Anschlusses geringere Pegel erreicht werden. Im weiteren Plangebiet ergeben sich durch den Lückenschluss keine deutlichen Verbesserungen, die solch eine städtebaulich prägende Bebauung rechtfertigen.

Das Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung ist, dass „die Plangebietsfläche sehr stark verlärmte ist.“ (Schalltechnische Untersuchung S. 17). Die nach BauGB geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht mehr gegeben. Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere aufgrund der Baulandknappheit und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sollen die betroffenen Grundstücke jedoch weiter einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Als planerische Konfliktlösung schlägt das Gutachten dazu passiven Schallschutz vor, der in Form von Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Lärmpegelbereiche wurden jeweils für den kritischen Beurteilungszeitraum nachts ermittelt. Für das Plangebiet ergeben sich daraus die Lärmpegelbereiche IV bis VI. Aus diesen Lärmpegelbereichen ergeben sich dann im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren gem. den Regelungen der DIN 4109 passive Schallschutzmaßnahmen. So kann durch die Lärmpegelbereiche sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erreicht werden.

Einsichtnahme in DIN-Normen

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die in diesem Bebauungsplan verwendeten DIN-Normen können während der Öffnungszeiten im Fachbereich IV – Stadtentwicklung der Stadt Salzkotten eingesehen werden.

Bezüglich detaillierter Aussagen wird auf die ‘Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K2 „Kernstadt 2“ der Stadt Salzkotten‘ – erstellt vom Büro AKUS GmbH; Jöllenbecker Straße 536, 33739 Bielefeld – vom 04.02.2021 hingewiesen.

9. Umweltbelange

9.1. Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die

Umweltbelange sind dennoch 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 / von Wohnbebauung umgeben / keine Naherholungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung (Privatgrundstücke) und Bebauung.</p> <p>Plangebiet sehr stark durch angrenzende Straßen verlärm.</p>	<p>Nachverdichtung auf bestehenden Freiflächen, bestehende Wohnhöfe bleiben großzügig erhalten.</p> <p>Verbesserung der Lärmimmissionen im Innenbereich durch Neubau.</p> <p>Konfliktlösung der Lärmbelastung durch Festsetzung von Lärmpegeln.</p> <p>Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.</p>
Pflanzen und Tiere	<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 Änderungsplanung betroffen.</p> <p>Plangebiet durch vorhandene Bebauung, Versiegelung bzw. Verkehrswege anthropogen geprägt.</p> <p>Im Innenbereich des Plangebietes befinden sich in den großzügigen Wohnhöfen zahlreiche Bäume und Gehölze.</p>	<p>Mit der Änderung ist eine Überbauung von Freiflächen vorgesehen. Mit der baulichen Beanspruchung der Fläche kommt es mindestens zu einem teilweisen Verlust des Gehölzbestandes. Keine besondere Wertigkeit dieser Gehölzbestände – geringwertige Nadelgehölze vorhanden und z.T. schon abgängig, u.a. abgestorbene Birken.</p> <p>Zusätzliche Festsetzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume und zum Anpflanzen neuer Bäume.</p> <p>Aufgrund der anthropogen geprägten Strukturen können Betroffenheiten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Zusammenhang mit der Fällung der Gehölze ausgeschlossen werden.</p> <p>Keine relevanten 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 Bebauung geprägt.</p>	<p>Keine Beeinträchtigung der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes, da künftig lediglich Baulücken geschlossen werden oder eine Nachverdichtung erfolgt.</p> <p>Die Festsetzungen 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>Erhalt städtebaulich prägender Bäume im Plangebiet durch Festsetzung.</p>

Stadt Salzkotten

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes K 2, Salzkotten

		Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.
Boden / Fläche	<p>Bebaute und unbebaute Flächen, angrenzend Baugebiete und Straßenverkehrsflächen.</p> <p>Möglichkeit der Bebauung durch bestehenden Bebauungsplan bereits gegeben.</p>	<p>Verlust von Freiflächen durch Erweiterung der Baufelder, zusätzliche Versiegelung.</p> <p>Die GRZ liegt unterhalb der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen und kann somit als allgemein verträglich angesehen werden.</p> <p>Verbot von Schottergärten und Festsetzung zur Begrünung der unterirdischen Tiefgarage als Minderungsmaßnahme.</p> <p>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche zu erwarten.</p>
Wasser	<p>Im Plangebiet verläuft der Rothebach.</p> <p>Eine besondere Relevanz des Plangebietes für das Gewässer oder Grundwasser ist nicht erkennbar.</p>	<p>Kein Eingriff in das Gewässer.</p> <p>Brückenbauwerk über Rothebach in Abstimmung mit Genehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Nach Eingabe des Kreises Paderborn wird ein 3,00 m breiter Gewässerrandstreifen durch textliche Festsetzung festgesetzt, welcher zur Unterhaltung und zum Schutz des Rothebaches dient und von Bebauung freizuhalten ist.</p> <p>Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.</p>
Luft / Klima	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches (Stadtrandklimatop) - Plangebiet und Umfeld bebaut und somit innerstädtisch geprägt.</p> <p>Das Plangebiet erfüllt keine besonderen Klimaschutzfunktionen.</p> <p>Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.</p>	<p>Die lufthygienische Situation wird sich aufgrund der Flächengröße der Verdichtung in und um das Plangebiet nicht relevant verändern.</p> <p>Durch zusätzliche Versiegelung keine Auswirkungen auf das Klima, da Freiflächen großflächig erhalten bleiben.</p> <p>Negative Beeinträchtigungen des Klimas durch die geplante Innenverdichtung sind nicht zu erwarten.</p> <p>Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima zu erwarten.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Im Plangebiet sind drei Baudenkmäler bekannt.</p>	<p>Festsetzungen zum Schutz der noch bestehenden Stadtmauerreste.</p> <p>Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.</p>

Als Ergebnis der überschlägigen Prüfung der Umweltbelange ist festzustellen, dass infolge der Planänderung keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, mit Ausnahme der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche. Hier sind aufgrund der zusätzlich möglichen Versiegelung Auswirkungen zu erwarten. Durch die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Festsetzungen zur Vorgartengestaltung und Baumanpflanzung erfolgen bereits Minderungs- und Sicherungsmaßnahmen im Änderungsbereich, so dass weitere Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden werden können. Der Rothebach wird durch den festgesetzten Gewässerrandstreifen zusätzlich geschützt, in dem in diesem Bereich alles zu unterlassen ist, was das Gewässer gefährdet, die Unterhaltung gesichert ist und dieser von Bebauung freizuhalten ist. Zudem ist zu beachten, dass auch heute aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes K 2 eine Bebauung und somit eine Inanspruchnahme von Flächen bereits zulässig wäre. Die zukünftigen Eingriffe gelten somit als vor der Überplanung zulässig oder erfolgt.

Ein Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. So gelten „in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung [oder Änderung] des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ „Es bedarf keiner Ermittlung, ob und ggf. in welchem Umfang sich bei der Durchführung dieses Bebauungsplans die in seinem Geltungsbereich ohnehin bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe noch intensivieren (Beispiele: im Rahmen einer Anpassung oder eines Umbaus erhöht sich die zuvor zulässige Grundfläche geringfügig; eine größere Gebäudehöhe wird ermöglicht).“ (2.1.3.4 BauGBÄndG 2007 – Mustererlass)

9.2. 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“.

9.3. 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. 1.560 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 1.023 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. Bei den geneigten Dächern sind die Dachflächen je nach Ausrichtung unterschiedlich geeignet. Auf den nach Osten und Westen geneigten Dächern zeigt der Solaratlas eine Strahlungsenergie von über 800 kWh/m² pro Jahr und auf den nach Süden geneigten Dächern eine Strahlungsenergie von 1.000 kWh/m² pro Jahr.

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. Der unbebaute Außenbereich wird nicht in Anspruch genommen. Auch das Umfeld ist bebaut. Die Grundstücke weisen trotz Nachverdichtung großzügige Gartenflächenanteile auf. Negative Beeinträchtigungen des Klimas durch die Innenverdichtung 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 ist vorhanden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines 'Urbanen Gebietes' gem. § 6a BauNVO bietet die Möglichkeit zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Auf diese Weise kann eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens bewirkt werden.

Die verminderte GRZ und GFZ bewirken eine offene, aufgelockerte Bebauungsstruktur, die trotz Nachverdichtung eine großzügige Durchgrünung zulässt.

Überbaubare Flächen

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.

Grünordnerische Maßnahmen

Im Bebauungsplangebiet werden durch Festsetzung 'Schottergärten' in der Vorgartenzone ausgeschlossen. Die Bereiche zwischen Straßenverkehrsfläche bzw. Rothebach und 'überbaubarer Grundstücksfläche' entlang der Thüler Straße und der Straße 'Am Wallgraben' sind mindestens zu 50 % zu begrünen.

Durch das Anpflanz- und Erhaltungsgebot von Bäumen wird CO² gebunden und Sauerstoff produziert. Flächen, die mit Vegetation bedeckt sind, geben Wärme langsamer ab, das Niederschlagswasser kann hier besser verdunsten und versickern. Ebenso wird die nächtliche Abkühlung durch unbebaute Flächen begünstigt. Dies trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

11. Baudenkmal-/Bodendenkmalschutz

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung sind drei Baudenkmäler bei der Stadt Salzkotten eingetragen.

Stadtmauerrest – entlang des Straßenzuges der Bäckerstraße eine 1,50 m – 2,00 m hohe Bruchsteinmauer, als Rest der alten Befestigungsanlage von großer stadtgeschichtlicher Bedeutung.

Fachwerkhaus Lange Straße 53 – zweigeschossiger Fachwerkbau mit Backsteingefachen und pfannengedektem Walmdach; linke Seite verschiefert; städtebaulich wichtige Lage; Wohnhäuser dieser Art und Zeit sind in Salzkotten nur noch selten zu finden.

Fachwerk-Traufenhaus ‘Haus Jansen’, Lange Straße 49 – zweigeschossiges Fachwerk-Traufenhaus; aus der 1. Hälfte des 19. Jh., Gebäude zeugt von guter Bauepflogenheit des örtlichen Biedermeier; Restaurierung 1981/82.

Der LWL-Archäologie für Westfalen weist in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB darauf hin, dass das Plangebiet eine Fläche von archäologischem Belang tangiert. Da sich die Stellungnahme aber vor allem auf konkrete Um- oder Neubauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, bezieht, werden im Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen getroffen. Unter Hinweise ist für den weiteren Denkmal- und Bodendenkmalschutz bereits folgender Abschnitt aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist ebenfalls eine Stellungnahme vom LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen eingegangen. Es wird auf die bereits im Bebauungsplanentwurf gekennzeichneten Baudenkmäler und die Stadtmauerreste hingewiesen. Zudem erfolgt die denkmalfachliche Anregung, einen textlichen Hinweis aufzunehmen, der bei Erd- und Tiefbauarbeiten die Sicherung der Denkmäler gewährleistet. Dazu wird folgender Abschnitt unter ‘Hinweise’ in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten im Umfeld der Denkmäler Lange Straße 49 und Lange Straße 53 sowie der Stadtmauerreste ist die Sicherung der Denkmäler zu gewährleisten, die Untere Denkmalbehörde der Stadt Salzkotten ist zu beteiligen.

12. Erhaltungssatzung der Stadt Salzkotten

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der ‘Erhaltungssatzung Innenstadt Salzkotten’. Die Erhaltungssatzung ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Salzkotten am 01.07.2009 in Kraft getreten.

Das Ziel der Erhaltungssatzung ist, „die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ zu schützen. Dabei bezieht sich der

Schutz auf die Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, welches sich aus Ortsbild und Stadtgestalt zusammensetzt. Als Merkmale zur Sicherung der städtebaulichen Qualität wurden folgende Punkte festgelegt:

- der typische Verlauf der geschlossenen Straßen- und Baufluchten,
- die Kleinteiligkeit der Bebauung,
- die Dachlandschaft und
- die grünen Freiräume.

Im MU1 werden die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan K 2 übernommen – durch die Baulinien wird der Verlauf der Straßen- und Baufluchten verfestigt. Auch im MU2 wird der typische „Verlauf der geschlossenen Straßen- und Baufluchten“ aufgenommen – die mögliche Bebauung im MU2 fasst den Straßenverlauf ein und durch die abweichende Bauweise ist ein Bau von über 50 m zulässig. Die Festsetzung der zulässigen Dachformen (Satteldach, Krüppel- und Walmdach) greift den Bestand auf, so dass auch hier das Ortsbild und die Stadtgestalt verfestigt werden. Trotz Nachverdichtung sind noch großflächig Freiräume im Innenbereich vorhanden, durch die zu erhaltenden Bäume und die Neuanpflanzungen werden die Straßenraum prägenden Bäume erhalten bzw. ergänzt, so dass diese auch weiterhin den Straßenraum 'grün' prägen.

Bezüglich detaillierter Aussagen wird auf die 'Erhaltungssatzung Innenstadt Salzkotten', veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Salzkotten 20. Jg./Nr. 11/S. 3-8 vom 01.07.2009, verwiesen.

13. Städtebauliche Statistik

nicht überbaubare Grundstücksflächen	3.871 qm	40 %
<i>nicht überbaubare Grundstücksfläche vorher</i>	<i>5.148 qm</i>	
überbaubare Grundstücksflächen	5.124 qm	53 %
<i>überbaubare Grundstücksfläche vorher</i>	<i>3.655 qm</i>	
öffentliche Verkehrsflächen	118 qm	1 %
Wasserflächen (Rothebach)	570 qm	6 %
<hr/>		
Gesamtfläche	9.683 qm	100 %

Salzkotten, im November 2021

Der Bürgermeister

gez.

Ulrich Berger