

STADT SALZKOTTEN



B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzotten
(§ 13a BauGB – Veröffentlichung im Internet/Offenlage)

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	2
2.	Planerische Vorgaben	3
3.	Änderungsverfahren – Verfahren gemäß § 13a BauGB	5
4.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	6
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	7
5.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
5.3.	Verkehrsflächen	9
5.4.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5.5.	Vorgartenzone – Beschränkung der Versiegelung	9
5.6.	Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)	10
6.	Verkehrskonzept	12
7.	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Starkregenereignisse	12
8.	Belange des Immissionsschutzes	14
9.	Umweltbelange, Artenschutz, FFH	16
9.1.	Umweltbezogene Belange	16
9.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
9.3.	Artenschutz	20
9.4.	FFH-Verträglichkeitsprüfung	20
9.5.	Belange des Bodenschutzes, Altlasten, Kampfmittel	21
10.	Belange des Klimaschutzes	21
11.	Bodendenkmal- und Denkmalschutz	24
12.	Städtebauliche Statistik	24

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

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 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

1. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Änderungsbereich befindet sich in der Kernstadt von Salzkotten an der Upsprunger Straße.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche südlich der Haholtstraße, westlich der Upsprunger Straße, nördlich der Simonstraße und östlich der Heinrichstraße. Die Flächen umfassen Teilflächen des Grundstückes Heinrichstraße 3/5 und Upsprunger Straße 20 sowie ein Grundstück an der Upsprunger Straße mit den Hausnummern 24/24a.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten umfasst die Flurstücke Gemarkung Salzkotten Flur 6 Flurstücke 2962, 2963 (tlws.) und 2989. Die Größe des Plangebietes beträgt circa 0,42 ha.



Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten - unmaßstäblich

Stadt Salzkotten

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten

Das Plangebiet gehört derzeit zum Kirchengelände der St. Marien-Kirche. Auf der Gesamtfläche befindet sich im Norden die St. Marien-Kirche mit Stellplätzen und umliegenden Rasenflächen. Südlich der Kirche zur Heinrichstraße orientiert steht ein Gebäudekomplex mit dem Jugendzentrum und dem Pfarrheim der katholischen Kirche zu Salzkotten (Heinrichstraße 3) sowie der katholischen Kindertageseinrichtung St. Marien (Heinrichstraße 5). Entlang der Upsprunger Straße befinden sich Rasenflächen mit vereinzelt Baum- und Strauchbestand auf dem Gelände. Im Südosten steht ein Wohnhaus, welches vormals das Pfarrhaus gewesen ist, dann jedoch veräußert wurde und heute als Zweiparteienwohnhaus genutzt wird.

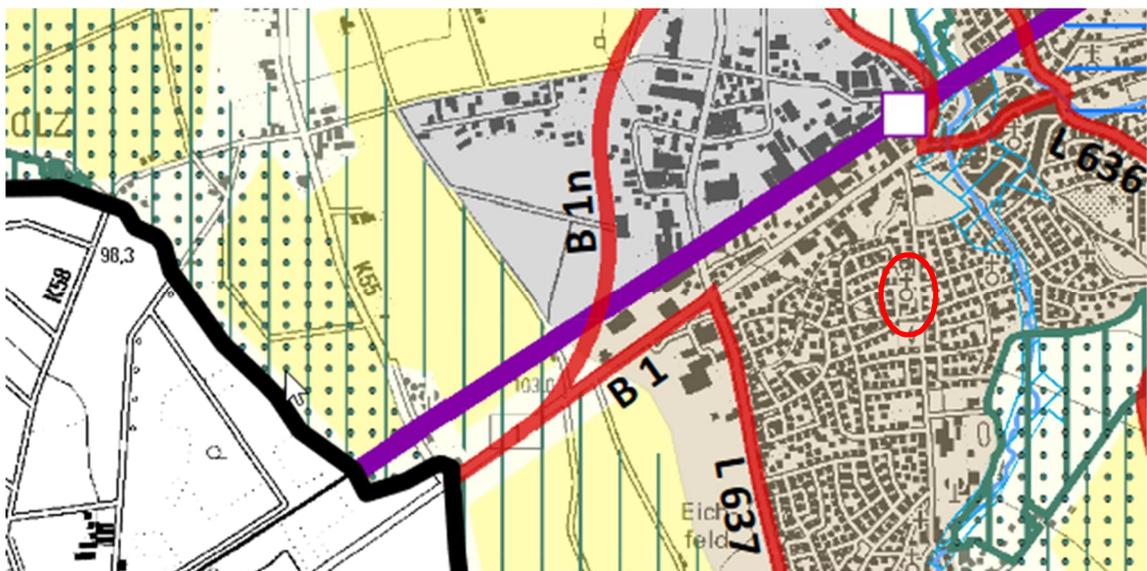
Der Änderungsbereich umfasst den Gebäudekomplex des Jugendzentrums/Pfarrheims und die östlich angrenzende Rasenfläche sowie das Grundstück Upsprunger Straße 24/24a (Flurstück 2962) – da das Wohnhaus keinen Bezug mehr zur kirchlichen Nutzung hat, wird es entsprechend der tatsächlichen Nutzung in das 'Allgemeine Wohngebiet' mit einbezogen und festgesetzt. Ferner werden Teilflächen der Upsprunger Straße einbezogen.

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

2. Planerische Vorgaben

Regionalplan

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land' ist im Regionalplan OWL als 'Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)' dargestellt. Die vorliegende Planung sieht die Entwicklung von Wohnbauflächen vor. Somit entspricht die Planung den Darstellungen des Regionalplanes OWL.



Auszug aus dem Regionalplan OWL – unmaßstäblich

Stadt Salzkotten

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten

Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten als Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Jugendheim, soziale Zwecke (Kindergarten), Kirche und kirchliche Zwecke dargestellt.

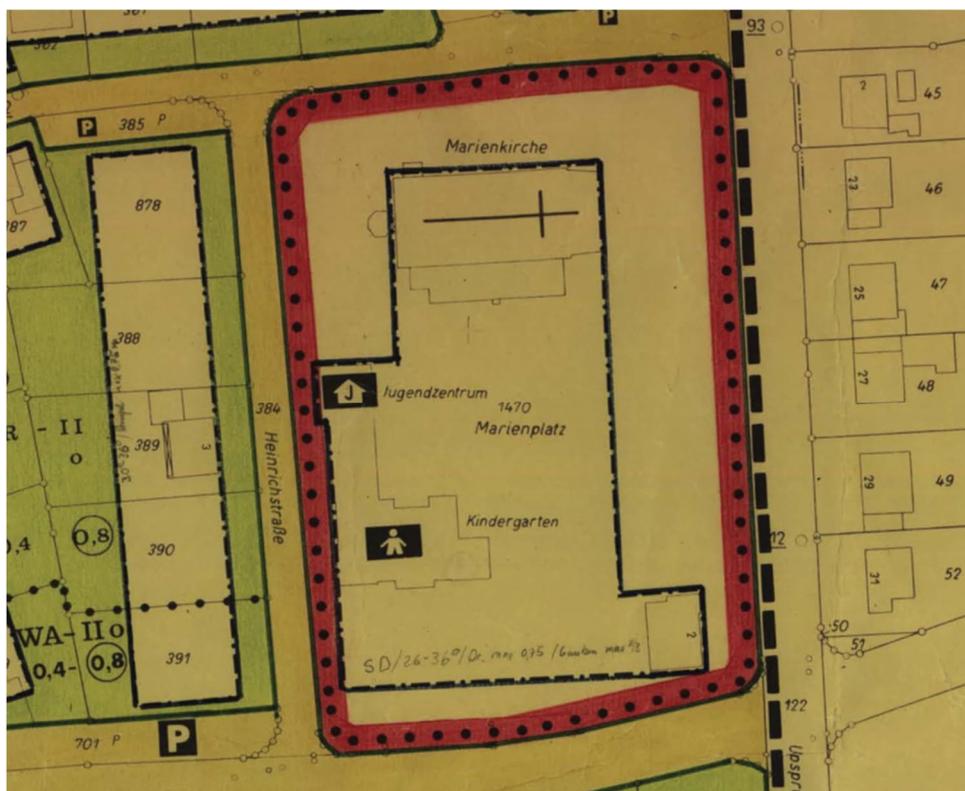
Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine Genehmigung eines solchen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 BauGB hierfür keine Genehmigungsbedürftigkeit erklärt.

Die Änderung beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes der Stadt Salzkotten nicht. Die Stadt macht von der vorgenannten Regelung Gebrauch und wird den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung von der heutigen Darstellung 'Flächen für den Gemeinbedarf' in eine Darstellung als 'Wohnbauflächen' (W) anpassen.

Bestehende Bebauungspläne und Satzungen

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung tritt der bisherige Bebauungsplan Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten für den Änderungsbereich (Größe 0,42 ha) außer Kraft.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten überplant südlich der Kirche St. Marien einen Teilbereich der festgesetzten 'Flächen für den Gemeinbedarf'. Durch die Änderung treten die bisherigen Festsetzungen für die Grundstücke Gemarkung Salzkotten Flur 6 Flurstücke 2962, 2963 (tlws.) und 2989 außer Kraft.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten – unmaßstäblich

Weiter östlich grenzt an der östlichen Seite der Upsprunger Straße die Gestaltungssatzung GS 1 'Neues Viertel', Salzkotten an. Für den Bereich zwischen Upsprunger Straße, Sälzerstraße, Am Flomengraben und Lange Brückenstraße wurde 2017 vom Rat der Stadt Salzkotten die Gestaltungssatzung beschlossen, um durch Festsetzungen der wichtigsten Parameter (u.a. Dachform und -neigung, First- und Traufhöhen der baulichen Anlagen) ein Mindestmaß an Regelungen vorzunehmen und so die Gestaltungsqualität des Viertels sicherzustellen.

3. Änderungsverfahren – 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 für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst im Wesentlichen nur Flächen im bebauten Bereich – der Tatbestand ist gegeben, dass demnach nur Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles umschlossen werden (BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 – 4 CN 9.14).
- Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen auch solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen; die Planungsabsicht der Stadt Salzkotten ist es, die Innenentwicklung in diesem zentralen Bereich Salzkottens zu ermöglichen und zusätzlichen Wohnraum bzw. Raum für kirchliche und soziale Nutzungen zu schaffen, eine Ausdehnung der Bauflächen in einen bisher unbebauten Außenbereich hinein erfolgt nicht,
- die zulässige Grundfläche innerhalb des Änderungsbereiches wird entsprechend der umliegenden WA-Gebiete und entsprechend der BauNVO mit 0,4 festgesetzt, die bei der Durchführung der Bebauungsplanänderung voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unter 20.000 m² (s. Kap. 12 'Städtebauliche Statistik),
- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden,
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Weiter sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen relevant, die Einfluss auf die Anwendung des § 13a BauGB haben.

Für das Bauleitplanverfahren wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB angewandt.

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 23.04.2024 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten 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.

Von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, macht die Stadt Salzkotten keinen Gebrauch. Durch die zweimalige Auslegung der Planunterlagen sollen die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ausreichend Möglichkeit erhalten, sich über die geplanten Festsetzungen zu informieren.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 29.05.2024 im Amtsblatt der Stadt Salzkotten ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand statt vom 06.06.2024 bis 05.07.2024 einschließlich.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Salzkotten am 30.10.2024 wurde über die Eingaben der frühzeitigen Beteiligung beschlossen und der Offenlegungsbeschluss gefasst. Nach Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet/Offenlage im Amtsblatt am 08.01.2025 findet diese vom 13.01.2025 bis 12.02.2024 einschließlich statt.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Caritas Büren möchte auf dem Areal in der Kernstadt von Salzkotten ein Wohnquartier errichten; in diesem Zusammenhang werden auch die kirchlichen Nutzungen auf der Fläche neu geordnet und soziale Einrichtungen geplant.

Aufgrund der schlechten Gebäudesubstanz und der unverhältnismäßigen, jedoch notwendigen energetischen und barrierefreien Umbaumaßnahmen des bestehenden Gebäudes Heinrichstraße 3 ist der Abriss des Jugendzentrums/Pfarrheims geplant. Die Neuplanung sieht zwei Gebäude vor – eines wird anstelle des Jugendzentrums/Pfarrheims errichtet und ist der Heinrichstraße zugeordnet, das andere ist an der Upsprunger Straße zwischen der Kirche und dem bestehenden Wohnhaus geplant.

Im Gebäude an der Heinrichstraße ist im Erdgeschoss das neue Pfarrheim mit Büros, Küche und Gemeinschaftssaal geplant. Zudem besteht die Möglichkeit, hier in Zukunft die Caritas-Speisekammer und die Caritas-Kleiderkammer unterzubringen. Im Übrigen sind Wohnungen geplant, je nach Nutzung im Erdgeschoss können hier bis zu 15 Wohnungen entstehen.

Im Gebäude an der Upsprunger Straße soll eine Sozialstation untergebracht werden sowie weitere Wohnungen über drei Etagen (ca. neun Wohnungen).

Ferner soll der Bebauungsplan der heutigen Nutzung angepasst werden und diese planungsrechtlich absichern. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (datiert aus dem Jahre 1979) berücksichtigt teilweise nicht den aktuellen Bebauungs- bzw. Nutzungszustand. Der Geltungsbereich wird aus diesem Grund erweitert um das Grundstück Gemarkung Salzkotten Flur 6 Flurstück 2962. So wird das an der

Stadt Salzkotten

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten

Upsprunger Straße vorhandene Wohnhaus (Upsprunger Straße 24/24a) abgedeckt. Zudem wird das Flurstück 2989 der Flur 6 der Gemarkung Salzkotten entsprechend der Nutzung als öffentliche Straße mit Gehweg und Verkehrsgrün aus der *Gemeinbedarfsfläche* herausgenommen und als 'Straßenverkehrsfläche' festgesetzt.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzungen sieht die Stadt Salzkotten die Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung auf dem Gelände der St. Marien-Kirche.

Das neue Wohnquartier schließt sich unmittelbar an den bebauten Bereich der Kernstadt an der Upsprunger Straße und an der Heinrichstraße an. Diese Fläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung des Siedlungsraumes dar und führt zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Festsetzungen passen sich im Wesentlichen an die Festsetzungen der umliegenden Bebauung an (Bebauungsplan Nr. 2), ermöglichen aber eine gewisse Entwicklung mit der Möglichkeit, das Dachgeschoss auszubauen. Dies ist nach Meinung der Stadt Salzkotten in einem angemessenen Rahmen, da es sich um eine weiträumige Fläche handelt und eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft aufgrund der Abstände und 'luftigen' Planung nicht zu erwarten ist. Zudem fügt sich die Neubebauung gemäß der östlich angrenzenden Wohnbebauung in Bezug auf die Festsetzungen der Gestaltungssatzung GS 1 'Neues Viertel' ein.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten geschaffen werden.

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

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die **Art der baulichen Nutzung** wird für die Bauflächen des Plangebietes entsprechend den städtebaulichen Zielen als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Änderungsbereiches die Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen zielt darauf ab, die mit der bestehenden Planung beabsichtigten Nutzungen zu ermöglichen sowie die vorhandenen Strukturen des bestehenden Umfeldes zu erhalten bzw. fortzuführen und der städtebaulichen Zielsetzung einer Entwicklung von Wohnnutzung zu entsprechen. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen diesen Zielen nicht. Da sie an anderer Stelle im Stadtgebiet realisiert werden können, sind ausreichend Flächen für diese Nutzungen in Salzkotten vorhanden.

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

Im WA wird eine maximal zulässige **Grundflächenzahl** von 0,4 festgesetzt, dies entspricht der Obergrenze nach BauNVO und ermöglicht die geplante Innenverdichtung. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 0,8 zulässig, da trotz notwendiger Überschreitung durch den nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplatzbedarf ein

ausreichender Grünanteil auf dem Grundstück vorhanden ist und der Innenverdichtung Rechnung getragen werden soll.

Die maximal zulässige **Zahl der Vollgeschosse** ist entsprechend der umliegenden Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die geplante zweigeschossige Bebauung wird sich somit in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen.

Zudem wird die **Höhe der baulichen Anlagen** über die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen geregelt; dazu werden maximale First- und Wandhöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Bebauungsplan festgesetzt. Bei Gebäudeteilen mit Flachdach werden maximale Gebäudehöhen – definiert als Oberkante Attika oder Oberkante von Brüstungen bzw. oberer Abschluss der Wand – festgesetzt.

Ferner wird die **Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFB)** festgelegt. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens muss mindestens 15 cm über dem unteren Bezugspunkt liegen. Der untere Bezugspunkt für die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens ergibt sich aus den tatsächlichen NHN-Höhen der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße in der geometrischen Mitte der zur Straße zugewandten Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert der maßgebliche untere Bezugspunkt. Das Mindestmaß der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden wird zum Schutz der Gebäude vor Starkregenereignissen und damit verbundenen Überflutungen bestimmt. Ferner ist zu 'Starkregenereignissen' im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des gesamten Änderungsbereiches gilt die **offene Bauweise** (Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand), da Baukörper mit Längen über 50 m nicht Planungsziel sind.

Zudem werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO die **überbaubaren Grundstücksflächen** durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen und Garagen/überdachte Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO sind auf den 'nicht überbaubaren Grundstücken' zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Erschließungsstraße halten, um die verkehrliche Übersicht an der Erschließungsstraße, insbesondere im Bereich der Grundstückszufahrten zu erhalten.

Bei Eckgrundstücken kann der Abstand für Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise auf 1,0 m verringert werden, um eine bessere Ausnutzung der Eckgrundstücke zu gewährleisten; dieser Grundstücksbereich ist zu begrünen. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht entlang der Erschließungsstraße; hier ist der 3,0 m-Abstand als Stauraum weiterhin einzuhalten.

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

5.3. Verkehrsflächen

Durch den Ausbau der Verkehrsanlage entlang der Upsprunger Straße wurden die Grundstückszuschnitte der Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen verändert. Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden die **Straßenverkehrsflächen** nun an den Bestand angepasst (Erweiterung der Straßenverkehrsflächen, Rücknahme der Flächen für den Gemeinbedarf). Die Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan als 'Straßenverkehrsflächen' festgesetzt.

5.4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch das Bauvorhaben werden bestehende Bäume auf der Freifläche an der Upsprunger Straße entfernt werden müssen. Um deren Ersatz zu gewährleisten, wird das 'Anpflanzen von Bäumen' durch Festsetzung festgelegt. Je angefangene 650 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum der zweiten Ordnung anzupflanzen (Qualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm). Im Bebauungsplan sind als standortgerecht im Sinne der Festsetzung geltende Arten beispielhaft genannt.

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

5.5. Vorgartenzone – Beschränkung der Versiegelung

Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW 2018 sind *„die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung [...] dar.“* Stein-, Schotter-, Splitt-, Kies- oder Mulchflächen und darunter eingebaute Folien oder Vliese (Schottergärten) sind damit nicht zulässig. Diese allgemeine Regelung ist als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Die Festsetzung zum Ausschluss der sog. Schottergärten erfolgt, um die Versiegelung der besonders bei Starkregenereignissen zur Vermeidung von Hochwasserschäden benötigten Vorgartenzonen soweit zu verhindern, als dass es für die notwendigen Erschließungs- und Stellplatzanlagen notwendig ist. So werden diese Flächen für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freigehalten, um Schäden durch Hochwasser und Starkregen vorzubeugen. Daneben kommt die Regelung dem Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas zugute, da Aufheizeffekte gemindert und eine

bodennahe Kühlung ermöglicht werden sowie durch als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Schottergärten bieten.

Um die Umsetzung der Festsetzung zur Vorgartenzone zu gewährleisten, ist die Bauherrschaft verpflichtet, in den Antragsunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren die Gestaltung der Vorgartenzone mit den befestigten und bepflanzten Flächen in einem Lageplan unter Angabe der Flächenanteile darzustellen (siehe 'C HINWEISE' auf dem Bebauungsplan).

Hinweis:

Die v.g. planungsrechtlichen Festsetzungen gelten für die hier in Rede stehenden Änderungsbereiche. Der Bebauungsplan, der nicht von dieser 5. Änderung betroffen ist, behält in der rechtskräftigen Fassung weiterhin Gültigkeit.

5.6. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

Parallel zum Bebauungsplan wird gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018 eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften – Gestaltungssatzung – erlassen. Zeitgleich zum Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird vom Rat der Stadt Salzkotten die Gestaltungssatzung beschlossen. Diese wird als 'Nachrichtliche Übernahme' auf den Bebauungsplan übernommen. Die Gestaltungssatzung dient der Festlegung der baugestalterischen Absichten für die äußere Gestalt von baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Änderungsgebietes. Dabei wird im Rahmen der 5. Änderung eine Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich der 5. Änderung erlassen, welche unter den Maßgaben der ursprünglichen Gestaltungssatzung, der umliegenden Gestaltungssatzung sowie unter der Maßgabe der Innenverdichtung und geplanten Bebauung die Bauvorschriften an die heutigen Gestaltungsmaßgaben anpasst.

Mit den getroffenen Bestimmungen in dieser Satzung wird zurückhaltend in die Gestaltungsfreiheit der Bauherrschaft eingegriffen. Im Sinne der Homogenität und der städtebaulichen Gestaltung des Änderungsgebietes erscheint es aber angezeigt, ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen; dieses auch vor dem Hintergrund des prägenden Gebietscharakters des Änderungsbereiches in Bezug auf die St. Marien-Kirche. Aus diesem Grund wird mit der Satzung die baugestalterische Ausprägung der Gebäude – insbesondere hinsichtlich der Einbindung in die Dachlandschaft der baulichen Anlagen – geregelt. Gegebenenfalls einschränkende Regelungen sind aus Gründen der erläuterten städtebaulichen Zielsetzung hinzunehmen. In der Abwägung sind die unterschiedlichen Interessen zu berücksichtigen – eine sich einfügende Wohnbauentwicklung in einem bereits vollkommen bebauten Kernstadtgebiet wird höher gewichtet als ggf. private Belange zur individuellen Gestaltung der Gebäude und Freiflächen.

Aus den vorgenannten Gründen werden folgende Regelungen in der Gestaltungssatzung getroffen:

Der Dachlandschaft kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und der umliegenden Bebauung und damit auf das Ortsbild zu. Dementsprechend werden Vorgaben zur **Dachform** und **Dachneigung** gemacht. Die zulässigen Dachformen im Änderungsbereich sind das Satteldach, Krüppelwalm-

und Walmdach mit einer Dachneigung von 15° bis 45° (entsprechend in Anlehnung an die rechtskräftige Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2). Zudem sind Flachdächer ausnahmsweise bei Treppenhäusern sowie Gauben und Zwerchhäusern zulässig, um die Nutzung dieser Gebäudeteile zu verbessern. Diese sind aber auf einen bestimmten Flächenanteil beschränkt, damit das Flachdach die Bebauung nicht städtebaulich prägt. Die Zulässigkeit beschränkt sich auf 20% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses. Als Flachdach gilt ein Dach bis zu einer Dachneigung von einschließlich 5°.

Ergänzend zu den Dachformen werden Regelungen zu der Zulässigkeit von **Dachgauben und Zwerchhäusern** getroffen. Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich zulässig. Die Dachgauben und Zwerchhäuser sollen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten und einen Abstand von mindestens 2,50 m zu den Giebelseiten halten – bei Doppelhäusern mind. 1,50 m. Sie sind zudem nicht im Spitzboden zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zum First aufweisen (orthogonal gemessen). Zudem sind sie in der Höhe einheitlich zu gestalten. Mit diesen Einschränkungen soll ein unmaßstäblicher, zu massiver Ausbau der Dächer verhindert werden.

Da der Bau von **Doppelhäusern** im Änderungsbereich zulässig ist, werden zur einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern bestimmt, dass diese in Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Dachüberstand, Traufhöhen, Firsthöhen und Gebäudehöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich auszuführen sind.

Grundstückseinfriedungen entfalten im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld eine große städtebauliche Wirkung. Eine unmaßstäbliche, unmittelbar an den Straßen angeordnete bauliche Einfriedung kann negative Auswirkungen auf das Siedlungsbild sowie die Freiraumqualität im Straßenraum haben, insbesondere wenn die Einfriedungen geschlossen sind. Deshalb wird durch die Gestaltungssatzung in Anlehnung an die bereits bestehenden Regelungen bestimmt, dass bauliche Einfriedungen an öffentlichen Erschließungsstraßen und in einem Abstand bis 3,00 m zu diesen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen. Ausnahmsweise kann bei Eckgrundstücken für den rückwärtigen Gartenbereich ein Zaun mit mind. 75 % Öffnungen bis 1,20 m Höhe zugelassen werden, um den ruhigen Gartenbereich als Rückzugsort zu schützen.

Die Regelung zu den **Standplätzen für Mülltonnen und Müllcontainer** erfolgt zur Aufwertung des Orts- und Straßenbildes und einer geordneten Wahrnehmbarkeit des Straßenraumes. Demnach sind die Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Die Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen, die Abstandsfläche ist zu begrünen.

6. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Anbindung des Wohnquartiers erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraßen 'Upsprunger Straße', 'Heinrichstraße' und 'Simonstraße'. Über die Upsprunger Straße ist das Plangebiet ebenfalls an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in unmittelbarer Nähe gelegene Haltestelle 'Simonstraße'. Diese wird von den Stadtbuslinien Sk4, Sk5 und Sk6 Richtung Büren, Geseke und Flughafen Paderborn/Lippstadt sowie von der Buslinie S90 und R 93 Richtung Paderborn bedient.

Darüber hinaus kann mit den Buslinien Sk4, Sk5, Sk6 und S90 der Bahnhof Salzkotten sowie mit der Buslinie R93 der Bahnhof Scharmede erreicht werden. Ergänzend zu den Buslinien besteht von den Bahnhöfen Salzkotten und Scharmede eine Anschlussmöglichkeit mit der RB 89 'Ems-Börde-Bahn' an die Bahnstrecke Richtung Paderborn bzw. Münster.

7. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Starkregenereignisse

Die Grundstücke werden an die zentralen Abwasseranlagen angeschlossen. In der Heinrichstraße und der Simonstraße liegt ein Schmutz- und Regenwasserkanal sowie in der Upsprunger Straße östlich des Plangebietes befindet sich ein Mischwasserkanal.

Die Grundstücke werden von den Stadtwerken Salzkotten mit Frischwasser über Anschluss an die vorhandenen Leitungen versorgt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird dabei sichergestellt (WA - 48 m³/h / 800 l/min).

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.

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

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über die bestehende Regenwasser- bzw. Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom, Gas** und **Telekommunikationsinfrastruktur** ist grundsätzlich durch die örtlichen Versorgungsträger gegeben. Die für eine Bebauung benötigten Neuanschlüsse bzw. Verlängerungen der vorhandenen Leitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung durch die Bauherrschaft zu beantragen.

Stadt Salzkotten

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten

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

Starkregenereignisse mit kurzen Niederschlagsdauern und hohen Niederschlagsintensitäten können zu Überflutungen und Sturzfluten führen. Durch den in § 1 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB planungsrechtlichen Auftrag zur Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels, insbesondere auch zur Anpassung an den Klimawandel ist in diesem Zusammenhang auch die Vorbereitung auf die Folgen des Klimawandels und damit auch der Umgang mit Starkregenereignissen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Starkregengefahrenhinweiskarte zeigt, dass bei Ablauf eines extremen Ereignisses ($h_N = 90 \text{ mm/m}^2$ in 1 h) die maximale Wasserstandshöhe bei 1,4 m (dunkelblaue Darstellung) liegen könnte, in Teilbereichen noch bei 0,1 m (hellblaue Darstellung).



Auszug Starkregengefahrenhinweiskarte – unmaßstäblich (Quelle: <https://www.geoportal.nrw/?activetab=map#>)

Aus Gründen des Schutzes vor Starkregenereignissen wird im Änderungsbereich die Oberkante Fertigfußboden auf mind. 15 cm festgesetzt (s. Kap. 5.1). Dies dient zum ergänzenden Objektschutz von Gebäuden und Nutzungen im Erdgeschoss vor einer Überflutung durch Starkregen.

Ferner weist der Bebauungsplan darauf hin, dass es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen und Sturzfluten kommen kann und die anfallenden Niederschlagsmengen nicht immer durch das öffentliche Entwässerungsnetz aufgenommen werden können. So kann es durch Starkregenereignisse zu Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen. Daher werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen, so dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Gebäude eindringen können. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die 'Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge' des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat.

8. Belange des Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirken Geräusch-Immissionen des öffentlichen Straßenverkehrs der östlich des Plangebietes verlaufenden Upsprunger Straße ein. Die Upsprunger Straße stellt eine Verbindungsachse der Kernstadt nach Upsprunge dar. Das Büro TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Bielefeld wurde mit der Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt (vgl. SK2.5 'Schulte Land' – Schalltechnische Untersuchung.pdf). Die Geräusch-Immissionen stellen sich wie folgt dar:

tagsüber:

auf der westlichen überbaubaren Grundstücksfläche ≤ 58 dB(A) bis 47 dB(A),
auf der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche ≤ 64 dB(A) bis 57 dB(A),

nachts:

auf der westlichen überbaubaren Grundstücksfläche ≤ 50 dB(A) bis 39 dB(A),
auf der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche ≤ 57 dB(A) bis 50 dB(A).

Bei der Planung von Quartieren, die in der Nachbarschaft von Verkehrswegen entwickelt oder überplant werden, gibt es keine normativen Geräusch-Immissions-Grenzwerte. Im Rahmen der Bauleitplanung sind im Abwägungsprozess die diesbezüglich vorhandenen Regel- und Verordnungswerke heranzuziehen.

Die ‚zunächst‘ heranzuziehenden idealtypischen schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der Norm DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung benannt. Die DIN 18005 gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Diese Orientierungswerte werden als idealtypisch angesehen, bei Einhaltung der Orientierungswerte können die Geräuschpegel als zumutbar betrachtet werden.

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen. Die Grenzwerte dieser Verordnung liegen für Wohngebiete bei tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) sowie für Mischgebiete bei tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A). Bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor, gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB ist gegeben. Denn nach der allgemeinen

Rechtsauffassung lässt sich eine Zumutbarkeit von Immissionen dahin interpretieren, dass bis hin zu Mischgebietswerten (der 16. BImSchV) die Belästigung noch zumutbar ist, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist und damit den Anforderungen des Baugesetzbuchs nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entsprechen muss. *Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV demnach bei der Abwägung als zusätzliche Beurteilungsgrundlage von Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden.*

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der **westlichen überbaubaren Grundstücksfläche** (an der Heinrichstraße) die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags auf nahezu der gesamten Fläche und nachts auf circa der Hälfte der Fläche eingehalten werden. Die Mischgebietswerte der 16. BImSchV werden tags und nachts auf der gesamten Fläche eingehalten. Somit sind gesunde Wohnverhältnisse auf der gesamten westlichen überbaubaren Grundstücksfläche gegeben.

Für den **östlichen Teilbereich** – entlang der Upsprunger Straße – werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts auf der gesamten Fläche überschritten. Der Mischgebietswert der 16. BImSchV wird tags auf der gesamten Fläche eingehalten, nachts wird der Mischgebietswert auf der straßenabgewandten Fläche eingehalten, auf der Fläche entlang der Upsprunger Straße jedoch überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind demnach tags auf der gesamten Fläche und nachts auf der straßenabgewandten Fläche gegeben, auf Teilflächen entlang der Upsprunger Straße herrschen jedoch keine gesunden Wohnverhältnisse mehr.

Die nach BauGB geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach nicht mehr im gesamten Plangebiet gegeben. Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere aufgrund der Baulandknappheit, dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Ziel der Innenentwicklung, soll das Plangebiet jedoch weiter einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Zunächst ist eine räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort zu prüfen. Eine räumliche Trennung durch ausreichend Abstand erscheint hier jedoch städtebaulich als nicht sinnvoll – dies widerspricht dem Ziel der geplanten Innenentwicklung und der geplanten Nutzungen in Verbindung mit der benachbarten Kirche. So sollen aus städtebaulichen Gründen, insbesondere der Baulandknappheit und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die betroffenen Grundstücke weiter einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Weiter ist im Rahmen der Abwägung zu prüfen, ob zur Einhaltung der Orientierungs-/ Grenzwerte der Regel- und Verordnungswerke aktive Schallschutzmaßnahmen, z. B. in Form eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand in Frage kommen könnten. Ein aktiver Schallschutz an der Upsprunger Straße (Wall/Wand) würde jedoch das Baukonzept zunichtemachen, weil zum einen die am stärksten belasteten Plangebietsflächen durch aktiven Schallschutz nicht geschützt, sondern verbraucht werden würden und zum anderen durch aktive Schallschutzmaßnahmen städtebaulich eine Zäsur zwischen der Bestandsbebauung und dem Plangebiet entstehen würde. Durch die Bebauung entlang der Upsprunger Straße entsteht jedoch die Möglichkeit der Innenentwicklung mit zusätzlichem Wohnraum bzw. Raum für kirchliche und soziale Nutzungen auf einem zentralen Areal Salzkottens in direkter Verbindung zur St. Marien-Kirche.

Als planerische Konfliktlösung schlägt das Gutachten 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 I bis IV. Aus diesen Lärmpegelbereichen ergeben sich dann im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren gem. den Regelungen der DIN 4109 bei Neubauten und genehmigungspflichtigen Umbauten passive Schallschutzmaßnahmen. So kann durch die Lärmpegelbereiche sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erreicht werden. In den Lärmpegelbereichen I, II und III reichen i.d.R. ortsübliche Bauweisen und handelsübliche Baumaterialien aus, um die idealtypischen Innenpegel tags und nachts einzuhalten. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erfordern hier keinen erhöhten baulichen und finanziellen Aufwand, der der Bauherrschaft nicht zumutbar wäre. Nur entlang der Upsprunger Straße im Lärmpegelbereich IV wird ein erhöhter Schallschutz-Aufwand erforderlich. Gemäß der DIN 4109 sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden.

Bezüglich detaillierter Aussagen wird auf die 'Schalltechnische Untersuchung IS-US-BI 24/2, Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schulte Land“ der Stadt Salzkotten' – erstellt vom Büro TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Jöllenbecker Straße 536, 33739 Bielefeld – vom 06.12.2024 verwiesen.

Einsichtnahme in DIN-Normen

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen, Richtlinien sowie sonstige Regelwerke
Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen, Richtlinien sowie sonstige Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der Öffnungszeiten im Fachbereich IV - Stadtentwicklung der Stadt Salzkotten oder bei den Stadtwerken Salzkotten eingesehen werden.*

9. Umweltbelange, Artenschutz, FFH

9.1. Umweltbezogene Belange

Im 'beschleunigten Verfahren' gem. § 13a BauGB kann auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden – die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet und die bei Durchführung der Bebauungsplanänderung voraussichtlich versiegelte Fläche ist kleiner als 20.000 m².

Die Umweltbelange sind jedoch weiterhin in der Begründung bzgl. der Schutzgüter zu betrachten und nachfolgend aufgeführt.

Schutzgut	heutiger Umweltzustand	Zustand nach Planung
Mensch, menschliche Gesundheit	Teilweise bebaute Flächen, von Wohnbebauung umgeben, Freiflächen ohne Erholungsfunktion; Geräusch-Immissionen durch angrenzende Upsprunger Straße.	Der Gebietscharakter wird erhalten, Zunahme der Immissionen nicht erwartet / keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Bebauung erwartet. Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in zentraler Lage, Neubau von Einrichtungen für soziale und kirchliche Zwecke. Neugestaltung der wohnraumbezogenen Freiflächen bei Neubau gem. § 8 Abs. 2 BauO NRW erforderlich (Spielplatz für Kinder). Festsetzung von Lärmpegelbereichen zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. BauGB. Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Flächen bereits teilweise bebaut / Vegetation weist nur geringe Naturnähe auf, da nur Rasenflächen bzw. Hausgarten, somit nur geringen bis mäßigen Wert. Der Änderungsbereich befindet sich im Siedlungszusammenhang, außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Keine festgesetzten Biotope betroffen. Im Plangebiet befinden sich mehrere Bäume und vereinzelte Gehölze an der Grundstücksgrenze zum Kindergarten.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Überbauung der Freifläche zu Wohnzwecken vorbereitet. Mit der baulichen Beanspruchung der Fläche kommt es mindestens zu einem teilweisen Verlust des Gehölz- und Baumbestandes. Aufgrund der vergleichbaren Strukturen im näheren Umfeld und der geringen Wertigkeit der Grünstrukturen können Betroffenheiten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Zusammenhang mit der Fällung der Gehölze ausgeschlossen werden. Als Ersatzmaßnahme Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen. Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Stadt Salzkotten

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten

Landschaft / Landschaftsbild	Teilweise bebaute Fläche, allseitig angrenzend Baugebiete und Straßenverkehrsflächen. Landschaftsgestalt und Landschaftsbild durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt.	Das Plangebiet fügt sich als Siedlungserweiterung in das vorhandene Landschaftsbild ein. Durch die Neubebauung in Anlehnung an den Bestand in Verbindung mit dem Pflanzgebot und dem vorgelagerten Baumbestand an der Upsprunger Straße sind die Beeinträchtigungen als nicht gravierend einzustufen. Keine Auswirkungen auf naturschutzrechtlich geschützte Bereiche (Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile). Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.
Boden / Fläche	Bereits für die Bebauung vorbereitete Flächen (bestehendes Baurecht durch Bebauungsplan Nr. 2), Flurstück 2989 teilweise als Verkehrsgrün (Rasenfläche) mit Baumbestand genutzt, angrenzend Baugebiete und Straßenverkehrsflächen. Nach dem Geologischen Dienst NRW stehen im Plangebiet sandige, kiesige, z.T. steinige Schluffe und Tone der Grundmoräne (Quartär) an. Im tieferen Untergrund sind verkarstungsfähige Karbonatgesteine der Oberkreide (Erwitte-Formation) verbreitet. Keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (Bodenbelastungen/Altlasten) bekannt.	Keine Erweiterung der Bauflächen im Vergleich zum Bestandsplan. Die vorgesehene Grundflächenzahl entspricht den in § 17 BauNVO festgesetzten Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete und kann somit als allgemein verträglich angesehen werden; aufgelockerte Bauweise durch vorgeschriebene Einzel- bzw. Doppelhäuser. Innenverdichtung, Schutz vor zusätzlicher Versiegelung im Außenbereich. Ein Zurückgreifen auf 'nicht schutzwürdige Böden' nicht möglich, Planung steht im räumlichen/funktionalen Zusammenhang zur St. Marien-Kirche. Minderungsmaßnahmen durch Pflanzgebot sowie Verbot von Schottergärten. Erweiterung der Straßenverkehrsflächen bildet nur den tatsächlichen Bestand ab, dies bedingt keine weitere Versiegelung.

		Geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche zu erwarten.
Wasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für Gewässer oder Grundwasser ist nicht erkennbar. Keine Gewässer betroffen.	Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.
Luft / Klima	Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches mit aufgelockerter Bebauung (Stadttrandklimatop). Großzügige Gartenflächen im Umfeld. Das Plangebiet erfüllt keine besonderen Klimaschutzfunktionen.	Die Bauflächen im Plangebiet in Verbindung mit der festgesetzten GRZ schränken die überbaubaren Flächen und damit die Versiegelung ein; Pflanzgebot, Photovoltaikpflicht und das Verbot von Schottergärten im Vorgarten trägt zum Klimaschutz bei. Unbebaute Flächen im Umfeld (Außenbereich) bleiben erhalten. Die lufthygienische Situation wird aufgrund der Flächengröße in und um den Änderungsbereich nicht relevant verändert. Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima zu erwarten.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Es sind keine Natur-, Bau- oder Bodendenkmale und Kulturgüter ausgewiesen.	Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden aufgenommen. Keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Als Ergebnis der überschlägigen Prüfung ist festzustellen, dass infolge der Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche gehen nicht über die nach jetzigem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen/Versiegelungen hinaus.

9.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. So gelten gem. § 13a Abs. 4 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung [oder Änderung] des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. dem BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen

Stadt Salzkotten

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten

Die geplante Änderung hat zudem auch nur untergeordnete ökologische Auswirkungen, da es sich um einen bereits bebauten Bereich im Siedlungszusammenhang der Kernstadt von Salzkotten handelt bzw. Teilflächen sich als Rasenfläche mit einzelnen Bäumen darstellen. Die Fläche hat derzeit keine besondere Biotopfunktion.

Als Minderungsmaßnahme ist das Anpflanzen von Bäumen im Änderungsbereich vorgesehen. So soll mittels 'Textliche Festsetzung' geregelt werden, dass je angefangene 650 qm Grundstücksfläche bei Neubebauung mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist.

9.3. Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits bauleitplanerisch erfasst. 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) [bei baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs.1 der BauO NRW außerhalb eines Natura 2000-Gebietes bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 Metern] verzichtet werden“.

Der Änderungsbereich hat eine Entfernung von mehr als 300 m zum nächstgelegenen Vogelschutzgebiet DE-4415-401 'VSG Hellwegboerde' und FFH-Gebiet DE-4317-303 'Heder mit Thueler Moorkomplex'.

Eine Nutzung des Änderungsbereiches als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch planungsrelevante Tierarten kann aufgrund des Fehlens von bedeutenden Gehölz- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Auch das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten kann aufgrund der Lage inmitten eines Wohngebietes und der Ausprägung der Fläche ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte treten damit nicht auf, so dass es zu keinen nachteiligen Auswirkungen kommt.

Bei der Ausnutzung von Baumöglichkeiten im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Bauherrschaft der Artenschutz zu beachten. Insbesondere wenn Gehölzstrukturen beseitigt werden, sind diese außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.4. FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgebiet (BNatSchG) sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Vorhaben sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete zu überprüfen. In der Regel liegen keine Beeinträchtigungen vor, wenn Vorhaben einen Mindestabstand von 300 m zu Natura 2000-Gebieten einhalten (vgl. 3.4, 4.2.2 VV-Habitatschutz vom MUNLV).

Das Änderungsgebiet befindet sich in einem Abstand von mehr als 300 m zu den Gebieten DE-4415-401 'VSG Hellwegboerde' und FFH-Gebiet DE-4317-303 'Heder mit Thueler Moorkomplex'. Demnach wird auf eine FFH-Vorprüfung verzichtet.

9.5. Belange des Bodenschutzes, Altlasten, Kampfmittel

Nach heutigem Kenntnisstand sind der Stadt Salzkotten und dem Kreis Paderborn 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. Mit der Planung wird zudem ein Beitrag zur baulichen Nutzung einer innerörtlichen Fläche geleistet.

Die Abfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat ergeben, dass eine Flächenüberprüfung nicht erforderlich ist.

10. Belange des Klimaschutzes

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

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

Zur Beachtung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung sind bauliche und anlagenbasierte Konzepte möglich.

Solarenergie

Der Klimaatlas NRW zeigt für die Sonnenscheindauer und die Globalstrahlung Karten an, die die jährliche Sonnenscheindauer und Globalstrahlung gemittelt über u.a. den Zeitraum von 1991-2020 darstellen.

Danach hat die Stadt Salzkotten eine Sonnenscheindauer zwischen 1.500 und 1.600 Stunden pro Jahr. Im Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt die Sonnenscheindauer bei ca. 1.560 Stunden (gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2020). Die mittlere jährliche Sonnenscheindauer für NRW liegt bei etwa 1.570 Sonnenstunden, somit liegt Salzkotten im landesweiten Durchschnitt.

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).

Stadt Salzkotten

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten

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 der Bebauungsplanänderung liegt die Globalstrahlung bei ca. 1.020 kWh/m².

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

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

Der Solaratlas zeigt bei den Gebäuden im Umfeld des Plangebietes je nach Ausrichtung der Dächer geeignete Flächen für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen an. 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 über 1.000 kWh/m² pro Jahr.

Hinsichtlich der Verpflichtung zur Installation und dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (gem. § 42a Solaranlagen) durch die BauO NRW 2018 zeigt der Solaratlas NRW 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 einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der unbebaute Außenbereich wird nicht in Anspruch genommen. Die Baumöglichkeiten für weitere Wohnhäuser bzw. Gebäudeerweiterungen befinden sich innerhalb des bereits bebauten Bestandes bzw. lassen nur minimale Erweiterungen zu. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann auch durch die Bewohner der Neubauten genutzt werden, neue Wege werden vermieden. Die nahe Lage zur Innenstadt und zu diversen Freizeitangeboten gewährleistet kurze Wege für die Versorgung, Arbeits- und Freizeitwege. Eine regelmäßige Busanbindung in das Stadtzentrum ist vorhanden.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist festzustellen, dass das Umfeld bebaut und somit innerstädtisch ist. Die Wohngrundstücke im Umfeld weisen großzügige Gartenflächenanteile auf. Negative Beeinträchtigungen des Klimas durch die geplante Innenverdichtung sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet erfüllt auch keine besonderen Klimaschutzfunktionen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Einhaltung der Orientierungswerte für Obergrenzen der GRZ und Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung bewirken eine offene, aufgelockerte Bebauungsstruktur, die eine großzügige Durchgrünung zulässt.

Das Mindestmaß der Oberkante Fertigfußboden wird zum Schutz der Gebäude vor Starkregenereignissen und damit verbundenen Überflutungen bestimmt.

Überbaubare Flächen, Baugrenzen

Die im Plangebiet festgesetzten Bauflächen schränken die überbaubaren Bereiche und somit die Versiegelung ein. Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke ermöglichen Gartenbereiche, die einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Artenvielfalt leisten.

Die Ausrichtung des Gebäudes 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 oder Ost-West zu; dieses bewirkt einen hohen Wohnwert und energetische Vorteile.

Grünordnerische Maßnahmen

Im Bebauungsplangebiet werden zudem durch Festsetzung 'Schottergärten' in der Vorgartenzone ausgeschlossen. Der Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht ist mindestens zu 50 % bzw. zu 30 % zu begrünen. Flächen, die mit Vegetation bedeckt sind, geben Wärme langsamer ab, das Niederschlagswasser kann hier besser verdunsten und versickern. Ebenso wird die nächtliche Abkühlung durch unbebaute Flächen begünstigt. Dies trägt wiederum zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Durch das Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern wird CO₂ gebunden und Sauerstoff produziert.

Solaranlagen-Pflicht

Mit der Änderung der BauO NRW 2018 (Zweites Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land NRW 2018 in Kraft zum 01.01.2024) wurden weitere Erleichterungen und Vorgaben zum Ausbau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in die BauO NRW eingegliedert – u.a. wurde mit § 42a eine Vorschrift über die Installation und den Betrieb von Solaranlagen aufgenommen. Nach dem Gesetz sind bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag ab einem im Gesetz näher bestimmten Zeitpunkt gestellt wird (bei Wohngebäuden nach dem 01.01.2025), Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Mit dieser Einführung verfolgt der Gesetzgeber das Ziel zur Einsparung von CO₂-Gebäudeemissionen sowie zur Beschleunigung des weiteren Ausbaus erneuerbarer Energien.

Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf die Solaranlagen-Pflicht gem. § 42a BauO NRW 2018 und der Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW).

Auf weitere Festsetzungen im Bebauungsplan wird aufgrund der Regelung in der Landesbauordnung NRW 2018 verzichtet.

Gestaltungssatzung

Im Bebauungsplan sind die Dachformen mit Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach vorgegeben. Dies ermöglicht eine optimale Nutzung der Dachflächen mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan nicht vorgegeben. So kann die Bauherrschaft die Ausrichtung der Dachflächen frei wählen, um eine für den Haushalt optimale Ausrichtung der Dachflächen zur Sonne zu erreichen.

Stadt Salzkotten

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 'Schulte Land', Salzkotten

Im Zuge der vorliegenden städtebaulichen Planung sind verschiedene Belange berücksichtigt worden, u.a. städtebauliche und wirtschaftliche Belange sowie Belange der Umwelt. Die aufgeführten Maßnahmen wirken dem Klimawandel entgegen oder dienen der Anpassung an den Klimawandel. Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es zu zusätzlicher Versiegelung und Verlust von Freiflächen. Dem entgegenzuwirken und im Kontext der Klimaanpassung den Auswirkungen des Klimawandels adäquat zu begegnen und seine Folgen und die daraus resultierenden Effekte abzumildern, werden die genannten Maßnahmen festgesetzt. Diese können aufgrund der örtlichen Situation und des zugrunde liegenden städtebaulichen Zielkonzeptes sinnvoll umgesetzt werden und einen Ausgleich zwischen den verschiedenen Belangen erzielen. Mit den Festsetzungen wird ein Beitrag zur Einhaltung der Vorgaben des Klimaschutzgesetzes geleistet.

11. Bodendenkmal- und Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalsbereiche gem. Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Auf die Planzeichnung wird ein Hinweis übernommen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld unverzüglich anzuzeigen ist.

12. Städtebauliche Statistik

Allgemeines Wohngebiet	3.537 qm	85 %
<i>davon überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>1.854 qm</i>	
Straßenverkehrsflächen	624 qm	15 %
<hr/>		
Gesamtfläche	4.161 qm	100 %

Salzkotten, im Dezember 2024

Der Bürgermeister

Ulrich Berger