



Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur
31. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Salzkotten

Inhaltsübersicht

- 1. Verfahrensablauf**
- 2. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

1. Verfahrensablauf

- | | |
|--|--|
| 1. Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB im | Bau-A. am 07.09.2020
Rat am 08.09.2020 |
| Abfragung der Ziele der Landesplanung (§ 32 Abs. 1 LPlG) | am |
| 2. ‚Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung‘ gem. § 3 (1) BauGB –
Vorentwurf - Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung | vom 21.10.2020
bis 20.11.2020 |
| 3. ‚Frühzeitige Behördenbeteiligung‘ gem. § 4 (1) BauGB - Vorentwurf
- Frühzeitige <u>Unterrichtung</u> der berührten Behörden u. sonstigen TÖB
(Äußerungen auch zu Umfang/Detaillierung der UP) | vom 19.10.2020
bis 20.11.2020 |
| 4. Behandlung der Äußerungen im Zuge der ‚Frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung‘ sowie
Offenlegungsbeschluss im | Bau-A. am 10.12.2020 |
| 5. Auslegung des Änderungsentwurfes gem. § 3 (2) BauGB -
Offenlegung Entwurf, Begründung und umweltbez. Stellungnahmen
Einholung der Stellungnahmen der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB
und Benachrichtigung gem. § 3 (2 Satz 3) BauGB über Auslegung | vom 17.05.2021
bis 16.06.2021
am 11.05.2021 |
| 6. Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlegung (Abwägung)
gemäß § 3 (2) BauGB im
Beschlussfassung des Rates über die Änderung des FNP | Bau-A. am 29.06.2021
Rat am 01.07.2021
am 01.07.2021 |
| 7. Vorlage der FNP-Änderung zwecks Genehmigung bei der BR gemäß
§ 6 BauGB
BR Verfügung (Genehmigung) - AZ: 35.02.01.700-006/2021-001
Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt gemäß § 6 (5)
BauGB (Rechtswirksamkeit) | am 14.07.2021
vom 17.09.2021
am 29.09.2021 |

2. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

2. Niederntudorf

2.1 Bereich 'Kleiner Hellweg-An der Trift'

Änderung von 'Flächen für die Landwirtschaft' in 'nutzungsbeschränkte Gewerbegebiete' (GEn) und 'Grünflächen'

Die Firma Montag Straßen- und Tiefbau GmbH hat ihren Firmensitz in Niederntudorf, Zum Wasserberg 5. In der Nachbarschaft wurde die für den Betrieb unabdingbar erforderliche Brechanlage längere Zeit betrieben. Unmittelbar angrenzend zum Wohngebiet von Oberntudorf konnte der Betrieb aufgrund der sich ergebenden Emissionen nicht fortgeführt werden. Zurzeit befindet sich die Brechanlage mit einer befristeten Genehmigung an einer ehemaligen Tongrube, die verfüllt wird. Da dieser Standort nach Verfüllung aufzugeben ist, möchte die Straßen- und Tiefbaufirma nun auf ihren Grundstücken Gemarkung Niederntudorf, Flur 2, Flurstücke 7 und 11 einen Lagerplatz zur Aufbereitung von Boden- und Recyclingbaustoffen betreiben.

Westlich grenzt die Fläche an die Kreisstraße 37 – Kleiner Hellweg. Nördlich befindet sich das Gewerbegebiet ‚Kleiner Hellweg‘ mit der Erschließungsstraße ‚An der Trift‘. Die Stadt Salzkotten beabsichtigt, die Errichtung des vorgesehenen Lagerplatzes zur Aufbereitung von Boden- und Recyclingbaustoffen im Flächennutzungsplan der Stadt als Gewerbegebiet darzustellen und planungsrechtlich abzusichern. Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die vorhandene gewerbliche Nutzung sowie durch die Nutzung der bestehenden Erschließungsstraße ist diese Fläche für eine gewerbliche Nutzung geeignet und der Betrieb kann hier dauerhaft untergebracht werden.

Die Notwendigkeit der Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist erforderlich, da die Möglichkeit der Innenentwicklung nicht gegeben ist. Sofern noch Flächen im Innenbereich vorhanden sind, kommen diese für den geplanten gewerblichen Zweck nicht in Frage bzw. sind nicht verfügbar. Sie stellen damit keine Alternative für den Gewerbetreibenden dar.

Der landschaftsgerechte Übergang zur freien Landschaft soll durch die Darstellung einer Grünfläche in Verbindung mit der zukünftigen Bepflanzung hergestellt werden.

Das Gewerbegebiet unterliegt einer Nutzungsbeschränkung dahingehend, dass gewerbliche Betriebe bezüglich ihrer Immissionen Rücksicht nehmen müssen auf die umliegenden Wohnbebauung der Ortschaft Obern- und Niederntudorf. Das Büro AKUS GmbH hat im Rahmen der planungsrechtlichen Absicherung durch die Flächennutzungsplanänderung zur Ansiedlung der Anlage der Firma Montag Straßen- und Tiefbau GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um zu klären, ob sowohl das geplante Vorhaben der Firma Montag als auch ein Gewerbegebiet unabhängig von der Firma Montag in Einklang mit den Schallschutzrechten der Nachbarschaft betrieben werden kann. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Geräusch-Immissionen sowohl des Betriebes Montag als auch bei gewerbegebietstypischen Emissionen irrelevant sind im Sinne der TA Lärm

und somit ohne Bedeutung hinsichtlich negativer Auswirkungen auf die umliegenden Nachbarn.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Haltestelle 'Meier' an der K 37 sowie die Haltestelle 'Widukindstraße' und 'Brockensklée' an der L 636.

4. Salzkotten

4.1 Bereich 'Osterfeld'

Änderung von 'Flächen für die Landwirtschaft' in 'Wohnbauflächen' (W) und 'Grünflächen'

In der Kernstadt Salzkotten sind nach Auffüllung des Baugebietes SK 43 'Bümers Grund', Salzkotten kaum noch Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau verfügbar. Zur Deckung der unverändert anhaltenden Nachfrage nach Bauland ist die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen geboten. Die Notwendigkeit der Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist erforderlich, da kein nennenswerter Gebäudeleerstand vorhanden ist und die geringe Anzahl vorhandener Baulücken nicht für die Bauwilligen verfügbar sind. Diese stellen somit keine Alternative zu der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken – insbesondere für Familien – dar.

Die vorgesehene Aktivierung von Innenbereichsflächen – Bebauungsplan SK 45 'Alte Baumschule' und im Bereich Kuhbusch – dient vornehmlich dem Geschosswohnungsbau und kann die Nachfrage nach Wohnraum in Salzkotten nicht decken.

Die Stadt Salzkotten hat die Flächen im Änderungsbereich weitgehend erworben, um nach Aufstellung eines Bebauungsplanes die anhaltende Baulandnachfrage decken zu können.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 10,0 ha, davon sind 9,0 ha als Wohnbauflächen und 1,0 ha als Grünflächen vorgesehen.

Bereits in den Jahren 1995/96 hat die Stadt Salzkotten durch die Freie Planungsgruppe Berlin (FPB) den 'Rahmenplan Salzkotten-Ost' erarbeiten lassen. Der städtebauliche Rahmenplan sollte die Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Paderborn, der Bauflächenreserven in einer Größenordnung von über 100 ha darstellt, konkretisieren. Die nun beabsichtigte Siedlungserweiterung fußt auf den Grundzügen dieser Rahmenplanung. Der Flächennutzungsplanänderungsbereich schließt sich räumlich unmittelbar südlich an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne SK 41 'Erweiterung Papenbreite' und SK 43 'Bümers Grund' an.

Sowohl die Rahmenplanung als auch der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter (Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB) – sehen unter ökologischen Aspekten eine Eignung dieses Freiraumes für die beabsichtigte Siedlungserweiterung der Kernstadt Salzkottens.

Nördlich des Änderungsbereiches verläuft ein Entwässerungsgraben (Bümers Graben). Die im Flächennutzungsplan nördlich des Grabens schon dargestellte Grünfläche soll nach Süden erweitert werden. Die Grünflächen ermöglichen eine Vernetzung und Gliederung der Siedlungserweiterung Salzkotten-Ost. Als innerörtlicher Grünzug setzen sich diese Grünflächen in nördlicher Richtung zur Tudorfer Straße/Dreckburgweg fort.

Über die Darstellung einer Grünfläche soll in Verbindung mit der zukünftigen Bepflanzung ein landschaftsgerechter Übergang zur freien Landschaft im Osten hergestellt werden.

Der Änderungsbereich wird verkehrstechnisch über die Toni-Schröder-Straße an die Tudorfer Straße – L 636 angebunden werden. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bei den vorangegangenen Erschließungen der nördlich gelegenen Baugebiete bereits berücksichtigt worden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr der Siedlungserweiterung erfolgt über die Haltestelle 'Am Weizenfeld' an der Tudorfer Straße durch die Linien S90, SK1, 490, 491, 494 und 495. Zusätzlich befindet sich an der Wewelsburger Straße die Haltestelle 'Papenbrede' des Regionalbusses R93. Diese stellen die Verbindung zu den Ortschaften Oberntudorf, Niederntudorf, Scharmede, Verne und Upsprunge sowie der Kernstadt Salzkottens mit dem Bahnhof und dem Zentralen Busbahnhof her. Von dort bestehen Umsteigemöglichkeiten in die Bahn und zu anderen Buslinien.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt (FNP31 Umweltbericht erstellt vom Landschaftsplanungsbüro Mestermann). Nachfolgend wird eine allgemein verständliche Zusammenfassung zur Berücksichtigung der Umweltbelange wiedergegeben.

Im Zuge der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Salzkotten soll im Änderungsbereich 2.1 „Kleiner Hellweg – An der Trift“ eine „Fläche für die Landwirtschaft“ in „nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet“ (GEn) sowie in „Grünfläche“ geändert werden. Der Änderungsbereich 4.1 „Osterfeld“ ist derzeit eine „Fläche für die Landwirtschaft“ und soll zukünftig als „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ dargestellt werden. Beide Änderungsbereiche befinden sich auf dem Gebiet der Stadt Salzkotten im Kreis Paderborn, Regierungsbezirk Detmold.

Grundstruktur des Untersuchungsgebietes

Die beiden Änderungsbereiche der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Salzkotten mit einer Gesamtgröße von etwa 12,2 ha befinden sich im Stadtgebiet Salzkotten, Kreis Paderborn, Regierungsbezirk Detmold.

Der Änderungsbereich 2.1 umfasst eine Ackerfläche südlich eines Gewerbegebiets. Westlich und nördlich wird der Änderungsbereich von den Straßen „Kleiner Hellweg“ und „An der Trift“ begrenzt. Südlich und östlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. das Gelände des Sportvereins TSV Tudorf und Wohnhäuser von Niederntudorf an. Der Änderungsbereich 4.1 erstreckt sich über eine großflächige, offene Ackerfläche südlich des Neubaugebiets „Bümers Grund“. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich ein Entwässerungsgraben. Die westliche, östliche und abschnittsweise südliche Grenze bilden befestigte/unbefestigte Wirtschaftswege. In südlicher und östlicher Richtung schließt sich die ackerbaulich geprägte, offene Landschaft an.

In einem Radius von 500 m um die geplanten Änderungsbereiche befinden sich zahlreiche Schutzgebiete und besonders schutzwürdige Bereiche. Auf Flächennutzungsplanebene ergeben sich keine Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete und schutzwürdigen Bereiche.

Der Änderungsbereich 4.1 „Osterfeld“ grenzt fast unmittelbar an den Geltungsbereich des Vogelschutzgebiets DE-4415-301 „Hellwegbörde“ an.

Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ergibt sich damit nicht.

Auf dieser Planebene sind keine erheblichen Betroffenheiten der Umweltschutzgüter zu erkennen, die nicht in den folgenden Plan- und Zulassungsebenen durch Maßnahmen vermieden oder vermindert bzw. ausgeglichen werden können.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen in den Änderungsbereichen und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung des Vorhabenträgers nicht gerecht. Bei einem Vorhabensverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden. Gleichwohl müssten entsprechend der vorhandenen Nachfrage nach Flächen für das „nutzungsbeschränkte Gewerbegebiet“ sowie für „Wohnbebauung“ diese an anderer Stelle geschaffen werden.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist absehbar, dass sich im Zusammenhang mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Salzkotten bei den Umweltschutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden und Kulturgütern ein Bedarf an Maßnahmen zur Minderung von Umweltauswirkungen ergeben können. Weiterhin werden auf der nachgelagerten Planungs- und Zulassungsebene Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die hinsichtlich ihrer Umsetzung, Effizienz und Wirksamkeit eines Monitorings bedürfen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden nachfolgende Stellungnahmen abgegeben und nach Abwägung aller Belange hat der Rat der Stadt Salzkotten in seiner Sitzung am 01.07.2021 mit dem angegebenen Ergebnis darüber beschlossen.

Einzelheiten können den Sitzungsniederschriften entnommen werden.

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen zur frühzeitigen Beteiligung sechs Stellungnahmen ein. Die Hinweise des Geologischen Dienstes NRW, der Bezirksregierung Detmold, der Flughafen Paderborn/Lippstadt GmbH und des Nahverkehrsverbundes Paderborn/Höxter wurden zur Kenntnis genommen und ggf. im Umweltbericht berücksichtigt.

Der Hinweis der Bezirksregierung – Dezernat 33 zum Verzicht von Inanspruchnahme weiterer Ackerflächen im Rahmen der Kompensation, wurde mit dem Hinweis der Kompensation durch Waldumwandlung auf die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Ebenso wurde die Stellungnahme des Nahverkehrsverbundes Paderborn/Höxter und die Hinweise der Landwirtschaftskammer NRW zu vorhandenen Wirtschaftswegen und Drainagen sowie zum Bümers Graben auf die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen – auf Ebene des Flächennutzungsplanes besteht kein Handlungsbedarf. Durch ein Gutachten zum Bebauungsplan SK 25 'Wewelsburger Straße', Salzkotten wurde dargelegt, dass nicht mit Geruchsbeeinträchtigungen durch den in der Anregung angegeben Betrieb im Plangebiet zu rechnen ist.

Die LWL-Archäologie für Westfalen weist daraufhin, dass im Änderungsbereich 4.1 'Osterfeld' archäologische Bodendenkmäler vermutet werden und für den Änderungsbereich 4.2 'Kleiner Hellweg - An der Trift' ergeht ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden. Die Stadt Salzkotten wird vor der Erschließung des Baugebietes den LWL-Archäologie für Westfalen beteiligen und der Hinweis zum Änderungsbereich 2.1 wird Teil des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens, die Stellungnahme wurde ebenfalls an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen ebenfalls sechs Stellungnahmen ein. Davon verwiesen die LWL-Archäologie für Westfalen und die Flughafen Paderborn/Lippstadt GmbH auf ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung hin, diese wurden erneut zur Kenntnis genommen.

Die Landwirtschaftskammer NRW hat ihre Stellungnahme erneut eingereicht und diese wurde erneut zur Kenntnis genommen und auf die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Ebenso zur Kenntnis wurde die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH genommen, die grundsätzlich keine Bedenken äußerte.

Die Bezirksregierung Detmold verweist erneut auf das Wasserschutzgebiet der Stadt Salzkotten – der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers zu erwarten sind.

Vom Kreis Paderborn folgten Hinweise zum Immissionsschutz und Grundwasserschutz. Der Kreis Paderborn geht auf die beabsichtigte Nutzung im Änderungsbereich 2.1 ein und äußert Bedenken hinsichtlich der geplanten Anlage und der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Geräusch-Immissionen sowohl des geplanten Betriebes als auch bei GE-typischen Emissionsansatz irrelevant im Sinne der TA Lärm sind. Es ergibt sich durch die Darstellung eines 'nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes' keine Verschlechterung der vorhandenen Situation. Nach dem

Gutachten ist die geplante Anlage zulässig. Bezüglich des vorliegenden Wasserschutzgebietes der Stadt Salzkotten wird auf die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen, auf Ebene des Flächennutzungsplanes besteht kein Handlungsbedarf.

Der Entwurf der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nicht modifiziert.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB wird der Flächennutzungsplanänderung beigelegt.

Salzkotten, den 27.09.2021

Der Bürgermeister

i. A.

gez.

Dipl.- Ing. Juliane Kruse