



**Stadt
Salzkotten**

**Bebauungsplan
SK 50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II',
Salzkotten/Verne**

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

TEIL I: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2.	Planerische Vorgaben.....	4
2.1.	Regionalplan	4
2.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten	4
2.3.	Bestehende Bebauungspläne	5
3.	Aufstellungsverfahren	5
4.	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	6
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.....	7
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4.	Verkehrsflächen	11
5.5.	Flächen für die Abwasserbeseitigung – Entwässerungsgraben.....	11
5.6.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5.7.	Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen)	15
6.	Verkehrskonzept	16
7.	Ver- und Entsorgung	16
7.1.	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	16
7.2.	Niederschlagswasser	16
7.3.	Stromversorgung, Gasversorgung, Telekommunikationsinfrastruktur	18
7.4.	Abfallentsorgung	18
8.	Immissionsschutz	18
9.	Umweltbelange.....	18
9.1.	Umweltprüfung/Umweltbericht	18
9.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
9.3.	Artenschutzrechtliche Prüfung	20
9.4.	SPA-Verträglichkeitsprüfung	21
9.5.	Belange des Bodenschutzes, Altlasten, Kampfmittel	22
9.6.	Belange des Klimaschutzes	22
10.	Denkmal- und Bodendenkmalschutz.....	25
11.	Städtebauliche Statistik.....	25
12.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	25

TEIL II: UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

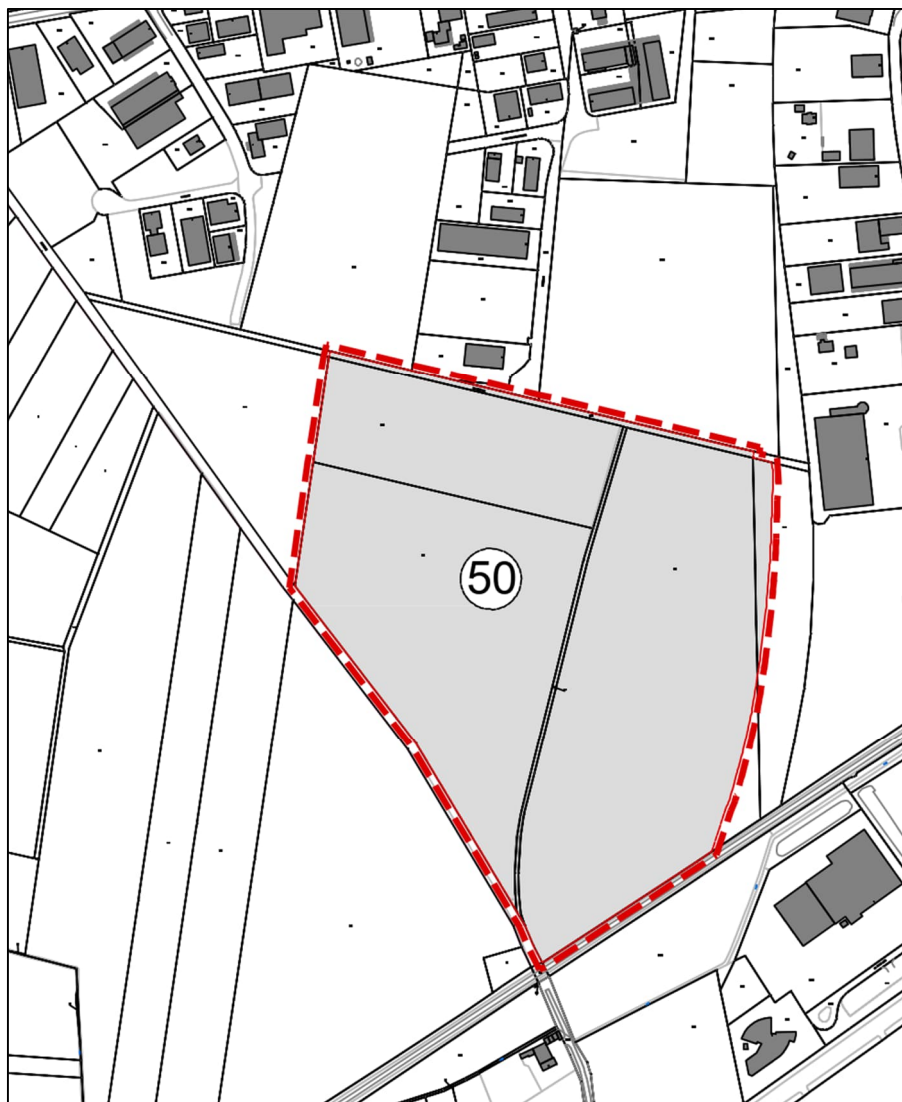
(FNP37 SK50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II', Salzkotten Verne – Umweltbericht.pdf)

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt westlich der Kernstadt Salzkotten und stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes 'Haltiger Feld' dar. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Wirtschaftsweg 'Der Hohe Weg' und wird im Osten durch die Neuplanung der B1n (Stand Planfeststellungsentswurf Mai 2025) sowie im Südwesten durch den Hauptwirtschaftsweg 'Schlingweg' begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Verne Flur 5 Flurstücke 165, 167, 168, 169 tlws., 1199 tlws. und 1200 tlws.

Die Größe des Plangebietes beträgt circa 16,3 ha.

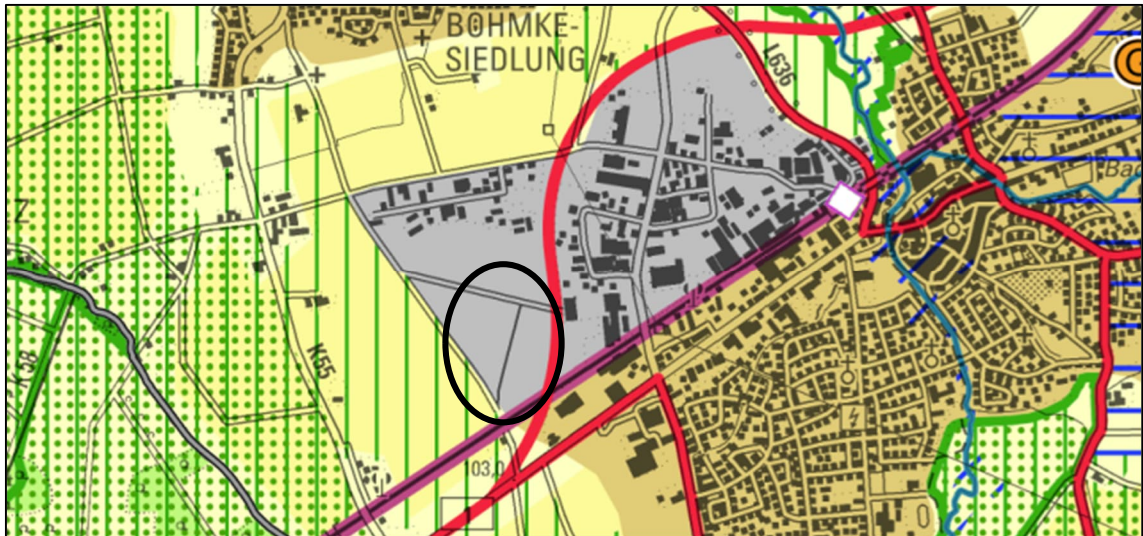


Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 50 – ohne Maßstab

2. Planerische Vorgaben

2.1. Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 50 ist im Regionalplan OWL als 'Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)' dargestellt, so dass die vorgesehene Änderung den Zielen der Landesplanung entspricht.

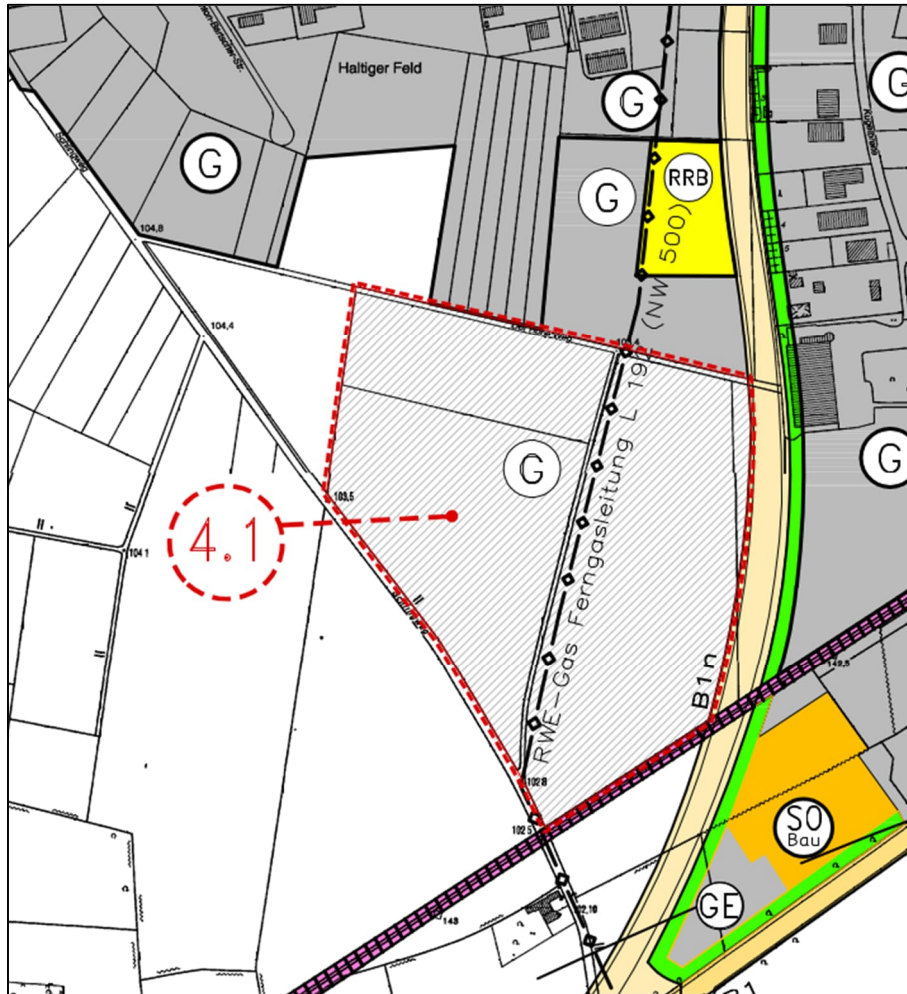


Auszug aus dem Regionalplan OWL - unmaßstäblich

2.2. Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten

Da gem. § 8 Abs. 1 S. 1 BauGB ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, werden die entsprechenden Flächen im Zuge der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzkotten im Bereich 4.1 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II' von 'Flächen für die Landwirtschaft' in 'Gewerbliche Bauflächen' im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Rat der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 16.12.2024 die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Im Zuge der Anfrage der Ziele der Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW hat die Bezirksregierung Detmold keine raumordnerischen Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung geäußert. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW und die Westnetz GmbH sind im jeweiligen Bauleitplanverfahren zu beteiligen, um etwaige Bedenken auszuräumen.



Auszug aus dem Vorentwurf der 37. Änderung des FNP - Änderungsbereich 4.1 - unmaßstäblich

2.3. Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die bisherigen Bebauungspläne SK 44 'Haltiger Feld Süd', Salzkotten/Verne und SK 49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I', Salzkotten/Verne für die Grundstücke Gemarkung Verne Flur 5 Flurstück 1199 (jeweils Teilflächen) außer Kraft.

3. Aufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 16.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes SK 50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II', Salzkotten/Verne beschlossen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Salzkotten am 11.12.2025 beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange findet nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Salzkotten am 04.03.2026 vom 09.03.2026 bis 13.04.2026 einschließlich statt.

Als Teil der Begründung besteht der Umweltbericht (vorläufige Fassung vom 26.01.2026), daneben liegen vor eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Fassung vom

26.01.2026) und eine Special Protection Area (SPA)-Verträglichkeitsprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet 'Hellwegbörde' (Fassung vom 26.01.2026), alles Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie Wolf Lederer, Geseke.

Vom Ingenieurbüro Welling & Partner, Büren wurde ein Fachbeitrag Regenwasser (Wasserbilanz, Starkregen) angefertigt (Fassung vom Februar 2026).

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes SK 50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II', Salzkotten/Verne.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

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

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

Das Plangebiet stellt eine systematische Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes Haltiger Feld/Haltiger Feld Süd auf der Grundlage des Rahmenplanes Berglar-West und gleichzeitig dessen dritten Bauabschnitt dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung soll durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes SK 50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II', Salzkotten/Verne erfolgen. Die Stadt Salzkotten verfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Ziel, den Gewerbestandort Haltiger Feld weiterzuentwickeln und zu stärken. Somit dient die weitere Planung auch der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Salzkotten. Darüber hinaus kann die bestehende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken befriedigt werden.

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

Für die Entwässerung ist die Fortführung des bestehenden Entwässerungskonzeptes der Bebauungsplangebiete SK 24, SK 44 und SK 49 vorgesehen. Über den offenen Entwässerungsgraben entlang der neugeplanten B1n werden die anfallenden Niederschlagsmengen von öffentlichen Verkehrsflächen und den gewerblichen Entwicklungsflächen in die bestehenden Regenwasserrückhaltebecken in den Plangebieten SK 24 und SK 49 geführt.

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen städtischen Verkehrsflächen der nördlich gelegenen Bebauungsplangebiete SK 24 'Haltiger Feld', SK 44 'Haltiger Feld Süd' und SK 49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I' zur Straße 'Berglar', weiter zur Franz-Kleine-Straße und weiter zur B 1 bzw. L 636 hin vorgesehen.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes SK 50 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung und Stärkung des Gewerbes im Stadtgebiet Salzkottens geschaffen. Diese leiten sich aus den oben genannten Zielen ab.

5.1. Art der baulichen Nutzung

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

Ausschluss von Tankstellen

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

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

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

Ziel der Planaufstellung ist die Bereitstellung von gewerblichen Grundstücken und somit die Unterbringung von gewerblichen Betrieben und Anlagen. Demnach werden die Nutzungen ausgeschlossen, die keinen Bezug zu diesem Entwicklungsziel des Plangebietes haben – dieses gilt für Anlagen für sportliche Zwecke, welche gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig sind, sowie für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, welche gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Nutzungen sind in allen Baugebieten, die dem Wohnen dienen (§§ 4 bis 6a BauNVO), allgemein zulässig. Demzufolge sind solche Nutzungen auch in diesen Baugebietstypen vorrangig unterzubringen. Ferner sind diese Nutzungen aus städtebaulichen und verkehrlichen Betrachtungsweisen eher siedlungsnah unterzubringen. Die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet sollen daher nicht mit Nutzungen belegt werden, die an anderer zentraler, verkehrlich angebundener Stelle im Stadtgebiet zur Verfügung stünden. Zudem sind Sportstätten im Stadtgebiet Salzkotten ausreichend und an zentral gelegeneren Standorten vorhanden. Zudem steht der Flächenbedarf von sportlichen Anlagen in direkter Konkurrenz zu einer effektiven Nutzung durch Gewerbebetriebe. Eine Einschränkung derartiger Nutzungen durch den hier vorgenommenen Ausschluss im Bebauungsplan SK 50 kann somit außer Acht gelassen werden. Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes bleibt trotz des Ausschlusses gewahrt.

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

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

Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes

Diese Nutzung wird ausgeschlossen, da sie nicht den städtebaulichen Zielen der Bebauungsplanaufstellung entspricht. Hinzu kommt, dass diese Nutzung ihren idealtypischen Standort im engeren Siedlungsbereich bzw. zumindest in direkter Siedlungsnähe finden sollte und daher aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht in diesem abseits der Kernstadt gelegenen Gewerbegebiet auszuschließen ist. Weiter sollte diese Nutzung nicht in einem Gewerbegebiet liegen, um Nutzungskonflikte hinsichtlich des von derartigen Betrieben häufig ausgehenden Ruheanspruchs zu vermeiden. Diesen Nutzungskonflikt gilt es hinsichtlich einer vorrangig gewerblichen Nutzung zu vermeiden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und ähnlichen auf sexuelle Handlungen ausgerichteten Betrieben

Vergnügungsstätten jeder Art sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs u. ä.) sind im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Zur Sicherstellung des gewerblichen Entwicklungspotentials und zum Erhalt der städtebaulichen Funktion als Gewerbegebiet, die beide das Ziel der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für ortsansässige oder ansiedlungswillige Betriebe beinhalten, wird die Ansiedlung dieser Nutzungen ausgeschlossen. Sie entsprechen nicht der Zweckbestimmung des Plangebietes und sind mit dem baulichen Bestand der Umgebung nicht vereinbar. Zudem sind sie dem Ansehen des Gewerbegebietes abträglich (Trading-Down-Effekt) und würden die ohnehin knappen Gewerbegrundstücke zusätzlich einschränken.

Steuerung von Einzelhandelsbetrieben

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

Als Grundlage der planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels dient das am 03.05.2010 durch den Rat der Stadt Salzkotten beschlossene Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Salzkotten des Büros Junker + Kruse, Dortmund. Die Grundsätze 1 und 2 des EHK legen fest, dass Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt liegen sollen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 50 werden diese Einzelhandelsnutzungen daher ausgeschlossen. Zur Feinsteuerung der Nutzungsarten wird gem. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende 'Textliche Festsetzung' getroffen:

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

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

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

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

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

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

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise werden entsprechend den angrenzenden Bebauungsplänen SK 44 und SK 49 weitergeführt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Interesse einer optimalen Ausnutzbarkeit der gewerblichen Flächen eine **Baumassenzahl** (BMZ) von 10,0 und eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,8 – der nach § 17 BauNVO benannte Orientierungswert für Gewerbegebiete – festgesetzt.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird durch Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante (OK) baulicher Anlagen von 20,00 m über dem festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt festgelegt. Als unterer Höhenbezugspunkt wird die Straßengradiente der fertig ausgebauten Erschließungsstraße in Metern über Normalhöhennull (NHN) bestimmt.

Demnach ist zur eindeutigen Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ein unterer Höhenbezugspunkt definiert – der untere Höhenbezugspunkt ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten NHN-Höhen (Oberkante Straßenverkehrsfläche) der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. So werden zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit auf Grundlage der vorliegenden Planung im Plangebiet einzelne Höhenbezugspunkte eingemessen und in der Planzeichnung verzeichnet. Da der Bezug auf NHN als Bezugspunkt für Bauvorhaben rechtseindeutig ist, wurde für die zulässige Höhe baulicher Anlagen dieser Bezugspunkt gewählt. Über den unteren Höhenbezugspunkt ist die Oberkante baulicher Anlagen als maximal zulässige Höhe eindeutig definiert. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert der maßgebliche untere Höhenbezugspunkt.

Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei künftigen Planungen sollen mit den maximalen Höhendvorgaben insgesamt gewahrt bleiben. Die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen kann zudem als Ausnahme durch technische Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2,00 m überschritten werden.

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

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bei gewerblichen Bauten kommen Baukörperlängen von über 50,00 m vor. Aus diesem Grund wurde eine abweichende **Bauweise** nach § 22 Abs. 4 BauNVO ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Weiter muss mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit Baukörperlängen von über 50,00 m und seitlichem Grenzabstand ermöglicht eine bauliche und nutzungsgemäße Flexibilität bei Bebauung der gewerblichen Grundstücke, verpflichtet aber zum seitlichen Grenzabstand – dadurch erfolgt eine aufgelockerte Bebauung, die wiederum zur Durchlüftung des Plangebietes beiträgt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen geregelt. Sie sind so festgesetzt, dass sie einen möglichst großen Spielraum für die zukünftige Bebauung zulassen und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. In Anlehnung an die Festsetzungen der Bebauungspläne SK 44 und SK 49 haben die Baugrenzen einen Abstand von 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche. Der Abstand der Baugrenzen zur Fläche für Versorgungsanlagen ist auf 3,00 m und zur Fläche zum Anpflanzen auf 1,5 m festgesetzt. Zudem erfolgt ein 2,00 m breiter Abstand zum Schutzstreifen der Gashochdruckleitung.

5.4. Verkehrsflächen

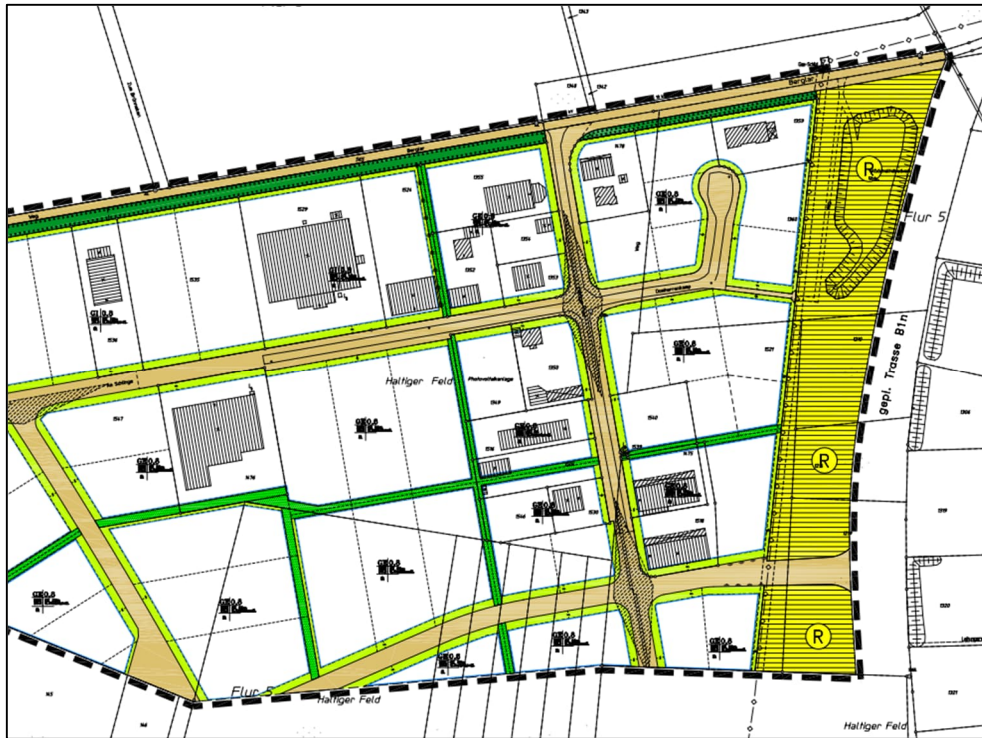
Im Bebauungsplan werden die Erschließungsstraßen als '**Straßenverkehrsflächen**' festgesetzt. Die Haupteerschließung der Gewerbegebietserweiterung erfolgt über Verlängerung der Straße 'Haltiger Feld' (Planstraße 4). Der Hauptwirtschaftsweg 'Der Hohe Weg' im Norden des Plangebietes wird als Erschließungsstraße überplant (Planstraße 2). Die Binnenererschließung erfolgt über 12,00 m bzw. 11,00 m breite Verkehrsflächen, die das Plangebiet in West-Ost-Richtung (Planstraße 1) bzw. in Nord-Süd-Richtung als Verlängerung der Straße 'Haltiger Feld' erschließen. Die Erschließung der östlichen Grundstücke übernimmt die 'Planstraße 3' (Straßenbreite 11,00 m), die im Süden in einer Wendeanlage mündet.

Gemäß Plankarte wird ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB am östlichen Hohen Weg festgesetzt, damit wird deutlich, dass die Verkehrsfläche hier nicht mehr für eine Erschließung durch Kraftfahrzeuge vorgesehen ist, sondern nur noch als Erschließungsanlage für den östlich verlaufenden Entwässerungsgraben. Die Verkehrsfläche hat in diesem Bereich eine Breite von 4,00 m.

5.5. Flächen für die Abwasserbeseitigung – Entwässerungsgraben

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

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



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



Auszug aus dem Bebauungsplan SK 49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I', Salzkotten/Verne - unmaßstäblich

Entsprechend der bereits bestehenden Festsetzungen und folglich weitergeführter städtebaulicher Planungen wurden im Bebauungsplangebiet SK 49 'Flächen für die Abwasserbeseitigung – Regenwasserrückhaltebecken' festgesetzt. Der Umfang der Fläche entspricht der berechneten Fläche, die für das Plangebiet SK 49 sowie für weitere gewerbliche Entwicklungen Richtung Süden (hier u.a. Bebauungsplan SK 50) zur Verfügung stehen muss. Zudem stellt das Konzept zur Regenwasserrückhaltung die Grundlage für ein naturnahes und ökologisches Entwässerungskonzept dar, welches mit dem offenen Entwässerungsgraben/Ableitungsgraben bereits vor Einleitung in das Regenwasserrückhaltebecken eine Vorklärung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und befestigten Flächen vornimmt.

Im Bebauungsplangebiet SK 50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II', Salzkotten/Verne wird der Entwässerungsgraben östlich entlang der B1n-Trasse geführt.

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

5.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

Im Bebauungsplan ist eine beispielhafte Liste standortgerechter Laubgehölze aufgeführt.

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

Als Teil der Gewerbegrundstücke werden im Übergang zur freien Landschaft '**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**' gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Auf eine Festsetzung als private Grünfläche wird verzichtet, da die Pflanzfläche zu dem jeweiligen Baugrundstück gehören wird und auch katasterlich nicht als eigenständige Grünfläche ausgewiesen werden soll.

Um eine dauerhafte Durchgrünung des Plagegebietes zu gewährleisten, sind die Gehölze und Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, bei Abgang sind diese gleichartig und in der vorgenannten Qualität zu ersetzen. Zudem werden Mindestqualitäten festgesetzt, um die gestalterische Qualität möglichst schnell zu erreichen.

Dachbegrünung

Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes wird eine textliche Festsetzung als Pflanzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern getroffen. Es wird festgesetzt, dass im Plangebiet die Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 20 Grad Dachneigung mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Begrünung sind für Dachbegrünung geeignete Stauden und/oder entsprechend geeignete vorkultivierte Vegetationsmatten zu verwenden. Es wird eine Substratstärke von mindestens 8 cm festgesetzt.

Um der technischen Ausstattung von gewerblichen Anlagen gerecht zu werden, werden Ausnahmen von der flächigen Dachbegrünung zugelassen – so sind bspw. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Belichtungsflächen sowie nutz- und begehbare Bereiche zulässig, insofern der zu begrünende Dachflächenanteil mindestens 50 % beträgt.

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

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

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

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

Mit begrünten Dächern lassen sich neben der klassischen Schutzfunktion weitere positive Effekte erzielen. Sie fördern den Erhalt der Artenvielfalt, binden Feinstäube, schützen effektiv vor Lärm und dienen dem Klimaschutz, indem CO₂ gebunden und durch die Dämmwirkung Energie gespart wird. Eine Dachbegrünung schützt ebenso das Dach selbst – vor Windsog, Temperaturschwankungen und UV-Strahlen.

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

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

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

5.7. Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen)

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

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

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung und eine damit verbundene störende Häufung von Werbeanlagen sollen damit ausgeschlossen werden. Ziel der Festsetzung ist es neben der Lage auch die Art der Anlagen zu steuern. Demnach muss die Beleuchtung von Werbeanlagen blendfrei sein. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder vergleichbaren Lichteffekten und Videos sind unzulässig. Insbesondere um eine Störung oder Beeinträchtigung des Verkehrs auf der geplanten B1n östlich des Plangebietes durch die Beleuchtung von Werbeanlagen zu verhindern.

6. Verkehrskonzept

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

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

7. Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch entsprechende Erweiterungen der vorhandenen Leitungen/Netze in den Anschlussstraßen erreicht werden.

7.1. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

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

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

7.2. Niederschlagswasser

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

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

Das auf den gewerblich genutzten Flächen und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über das in den geplanten Erschließungsstraßen liegende Trennsystem über den Entwässerungsgraben in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet. Dazu ist ein Becken in offener Bauweise mit einem Fassungsvermögen von 5.200 cbm bereits weiter nördlich an der Straße 'Berglar' vorhanden. Mit der Aktivierung eines weiteren Regenrückhaltebeckens an der Franz-Kleine-Straße entsteht ein gesamtes Rückhaltevolumen von 18.000 m³ und ist somit ausreichend. Im SK 50 wird das anfallende Niederschlagswasser über zwei Einleitungsstellen dem Ableitungsgraben zugeführt.

Für das gesamte Gewerbegebiet wird an der Franz-Kleine-Straße (Regenrückhaltebecken) eine zentrale Regenklärung nach DWA-A 102 vorgesehen.

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. Zum Bebauungsplan SK 50 ist dazu eine Starkregenbetrachtung durchgeführt worden, auf deren Grundlage ein Konzept zum Umgang mit Starkregenereignissen erarbeitet wurde. Die Straßen im Plangebiet wurden so geplant, dass der Straßenraum als Notwasserweg dient und das anfallende Niederschlagswasser schadlos und zielgerichtet den Grünstreifen im Straßenraum und dem Entwässerungsgraben zugeführt wird.

Ferner weist der Bebauungsplan SK 50 daraufhin, 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 für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Zudem sind im gesamten Plangebiet auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die bei Starkregenereignissen das oberflächlich abfließende und über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen abgeleitete Niederschlagswasser fassen und geordnet weiterleiten. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden.

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird auf den 'Fachbeitrag Regenwasser zum Bebauungsplan SK 50 „Erweiterung Haltiger Feld Süd II“ Stadt Salzkotten' – erstellt vom Ingenieurbüro Welling & Partner, Jühengrund 7, 33142 Büren – vom Februar 2026 verwiesen (SK50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II', Salzkotten Verne – Fachbeitrag Regenwasser.pdf).

7.3. Stromversorgung, Gasversorgung, Telekommunikationsinfrastruktur

Die Möglichkeit der Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Telekommunikationsinfrastruktur ist grundsätzlich durch die örtlichen Versorgungsträger gesichert. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend für das Plangebiet zu ergänzen. Eine Abstimmung mit potentiellen Versorgungsträgern erfolgt im Rahmen der Erschließung des Baugebietes.

7.4. Abfallentsorgung

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

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

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

8. Immissionsschutz

Die zum Plangebiet am nächsten gelegenen Wohngebiete befinden sich in Verne (Entfernung von mind. 1 km) bzw. in der Kernstadt im Bereich 'Westring' südlich der Bahnstrecke und der B1 (Entfernung von mind. 500 m). Der Siedlungsbereich von Verne, der für eine zukünftige Wohnbebauung bereits in Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten dargestellt ist, ist vom geplanten Gewerbegebiet über 900 m entfernt. Nutzungskonflikte durch zukünftige gewerbliche Nutzungen im Plangebiet sind aufgrund der Abstände nicht zu erwarten.

9. Umweltbelange

9.1. Umweltprüfung/Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes SK 50 der Stadt Salzkotten ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Kriterien für die Umweltprüfung ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB dargelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes SK 50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II' der Stadt Salzkotten und wurde vom Planungsbüro Lederer, Geseke ausgearbeitet (vgl. FNP37 SK50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II', Salzkotten Verne - Umweltbericht.pdf).

Der Umweltbericht kommt schutzgutbezogen hinsichtlich der ermittelten erheblichen vorhabenbedingten Umweltauswirkungen zu den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Ergebnissen.

Schutzgut	Empfindlichkeit	Wirkintensität	Umwelt-Auswirkungen
Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	gering bis mittel	gering	<i>voraussichtlich nicht erheblich</i>
Klima/Luft	mittel	gering	<i>voraussichtlich nicht erheblich</i>
Boden und Fläche	mittel	mittel	<i>voraussichtlich erheblich</i>
Wasser	mittel	gering	<i>voraussichtlich nicht erheblich</i>
Pflanzen, einschl. Biologische Vielfalt	mittel	mittel	<i>voraussichtlich erheblich</i>
Tiere, einschl. Biologische Vielfalt	hoch	hoch	<i>voraussichtlich erheblich</i>
Landschaft	gering	gering	<i>voraussichtlich nicht erheblich</i>
Kulturelles Erbe & sonstige Sachgüter	gering	gering	nicht erheblich

Zusammenfassung der erheblichen vorhabenbedingten Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit und Wirkintensität, Umweltbericht zur 37. Änderung FNP / Bebauungsplan SK 50 (Tabelle 6, Seite 54)

Es handelt sich um eine vorläufige Fassung des Umweltberichtes, welche im weiteren Verfahren weiter ausgearbeitet wird.

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird auf den vorläufigen Umweltbericht zum Bebauungsplan SK 50 und zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes – erstellt vom Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer, Mühlenstraße 18, 59590 Geseke – vom 26.01.2026 verwiesen (FNP37 SK50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II', Salzkotten Verne - Umweltbericht.pdf).

9.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wurde der durch den Bebauungsplan SK 50 verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet (vgl. FNP37 SK50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II', Salzkotten Verne - Umweltbericht.pdf).

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ein Kompensationsdefizit von 299.303 Wertpunkten entsteht (vgl. FNP37 SK50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II', Salzkotten Verne - Umweltbericht.pdf, S. 60). Die Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der bilanzierten Eingriffe.

Die Bestimmung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die abschließende Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

9.3. Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Demnach ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes SK 50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II' im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 BNatSchG eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Diese wurde vom Planungsbüro Lederer, Geseke erarbeitet (vgl. FNP37 SK50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II', Salzkotten Verne - Artenschutzrechtliche Prüfung.pdf).

Bei den nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich um charakteristische Vogelarten strukturarmer Feldlandschaften, die teils als sogenannte kommune Arten in der Stadt Salzkotten relativ häufig sind. Ein vorhabenbedingter Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann bei diesen landesweit häufigen und weit verbreiteten Arten, auch aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit, Häufigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes und weil die ökologischen Funktionen für diese besonders geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben, ausgeschlossen werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Ebenso wird der Bereich des Vorhabens nicht als essentieller Nahrungsraum für die vorkommenden Nahrungsgäste eingestuft. Demzufolge besteht keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG können bei diesen nahrungssuchenden Arten, auch weil die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG), sicher ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet kommen mit Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Rohrweihe und Wiesenweihe auch fünf planungsrelevante Arten vor, die von potenziellen Auswirkungen des Vorhabens betroffen sein könnten. Als Ersatz für den Verlust von Brutlebensräumen dieser Arten sind artspezifische CEF-Maßnahmen auf verschiedenen Flächen außerhalb des Plangebietes durchzuführen – dazu werden die vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) M2 und M3 bestimmt. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme wird die Bauzeit auf einen Zeitraum außerhalb der Brutzeit beschränkt bzw. eine ökologische Baubegleitung während der Brutzeit eingesetzt (M1). (vgl. FNP37 SK50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II', Salzkotten Verne - Artenschutzrechtliche Prüfung.pdf: S. 21-22)

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zum Schutz der besonders und streng geschützten Arten nicht berührt. Dementsprechend ist auch keine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich (vgl. FNP37 SK50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II', Salzkotten Verne - Artenschutzrechtliche Prüfung.pdf: S. 23).

Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden im weiteren Verfahren weiter ausgearbeitet und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Ortsumgehung Salzkotten – Neubau B1n

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat die Einleitung des Planfeststellungsverfahrens für den geplanten Neubau der Bundesstraße 1 als nördliche Ortsumgehung von Salzkotten (B1n) eingeleitet. Die Baumaßnahme umfasst den Neubau der B1n von der Anbindung der B1n an die bestehende B1 westlich von Salzkotten bis zum Einschleifen der Neubauplanung in den Bestand der B1 östlich von Salzkotten. Die B1n verläuft in ihrer Planung östlich entlang des Plangebietes. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur B1n wurden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für die Arten Rohr- und Wiesenweihe, Rebhuhn, Kiebitz und Feldlerche, die westlich der B1n und somit auch im Plangebiet als Brutvögel nachgewiesen wurden, geplant. Grundsätzlich sind diese CEF-Maßnahmen für die jeweils betroffenen Brutreviere nur einmal durchzuführen, so dass weitestgehend auf die Maßnahmen des Landesbetriebes Straßenbau NRW zurückgegriffen wird.

Wird die Umsetzung der Bauleitplanung früher beginnen als der Neubau der B1n planfestgestellt bzw. die geplanten CEF-Maßnahmen durchgeführt sind, wird sich die Stadt Salzkotten rechtzeitig mit dem Straßenbaulastträger verständigen, damit die für das betreffende Vorhaben in Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung erforderlichen CEF-Maßnahmen vorgezogen durchgeführt werden und um somit die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu gewährleisten.

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird auf die Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan SK 50 und zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes – erstellt vom Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer, Mühlenstraße 18, 59590 Geseke – vom 26.01.2026 verwiesen (FNP37 SK50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II', Salzkotten Verne - Artenschutzrechtliche Prüfung.pdf).

9.4. SPA-Verträglichkeitsprüfung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich östlich vom Natura 2000-Gebiet DE-4415-401 'Hellwegbörde' (Vogelschutzgebiet). Um die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Erhaltungszeile des Schutzgebietes zu erfassen, wurde vom Planungsbüro Lederer, Geseke eine FFH-/SPA-Verträglichkeitsprüfung erarbeitet (vgl. FNP37 SK50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II', Salzkotten Verne - SPA-Verträglichkeitsprüfung.pdf).

Die SPA-Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Vorhabens – der Bebauungsplan SK 50 – mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden ist, insbesondere durch Überbauung und gewerbliche Nutzung der Ackerflächen des Plangebietes. Die Wirkungen des Vorhabens auf die Vogelarten des Vogelschutzgebietes sind Flächeninanspruchnahmen außerhalb des Schutzgebietes und bau- und betriebsbedingte Störungen in Form von Licht- und Schallimmissionen.

Vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes gem. § 34 BNatSchG können durch die Festlegung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, die zugleich schadensbegrenzender Maßnahmen im Sinne der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind, für die Arten Rohrweihe, Wiesenweihe und Kiebitz sicher ausgeschlossen werden (vgl. FNP37 SK50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II', Salzkotten Verne - SPA-Verträglichkeitsprüfung.pdf: S. 16).

Bzgl. detaillierterer Aussagen wird auf die SPA-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan SK 50 und zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes – erstellt vom Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer, Mühlenstraße 18, 59590 Geseke – vom 26.01.2026 verwiesen (FNP37 SK50 'Erweiterung Haltiger Feld Süd II', Salzkotten Verne - SPA-Verträglichkeitsprüfung.pdf).

9.5. Belange des Bodenschutzes, Altlasten, Kampfmittel

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.

Nach heutigem Kenntnisstand sind der Stadt Salzkotten und dem Kreis Paderborn keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (Bodenbelastungen/Altlasten) bekannt. Ein allgemeiner Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Abfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat ergeben, dass keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Es wird ein allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

9.6. Belange des Klimaschutzes

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

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (gem. § 1a Abs. 5 BauGB). Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Solarenergie

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

Danach hat die Stadt Salzkotten eine Sonnenscheindauer zwischen 1550 und 1650 Stunden pro Jahr. Im Gebiet des Bebauungsplanes liegt die Sonnenscheindauer bei ca. 1575 Stunden (gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2020). Die mittlere jährliche Sonnenscheindauer für NRW liegt bei 1.573 Sonnenstunden, somit liegt die Sonnenscheindauer im Plangebiet im landesweiten Durchschnitt. Die Zunahme der

Sonnenscheindauer in NRW zeigt sich auch in der Stadt Salzkotten, im Zeitraum 1981-2010 lag die Sonnenscheindauer noch zwischen 1.450 und 1.550 Stunden pro Jahr.

Die jährliche Globalstrahlung liegt in Salzkotten zwischen 1.010 und 1.030 kWh/m² (gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2020). Damit liegt Salzkotten im Mittelfeld hinsichtlich der mittleren jährlichen Globalstrahlung in NRW (mittlere jährliche Globalstrahlungssumme in NRW 1.004 kWh/m²). Der Vergleich der Zeiträume 1981-2010 und 1991-2020 zeigt auch hier einen Anstieg der Globalstrahlung in NRW; in Salzkotten lag der gemittelte Wert über den Zeitraum 1981-2010 noch zwischen 990 und 1.010 kWh/m². Im Gebiet des Bebauungsplanes wird die Globalstrahlung mit 1.024 kWh/m² angegeben.

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

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

Das Solarkataster zeigt bei den Gebäuden nördlich und westlich des Plangebietes je nach Ausrichtung der Dächer geeignete Flächen für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen an. Da die gewerblichen Gebäude vorwiegend Flachdachgebäude bzw. Gebäude mit flach geneigten Dächern sind, sind diese großflächig für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen geeignet. Auf den Flachdächern zeigt das Solarkataster eine mittlere Strahlungsenergie von über 1.050 kWh/m² pro Jahr. Bei Unternehmen mit Satteldächern zeigt das Solarkataster auf den nach Süden geneigten Dächern eine Strahlungsenergie von über 1.040 kWh/m² pro Jahr und auf den nach Norden geneigten Dachseiten eine Strahlungsenergie von über 800 kWh/m² pro Jahr an. Die Dachflächen in der Umgebung sind nach dem Solarkataster NRW weitestgehend für Solarthermie geeignet.

Des Weiteren dienen die folgenden Maßnahmen, die im Bebauungsplan durch Festsetzungen getroffen wurden, dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

Standortwahl der Bebauung

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Erweiterung bereits vorhandener gewerblicher Strukturen. Es können vorhandene Infrastrukturen genutzt und somit unbelastete Flächen im Stadtgebiet erhalten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

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

Grünordnerische Maßnahmen

Im Bebauungsplan wird ein 3,00 m-breiter Grünstreifen entlang der Straßenverkehrsfläche sowie ein 3,00m-breite Eingrünungstreifen zur freien Landschaft festgesetzt. Hier sind einreihig Laubgehölze aus standortgerechten Arten

anzulegen. Zudem ist je fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Diese Bereiche werden somit vollständig von einer Versiegelung freigehalten. Durch das Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern wird CO₂ gebunden und Sauerstoff produziert. Flächen, die mit Vegetation bedeckt sind, geben Wärme langsamer ab, das Niederschlagswasser kann hier besser verdunsten und versickern. Ferner setzt der Bebauungsplan zur ökologischen Verbesserung sowie als Beitrag zum Klimaschutz eine Dachbegrünung fest, so kann eine Dachbegrünung Abflussspitzen durch Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser kappen und gleichzeitig der Verdunstung und somit der Hitzevorsorge dienen. Durch die Flächen für Versorgungsanlagen – Entwässerungsgraben bleiben Flächen unversiegelt. Durch diese unbebauten Flächen wird die nächtliche Abkühlung begünstigt. Dies trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die mit den Freiflächen verbundene Durchlüftung und klimatische Ausgleichsfunktion wirkt gegen Überhitzung des neuen und der bestehenden gewerblichen Bauflächen.

Gestalterische Festsetzungen

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

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 Nichtwohngebäuden nach dem 01.01.2024), 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.

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

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

10. Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Nach Kenntnisstand der Stadt Salzkotten befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 bis 5 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW). Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird der LWL-Archäologie von Westfalen beteiligt und eine Stellungnahme eingeholt.

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

11. Städtebauliche Statistik

Gewerbegebiet	137.657 m ²	84,25 %
<i>davon Flächen zum Anpflanzen</i>	<i>1.121 m²</i>	
Straßenverkehrsflächen	15.855 m ²	9,7 %
Flächen für die Abwasserbeseitigung	9.883 m ²	6,05 %
Gesamtfläche	163.395 m ²	100 %

12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erdgashochdruckleitung

Durch das Plangebiet verläuft in Nordsüd-Richtung eine Gashochdruckleitung sowie das dazugehörige Steuerkabel. Diese wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB als 'Nachrichtliche Übernahme' übernommen. Weiter wird beidseits der Leitungsachse ein freizuhaltender Schutzstreifen von 4,00 m als Hinweis übernommen.

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

Die **Hinweise** sind unter 'D Hinweise' auf der Planzeichnung zu finden.

Salzkotten, im März 2026
Der Bürgermeister

Ulrich Berger