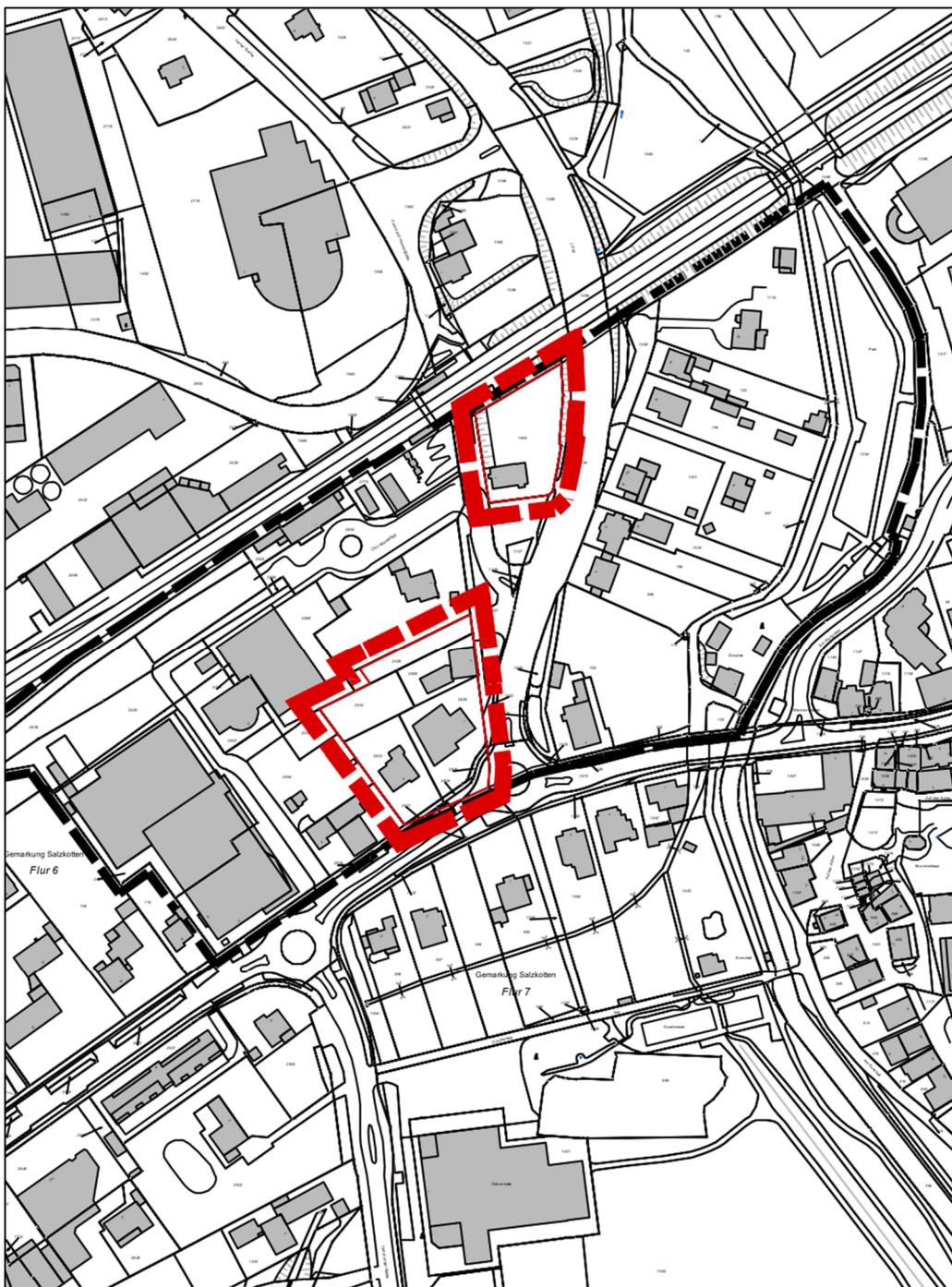




**Zusammenfassende Erklärung**  
gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21  
'Bahnhof/Salinenhof', Salzkotten



## **Inhaltsübersicht**

- 1. Verfahrensablauf**
- 2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **1. Verfahrensablauf**

1. Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB im Bau-A. am 20.06.2023
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 16.11.2023  
(Vorentwurf) bis 15.12.2023
3. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 vom 15.11.2023  
BauGB - Vorentwurf bis 15.12.2023
4. Behandlung der Äußerungen im Zuge der Frühzeitigen Bau-A. am 21.02.2024  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie  
Offenlegungsbeschluss im
5. Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes gem. § 3 Abs. 2 vom 08.04.2024  
BauGB bis 07.05.2024  
- öffentliche Auslegung des Entwurfes am 03.04.2024  
Einholung der Stellungnahmen der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB und  
Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 BauGB über Auslegung
6. Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlegung (Abwägung) Bau-A. am 02.07.2024  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rat am 04.07.2024  
Satzungsbeschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 04.07.2024
7. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des aus dem FNP am 24.07.2024  
entwickelten Bebauungsplanes im Amtsblatt gemäß § 10 Abs. 3  
BauGB (Rechtsverbindlichkeit)

## **2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 umfasst zwei Änderungsbereiche. Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Innenverdichtung sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Mobilstation am Salzkottener Bahnhof zu schaffen.

### Änderungsbereich 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', Salzkotten ist ein Teilbereich nördlich der Geseker Straße und westlich der Verner Straße als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt. Da dieser Bereich jedoch aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen nicht mehr einem 'Allgemeinen Wohngebiet' entspricht, sondern vielmehr einem Mischgebiet, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Im Änderungsbereich befinden sich an der Verner Straße 1 und 3 bereits mehrere Büros, an der Geseker Straße 6 sind in einem neuen Anbau nur noch gewerbliche Nutzungen geplant (Praxen, IT-Firmen, Gastronomie). Wohnungen sind nur noch im vorhandenen Wohnhaus Geseker Straße 6, in den oberen Geschossen oder Hinterhäusern zu finden. Für den Anbau an das Wohnhaus Geseker Straße 6 werden ebenfalls die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert sowie die max. zulässige Grundflächenzahl und Geschossigkeit erhöht.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.06.2022 sein städtebauliches Einvernehmen zu dem Bauvorhaben an der Geseker Straße 6 und für die damit verbundene Bebauungsplanänderung erteilt.

### Änderungsbereich 2

Zudem plant die Stadt Salzkotten im Bereich des Bahnhofes und des alten Bahnmeisterhauses eine Mobilstation. Diese umfasst eine ebenerdige öffentliche Stellplatzanlage für Kfz inklusive Car-Sharing-Stellplätzen und Ladesäulen sowie durch Umbau des vorhandenen Wohnhauses ein Fahrradparkhaus. Zur Förderung der Mobilität sieht die Stadt Salzkotten die Notwendigkeit zum Bau einer Mobilstation. Der Mehrbedarf von Fahrradabstellflächen und Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zum Salzkottener Bahnhof erfordert eine Erweiterung der vorhandenen Kapazitäten. Aufgrund dessen ist die Änderung der Festsetzungen 'Allgemeines Wohngebiet' und 'Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern' in 'Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche' und 'Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Abstellen von Fahrrädern' im Bereich des Salzkottener Bahnhofs vorgesehen.

Der Rat der Stadt Salzkotten hat in seiner Sitzung am 17.02.2022 die Errichtung einer Mobilstation am Bahnhof von Salzkotten mit der Umnutzung des ehemaligen Bahnmeisterhauses zu einer B+R-Anlage und dem Bau einer Stellplatzanlage beschlossen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung sollen durch die Änderung dieses Bebauungsplanes geschaffen werden.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht inklusive Artenschutzrechtlicher Beurteilung und FFH-Vorprüfung wurde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', Salzkotten als Teil der Begründung beigelegt. Der Umweltbericht inklusive Artenschutzrechtlicher Beurteilung und FFH-Vorprüfung wurde vom Büro für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung R. J. Bölte, Paderborn ausgearbeitet.

Nachfolgend wird eine allgemein verständliche Zusammenfassung zur Berücksichtigung der Umweltbelange wiedergegeben.

Der dargestellte Bebauungsplanbereich der Änderungsvorhaben findet sich mit seinen Festsetzungen vollständig in dem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet SK 21 der Stadt Salzkotten.

Als Resümee der Umweltprüfung ist querschnittsorientiert zusammengefasst festzustellen, dass nach eingehender Sachverhaltsprüfung der Vorhabenbereich bei Einhaltung der erforderlichen Grundvoraussetzungen und vergleichbarem Zielerfüllungsgrad die konfliktärmste Planvariante darstellt und da beide Änderungsbereiche standortgebunden sind, können realistische anderweitige Planungsmöglichkeiten, insbesondere Standortalternativen nicht bestehen. Die technisch-wirtschaftlich optimale Variante kommt zur Anwendung und der Flächenbedarf wird auch hierdurch auf ein Mindestmaß reduziert. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Planvorhaben keines der relevanten Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird, umwelt- und naturschutzrechtlich begründete Schutz- und/oder Entwicklungsziele werden vorhabenbedingt nicht berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand entstehen keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die nicht durch die Regelungen des Bebauungsplanes wirksam gemindert oder ausgeglichen werden könnten.

Auf Grundlage der in Kap. 2.3 des Umweltberichtes aufgeführten Gegenüberstellung von Ausgangssituation und Planungssituation ergibt sich ein Kompensationsdefizit. Dieser Kompensationsbedarf wird für den Änderungsbereich 2 durch anerkannte externe Maßnahmen (ökologischen Waldumbau auf städtischen Forstflächen) sowie durch Abbuchung von Wertpunkten von dem genehmigten und anerkannten Ökokonto der Kennziffer SK 085 ausgeglichen. Für den Änderungsbereich 1 wird das Kompensationsdefizit durch Ersatzgeldzahlungen gemäß § 15 (6) BNatSchG ausgeglichen. Die mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind damit naturschutzrechtlich als hinreichend kompensiert anzusehen und es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne des BNatSchG/LNatSchG.

Insgesamt sind demnach im Hinblick auf die beurteilungsrelevanten Umweltschutzgüter unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung aller aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen infolge der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten.

### **Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Für das Planvorhaben sind nach den einschlägigen Bestimmungen des BNatSchG auch die vorhabenbedingten Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu prüfen.

Die Artenschutzrechtliche Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der Minderungsmaßnahme (s. unten) für keine planungsrelevante Art eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Störungen und eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Vorhaben zu erwarten ist. Es liegt kein Tatbestand im Sinne des §§ 44 Abs. 1, bzw. § 19 BNatSchG vor.

In den Bebauungsplan wurde unter C folgender Hinweis aufgenommen:

#### Artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahme

*Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.*

### **FFH-Vorprüfung**

Die Änderungsgebiete liegen nicht innerhalb der Raumkulisse von Natura 2000-Gebieten. Als benachbartes Gebiet befindet sich nördlich in einer Entfernung von ca. 120 m jedoch das FFH-Gebiet DE-4317-303 'Heder mit Thüler Moorkomplex'. Für diese Bebauungsplanänderung wurde daher vom Büro für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung R. J. Bölte, Paderborn eine FFH-Vorprüfung erarbeitet.

Es wird nach überschlägiger Prüfung (FFH-Vorprüfung) festgestellt, dass vom Planungsvorhaben offensichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung gemäß § 34 BNatSchG auf die maßgeblichen Bestandteile und die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgehen. Eine vertiefende FFH-VP der Stufe II ist somit nicht erforderlich.

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

### **Abwägung der Belange aus der frühzeitigen Beteiligung**

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

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fünf Stellungnahmen mit Hinweisen und Bedenken ein. Die Hinweise aus den Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und ggf. im Umweltbericht berücksichtigt (hier u.a. die Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW, der Deutschen Bahn AG - DB Immobilien, der Vodafone West GmbH).

Die Bezirksregierung Detmold äußerte zunächst Bedenken hinsichtlich der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Änderungsbereich 1. Nach Rücksprache mit dem Dezernat 54.8 – Kommunale Abwasserbeseitigung, anlagenbezogener Umweltschutz der Bezirksregierung Detmold konnten die bestehenden Bedenken durch Darlegung des

Sachverhalts, insbesondere bezüglich der vorhandenen Kanäle und der bestehenden Bodenbeschaffenheit, jedoch ausgeräumt werden. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Einzelheiten können den Sitzungsvorlagen und -niederschriften entnommen werden.

### **Abwägung der Belange aus der Offenlage**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen vier Stellungnahmen mit Hinweisen und Äußerungen ein.

Der Kreis Paderborn äußerte, dass die Textliche Festsetzung Nummer 7.1 bezüglich der Zahlung des Ersatzgeldes zu ergänzen ist, hier reicht die Formulierung nicht aus. Die Festsetzung wird durch Ratsbeschluss vom 04.07.2024 entsprechend der Stellungnahme im Bebauungsplan unter Punkt 7.1 ergänzt.

Einzelheiten können den Sitzungsvorlagen und -niederschriften entnommen werden.

### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um eine Planung im Bestand handelt bzw. lediglich um eine Anpassung an den Bestand und für die Mobilstation die Nähe zum Bahnhof Salzkottens wichtig ist, ist die Planung örtlich gebunden, so dass Planungsalternativen an anderer Stelle im Stadtgebiet dementsprechend nicht gegeben sind.

---

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde durch Ratsbeschluss vom 04.07.2024 ergänzt – unter Punkt 7.1 'Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Zuordnung (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)' der 'Textlichen Festsetzungen' wurde folgendes eingefügt:

*Das Ersatzgeld in Höhe von 3.398,15 € ist innerhalb von 2 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, aber vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Baubeginn, unter Verwendung der Rechnungsnummer „Ersatzgeld 61-24-20046“ auf eines der Konten der Kreiskasse des Kreises Paderborn zu zahlen.*

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Bahnhof/Salinenhof', Salzkotten beigelegt.

Salzkotten, den 05.07.2024

Der Bürgermeister

i. A.

gez.

Dipl.- Ing. Juliane Kruse