



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

**Aufstellung des Bebauungsplans  
SK 49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I',  
Salzkotten/Verne**



Geltungsbereich des Bebauungsplanes SK 49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I', Salzkotten/Verne – ohne Maßstab

## **Inhaltsübersicht**

### **1. Verfahrensablauf**

### **2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

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

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

### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### **1. Verfahrensablauf**

- |   |  |
|---|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB im  | Bau-A. am 27.10.2022<br>Rat am 03.11.2022                  |
| 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Vorentwurf)<br>- Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung   | vom 08.12.2022<br>bis 20.01.2023                           |
| 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB - Vorentwurf  | vom 08.12.2022<br>bis 20.01.2023                           |
| 4. Behandlung der Äußerungen im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Offenlegungsbeschluss im   | Bau-A. am 13.02.2023                                       |
| 5. Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB<br>- öffentliche Auslegung des Entwurfes<br>Einholung der Stellungnahmen der TÖB gem. § 4 (2) BauGB und Benachrichtigung gem. § 3 (2) BauGB über die Auslegung | vom 22.05.2023<br>bis 21.06.2023<br>am 15.05.2023          |
| 6. Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlegung (Abwägung) gemäß § 3 (2) BauGB im<br>Satzungsbeschluss des Rates gemäß § 10 (1) BauGB  | Bau-A. am 22.08.2023<br>Rat am 11.09.2023<br>am 11.09.2023 |
| 7. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des aus dem FNP entwickelten Bebauungsplanes im Amtsblatt gemäß § 10 (3) BauGB (Rechtsverbindlichkeit)  | am 13.09.2023  |

## **2. Ziel 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 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 49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I' erfolgen.

Zudem ist sich die Stadt Salzkotten der Tatsache bewusst, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nutzungen möglich werden, durch die landwirtschaftliche Produktionsflächen entfallen. Aufgrund der Darstellungen im Regionalplan bzw. im Regionalplanentwurf 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. Unter Abwägung der o. g. Vorteile und dem Eingriff in die Agrarstruktur wird an der Planung festgehalten.

Zur Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers wird im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Dies beruht auf der Planung des Entwässerungskonzeptes der Bebauungsplangebiete SK 24 und SK 44 und stellt zudem die Grundlage für ein erweitertes naturnahes und ökologisches Entwässerungskonzept für das Plangebiet und für zukünftige Erweiterungen mit offenen Gräben und weiteren Rückhalteräumen dar.

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

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

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplanes SK 49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I', Salzkotten/Verne als Teil der Begründung beigelegt. Zudem wurde eine Artenschutzrechtliche Beurteilung erstellt (beides Büro R.J. Bölte, Paderborn 03.04.2023).

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

Der dargestellte Bebauungsplanbereich wird derzeit als Ackerfläche und als Wiesenfläche bewirtschaftet und genutzt. Der nördliche Teilbereich findet sich bereits mit seinen Festsetzungen als GE-Fläche und Fläche für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung Rückhaltung von Niederschlagswasser in dem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet SK 24 'Haltiger Feld', Salzkotten/Verne.

Die Umweltbelange finden im Bebauungsplan Berücksichtigung durch die Festsetzung von Flächen für die Abwasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken), Dachbegrünungen und Pflanzgeboten. Es sind Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken mit entsprechender Bepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt – diese Bepflanzung dient gleichzeitig als Eingrünung der gewerblichen Objekte. Zudem sind Bäume entsprechend der Anzahl der notwendigen Stellplätze zu pflanzen.

Die Erweiterung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten und die Inanspruchnahme von Freiflächen führen zwangsläufig zu einer Verdrängung der hier verbreiteten Flora und Fauna. Eingriffe in diesen räumlich-umgrenzten Flächen sind bei gleichzeitiger Plandurchführung nicht vermeidbar. In Verbindung mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Schutzgut Boden wird beeinträchtigt durch Versiegelungen zuvor unverbauter Flächen. Durch die Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren. Die Erheblichkeit wird als marginal eingestuft. Nachteilige Bodenveränderungen sind durch die Planung über die zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten jedoch nicht zu erwarten, so dass insgesamt betrachtet mit der Planaufstellung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden sind. Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen verbunden. Aufgrund der unter klimatologischen Gesichtspunkten sehr geringen Größe des Plangebietes sind keine grundlegenden Veränderungen im Vergleich zum bislang bestehenden Zustand zu erwarten, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten sind. Im Plangebiet wird infolge der Planrealisierung eine sichtbare Veränderung der Landschaft eintreten, jedoch ist die Erweiterung der Baunutzung von der Flächeninanspruchnahme begrenzt, zudem schließen die Flächen unmittelbar an die bestehenden Gewerbeflächen an und stellen keine neuen bzw. zusätzlichen Gewerbeansätze im Außenbereich dar. Das Plangebiet fügt sich in die bestehenden Strukturen ein. Aufgrund der begrenzenden Rahmenbedingungen und der baulichen

Vorprägung des Raumes sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild allerdings als begrenzt anzusehen und erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Insgesamt werden keine der relevanten Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt, umwelt- und naturschutzrechtlich begründete Schutz- und/oder Entwicklungsziele werden nicht berührt. Es entstehen keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVPG bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die nicht durch die Regelungen des Bebauungsplanes wirksam gemindert oder ausgeglichen werden können.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Kompensationsmaßnahmen**

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die notwendigen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen wurden im Umweltbericht durch das Büro Bölte (SK49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I' – Umweltbericht Artenschutzrechtliche Beurteilung.pdf) ermittelt.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ein Kompensationsdefizit von 32.752 Wertpunkten entsteht (vgl. SK49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I' – Umweltbericht Artenschutzrechtliche Beurteilung.pdf, S. 30).

Das Kompensationsdefizit in Höhe von 32.752 Wertpunkten wird dem genehmigten und anerkannten Ökokonto Kennziffer SK 085 (Kompensationskataster des Kreises Paderborn) zugeordnet. Die entsprechenden Ökopunkte werden von dem Unterkonto der Stadt Salzkotten abgebucht. Die externe Kompensationsfläche befindet sich in der Gemarkung Thüle Flur 4 Flurstücke 12, 53, 61, 73, 93-95, 97, 99, 104 tlw. und 105 tlw..

### **Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Mit der Bebauungsplanung sind keine erkennbaren Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten. Es werden keine Lebensräume von streng geschützten Arten zerstört (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Zudem ist eine Beeinflussung der Arten durch Verfolgung, Entnahme, Verletzung oder Tötung besonders geschützter Arten sowie bei Tieren die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) nicht erkennbar. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die besonders und streng geschützten Arten in NRW zu erwarten. Betroffen bzw. überplant sind weder Teile der Lebensräume noch findet ein Eingriff in die lokalen Populationen der Arten statt.

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

### **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 Landwirtschaftskammer NRW, des LWL-Archäologie für Westfalen).

Die Landwirtschaftskammer NRW äußert zudem Bedenken hinsichtlich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit hoch ertragreichem Boden – die Stadt Salzkotten ist sich bewusst, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nutzungen möglich werden, durch die landwirtschaftliche Produktionsflächen entfallen. Aufgrund 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; der Stadt Salzkotten stehen keine Planungsalternativen in diesem Flächenumfang zur Verfügung, brachgefallene und nutzbare Flächen anderer Art stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Der LWL-Archäologie gab an, dass aufgrund von Funden von einem mittelalterlichen Siedlungsplatz im Plangebiet auszugehen ist. Es wurde beschlossen, dass die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen sind und in Abstimmung mit dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, vor der Erschließung des Baugebietes entsprechende Baggersondagen und ggf. weitere notwendige Schritte durchgeführt werden.

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 sechs Stellungnahmen mit Hinweisen und Bedenken ein. Die Hinweise aus den Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen (hier u.a. die Stellungnahme von Westfalen Weser Netz GmbH, Vodafone West GmbH und Straßen.NRW).

Die Westnetz GmbH, SpeziaService Gas gibt Hinweise zur vorhandenen Erdgashochdruckleitung und den Umgang bei der Bauausführung. Die Erdgashochdruckleitung sowie ein Schutzstreifen von beidseits 4,00 m wurden in die Planzeichnung als 'nachrichtliche Übernahme' entsprechend der von der Westnetz GmbH, SpeziaService Gas zur Verfügung gestellten Unterlagen bereits übernommen. In den 'Textlichen Festsetzungen' unter Pkt. 5 und in der Begründung in Kap. 5.6 wird auf die Freihaltung des Schutzstreifens entlang der Gashochdruckleitung verwiesen, die Vorgaben des Leitungsträgers sind bei den weiterführenden Planungen zu beachten. Ebenso wird die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW zur Kenntnis genommen, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden im Umweltbericht bestimmt und entsprechend festgesetzt. Entsprechend der Abwägung in der frühzeitigen Beteiligung wurde beschlossen, dass die Stadt Salzkotten sich bewusst ist, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nutzungen möglich werden, durch die landwirtschaftliche Produktionsflächen entfallen. Aufgrund 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. Der Kreis Paderborn äußert Bedenken aus wasserwirtschaftlicher Sicht. Die erforderliche Regenrückhaltung sowie die konkrete Entwässerungsplanung und erforderlichen

Erlaubnisse werden von Seiten der Stadtwerke Salzkotten erstellt, dies unabhängig vom Bebauungsplanaufstellungsverfahren. Das Plangebiet wird entsprechend berücksichtigt.

Einzelheiten können den Sitzungsvorlagen und -niederschriften entnommen werden.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anlass für die Bebauungsplanaufstellung ist die weiterhin große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Salzkotten, die sich insbesondere dadurch ausdrückt, dass durch die Auffüllung der Gewerbeflächen der SK 24 und SK 44 in Salzkotten kaum noch Gewerbeflächen verfügbar sind und somit neue Flächen benötigt werden. Der überwiegende Teil der planungsrechtlich abgesicherten Gewerbeflächen ist bebaut oder als betriebsgebunden anzusehen. Daher gibt es derzeit keine Alternative zu der unverändert anhaltenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken und zur Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Das Plangebiet ist eine systematische Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbegebiete Haltiger Feld und Haltiger Feld Süd aufgrund des Rahmenplanes Berglar-West. Deshalb ist es nicht realistisch, anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. Standortalternativen in Betracht zu ziehen, da diese Fläche auch im rechtskräftigen Regionalplan und im Entwurf des Regionalplanes OWL (2023) als 'Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen' (GIB) vorgesehen ist. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die eine plankonforme Umsetzung der städtebaulichen Ziele gewährleisten und die Bedarfsdeckung sicherstellen könnten, sind dementsprechend nicht gegeben.

---

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nicht modifiziert.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB wird dem Bebauungsplan SK 49 'Erweiterung Haltiger Feld Süd I', Salzkotten/Verne beigelegt.

Salzkotten, den 12.09.2023

Der Bürgermeister

i. A.

gez.

Dipl.- Ing. Juliane Kruse