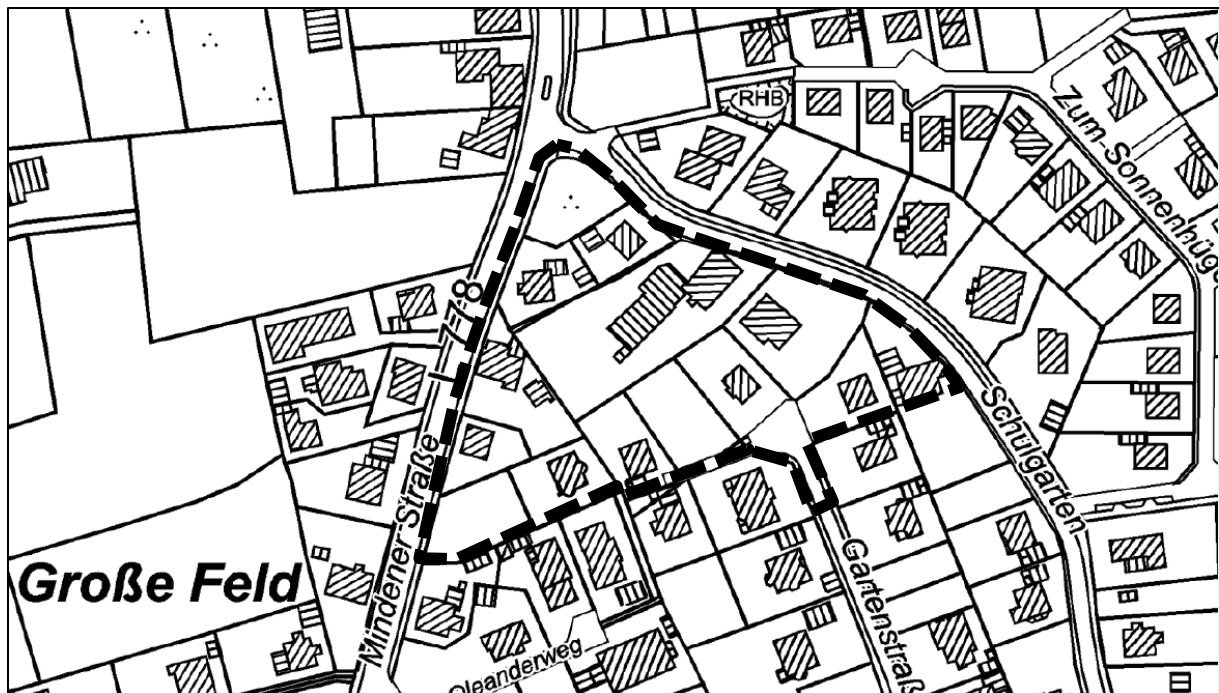


STADT VLOTHO



Bebauungsplan Nr. U 1 „Uffeln Ortsmitte“ (3. Änderung)

Ortsteil: Uffeln
Plangebiet: nördlich der Gartenstraße und westlich der Straße Schulgarten



Begründung

Verfahrensstand:

Satzung gem. § 10 (1) BauGB
i. V. m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

13.12.2021

Verfasser:

Drees & Huesmann


Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	3
4	Situationsbeschreibung	3
4.1	Derzeitige städtebauliche Situation	3
4.2	Planungsrechtliche Situation	4
5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
5.1	Ziele der Raumordnung / Landesplanung.....	4
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Landschaftsplan	6
5.4	Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz	6
6	Planungsrechtliche Festsetzungen / Inhalte der Änderung	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	7
6.4	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	8
6.5	Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
6.6	Örtliche Bauvorschriften	9
6.6.1	Dachgestaltung.....	9
6.6.2	Dachaufbauten	9
6.6.3	Dacheindeckung.....	9
6.6.4	Einfriedungen	10
7	Belange der Ver- und Entsorgung	10
8	Belange der Umwelt	10
8.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	10
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
8.3	Artenschutz	12
9	Auswirkungen der Planung	14
9.1	Immissionsschutz.....	14
9.2	Belange des Boden- / Gewässerschutzes	15
9.3	Belange des Klimaschutzes	15
9.4	Belange des Denkmalschutzes	15
9.5	Kampfmittel	16
9.6	Altlasten	16
9.7	Trag- und Setzungsverhalten des Baugrundes.....	16
10	Flächenbilanz	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild, ohne Maßstab, Abgrenzung Plangebiet (schwarze Umrandung).....	3
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan, ohne Maßstab, Lage des Plangebietes (schwarz eingekreist).....	4
Abbildung 3:	Ausschnitt Entwurfsfassung Regionalplan OWL (Oktober/2020), Lage Plangebiet (schwarze Linie). 5	
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, Lage Plangebiet (schwarze Umrandung)6	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. U 1 „Uffeln Ortsmitte“

Ortsteil: Uffeln
Plangebiet: nördlich der Gartenstraße und westlich der Straße Schulgarten

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB i. V. m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

1 Anlass und Ziele der Planung

Für das Flurstück 1235 in Flur 9 (Gemarkung Uffeln) besteht seitens des Grundstückseigentümers das Interesse an der Errichtung eines mit Flachdach ausgebildeten, eingeschossigen Wohngebäudes in den südwestlichen, von der erschließenden Straße Schulgarten aus gesehen rückwärtigen Grundstücksbereichen. Das geplante Wohngebäude ist nicht genehmigungsfähig, da es sowohl außerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. U 1 „Uffeln Ortsmitte“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegt und zudem den örtlichen Bauvorschriften zur ausschließlichen Zulässigkeit von Satteldächern als Dachform widerspricht.

Die grundsätzliche städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. U 1 „Uffeln Ortsmitte“ besteht für den berührten Bereich in einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Mindener Straße, der Straße Schulgarten sowie nördlich der von Süden kommenden Gartenstraße. Die Baufenster ergeben eine dreieckig zugeschnittene Fläche, die als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist und damit für die geplante Bebauung nicht zugänglich ist.

Das Bauvorhaben ist aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich zu unterstützen, da es den in den §§ 1 (5) und 1a (2) BauGB genannten Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit einem Schwerpunkt auf Maßnahmen der Innenentwicklung entspricht und dadurch zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beiträgt.

Die Stadt Vlotho macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes der Stadt, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, indem die Bebauungsplanänderung die Errichtung eines den Bestand sinnvoll ergänzenden Wohngebäudes ermöglicht.

Das wesentliche Planungsziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. U 1 „Uffeln Ortsmitte“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens zur Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksflächen. Die unmittelbar benachbarten Flächen werden in den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit einbezogen, sodass eine sinnvolle und zusammenhängende Bauleitplanung für den Bereich zwischen der Mindener Straße, der Straße Schulgarten und Gartenstraße vor dem Hintergrund der geplanten Nachverdichtung erfolgen kann.

Im Süden des Änderungsbereiches wurde an der Gartenstraße im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Änderung durchgeführt, die die Abgrenzung der Wende und die Erschließung der Flurstücke 1708, 1711, 1731 und 1732 neu geregelt hat. Die im

ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Anbindung der Gartenstraße an den Schulgarten wurde in dem Zusammenhang überplant und die Gartenstraße mit einer Wendeanlage festgesetzt. Da die tatsächlich errichtete Wendeanlage jedoch nicht der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Verkehrsfläche entspricht, soll eine Angleichung der Festsetzungen an die tatsächliche bauliche Entwicklung der Gartenstraße erfolgen.

2 Verfahren

Gemäß § 13a BauGB besteht für Maßnahmen der Innenentwicklung die Möglichkeit zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. U 1 „Uffeln Ortsmitte“ dient der Schaffung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Geltungsbereich und soll mithin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierfür werden erfüllt:

- Die Planänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung.
- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (Festsetzung eines allgemeinen und eines reinen Wohngebietes).
- Die zu erwartende Grundfläche liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 10.000 m² (Plangebiet: rd. 1,1 ha).
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (s. Kap. 8.1).

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. U 1 „Uffeln Ortsmitte“ wurde am 27.01.2021 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Vlotho gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte parallel.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB erfolgte vom 01.11.2021 bis einschließlich 03.12.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde vom 26.10.2021 bis einschließlich 03.12.2021 durchgeführt.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Er liegt nordöstlich der Innenstadt im Bereich der Straßen Mindener Straße / Schulgarten / Gartenstraße und umfasst die Flurstücke 178 tlw, 193, 195, 196, 935, 1235, 1383, 1384, 1657, 1659 tlw. (Wendeanlage Gartenstraße), 1661, 1662, 1708-1712, 1714, 1731, 1732, 1742 und 1743 in der Flur 9 (Gemarkung Uffeln).

Der verbindliche Geltungsbereich ist gem. § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. U 1 „Uffeln Ortsmitte“ besteht aus

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

4 Situationsbeschreibung

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird wie sein direktes Umfeld hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt. In den westlich der Mindener Straße gelegenen Bereichen überwiegt eine eher kleinteilige Wohnbebauung, in die das Plangebiet eingebettet liegt. Im Plangebiet selbst ist neben der straßenbegleitenden Wohnbebauung eine kleinere gewerbliche Nutzung auf dem Flurstück 1235 ansässig (MAS-Klocke Maschinenservice, Lagerung von Maschinen und Maschinenteilen).

Im weiteren Verlauf der Mindener Straße nach Süden ist ein Angebot an Versorgungsinfrastruktur vorhanden, die ihren Schwerpunkt in rd. 400 m Entfernung in einem Verbrauchermarkt zur Sicherstellung der wohnortnahen Nahversorgung findet.

Innerhalb des Ortsteils befinden sich in der Nähe zudem u.a. ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Kirche, ein Friedhof, ein Schützenverein, unterschiedliches Gewerbe und eine Bushaltestelle an der Mindener Straße, mit der eine ÖPNV-Anbindung alle zwei Stunden zum Ortskern gegeben ist.

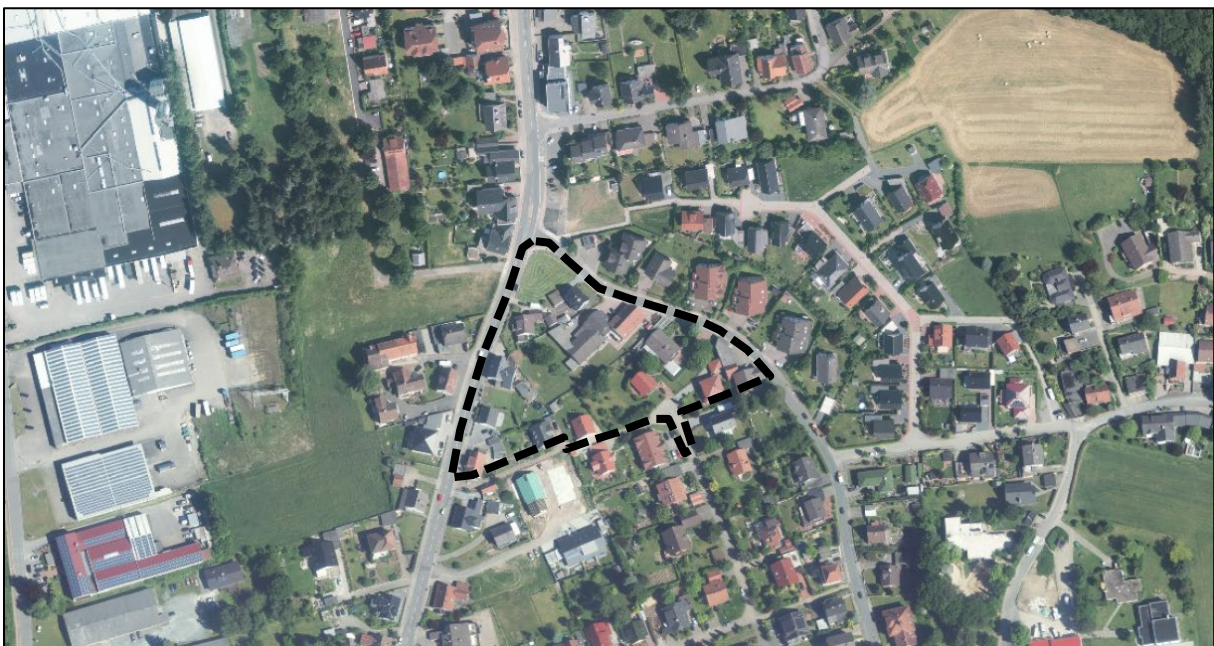


Abbildung 1: Luftbild, ohne Maßstab, Abgrenzung Plangebiet (schwarze Umrandung)

4.2 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich innerhalb der Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. U 1 „Uffeln Ortsmitte“.

Bisher gelten u.a. folgende Festsetzungen:

- Die überbaubare Grundstücksfläche verläuft entlang eines schmalen Korridors entlang der umliegenden Verkehrs- oder Privatwege.
- Es sind ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit zwingend festgesetzter Zweigeschossigkeit und ein reines Wohngebiet (WR) mit einer Eingeschossigkeit festgesetzt.
- Es ist jeweils eine Satteldachbebauung als einzige Dachform zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- Im reinen Wohngebiet sind in offener Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Eine GRZ von 0,4 ist flächendeckend festgesetzt.
- Die GFZ beträgt im reinen Wohngebiet 0,5 gegenüber 0,8 im allgemeinen Wohngebiet.
- Die Dachneigung ist auf 45° (WA) und 30° (WR) begrenzt.
- Die maximale Traufhöhe von Hauptgebäuden beträgt bei einem Geschoss 3,0 Meter.
- Die maximale Traufhöhe von Hauptgebäuden beträgt bei zwei Geschossen 6,0 Meter.
- Die Traufhöhe von Nebengebäuden ist generell auf 3,0 Meter begrenzt.
- Es sind jeweils lediglich dunkle und harte Dachdeckungen zulässig.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung / Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen (s. Abb. 2). Die angrenzenden Bereiche werden ebenfalls als allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt.

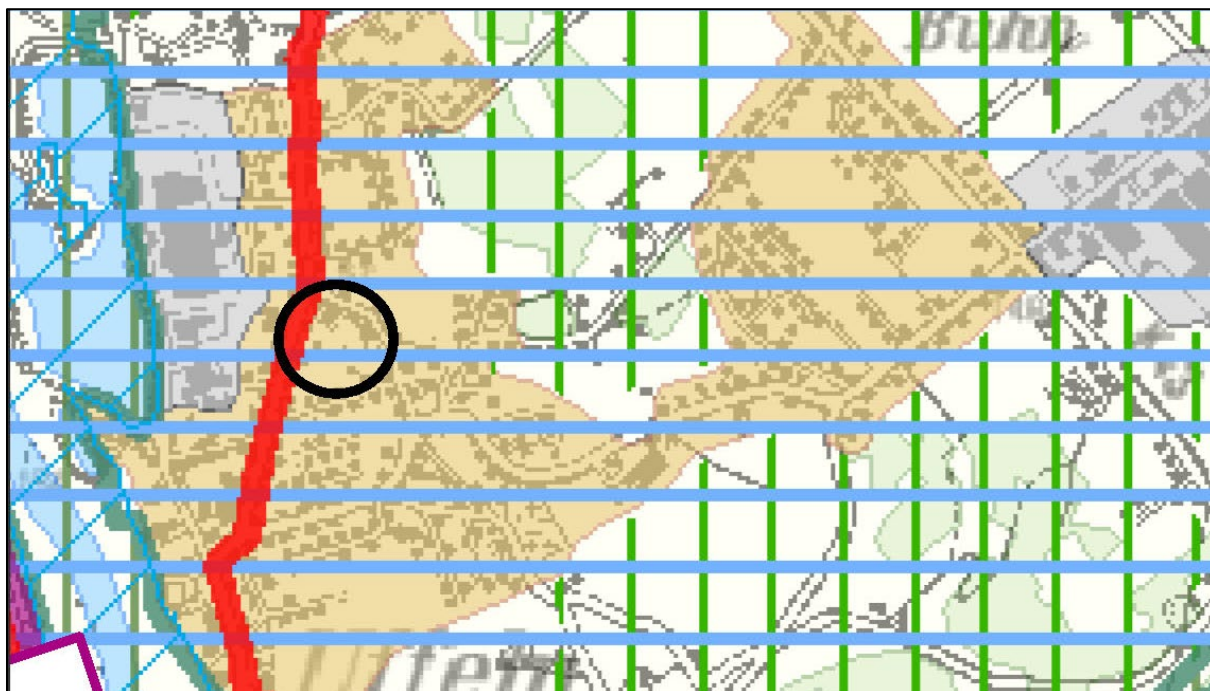


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan, ohne Maßstab, Lage des Plangebietes (schwarz eingekreist)

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 28. September 2015 die Regionalplanungsbehörde (Dezernat 32 der Bezirksregierung Detmold) beauftragt, mit der

Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold als einheitlichen Regionalplan für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) zu beginnen. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2020 einstimmig das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet. Sobald das Raumordnungsplanverfahren mit dem Erarbeitungsbeschluss begonnen hat, ist von einem in Aufstellung befindlichen Ziel auszugehen. Mithin sind die Darstellungen des Regionalplan OWL – Entwurf 2020 bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

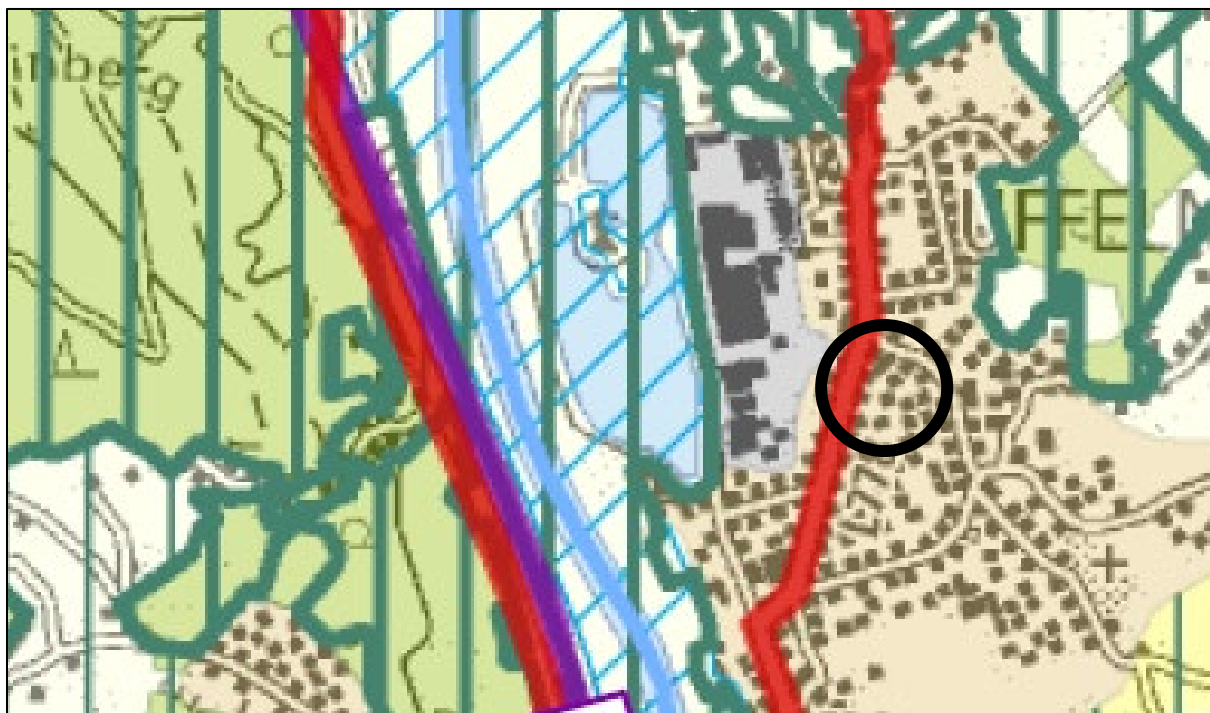


Abbildung 3: Ausschnitt Entwurfsfassung Regionalplan OWL (Oktober/2020), Lage Plangebiet (schwarze Linie)

Dem Ausschnitt aus dem Entwurf dieses neuen Regionalplans (s. Abb. 3) ist zu entnehmen, dass das für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. U 1 „Uffeln Ortsmitte“ vorgesehene Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) vorgesehen ist. Die Planung entspricht somit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung und erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho stellt für den Geltungsbereich des Plangebiets ausschließlich Wohnbauflächen dar (s. Abb. 4).

Dem Gebot, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird die Planänderung somit gerecht.

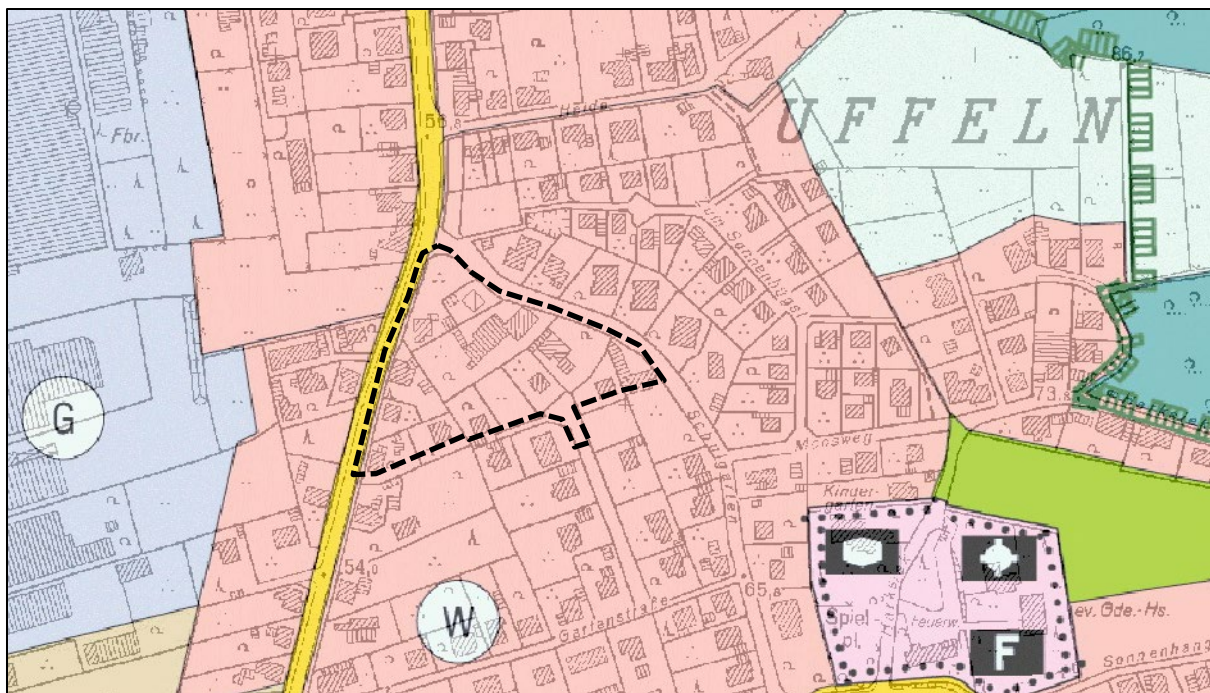


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, Lage Plangebiet (schwarze Umrandung)

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes, da im Landschaftsplan „Vlotho“ des Kreises Herford vom 14.12.1988 die zusammenhängenden Siedlungsbereiche (und damit auch den Ortsteil Uffeln und den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung) aus dem Geltungsbereich ausgenommen wurden.

5.4 Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz

Es besteht keine räumliche Überschneidung des Planungsgebietes mit laut der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie von Hochwässern gefährdeten oder risikobehafteten Gebieten oder allgemeinen Überschwemmungsgebieten. Auch geschützte Landschaftsräume sind nicht von dem Vorhaben betroffen. Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen / Inhalte der Änderung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der in Rede stehenden 3. Änderung des Bebauungsplanes sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang sowohl allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO als auch reine Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die allgemeinen Wohngebiete liegen räumlich im Straßennahbereich zur Mindener Straße und zur Straße Schulgarten, reine Wohngebiete sind von diesen beiden Verkehrsflächen aus gesehen „in zweiter Reihe“ vorzufinden. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die räumliche Abgrenzung zwischen den WA- und WR-Gebieten angepasst und mögliche Nachverdichtungspotenziale im Gebietsinneren dem reinen Wohngebiet zugeschlagen und damit die grundsätzliche Konzeption, die „äußeren Bereiche“ als WA und die „inneren Bereiche“ als WR festzusetzen, erhalten. Mithin wird das von allgemeinen Wohngebieten umfasste reine Wohngebiet ausgeweitet. Während das Flurstück 1235, auf dem die Nachverdichtung erfolgen soll, bislang nahezu vollständig als WA festgesetzt war, wird der künftig für eine ergänzende Bebauung zugängliche Bereich als WR festgesetzt. Die Nachverdichtung wird somit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung umfeldverträglich sein.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan definiert das Maß der baulichen Nutzung bislang über die Festsetzungen von Grund- und Geschossflächenzahlen. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zudem über maximale Traufhöhen geregelt.

Grund- und Geschossflächenzahl

Grundsätzliche Änderungen der Regelungen zu den zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen sind nicht Gegenstand der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung. Die Grundflächenzahl GRZ soll auch künftig sowohl in den allgemeinen als auch den reinen Wohngebieten bei einer gem. § 17 BauNVO baugebietstypischen maximalen GRZ von 0,4 liegen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan definiert für die allgemeinen Wohngebiete bei zwingend zwei Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,8. Für die reinen Wohngebiete ist bei maximal einem Vollgeschoss eine maximale GFZ von 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzung ist künftig vor dem Hintergrund zwischenzeitlich geänderter Baunutzungsverordnungen nicht mehr sinnvoll. Hintergrund der damals festgesetzten GFZ von 0,5 war die Berechnungsgrundlage, dass in Nicht-Vollgeschossen gelegene Aufenthaltsräume bei der Geschossflächenzahl rechnerisch Berücksichtigung finden.

Gemäß § 20 der aktuell gültigen BauNVO 1990 hingegen sind für die Ermittlung der GFZ nunmehr nur noch die Geschossflächen von Vollgeschossen erheblich. Da die Zahl der Vollgeschosse (s. unten) für die reinen Wohngebiete auch weiterhin auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt werden soll, wird die GFZ für die reinen Wohngebiete künftig auf 0,4 reduziert. Hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke hat dies keinerlei Nachteile für die Bauherrschaft.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unterstreichen die grundsätzliche städtebauliche Idee einer dichteren Bebauung entlang der Mindener Straße und der Straße Schulgarten. Dies ist durch die zwingende Vorgabe von zwei Vollgeschossen für die in den Randbereichen gelegenen allgemeinen Wohngebiete und eine maximal eingeschossige Bebauung in den innenliegenden reinen Wohngebieten dokumentiert. Diese grundsätzliche Idee soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung beibehalten werden, sodass auch künftig in den allgemeinen Wohngebieten eine zweigeschossige Bebauung zulässig sein soll, während die reinen Wohngebiete lediglich maximal eingeschossig bebaut werden dürfen. Dabei wird die Pflicht zur Errichtung eines zweiten Vollgeschosses in den allgemeinen Wohngebieten jedoch zugunsten einer erhöhten Flexibilität baulicher Entwicklungen aufgehoben, sodass künftig in den allgemeinen Wohngebieten eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß gelten soll.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan bislang über die Festsetzung maximaler Traufhöhen definiert. Für die zwingend zweigeschossige Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten gilt eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und für die eingeschossige Bebauung in den reinen Wohngebieten eine maximale Traufhöhe von 3,00 m. Diese Festsetzungen bleiben für die allgemeinen und reinen Wohngebiete grundsätzlich beibehalten. Da für die reinen Wohngebiete künftig auch eine Bebauung mit Flachdächern ermöglicht werden soll, wird zusätzlich zu den maximalen Traufhöhen für eine Bebauung mit Satteldach eine Gebäudehöhe für Flachdachgebäude festgesetzt. In Anbetracht der maximalen eingeschossigkeit wird die maximale Gebäudehöhe auf 4,00 m festgelegt.

6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise sieht der Bebauungsplan bislang eine ausschließlich offene Bauweise in allen Bereichen des Plangebietes vor. Für die reinen Wohngebieten wird die offene Bauweise zudem im Sinne einer ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt, sodass Hausgruppen nur innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und damit in

den Bereichen entlang der Mindener Straße und der Straße Schulgarten errichtet werden dürfen. Diese Differenzierung zwischen den allgemeinen Wohngebieten und den reinen Wohngebieten wird beibehalten, sich jedoch aufgrund der veränderten Nutzungsabgrenzung allgemeiner und reiner Wohngebiete räumlich geringfügig mit verschieben.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die geplante Nachverdichtung erfordert die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für die zentral im Geltungsbereich gelegenen Flächen, die auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes für eine Bebauung nicht zugänglich sind. Die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen ist entsprechend der zentrale Planungsinhalt dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen künftig als ein zusammenhängendes Baufenster angelegt werden. Im Südosten des Änderungsbereiches im Bereich der Flurstücke 178 und 1708 laufen die Baugrenzen bis an die Grenze des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung, um dort an den weiteren Verlauf der Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes anzuknüpfen. Mit dieser Änderung wird der innenliegende Bereich des Plangebietes für eine Bebauung zugänglich gemacht und damit eine Nachverdichtung der ungenutzten Flächenreserven im Inneren des Geltungsbereiches grundsätzlich ermöglicht. Die Festsetzung eines großen, zusammenhängenden Baufensters schafft flexible Möglichkeiten für künftige bauliche Entwicklungen im gegebenen städtebaulichen Kontext.

6.4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Wendeanlage am nördlichen Ende der Gartenstraße wird in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung räumlich mit einbezogen. Dies resultiert aus einer von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes abweichenden Errichtung der Verkehrsfläche. Die Änderung zielt ausschließlich auf eine Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlich errichtete Verkehrsfläche ab. Bauliche Veränderungen der Straße sind nicht beabsichtigt und auch nicht erforderlich. Eine Befahrbarkeit für Rettungsverkehre und Entsorgungsunternehmen ist sichergestellt und wird von dieser Änderung nicht beeinträchtigt.

6.5 Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung der Baugrundstücke in Randlage des Änderungsbereichs ist überwiegend über die anliegenden Verkehrsflächen sichergestellt. Die Erschließung der Flurstücke 1384, 1731 und 1732 wird über private Flächen abgewickelt. Um diese Erschließung auch künftig im Bebauungsplan zu berücksichtigen, werden entsprechende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL) im Bebauungsplan festgesetzt. Die Erschließung des Flurstückes 1384 erfolgt über die Mindener Straße, sodass das GFL entsprechend der tatsächlichen Grundstückerschließung entlang der Südseite des Flurstückes 1383 an die Mindener Straße anbindet. Die Flurstücke 1731 und 1732 werden über die Flurstücke 1661 und 1657 von der Gartenstraße erschlossen. Eine entsprechende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche berücksichtigt dies bestandsorientiert. Die künftig neu geschaffene Möglichkeit zur Nachverdichtung der zentral gelegenen Teilbereiche des Änderungsgebietes wird ebenfalls über privatrechtliche Regelung erfolgen. Eine Erschließung dieser Flächen ist entlang der Südseite des Flurstückes 1235 möglich. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen werden entsprechend festgesetzt und die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche damit planungsrechtlich geregelt. Hiermit wird in dem Bebauungsplan die Erforderlichkeit einer abschließenden Regelung zur Grundstückerschließung dokumentiert.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

6.6.1 Dachgestaltung

Als Dachform sind gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan bislang ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 45° bei der zweigeschossigen Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten und einer maximalen Dachneigung von 30° bei der eingeschossigen Bebauung in den reinen Wohngebieten zulässig. Diese Differenzierung der zulässigen Dachneigungen in Abhängigkeit zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert erhalten, sodass sich eine künftige Bebauung weiterhin in die Eigenart der Umgebung einfügen wird. Neu hinzukommen soll die Zulässigkeit von Gebäuden mit Flachdächern in den reinen Wohngebieten, da eine mit Flachdach ausgebildete Bungalowbebauung eine besonders nachbarverträgliche Form der Nachverdichtung darstellt. In den allgemeinen Wohngebieten, die aufgrund ihrer Lage an der Mindener Straße und der Straße Schulgarten eine größere Relevanz für die gestalterische Wahrnehmung des Bereiches haben, sollen Satteldächer auch künftig die ausschließlich zulässige Dachform bleiben.

Untergeordnete Bauteile wie z.B. eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind entweder als Flachdach auszubilden oder der Gestaltung der Hauptbaukörper anzupassen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist nun zusätzlich zur Flachdach-Bauweise der Nebenanlagen deren bauliche Anpassung an die Hauptbaukörper zulässig, um zu einem harmonischen Gesamtbild der Bebauung beizutragen.

6.6.2 Dachaufbauten

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan sind Dachaufbauten generell unzulässig. Der bauliche Bestand dokumentiert jedoch, dass in der Vergangenheit hiervon abweichend sehr wohl Gebäude mit Dachaufbauten genehmigt worden sind. Zugunsten flexibler Entwicklungsmöglichkeiten des Planbereiches werden daher für Gebäude mit Satteldächern Regelungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten neu in den Bebauungsplan aufgenommen.

Diese Regelungen setzen der Möglichkeit zur Errichtung von Dachaufbauten jedoch gleichzeitig auch einen Rahmen, um unmaßstäbliche Dachaufbauten wiederum zu vermeiden.

Untergeordnete Bauteile (z.B. Zwerchgiebel) dürfen auf Satteldächern die festgesetzte maximale Traufhöhe auf maximal 1/3 der Baukörperlänge überschreiten. Dachaufbauten auf Satteldächern dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für untergeordnete Bauteile enthalten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens drei Pfannenreihen betragen. Die Gauben an der Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

6.6.3 Dacheindeckung

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist eine nun neu festgesetzte Zulässigkeit einer Rot- bis Rotbraunfärbung von Dacheindeckungen gegenüber der bisherigen ausschließlichen Zulässigkeit dunkler Dacheindeckungen. Der Umfang zulässiger Farben von Dacheindeckungen wird somit erweitert. Die bisherige Beschränkung auf ausschließlich dunkle Dacheindeckungen ist aus dem baulichen Bestand nicht abzuleiten, da sowohl im Geltungsbereich selbst als auch bei den im städtebaulichen Zusammenhang gelegenen Flächen eine heterogen ausgeprägte Mischung dunkler und roter Dacheindeckungen festzustellen ist. Die neu zulässigen Dacheindeckungen in Rot bis Rotbraun sind somit ortstypisch.

Zudem soll die Vorgabe gemacht werden, dass glänzende / glasierte Dachpfannen unzulässig sind, da die damit verbundenen Reflexionen häufig als störend empfunden werden und eine Wahrnehmung als ruhige Dachlandschaft beeinträchtigen können. Damit die Möglichkeit der Errichtung von Solar- / Photovoltaikmodulen auf den Dachflächen hiervon nicht eingeschränkt wird, wird in der örtlichen Bauvorschrift zur Dacheindeckung klargestellt, dass die glänzende

Wirkung von Solar- / Photovoltaikmodulen von dem Verbot glänzender Materialien nicht umfasst wird.

6.6.4 Einfriedungen

Die Zulässigkeit von Einfriedungen wird im rechtskräftigen Bebauungsplan so gesteuert, dass entlang der Straßenverkehrsflächen maximal 1,00 m hohe Einfriedungen aus Hecken zulässig sind. Da diese Festsetzung unmittelbare Auswirkungen auf die gestalterische Wirkung des Wohnquartiers hat, sollen die straßenseitigen Einfriedungen auch künftig in Höhe (max. 1,00 m) und Material (Heckenpflanzung) beschränkt bleiben.

7 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits heute als allgemeines Wohngebiet und reines Wohngebiet beplant und überwiegend bebaut. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. U 1 „Uffeln Ortsmitte“ führt zu keinen signifikant veränderten Anforderungen an die Belange der Ver- und Entsorgung. Eine Abfallabholung ist ausschließlich an den anliegenden Verkehrsflächen (Mindener Straße, Schulgarten, Gartenstraße) möglich. Abfallbehälter von Grundstücken, die nicht direkt an diesen Verkehrsflächen liegen, sind am Abfuhrtag an die Verkehrsflächen zu bringen.

Im Rahmen der Generalentwässerungsplanung (GEP) wurde eine hydraulische Überlastung im Mischwasserkanal Mindener Straße / Schulgarten festgestellt. Hierzu wurden Sanierungsvorschläge aus der Generalentwässerungsplanung (Stand 2015) erarbeitet, die jedoch bislang nur teilweise umgesetzt wurden. Die Maßnahme „Entflechtung Kanalgraben Uffeln“ wurde bereits 2016 umgesetzt, ist für sich alleine jedoch noch nicht ausreichend um die hydraulische Überlastung des Mischwasserkanals vollständig zu beseitigen. Als weitere Maßnahme steht unter anderem auch noch die Errichtung einer Trennkanalisation in der Straße Schulgarten und damit die Abkopplung des Einzugsgebietes an.

Da die Sanierungsmaßnahmen zur hydraulischen Entlastung des Kanals zum Teil bereits umgesetzt sind und die restlichen Maßnahmen im Generalentwässerungsplan vorgesehen sind, ist der zusätzliche Anschluss der geringfügigen Nachverdichtungspotenziale trotz der festgestellten hydraulischen Überlastung nach Auskunft der Vlothoer Wirtschaftsbetriebe, Sparte Abwasser, insgesamt unbedenklich, da die geringfügige Nachverdichtung lediglich einen minimalen Einfluss auf die hydraulische Auslastung des Kanales haben wird.

Theoretisch und unter der Prämisse, dass die Maßnahmen des GEP zeitnah umgesetzt werden, wäre es daher grundsätzlich möglich, die für die Nachverdichtung vorgesehenen Teilflächen des Flurstückes 1235 bereits im Trennsystem zu erschließen und temporär an den noch vorhandenen Mischwasserkanal im Schulgarten anzuschließen. Zukünftig würden diese dann in den Trennkanal Schulgarten eingebunden werden. Aufgrund des in Richtung des Schulgartens ansteigenden Geländes ist eine Entwässerung im Freigefälle nicht für alle Baugrundstücke sichergestellt, so auch für das für die Nachverdichtung vorgesehene Flurstück 1235. In diesem Fall ist das Schmutz- und Niederschlagswasser über technische Anlagen (Hebeanlagen, Pumpen) der Kanalisation im Schulgarten zuzuleiten. Eine Einleitung in die Kanalisation in der Mindener Straße wäre im Freigefälle ebenfalls möglich, erfordert jedoch die Einräumung von Leitungsrechten im Bereich der an der Mindener Straße gelegenen Nachbargrundstücke. Auf Ebene der Bauleitplanung ist die technische Erschließung somit sichergestellt und der Bebauungsplan vollzugsfähig.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (s Kap. 2). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB)

auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Das Plangebiet wird bereits in der Bestandssituation überwiegend wohnbaulich genutzt. Das für die Nachverdichtung konkret vorgesehene Flurstück 1235 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine relevante Erholungsfunktion für den Menschen erfüllt der Geltungsbereich nicht.	Eine Neuschaffung von Immissionsarten im Nahbereich der Mindener Straße ist nicht geplant. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund des derzeitigen Umweltzustandes und der geplanten Nutzung insgesamt nicht zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist von der Bestandsbebauung und dem auf dem Grundstück angelegten Garten mit Gehölzstrukturen geprägt gewesen. Die Gehölze wurden bereits umfassend entfernt. Ein artenschutzrechtlich relevanter Gehölzbestand ist somit bereits nicht mehr vorhanden.	Sofern die Hinweise zum Artenschutz (s. Kap. 8.3) befolgt werden, ist davon auszugehen, dass die Planung keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände auslösen wird.
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Boden und Fläche	Das Plangebiet ist bereits vollumfänglich für eine Entwicklung als Wohngebiet (WA und WR) vorgesehen und überwiegend auch bereits entsprechend bebaut. Die wohnbauliche Nutzung des Plangebietes ist somit in der rechtskräftigen Bauleitplanung bereits im Nutzungszusammenhang mit dem Umfeld vorgesehen. Freiflächen sind lediglich in Form privater Gartenflächen sowie eines unbebauten Grundstückes am nördlichen Rand des Geltungsbereiches vorzufinden.	Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme un bebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden. Der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser ist nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	Das Plangebiet hat eine innerstädtisch integrierte Lage und hat keine besondere Relevanz für stadtklimatische Prozesse.	<p>Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung ausgelöste mikroklimatische Veränderungen nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben werden. Es werden keine Kaltluftentstehungsgebiete beansprucht oder Luftaustauschprozesse beeinträchtigt.</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen, allerdings sind aufgrund der Kleinräumigkeit und in der innerstädtischen Lage keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.</p>
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a (2) Ziffer 4 i. V. m. § 1a (3) Satz 6 BauGB).

8.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausgelöst werden können, geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen sind in einer Artenschutzprüfung zu untersuchen.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch eine unmittelbar angrenzende Bebauung und versiegelte Flächen geprägt. Im Norden, im Osten und im Westen grenzen Verkehrsflächen an. Insgesamt ist die Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen. Die von der Änderung

betroffenen, bislang nicht bebauten Bereiche sind als private Gärten ohne nennenswerte Vegetationsstrukturen zu beschreiben. Das Plangebiet wird zu den Verkehrsflächen hin mehrfach durch Gebüsche oder Hecken abgegrenzt, im Norden liegt eine Freifläche. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung sind daher die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ zu betrachten. Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 3819 Quadrant 1 „Vlotho“ insgesamt 35 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind 8 Säugetierarten und 26 Vogelarten sowie eine Reptilienart. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfo) hat ergeben, dass die nächstgelegenen Kartierungen eines Vorkommens einer planungsrelevanten Art nördlich in rd. 400 m (Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler), östlich in rd. 400 m (Rabenkrähe) und westlich in rd. 300 m (Großer Abendsegler, Wasserfledermaus) vorgenommen worden sind.

Fledermausarten

Die potenziell im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten sind entweder Arten, die häufig in Siedlungsgebieten und Großstädten vorkommen oder oftmals Wald- oder (halb) offene Landschaften bevorzugen. Diese verhalten sich opportunistisch und sind daher vermehrt auch in Siedlungsgebieten anzutreffen. Dabei nutzen die Fledermäuse Verstecke in und an Gebäuden als Wochenstuben, Zwischen-, Sommer- oder auch Winterquartier. Insbesondere ungestörte, unausgebaute Dachböden eignen sich als Wochenstuben oder Winterquartier vieler Arten. Daneben werden auch im Siedlungsgebiet Baumhöhlungen, -spalten oder Nistkästen genutzt. Betroffen sind die Arten Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Abendsegler, Rauhauffledermaus, Zwergfledermaus und Zweifarbfledermaus.

Um eine Betroffenheit von Fledermäusen zu vermeiden, sind vor Rückbautätigkeiten im Rahmen der Realisierung von Vorhaben die jeweiligen zu entfernenden Anlagen oder Baukörper vor Beginn der Abbrucharbeiten zu untersuchen. Bei einem positiven Befund müssen je nach Zwischen-, Sommer-, Winterquartiere oder Wochenstuben entsprechend angepasste Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden. Mögliche Vermeidungsmaßnahmen sind die Verschiebung der Abbruchmaßnahmen auf einen Zeitraum außerhalb der Aktivitäts- oder Ruhephase gebäudebewohnender Fledermausarten in Abhängigkeit der Art der vorgefundenen Quartiere oder eine fachkundige Bergung und Umsiedlung in Ersatzquartiere.

Vogelarten

Infolge der Habitatansprüche der Arten, der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotopstrukturen und der dargestellten Wirkfaktoren kann ein potenzielles Vorkommen bzw. eine potenzielle vorhabenbedingte Betroffenheit für die im Rahmen der Datenrecherche ermittelten besonders geschützten Arten im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich ist die Funktion des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nur bedingt gegeben. Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich jedoch erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brut planungsrelevanter Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommt. Zudem ist nicht auszuschließen, dass der vorhandene Baum- und Gebäudebestand Asthöhlen, Dachböden o.ä. Strukturen aufweist, die von Vögeln als Quartier nutzbar sind.

Durch den Verlust der vorhandenen Strukturen sind Betroffenheiten gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen) nicht auszuschließen. Erhebliche Störungen im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes einer Art führen können, werden im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht erwartet.

Um ein Töten und Verletzen der potenziell im Plangebiet vorkommenden Vogelarten zu vermeiden, muss die Baufeldvorbereitung (Rodung/Fällung anstehender Gehölze) außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erfolgen. Ist die Baufeldvorbereitung in diesem Zeitraum nicht möglich, ist durch einen Gutachter sicherzustellen, dass die zu fällenden Gehölze und die zu beseitigende krautige Vegetation nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vögeln dienen. Gegebenenfalls sind durch den Gutachter geeignete Maßnahmen zu bestimmen.

Reptilien

Ein Vorkommen von Amphibien und Kröten ist aufgrund des Fehlens von Laichhabitaten nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen überwiegend von häufig vorkommenden Tierarten genutzt werden bzw. die vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und somit die geplante Erweiterung nicht zu erheblichen Störungen führen wird bzw. die vorkommenden Tierarten als Kulturfolger auf die angrenzenden Flächen ausweichen können.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist daher ausschließlich erforderlich, darauf hinzuweisen, dass die vor Rückbautätigkeiten im Rahmen der Realisierung von Vorhaben zu entfernenden Anlagen oder Baukörper vor Beginn der Abbrucharbeiten fachgutachterlich auf die Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von geschützten Fledermaus- und Vogelarten zu überprüfen sind.

Falls eine Quartiernutzung bestätigt werden kann, sind die Arbeiten bis zur Aufgabe der Quartiernutzung zu verschieben oder die Tiere fachkundig zu bergen und in Ersatzquartiere umzusiedeln.

Gehölzarbeiten sind im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) durchzuführen.

Werden die benannten Hinweise bei der Umsetzung der Erweiterungsvorhaben beachtet, kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht eintreten.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Immissionsschutz

Die Bebauung des Plangebietes zeichnet sich durch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Mindener Straße (Ortsdurchfahrt L 778) aus. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes dokumentieren dieses zentrale Planungsziel durch die Festsetzung straßenbegleitender überbaubarer Grundstücksflächen. Das Umfeld ist entsprechend mit einer beidseitig straßenbegleitenden Bebauung entlang der Mindener Straße geprägt. Grundsätzliche Änderungen dieses Grundzuges der Bauleitplanung umfasst diese Änderung des Bebauungsplanes nicht. Eine Neuschaffung von Immissionsorten im Nahbereich der Mindener Straße ist nicht Gegenstand der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung. Die Planänderung erfolgt im Sinne des in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans bereits erkennbaren städtebaulichen Willens, insbesondere hinsichtlich der Nutzungsart und der überbaubaren Grundstücksflächen. Der Stadt Vlotho sind zudem keine Konflikte der vorhandenen Wohnnutzung und des Straßenverkehrs bekannt. Mit den Mitteln der architektonischen Selbsthilfe können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden, sodass der Planumsetzung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen.

9.2 Belange des Boden- / Gewässerschutzes

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden. Der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird dabei auf das notwendige Maß beschränkt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht einer angemessenen Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes in der innerörtlich integrierten Lage.

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer befinden sich in dem Plangebiet nicht, sodass hier keine besonderen Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

9.3 Belange des Klimaschutzes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes (Erreichung des Klimazieles mit der Senkung des CO₂-Ausstoßes) sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Durch eine städtebauliche Aktivierung der Fläche kann die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden werden und vorhandene Infrastruktureinrichtungen mitgenutzt werden. Stadtklimatisch wird dem bereits teilweise baulich genutzten Plangebiet in integrierter innerstädtischer Lage keine große Relevanz zugesprochen. Zwar soll die Vorhabenplanung eine Nachverdichtung des Baugrundstückes erwirken, aufgrund der geringen Flächengröße sind die heutigen privaten Gartenflächen jedoch maximal mikroklimatisch relevant.

Bei den Festsetzungen zur Dacheindeckung wird klarstellend formuliert, dass Solar- / Photovoltaikmodule von dem Verbot glänzender Dacheindeckungen nicht umfasst werden. Die Festsetzung steht einer verbesserten Energieeffizienz durch die Nutzung solarer Strahlungsenergie mithin nicht entgegen.

9.4 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3–5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Mauerwerk, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen des Bodens, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Vlotho oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen.

9.5 Kampfmittel

Eine Kampfmittelbelastung liegt im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

9.6 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Altlasten vorhanden. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das Umweltamt des Kreises Herford in Kenntnis zu setzen.

9.7 Trag- und Setzungsverhalten des Baugrundes

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes NRW stehen im Untergrund der Planfläche Schmelzwassersande neben Sand und Kies der Mittelterrasse an. Im tieferen Untergrund liegen die potentiell verkarstungsfähigen Gesteine des Keupers, im Umfeld des Plangebietes sind zudem Subrosionssenken zu finden. Dies stellt kein Ausschlusskriterium für die geplante Gebietsentwicklung dar, jedoch wird eine objektbezogene Untersuchung des Baugrundes zur Sicherstellung eines angemessenen Trag- und Setzungsverhaltens empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 Flächenbilanz

Nutzung	Planung in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet - WA	5.854 m ²	50,98
Reines Wohngebiet - WR	5.209 m ²	45,36
Straßenverkehrsfläche	420 m ²	3,66
Gesamt:	11.483 m²	100

Bielefeld / Vlotho, Dezember 2021

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-72980; Fax -729822

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de