

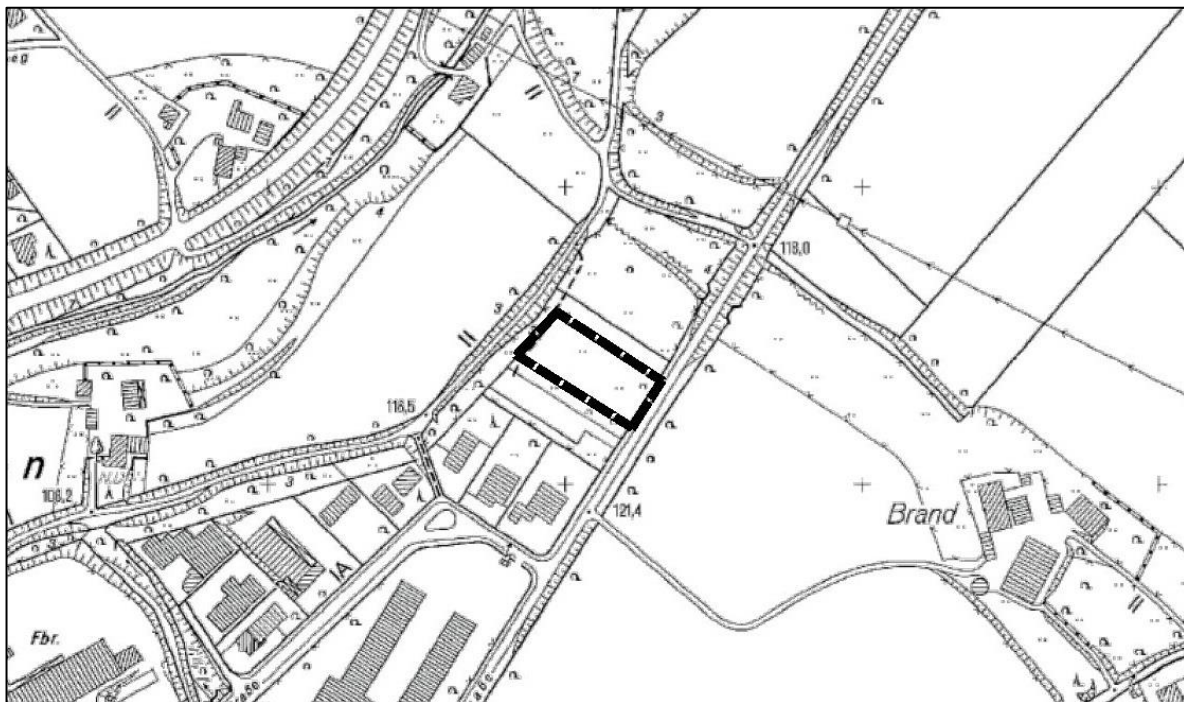
Stadt Vlotho



1. Änderung Bebauungsplan Nr. V10 „Gewerbegebiet Hollwiesen III“

Ortsteil: Valdorf

Plangebiet: Nordwestlich der Salzuflener Straße, nordöstlich des Gewerbegebietes „Hollwiesen“ und südöstlich der Rottstraße



Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Verfasser:

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 521-55 73 55 50
Mail: info@hempel-tacke.de

Stand: April 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	1
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes.....	2
3. Bestehendes Planungsrecht.....	3
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	5
4.1. Belange der Umwelt.....	7
4.2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen.....	11
4.3. Belange des Verkehrs.....	11
4.4. Belange des Gemeinbedarfes.....	12
4.5. Belange der Grünordnung.....	12
4.6. Belange der Ver- und Entsorgung.....	13
4.7. Belange des Ortsbildes.....	14
4.8. Belange des Denkmalschutzes.....	14
5. Bodenordnung.....	14
6. Flächenbilanz.....	15
7. Kostenschätzung.....	15
8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	15

Anlage I: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Anlage II: Umweltbericht

Anlage III: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V10 „Gewerbegebiet Hollwiesen III“ für das Gebiet nordwestlich der Salzuflener Straße, nordöstlich des Gewerbegebietes „Hollwiesen“ und südöstlich der Rottstraße.

- Ortsteil Valdorf -

- Verfahrensstand: Satzungsbeschluss -

1. Allgemeines

Gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird der Bebauungsplan Nr. V10 „Gewerbegebiet Hollwiesen III“ geändert. Ausgangslage für die Bebauungsplanänderung ist der Umstand, dass die Rettungswache Vlotho einen neuen Standort benötigt.

Zurzeit befinden sich die Feuerwehr und die Rettungswache Vlotho am gemeinsamen Standort „Am Bullerbach 3“ in Vlotho. Der entsprechende Gebäudekomplex entspricht aufgrund seines Alters hinsichtlich Größe/Ausbau nicht mehr den aktuellen hygienischen, baurechtlichen und arbeitsrechtlichen Anforderungen. Eine Vorprüfung hat ergeben, dass dieses Grundstück, welches im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Vlotho als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt ist, von der Größe her für eine zeitgemäße Umgestaltung und einen Umbau der Gebäude nicht geeignet ist. Darüber hinaus ist zeitnah eine Erweiterung der Feuerwehr angedacht. Zur Vermeidung von temporären Zwischenlösungen wie einer vorübergehenden Unterbringung von Feuerwehr und Rettungswache an einem Übergangsort soll die Rettungswache an einem anderen Ort untergebracht werden. Dadurch könnte einerseits die Feuerwehr am Standort Bullerbach zeitgemäß erweitert und andererseits die Rettungswache perspektivisch sinnvoll in das Siedlungsgefüge Vlothos eingegliedert werden.

Die vom Kreis Herford betriebene Rettungswache führt Notfallrettungen und Krankentransporte in Vlotho durch. Deshalb sind bei der Wahl eines Standortes zwingende Bindungen wie Einsatzzeiten und Erreichbarkeiten zu beachten. Bei der Suche nach einem neuen Grundstück für den Bau der Rettungswache wurde unter anderem die Eignung des Grundstücks an der Salzuflener Straße (siehe Kapitel 2) entsprechend geprüft. Dieses Grundstück erfüllt die notwendigen Voraussetzungen und liegt innerhalb des einzuhaltenden Erreichbarkeitsradius. Weitere Grundstücke stehen innerhalb dieses Radius im Stadtgebiet nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund ist es städtebauliches Ziel der Stadt Vlotho, dass der Neubau der Rettungswache auf dem vorgenannten Grundstück erfolgt.

Da die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. V10 diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben die Bebauungsplanänderung notwendig (siehe Kapitel 3). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V10 „Bebauungsplan Hollwiesen III“ dient einer den aktuellen Erfordernissen entsprechenden städtebaulichen Entwicklung und ist damit erforderlich im Sinne von § 1 (3) BauGB. Da die Bebauungsplanänderung im Normalverfahren durchgeführt wird, ist eine zweistufige Beteiligung inklusive der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB vorgesehen. Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung Rechnung getragen. Hierzu wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt, auf Grundlage derer ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Gewerbegebietes „Hollwiesen“ im Ortsteil Valdorf der Stadt Vlotho, ca. 3 km vom Zentrum Vlothos entfernt. Begrenzt wird es im Südosten durch die Salzuflener Straße, im Südwesten durch einen Lagerplatz und im Nordwesten sowie Nordosten durch dichte Vegetation. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 308, Flur 5 der Gemarkung Valdorf. Insgesamt hat das Plangebiet eine Fläche von ca. 0,3 ha. Das Gelände besteht aus einer begrünten Brachfläche und weist von Südosten nach Nordwesten ein Gefälle von ca. 5 m auf.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Land NRW 2019, eigene Überarbeitung)

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist nordwestlich, nordöstlich und südöstlich von landschaftsgliederndem Grün, Baumbestand und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Südwestlich schließen sich heterogene Bebauungsstrukturen im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen an.

3. Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Teilabschnitt „Oberbereich Bielefeld“ des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Überlagert wird dieser Bereich großräumig von der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll dieser Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“ festgesetzt werden. Da GIB im Wesentlichen auch Gemeinbedarfsflächen umfassen, die geplante Rettungswache keine die gewerblich/industrielle Entwicklung behindernde Nutzung darstellt und zudem vom Umfang her den südlich angrenzenden Gewerbenutzungen deutlich untergeordnet ist, kann von einer Konformität der Bebauungsplanänderung zu den Zielen der Raumordnung ausgegangen werden. Mit einer Beeinträchtigung des Naturgutes Wasser ist ebenfalls nicht zu rechnen.

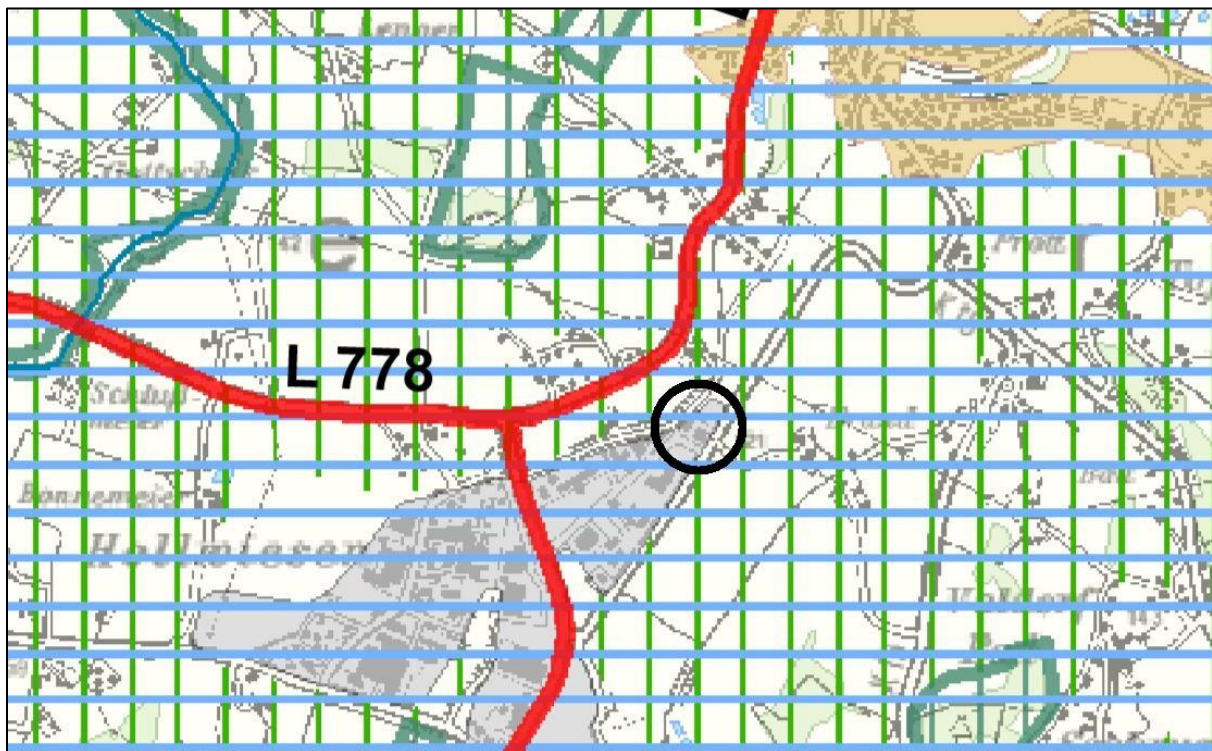


Abb. 2: Auszug Regionalplan Regierungsbezirk Detmold mit Lage der Bebauungsplanänderung (Bezirksregierung Detmold, eigene Überarbeitung)

Flächennutzungsplan

Grundsätzlich sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Umsetzung der Planungsabsichten (siehe Kapitel 4) ist die 3. Änderung des FNP erforderlich, die auf der bisherigen Fläche für gewerbliche Nutzungen die Neudarstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“ zum Gegenstand hat. Hierzu wurde der FNP der Stadt Vlotho parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V10 „Gewerbegebiet Hollwiesen III“ gemäß § 8 (3) 1 BauGB geändert. Der Rat der Stadt Vlotho hat in seiner Sitzung am 10.09.2020 den Feststellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Dadurch kann die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gewährleistet und dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB gefolgt werden.

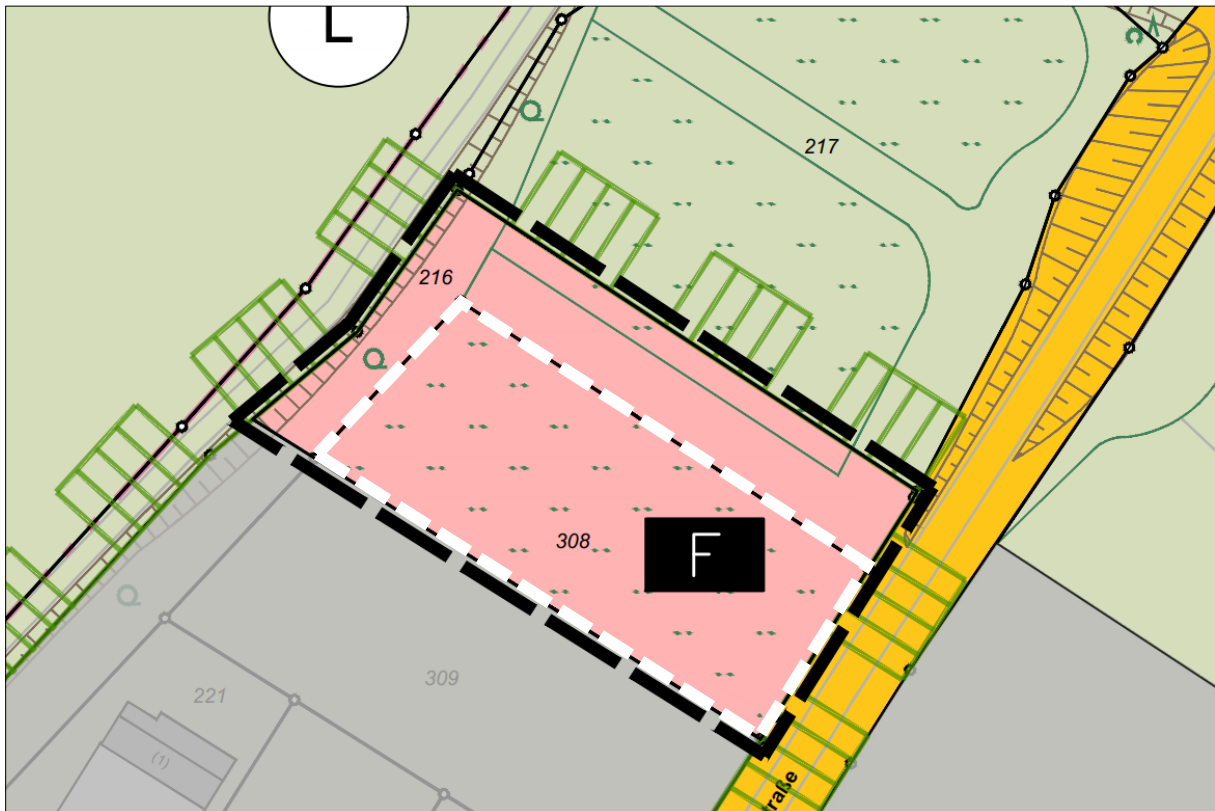


Abb. 3: Auszug aus der 3. Änderung des FNP mit Geltungsbereich (weiß) der Bebauungsplanänderung (Kreis Herford, eigene Überarbeitung)

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. V10 „Gewerbegebiet Hollwiesen III“. In diesem Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt, das Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegt jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Für das Baugebiet

„GE (G) 4.3 I b“ ist weiterhin ein Vollgeschoss, eine „besondere Bauweise“ mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Gebäuden über 50 m Länge, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Vorgaben bezüglich der zulässigen Gebäudehöhen existieren nicht.



Abb. 4: Auszug Bebauungsplan Nr. V10 mit Geltungsbereich (schwarz) der Bebauungsplanänderung (Kreis Herford, eigene Überarbeitung)

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V10 „Gewerbegebiet Hollwiesen III“ sollen, ausgehend von den aktuellen Erfordernissen der Stadtentwicklung und insbesondere der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer vom Kreis Herford betriebenen Rettungswache geschaffen werden. Bei Vorprüfungen hat sich ergeben, dass der Änderungsbereich der einzige Standort ist, der zur Verfügung steht und andererseits den landesrechtlichen Vorgaben für Rettungswachen (gute Anbindung, Position im Verhältnis zu anderen Rettungswachen, erreichbare Bevölkerung pro Zeiteinheit etc.) entspricht. Aufgrund der besonderen Eignung des Plangebietes sollen im Rahmen der Anpassung der Festsetzungen auch keine anderen Nutzungen zugelassen werden.

Das städtebauliche bzw. hochbauliche Konzept sieht einen zusammenhängenden Gebäudekomplex mit Garagen für Einsatzfahrzeuge, Aufenthalts- und Ruheräumen für das Bereitschaftspersonal, einem Büro für Verwaltungsangelegenheiten und Sanitäreinrichtungen im

Zentrum des Plangebietes vor. Die Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück der Rettungswache als auch die Stellplätze für das Personal sollen sich an der Salzuflener Straße befinden. Aufgrund des starken Gefälles innerhalb des Plangebietes ist eine umfassende Auffüllung der Geländeoberfläche vonnöten. Der geplante Gebäudekomplex soll entsprechend den Nutzungsansprüchen an eine Rettungswache eine Höhe von ca. 6,5 m über der (aufgefüllten) Geländeoberfläche haben.

Zur Sicherstellung und Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde werden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB getroffen. Diese betreffen Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Änderungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB festgesetzt. Um dem Bestimmtheitsgebot und den o.g. Planungszielen Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dahingehend präzisiert, dass lediglich der Nutzung einer Feuer- und Rettungswache dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig sind.

Unter Berücksichtigung des Planungskonzeptes werden im Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Gebäudehöhe wird auf 125,5 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Dies entspricht einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 6,5 m über der Oberkante des angrenzenden Abschnitts der Salzuflener Straße. Die Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Insgesamt bilden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung einen Rahmen, in dem eine den aktuellen Erfordernissen entsprechende Rettungswache adäquat umgesetzt werden kann.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Ermöglichung des Vorhabens werden innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung erstmalig überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen ausgewiesen. Da ein Neubau der Rettungswache umfassende Auffüllungen der Geländeoberfläche voraussetzt, werden die überbaubaren Bereiche großzügig festgesetzt. Ebenfalls aus Gründen der Flexibilität wird festgesetzt, dass eine abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig ist.

4.1. Belange der Umwelt

Umweltprüfung und Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V10 „Gewerbegebiet Hollwiesen III“ Rechnung getragen.

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Für die genannten Schutzgüter besteht überwiegend eine geringe bis keine erhebliche Beeinträchtigung. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche ist mittel. Ein externer Kompensationsbedarf entsteht nicht.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist der Anlage I zu entnehmen.

Schutzgut Mensch / Immissionsschutz

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine lärmempfindlichen Nutzungen. Davon ausgehend ist nicht damit zu rechnen, dass die Rettungswache während des Normalbetriebs relevante Lärmimmissionen verursacht. Im Einsatzfall kann es zwar zu temporär stark erhöhten Lärmemissionen durch akustische Warnsignale etc. kommen, diese Fälle entziehen sich jedoch nach Maßgabe des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz einer immissionsrechtlichen Beurteilung. Unabhängig davon gilt auch im Einsatzfall bei Anlagen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung das Gebot, die Geräuschbelastung für das Umfeld so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot). In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine lärmempfindlichen Nutzungen. Die geplante Nutzung selbst ist nicht als lärmempfindlich zu bewerten.

Durch die Realisierung des Planungsziels (Errichtung einer Rettungswache) ist eine geringfügige Zunahme des KFZ-Verkehrs und damit auch eine geringfügige Zunahme der damit verbundenen Schadstoffemissionen zu erwarten. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich diesbezüglich keine empfindlichen Nutzungen.

Schutzgut Tiere / Artenschutz / biologische Vielfalt

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der untersucht, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) gibt es im Untersuchungsgebiet Hinweise auf Vorkommen von 46 planungsrelevanten Arten (12 Säugetierarten, 30 Vogelarten, 3 Amphibienarten, 1 Reptilienart). Für das Plangebiet dokumentiert die Landschaftsinformationssammlung keine Vorkommen planungsrelevanter Arten. Die Auswertung zu den Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen ergab ebenfalls keine Hinweise auf Vorkommen von planungsrelevanten Arten. Das gesetzlich geschützte Biotop GB-3818-601 liegt etwa 150m nordwestlich des Plangebiets, jedoch gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten. Planungsrelevante Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Die Ortsbegehung der Plangebietsfläche erfolgte am 03.09.2019.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für den Baumpieper, den Bluthänfling, die Nachtigall, den Neuntöter, das Rebhuhn, die Turteltaube, die Wachtel, den Kuckuck und die Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden. Für diese Arten wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt. Hierzu erfolgten im Zeitraum von März bis Juli 2020 Kartierungen, die der Ermittlung der Präsenz/Absenz der in Stufe I ermittelten planungsrelevanten Arten dienen.

Aus der avifaunistischen Kartierung sowie der Kartierung der Zauneidechse ergaben sich keine Hinweise auf eine Lebensraumfunktion des Plangebiets für die planungsrelevanten Arten. Dementsprechend löst die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V10 „Gewerbegebiet Hollwiesen II“ keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) 1-3 BNatSchG aus.

Für häufige und weit verbreitete Vogelarten führt der Umweltbericht folgendes aus: „Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) 1 BNatSchG (Töten und Verletzen) von häufig und weit verbreiteten Vogelarten darf die Inanspruchnahme von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll-/Rodungsarbeiten dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Sind Fäll-/Rodungsarbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen und Gebäuden stattfinden. Werden Bruten festgestellt, sind die Rodungsmaßnahmen bis zum Abschluss / der Aufgabe der Brut und Aufzucht der Jungen zu verschieben.“

Durch die vorliegende Planung und deren Realisierung, im Zuge derer Vegetationsstrukturen dauerhaft entfernt werden, nimmt die biologische Vielfalt im Plangebiet ab. Die Konflikträchtigkeit für das Schutzgut „biologische Vielfalt“ wird dennoch als gering eingestuft, da sich die Abnahme der biologischen Vielfalt auf das Plangebiet beschränkt.

Schutzgut Pflanzen

Durch die vorliegende Planung wird eine Brachfläche teilweise überbaut. Zudem wird der Anteil des Gehölzstreifens an der südöstlichen Grenze des Plangebietes reduziert. Beides ist gemäß Umweltbericht als Verlust zu bewerten, wenngleich es sich nicht um schutzwürdige Vegetationsstrukturen handelt.

Die geplante Anlage einer extensiven Streuobstwiese im Nordwesten des Plangebietes wirkt sich positiv auf das Schutzgut Pflanzen aus, da hierdurch wie im Bestand ein extensiv genutzter Biotoptyp geschaffen wird.

Die Allee entlang der Salzuflener Straße, in die durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen wird, wird unter dem Punkt „Kultur- und sonstige Sachgüter“ behandelt.

Boden und Fläche

Durch die vorliegende Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf bis zu 80 %, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Austausch-, Filter- und Lebensraum) verloren gehen. Die Beeinträchtigungen beschränken sich auf die zu versiegelnden Flächen des Plangebiets.

Im Plangebiet stehen sehr schutzwürdige Böden (Braunerde) an, die eine natürliche Bodenfruchtbarkeit aufweisen. Bei Realisierung des Vorhabens ist ein Verlust bzw. eine nachhaltige Veränderung der anstehenden Bodentypen nicht zu vermeiden. Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets nicht gerechnet. Das Ausmaß der Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht (vgl. Anlage I) als gering beurteilt. Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden können nicht formuliert werden. Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht angeführten Maßnahmen ist jedoch eine Minderung der Eingriffe möglich (vgl. Anlage I).

Gemäß der Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB liegt das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V10 im Bereich verkarstungsfähiger Gesteine (Sulfatgestein sowie Salz im Untergrund). Aufgrund der fortgeschrittenen Ablaugung bildet sich eine Subrosionssenke. Diese Senke ist nach Informationen des Geologischen Dienstes NRW mit > 53 m mächtigen Lockergesteinen (Schluff, Sand, Kies und Ton) gefüllt. Der nächstgelegene Erdfall liegt in ca. 1 km südöstlicher Richtung.

Schutzgut Wasser

Anfallendes Niederschlagswasser kann im Plangebiet ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die im Plangebiet anstehenden Böden sind nicht versickerungsfähig. Daher soll anfallendes Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal nordwestlich des Plangebietes eingeleitet und von dort in die nördlich liegenden Siekbereiche eingeleitet werden.

Klima und Luft

Durch die vorliegende Planung wird das Plangebiet zu bis zu 80 % versiegelt. Hierdurch entwickelt sich das bestehende Freiland-Klimatop in ein Gewerbe- und Industrieklima. Aufgrund der Flächenversiegelung können sich Teilbereiche des Plangebiets bei hoher Sonneneinstrahlung stark erhitzen, was eine negative Beeinträchtigung des Mikroklimas innerhalb des Plangebietes bedingt.

Aufgrund der Kleinflächigkeit, der festgesetzten Begrünung von Dachflächen sowie der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, auf der eine Streuobstwiese entwickelt werden soll, sind keine Beeinträchtigungen der klimatischen Verhältnisse außerhalb des Plangebiets zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Einerseits gliedert sich das Plangebiet an das bestehende Gewerbegebiet an, andererseits nimmt es einen weiteren Teil der freien Landschaft ein. Durch umliegende Gehölze sowie die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist davon auszugehen, dass das Gebäude der Rettungswache zum Teil sichtverschattet wird. Es kommt zwar zu einer Beeinträchtigung des lokalen Landschaftsbildes, die Auswirkungen sind jedoch als gering einzustufen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Entlang der Grenze des Plangebiets mit der Salzuflener Straße verläuft auf einer Länge von etwa 25 m eine nach § 41 LNatSchG geschützte Allee (Kennziffer AL-HF-0035). In diese Allee wird nicht eingegriffen, da die der vorliegenden Planung zugrundeliegende Hochbauplanung die Lage der Ein- und Ausfahrten so vorsieht, dass eine Entfernung von Alleebäumen nicht notwendig wird und somit kein Eingriff in die Allee erfolgt. Dies stellt der Umweltbericht auf S. 15 fest (siehe Anlage II).

4.2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Biotope (Biotopkataster), Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete verzeichnet. Ebenso liegt, bis auf ein Landschaftsschutzgebiet, keines der genannten Schutzgebiete im direkten Anschluss an das Plangebiet. Erst ca. 150 m nordwestlich des Plangebietes befinden sich geschützte Biotope im Zusammenhang mit dem Forellenbach.

Unabhängig von der Vereinbarkeit der Planung mit den oben genannten Schutzziele gilt: Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minimierung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 (1) BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V10 „Gewerbegebiet Hollwiesen III“ kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich ungenutzten und bauplanungsrechtlich nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Der dadurch entstehende Kompensationsbedarf wurde im Zuge einer Umweltprüfung ermittelt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die als Bestandteil des Umweltberichts Teil dieser Begründung ist, kommt zu dem Ergebnis, dass Bestand und Planung denselben Biotopwert haben und dementsprechend durch die vorliegende Planung kein Kompensationsbedarf entsteht.

Unvermeidbare Eingriffe in das angrenzende Flurstück 216 und die dort vorhandenen Gehölzstrukturen, die im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung entstehen können, sollen im Anschluss an die Baumaßnahmen durch eine Nachpflanzung und Wiederherstellung der Bestandssituation ausgeglichen werden. Diesbezüglich soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Kreis Herford und der Stadt Vlotho geschlossen werden.

4.3. Belange des Verkehrs

Anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch direkten Anschluss an die Salzuflener Straße. Sowohl der Innenstadtbereich als auch weite Teile des übrigen Stadtgebietes von Vlotho sind von dort aus in weniger als acht Minuten erreichbar. Dies entspricht der Anforderung

rung, dass der Standort für die geplante Rettungswache innerhalb der relevanten Erreichbarkeitsradien liegt und dadurch die Hilfsfristen eingehalten werden können. Insofern ist das Plangebiet zweckgerecht sehr gut angebunden.

Ruhender Verkehr

Der erforderliche Stellplatzbedarf für das Personal der Rettungswache soll direkt auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

ÖPNV

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Bushaltestelle „Rottstraße“ gegeben, die sich ca. 750 m südwestlich befindet.

4.4. Belange des Gemeinbedarfes

Durch die Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Rettungswache Vlotho geschaffen. Insofern trägt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V10 wesentlich zur langfristigen Gewährleistung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in Vlotho bei. Den Belangen des Gemeinbedarfs wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung Rechnung getragen.

4.5. Belange der Grünordnung

Im Nordwesten des Plangebietes wird zwischen der Baugrenze und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (1) 25a BauGB eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Anlage einer Streuobstwiese auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Hierdurch werden die geplanten baulichen Anlagen der Rettungswache zur angrenzenden Landschaft hin eingegrünt und visuell abgeschirmt. Zudem entsteht ein Übergang zu den angrenzenden Freiraumstrukturen, der sich in das Plangebiet hineinzieht. Die festgesetzte Fläche gemäß § 9 (1) 25a BauGB dient nicht dem Ausgleich im Sinne einer Kompensationsmaßnahme, da durch die vorliegende Planung kein Kompensationsbedarf entsteht (vgl. Kapitel 4.2).

Darüber hinaus wird nach § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt, dass Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad zu mindestens 75 % dauerhaft zu begrünen sind. Diese Festsetzung ermöglicht einen Beitrag zum Klimaschutz und kann zudem zur Regenwasserbewirtschaftung beitragen, sodass geringere Mengen Niederschlagswasser in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden müssen.

4.6. Belange der Ver- und Entsorgung

Wasser- und Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Es wird zudem festgesetzt, dass die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad zu mindestens 50 % mit Photovoltaikanlagen zu versehen sind. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich begrünte Dächer ebenfalls für die Installation von Photovoltaikanlagen eignen. Von der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht, beispielsweise bei Dachflächen zu Belichtungszwecken. Durch die Festsetzung zur Installation von Photovoltaikanlagen wird die planungsrechtliche Grundlage für eine nachhaltige Energieversorgung des Plangebiets durch die Nutzung erneuerbarer Energien, hier durch Solarenergie, ermöglicht. Die Festsetzung trägt zudem zur energetischen Versorgungssicherheit des Plangebietes bei.

Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem erfolgen.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Gemäß Bodenkarte NRW sind die Böden im Plangebiet nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet (ohne Staunässe). Deshalb soll das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal nordwestlich des Plangebietes eingeleitet werden, der das Wasser den nördlich liegenden Siekbereichen zuführt. Dabei ist gemäß der Stellungnahme des Kreises Herford im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu beachten, dass die Regenwassereinleitung des Grundstücks in die öffentliche Kanalisation gemäß WRRL und WHG auf den natürlichen Landabfluss von 5 l/(s x ha) zu drosseln ist.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers lässt sich aufgrund der Höhendifferenzen in Bezug auf die nächstgelegenen Schmutzwasserkanäle nicht ohne Weiteres bewerkstelligen. Eine Entwässerung im Freigefälle über die Bestandskanalisation ist nicht möglich, sondern ausschließlich als Druckrohrleitung. Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet, welches in der Generalentwässerungsplanung bereits als mögliche Erweiterungsfläche für Gewerbe-Mischnutzung berücksichtigt wurde, soll über ein eigenes Netz direkt in ein

Gewässer erfolgen. In Abhängigkeit der möglichen Einleitungsmenge ist zudem ein Nachweis über die hydraulische Leistungsfähigkeit zu führen.

Abfallentsorgung

Die Müllabholung im Plangebiet ist durch den Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz über die Salzuflener Straße gesichert.

4.7. Belange des Ortsbildes

Das Plangebiet ist, aufgrund der landschaftsgliedernden Elemente an der nordwestlichen sowie nordöstlichen Kante des Geltungsbereiches, bezüglich des Ortsbildes als Bestandteil des südwestlich angrenzenden Gewerbegebietes zu beurteilen. Die dortigen Bebauungsstrukturen sind sehr heterogen, in Teilen existiert eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf 10 m. Durch die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich die geplante Rettungswache in diesen rudimentären Rahmen ein. Dadurch wird den Belangen des Ortsbildes ausreichend Rechnung getragen.

4.8. Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereiches der Aufstellung der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die in der Denkmalliste der Stadt Vlotho eingetragen sind.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Vlotho – Untere Denkmalbehörde – und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) – Archäologie für Westfalen – Außenstelle Bielefeld – Am Stadtholz 24a, 33609, Bielefeld, Telefon 0251-5918961, Fax: 0251 5918989, lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

5. Bodenordnung

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

6. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	<u>ca. 3.030 m²</u>
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 3.030 m ²
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern [...] (Überlagerung)	ca. 628 m ²

7. Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer Projektentwicklung des Kreises Herford. Der Initiator des Vorhabens hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten zu tragen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V10 „Gewerbegebiet Hollwiesen III“ wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Baugesetzbuch (Anlage zu § 2 (4) und § 2a) fordert die Betrachtung der Nullvariante (Verzicht auf die Bauleitplanung) sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V10 „Gewerbegebiet Hollwiesen III“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der vom Kreis Herford betriebenen Rettungswache in Vlotho zu schaffen. Der im Rahmen einer Standortverlagerung umzusetzende Neubau ist perspektivisch erforderlich zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.

Bei einem Vorhabenverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation und damit Vegetationsfläche erhalten werden. Gleichwohl stehen im Stadtgebiet keine anderen Grundstücke zur Verfügung, die eine Eignung als Standort für die Rettungswache aufweisen. Aus diesem Grund wird den Belangen des Gemeinbedarfs ein Vorrang gegenüber den Belangen des Bodenschutzes eingeräumt und die Nullvariante verworfen.

I. Anlage: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

1.1 Methodik

Vorbemerkungen

Rahmen gebend für die in der Umweltprüfung zu prüfenden Auswirkungen und Umweltschutzbelange sind die Vorgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sowie der § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. In der Umweltprüfung sind demnach folgende Auswirkungen der Planung zu prüfen:

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Bei der Umweltprüfung sind zudem folgende, vom Gesetzgeber ausdrücklich benannte, Umweltaspekte zu berücksichtigen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB); Vorrang der Innenentwicklung; Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b und § 1 a Abs. 4 BauGB)
- Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)
- Vermeidung von Immissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen umweltrechtlichen Fachplänen; insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Belastungsgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB).

Diese zusätzlichen Aspekte werden in dem notwendigen Umfang bei der Prüfung der o.g. Umweltauswirkungen abgehandelt. Gemäß § 2 BauGB konzentriert sich die Umweltprüfung auf die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Hinsichtlich der Prüfdichte kann sich die Umweltprüfung somit auf die Schutzgüter und Umweltaspekte beschränken, auf die sich der Plan erheblich auswirkt.

Für die Bestimmung der Prüfungsdichte ist außerdem auch die Vorgabe des § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB wichtig. Danach bezieht sich die Umweltprüfung auf das, "was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann".

1.2 Untersuchungsinhalte der Umweltprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V10 „Gewerbegebiet Hollwiesen III“

Schutzgut	Teilschutzgut	Untersuchungsumfang
Menschen	Immissionsschutz	Von der geplanten Rettungswache gehen temporär starke akustische Störungen (Sireneneinsatz) aus. Zusätzlich kommt es zu einer Erhöhung des Kfz-Verkehrs durch die Nutzung der Rettungswache. Da sich keine diesbezüglich empfindliche Wohnbebauung in unmittelbarer Umgebung befindet, sind die Auswirkungen als gering zu bewerten.
	Erholung	Das Plangebiet erfüllt derzeit keine Funktion für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans sind daher keine Beeinträchtigungen des Teilschutzgutes Erholung zu erwarten.
Tiere		<p>In Folge der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Versiegelung einer Brach- bzw. Sukzessionsfläche sowie ggf. zum Entfernen von Gehölzen in den Randbereichen des Plangebiets. Damit geht ein Verlust von (Teil-) Lebensräumen wie Nahrungsflächen und ggf. Fortpflanzungs- und Ruhestätten einher. Als potenzielle planungsrelevante Konfliktarten wurden bisher die Vogelarten: Nachtigall, Baumpieper, Bluthänfling und Neuntöter ermittelt. Zudem ist ein Vorkommen der Zauneidechse denkbar.</p> <p>Die tatsächliche Nutzung des Plangebietes kann durch faunistische Kartierungen untersucht werden. In Folge dessen kann die Notwendigkeit von Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen ermittelt werden, die geeigneter sind, eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes abzuwenden.</p>

Pflanzen		Durch die geplante Bebauung werden Vegetationsstrukturen wie die Brach- bzw. Sukzessionsfläche, einzelne Sträucher / Bäume dauerhaft entfernt. Diese stellen jedoch keine schutzwürdigen Vegetationsstrukturen dar und treten vergleichsweise häufig auf. Zudem befinden sich ähnliche Strukturen in der direkten Umgebung des Plangebiets. Die Auswirkungen werden als gering eingeschätzt.
Biologische Vielfalt		Durch die geplante Bebauung werden Lebensraumstrukturen entfernt. Durch die Nutzung der Rettungswache werden ggf. Tierarten gestört. Dies führt zu einer Abnahme der biologischen Vielfalt, die jedoch auf das kleinflächige Plangebiet beschränkt ist.
Fläche und Boden		Durch die geplante Bebauung erhöht sich der Versiegelungsgrad um bis zu 80 Prozent, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer- Austausch-, Filter-, Lebensraum) verloren gehen. Der Boden ist aufgrund von Anschüttungen in einem Teil des Plangebiet bereits anthropogen verändert, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt sind. Die Planung gliedert sich an bestehende Gewerbenutzungen an, nimmt dabei dennoch einen weiteren Teil der freien Landschaft ein. Die Auswirkungen sind aufgrund dessen als mittel einzustufen.
Wasser	Grundwasser	Das anfallende Niederschlagswasser kann im Planfall in Folge der Versiegelung nicht ortsnah versickern. Abhängig von der Entwässerungstechnik wird die Grundwasserneubildungsrate eingeschränkt. Da sich keine Oberflächengewässer im und angrenzend am Plangebiet befinden, werden keine Beeinträchtigungen erwartet.
Klima und Luft		Das Mikro- und Bioklima im Plangebiet wird durch die Versiegelung negativ beeinflusst. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets und der umgebenen Freilandklimatope sind die Auswirkungen der Planung als gering zu bewerten.
Landschaft		Die geplante Rettungswache gliedert sich an das bestehende Gewerbegebiet an, nimmt jedoch einen

		weiteren Teil der freien Landschaft ein. Das Gebäude wird durch die umgebenen Gehölze zu Teil verschattet. Dennoch kommt es zu einer Beeinträchtigung des lokalen Landschaftsbildes. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering bis mittel einzustufen.
Kulturelles Erbe		Im Plangebiet befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Denkmäler. Demnach ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.