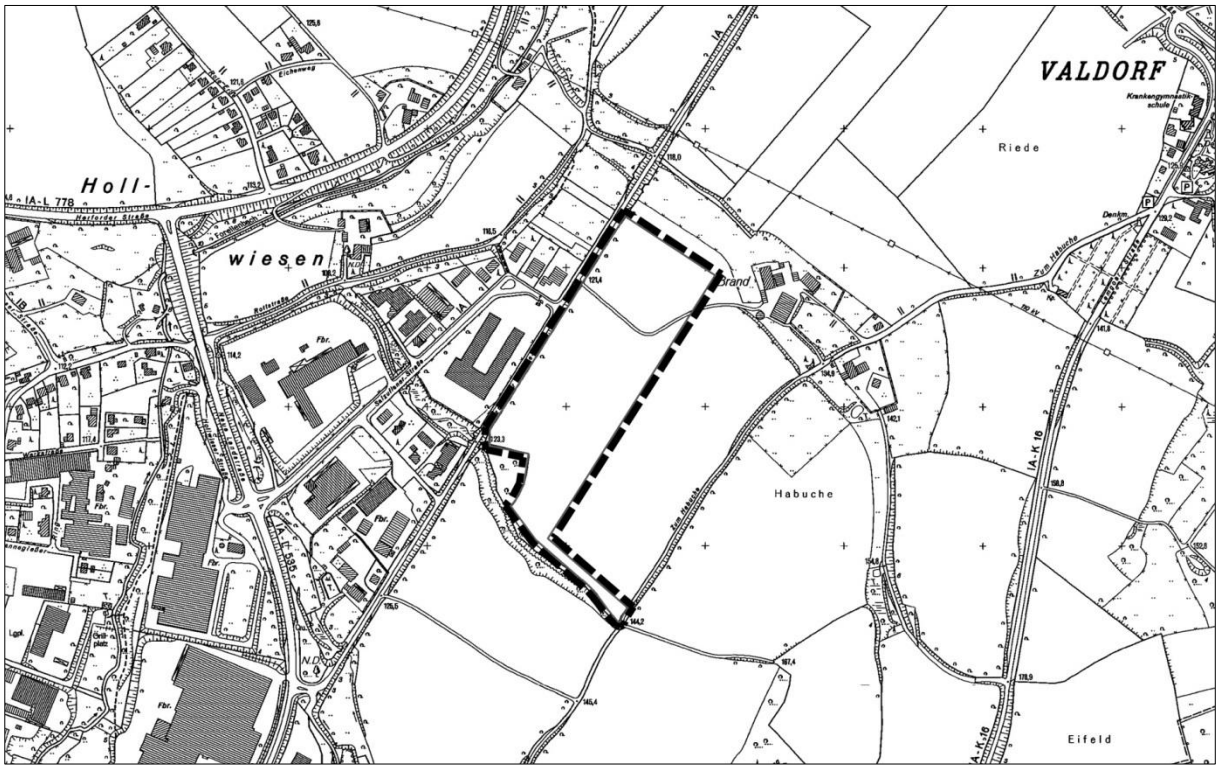
STADT VLOTHO

Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. V 20 „GE Salzuflener Straße / Zum Habuche“

Ortsteil: Valdorf
Plangebiet: Östlich „Salzuflener Straße“, südlich „Zum Habuche“



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Verfasser:
Drees & Huesmann PartGmbB | Architekt Stadtplaner
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

25.09.2018

1. Ziel und Inhalt der Planung

Der Planungsanlass ist die Schaffung von Baurecht für weitere Gewerbegebietsflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Hollwiesen“ im Ortsteil Valdorf. Beabsichtigt war die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Hollwiesen“ im Bereich östlich der Salzuflener Straße. Dieser Standort ist aufgrund der Lage abseits von Siedlungsgebieten sowie der Nähe zur Bundesautobahn 2 geeignet zur Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen.

Die äußere Erschließung des Gebietes soll über die westlich angrenzende Salzuflener Straße erfolgen. Eine konkrete Vorhabenplanung liegt nicht vor, bei der Bauleitplanung handelt es sich somit um eine klassische Angebotsplanung. Die Festsetzung einer inneren Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche oder mit GFL zu belastenden Flächen soll daher nicht erfolgen, um für die Entwicklung des Gewerbegebietes die größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen.
Das grundsätzliche Erschließungskonzept sieht bis zu vier Zufahrten von der Salzuflener Straße in das Plangebiet vor. Jedoch soll pro Betrieb nur eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer maximalen Breite von 8,00 m zulässig sein. Diese sind auf dem jeweiligen Betriebsgelände als private Erschließung zu dem jeweiligen Betrieb konzipiert. So soll ein gewisser Schutz des Baumbestandes gewährleistet werden, indem eine zu große Anzahl an Zu- und Abfahrten verhindert wird.
Da es sich bei dem Plangebiet um städtische Flächen handelt, kann die Stadt Vlotho bei der Veräußerung der Flächen steuern tätig werden, um das Ziel der Beschränkung auf vier Betriebe im Geltungsbereich zu erreichen.

Der derzeit bestehende Wirtschaftsweg zwischen der Salzuflener Straße und der Hofstelle „Brand“ östlich des Plangebietes wird nicht mehr benötigt. Die Erschließung der Hofstelle „Brand“ ist über eine alternative Zuwegung gesichert.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Stauvolumen von 1.600 m³ vorgesehen. Hieraus wird das anfallende Niederschlagswasser nach dementsprechender Vorbehandlung gedrosselt in den Vorfluter, bzw. anschließend in den Siek, nordöstlich des Plangebietes eingeleitet.

Um die gewerblichen Bauflächen hinsichtlich des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes schonend in die Landschaft zu integrieren, werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.
Zur schonenden Einbindung des Plangebietes in die angrenzende offene Landschaft wird das Gebiet an der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze mit einer freiwachsenden, 5,00 m tiefen Hecke aus heimischen, standortgerechten Pflanzen im Sinne einer Ortsrandeingrünung umpflanzt. Die gewerblichen Bauflächen halten einen Schutzabstand von 25,00 m zum südwestlich liegenden Siektal ein. Dieses wird im vollumfänglichen Bestand erhalten. Dieser Schutzabstand von 25,00 m wurde bereits in der vorhergehenden Flächennutzungsplanänderung zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt getroffen.

Die Festsetzungen Bebauungsplanes Nr. V 20 „Gewerbegebiet Salzuflener Straße / Zum Habuche“ sehen hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung die Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO vor. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich an denen des bestehenden Gewerbegebietes „Hollwiesen“ (Bebauungsplan Nr. V 17 „Gewerbegebiet Wehrendorf II mit der 1. Änderung) südöstlich der Salzuflener Straße bzw. südwestlich des Plangebietes. Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Hollwiesen“ handelt, wurden identische Nutzungen für zulässig erklärt. So soll eine Einheitlichkeit der vorhandenen Betriebe bzw. Arten der Nutzung im gesamten Gewerbegebiet erreicht werden.

Des Weiteren sollen durch die Erweiterung des Gewerbegebietes die vorhandenen Einzelhandelszentren nicht geschwächt werden. Daher erfolgt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Warensortimenten.
Um ein immenses Aufkommen an Schwerlastverkehr durch Logistikbetriebe im Sinne von Transport- und Speditionsbetrieben zu unterbinden werden diese Nutzungsarten für das Plangebiet ausgeschlossen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes V 20 „Gewerbegebiet Salzuflener Straße / Zum Habuche“ im Vollverfahren ist gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im **Umweltbericht – separater Teil B der Begründung** (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, Juli 2018).

Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden im Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange des Menschen einschl. der menschlichen Gesundheit, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wasser, des Klimas und der Luft, der Landschaft, der Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt in Verbindung mit Festsetzung eines Gewerbegebietes zu einer dauerhaften Überbauung und Neuversiegelung von Boden. Damit werden die Bodenfunktionen vollständig zerstört. Hiervon betroffen sind Böden, die aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als sehr schutzwürdig eingestuft werden (Bodenzahlen zwischen 55 und 65). Vor diesem Hintergrund sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans für die Belange von Fläche und Boden erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Auf die übrigen Schutzgüter hat die Bauleitplanung unter Beachtung der nachstehend beschriebenen Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Bauzeitenregelung: Zeitlich eingeschränkte Baufeldräumung
Entsprechend den Vorgaben des § 39 BNatSchG sind Fällungen, Rückschnitt oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen zwischen dem 1. März und 30. September eines Jahres (Brut- und Aufzuchtzeit) verboten. Zusätzlich ist vor erforderlichen Bodenarbeiten zwischen dem 1. März und 15. Juni ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten sicher auszuschließen.

Beleuchtung im Plangebiet:
Lampen und Leuchten im Außenbereich sind auf das Notwenige zu beschränken. Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z.B. Abdimmen). Blendwirkungen sind zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, nach unten ausgerichteter Lichtkegel etc.). Konfliktmindernd wirkt sich zudem der Einsatz von Leuchtmitteln aus, die eine geringe Anziehung auf Insekten zeigen (z.B. LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil bzw. Lichtfarben ≤ 3.000 Kelvin).
Landschaftliche Einbindung:
Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu mindern und das Plangebiet in die Landschaft einzubinden, wird das geplante Gewerbegebiet entlang der Grenzen zum offenen Landschaftsbereich mit einer mehrreihigen freiwachsenden Hecke eingegrünt. In

Verbindung mit der Kompensationsmaßnahme auf Fläche A2 wird eine wirksame Eingrünung vorgegeben.

Innere Begrünung des Vorhabengebietes:
Um eine Begrünung des Plangebietes zu erwirken wird eine Baumpflanzung auf ebenerdigen PKW-Stellplatzflächen vorgeschrieben.

Darüber hinaus wird im Umweltbericht auf bau- und betriebsbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzgl. der Beeinträchtigung der Belange von Fläche und Boden verwiesen (siehe UB Kapitel 3.1). Diese sind jedoch innerhalb der Bauleitplanung nicht festsetzungsrelevant.

Artenschutz
Als Ergebnis des Artenschutzbeitrages wird festgestellt, dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der im Plangebiet potenziell vorkommenden sowie durch faunistische Untersuchungen nachgewiesenen Arten ausgeschlossen werden können. Für die betrachteten Arten führt die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu einer Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) Ziffern 1 - 4 BNatSchG.

Die obligatorischen Vorgaben zur Minderung und Vermeidung planungsbedingter Beeinträchtigung (z.B. die Beseitigung von Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gem. § 39 BNatSchG zum Schutz brütender Vögel sofern erforderlich) werden unabhängig von diesen Erkenntnissen berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eingriff und Ausgleich
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung und Festsetzung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Im Süden und Südosten des Plangebietes werden gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um die aus der Bauleitplanung resultierenden Eingriffe zu kompensieren.

<u>Ausgleichsfläche A1:</u>
Die Festsetzungen zu Fläche A1 sollen die Gestaltung der Freifläche zwischen dem Gewerbegebiet und der Forstfläche am Siek vorgeben. Geplant ist direkt angrenzend an das Gewerbegebiet eine Ergänzung des dort festgesetzten Pflanzgebotes zur Gewährleistung einer wirksamen Abgrünung des Gewerbegebietes. Für einen 5 m breiten Streifen entlang des Gewerbegebietes werden daher Vorgaben bzgl. einer Strauchpflanzung gemacht.
Für die zwischen dieser Strauchpflanzung und dem Forst gelegenen Flächen wird die Anlage einer artenreichen Mähwiese mit gebietsheimischen Arten und vereinzelter Pflanzung von Obstbäumen vorgegeben.
In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz wird bei der Bilanzierung der Fläche für einen 300 m² großen Teilbereich berücksichtigt, dass dort eine Nutzung als Holzlagerplatz mit einer entsprechenden Zuwegung erfolgen kann. Diese landschaftsbezogene Nutzung steht der Ausgleichsmaßnahme nicht entgegen.

<u>Ausgleichsfläche A2:</u>
Diese Fläche dient ebenfalls der Sicherstellung einer landschaftsgerechten Eingrünung des Gewerbegebietes. Auf der 10,00 m breiten Fläche entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze werden durchgehende Strauch- und Baumpflanzungen vorgegeben.

Ausgleichsfläche A3:
Von der Kompensationsfläche A1 aus wird eine Fläche entlang des Sieks bis zu dem südöstlich gelegenen Verlauf des Weges „Zum Habuche“ im Zusammenhang mit der Maßnahme auf Fläche A1 für eine Entwicklung als artenreiche Mähwiese vorgesehen.

Der Vergleich des Ausgangszustandes und des Planzustandes des Plangebietes zeigt einen Überschuss von 70 Werteinheiten. Mit den geplanten Maßnahmen ist der mit der Bauleitplanung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Verfahren nach §§ 3(1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB sind von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zu folgenden Themen abwägungsrelevante Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden:

Thema: Belange der Landwirtschaft

Behandlung / Berücksichtigung:
Die Landwirtschaftskammer NRW hat aus landwirtschaftlicher Sicht angeregt, dass direkt an Hinweis auf die Regelungen der §§ 36 sowie 41-43 NachbG NW bezüglich der gültigen Abstandvorschriften gegenüber landwirtschaftlichen Flächen aufzunehmen.
Der Anregung zur Anpassung der textlichen Festsetzungen wurde nicht gefolgt. Grundsätzlich ist die Anregung inhaltlich und rechtlich nachvollziehbar. Dies lässt jedoch die Planungen der Stadt Vlotho mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen außer Acht. Die Stadt Vlotho wird die angrenzenden, bislang landwirtschaftlich genutzten, Flächen erwerben. Der Kaufvertrag ist bereits unterzeichnet und per Option an die Rechtskraft des Bebauungsplanes gebunden. Geplant ist, den laufenden Pachtvertrag zu kündigen und die angrenzenden Flächen im Zusammenhang mit den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen als Ausgleichsfläche für andere Planungen zu nutzen. Die vom Einwender aufgezeigten nachbarrechtlichen Probleme werden daher nicht bestehen.

Thema: Artenschutz

Behandlung / Berücksichtigung:
Belange des Artenschutzes sind in der Stellungnahme vom 24.04.2017 vom BUND bezüglich der planungsrelevanten Art des Mäusebussards und den daraus abgeleiteten artenschutzrechtlichen Vorsorgeabständen vorgetragen worden. Horststandorte des Mäusebussards als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind von der Bauleitplanung nicht betroffen. Da in der Umgebung vergleichbare Strukturen (Ackerflächen) großflächig vorhanden sind, stellen die überplanten Freiflächen keine essenziellen Bestandteile des Nahrungshabitats des Mäusebussards dar. Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen wird ausgeschlossen.
Die Beurteilung der für das Plangebiet planungsrelevanten Arten wird in dem Artenschutzbeitrag zum Planentwurf vorgenommen und im Rahmen der Offenlage dem BUND als Träger öffentlicher Belange zugänglich gemacht.

Thema: Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Behandlung / Berücksichtigung:
Die gegenwärtig durch die Salzuflener Straße vorgegebene Zäsur zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet und der freien Landschaft wird mit der vorgesehenen Bauleitplanung aufgehoben. Es kommt zu einer deutlichen Veränderung der Wahrnehmung des Landschaftsbildes von der Salzuflener Straße aus in südöstliche Richtung (Richtung Eiberg). Da sich der Erweiterungsbereich an die vorhandene Bebauung anschließt, wird eine Zersiedlung der Landschaft im Vergleich zur Darstellung eines solitär liegenden neuen Gewerbegebietes jedoch gemindert.

Mit Berücksichtigung des nutzungsbedingt als gering einzuschätzenden landschaftsästhetischen Eigenwertes und der durch die Angliederung des Gewerbegebietes an vorhandene Bebauung erreichten Minderung der Landschaftszersiedelung wird die Erheblichkeit der mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als nachrangig eingestuft. Zudem wird gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB ein Pflanzgebot in einer Breite von 5 m zum Landschaftsraum vorgesehen, das eine Eingrünung zum Landschaftsraum hin vorgibt. Darüber hinaus wird über die Festsetzung der Kompensationsmaßnahme auf A2 gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB ein weiterer Gehölzstreifen mit einer Breite von 10,00 m vorgesehen.
Bezüglich der Grenze des Gewerbegebietes im Südwesten (also im Übergang zur Kompensationsfläche A1) wurde vorgeschlagen, zur Erhaltung des Heckencharakters und der Offenlandschaft die Heister - wie bereits für die Kompensationsfläche A2 vorgesehen - lediglich im Abstand von 25 m zu setzen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Ziel ist es, insgesamt eine gestufte Bepflanzung am Übergang zur freien Landschaft zu entwickeln. So soll gebäudeseitig eine dichtere Bepflanzung erfolgen, die auch einen entsprechenden Sichtschutz bietet. Dies wird durch den vorgesehenen Abstand der Strauchpflanzen in rd. 10 m gewährleistet. Zum Landschaftsraum hin soll sich die Bepflanzung dagegen auflockern, sodass auf der Kompensationsfläche A2 ein entsprechender Abstand von 25 m für Sträucher angesetzt wurde.

Thema: Zerstörung schutzwürdiger Böden

Behandlung / Berücksichtigung:
Das Plangebiet wird flächendeckend von Böden eingenommen, die nach dem „Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden“ (GD 2004) wegen ihrer hohen Regelungs- und Pufferfunktion und darauf basierender, hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit als „sehr schutzwürdig“ (Stufe 2) ausgewiesen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans führt in Verbindung mit Festsetzung eines Gewerbegebietes zu einer dauerhaften Überbauung und Neuversiegelung von Boden. Damit werden die Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes vollständig zerstört. Vor diesem Hintergrund sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans für die Belange von Fläche und Boden erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Vor dem Hintergrund des Planungszieles, also der gewerblichen Flächenentwicklung im Zusammenhang mit einem bereits bestehenden Gewerbegebiet, kann der Eingriff in das Schutzgut Boden jedoch nicht vermieden werden.
Die Kompensation des Bodenverlustes erfolgt multifunktional durch die mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Thema: Zerstörung schutzwürdiger Teile von Natur und Landschaft

Behandlung / Berücksichtigung:
Die für das Plangebiet typischen Siektäler, sowie die Wälder als markante Kulturlandschaftselemente sind von der angestrebten Bauleitplanung nicht betroffen. Das bewaldete Siektal am Südwestrand des Plangebietes bleibt erhalten. Erhebliche Auswirkungen auf markante Kulturlandschaftselemente sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht verbunden.

Thema: Kompensation

Behandlung / Berücksichtigung:
Die Lage der Kompensationsflächen wird als Kombination einer artenreichen Mähwiese mit einzelnen Obstbaumpflanzungen (A1) im Süden / Südwesten des Plangebietes, einer landschaftlichen Einbindung des südöstlichen Gebietsrandes (A2) sowie einer artenreichen Mähwiese entlang des Siekes (A3) vorgesehen.
Als Kompensationsmaßnahmen sind die Entwicklung artenreicher Mähwiese /-weideflächen aus autochthonen Arten, teilweise mit einzelnen Obstbäumen, im unmittelbaren Anschluss an das Gewerbegebiet geplant sowie die Anlage eines Gehölzstreifens aus lebensraumtypischen Laubgehölzarten auf der intensiv genutzten Ackerfläche im Südosten des Gewerbe-

gebietes. Die Maßnahmen tragen neben der Einbindung des Gebietes gegenüber der freien Landschaft zur Vernetzung der Lebensräume nordöstlich des Plangebietes mit den Strukturen im Osten und Südwesten bei.
Aufgrund der Mehrfachwirkung der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen wird eine Kompensation der von der Bauleitplanung betroffenen Schutzgüter insgesamt erreicht. Für eine zusätzliche Kompensation des Schutzgutes Bodens besteht nach aktueller Rechtslage keine Verpflichtung. Auch die Stellungnahme des geologischen Dienstes enthält keine Forderung nach einer zusätzlichen Kompensation. Die Kompensation der planungsbedingten Auswirkungen auf das (einzelne) Schutzgut Boden wird in der planerischen Abwägung den übrigen Belangen zugunsten der erforderlichen Entwicklung von gewerblichen Flächen nachgeordnet.
Grundlage für die Bewertung des Bestandes ist die Intensität der Nutzung. Die betreffenden Flächen werden großflächig intensiv als Acker genutzt. Ein Grundwert A von 2 entsprechend der verwendeten Arbeitshilfe ist daher angemessen. Der Anregung hier einen Wert von 4 Punkten anzusetzen wurde daher nicht gefolgt. Hingegen wurde nach dem Bebauungsplanentwurf der Anregung gefolgt, dass die Bewertung des Gehölzstreifens an der südöstlichen Plangebietsgrenze nur mit 5 statt 6 Wertpunkten erfolgen könne, da sie ihre Wirkfunktion nicht voll entfalten können. Hieraus resultierte schließlich eine Herabstufung der Biotopwert-Einstufung und schließlich eine Vergrößerung der Kompensationsfläche 3, was wiederum eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB nach sich zog.
Das Rückhaltebecken wird als ungedichtetes und unbefestigtes Erdbecken mit Vegetationsentwicklung auf der Sohle und den Böschungen angelegt. Das Becken hat somit das Potenzial für eine naturnahe Entwicklung und die Übernahme von Lebensraumfunktionen. Eingeordnet in den Bewertungsrahmen der verwendeten Arbeitshilfe wird es mit dem Code 9.2 als „bedingt naturfernes“ Becken mit dem Grundwert 4 bewertet. Innerhalb des Bewertungsrahmens entspricht dieses der zweitgeringsten Stufe. Die Bewertung ist sachgerecht und wird beibehalten.

Thema: Erschließung

Behandlung / Berücksichtigung:
Eine konkrete Vorhabenplanung lag nicht vor, bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine klassische Angebotsplanung. Die Festsetzung einer inneren Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche oder mit GFL zu belastenden Flächen sollte daher nicht erfolgen, um für die Entwicklung des Gewerbegebietes die größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen. Im Vorentwurf wurden die Flächen des Gewerbegebietes durch die Festsetzung einer straßenbegleitenden Grünfläche getrennt, für die eine maximale Unterbrechung an vier Stellen zur Grundstückserschließung festgesetzt wurde. Um die öffentlich-rechtliche Erschließung des Gewerbegebietes sicherzustellen wurde von dieser Festsetzung Abstand genommen, eine entsprechende Änderung der Planzeichnung vorgenommen und das Gewerbegebiet an die parallel zur Salzuflener Straße geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angeschlossen. Hierzu wird ergänzend die textliche Festsetzung vorgenommen, dass innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung insgesamt 4 Zu- und Abfahrten zur Erschließung der Baugrundstücke mit einer Breite von jeweils 8,00 m zulässig sind. Über diese Festsetzung wird die Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt.

Thema: Topografie / Aufschüttungen

Behandlung / Berücksichtigung:
Es wurde angeregt, die Frage der zulässigen Aufschüttungen mit Wirkungen auf die erforderlichen Abstandflächen (§6 BauO NRW) ggf. durch Festsetzungen zu klären.
Auffüllungen der Baugrundstücke sind ausschließlich im Bereich der baugrundstücksbezogenen Zu- und Abfahrten zur Angleichung dieser an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Ein darüber hinausgehendes Anfüllen der Baugrundstücke ist unzulässig. Damit regelt sich die bauordnungsrechtliche Abstandfläche weiterhin nach § 6 BauO

NRW und somit bei Errichtung einer baulichen Anlage auf der heute vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche unter Berücksichtigung der Topografie.

Thema: Brandschutz

Behandlung / Berücksichtigung:
Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gem. §§ 17 (1) und 44 (1) BauO NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Bei Bauvorhaben bis zu 2.500 m² Abschnittsfläche ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h und bis zu 4.000 m² Abschnittsfläche eine Löschwassermenge von 192 m³/h jeweils über zwei Stunden vorzusehen. Da diese Wassermengen nach Auskunft des Wasserbeschaffungsverbandes Steinbründorf-Hollwiesen nicht über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden können, ist innerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit dem Wasserverband und der Feuerwehr eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 400 m³ zu errichten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Thema: Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Behandlung / Berücksichtigung:
Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Stadt im Rahmen der Bauleitplnung eine leistungsfähige und verkehrssichere Andbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sicherstellen muss.
Innerhalb des Bebauungsplanes werden gegenüber dem heutigen Zustand der Straßenverkehrsfläche keine Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen.
Der Bebauungsplan regelt nicht den Ausbau der L 535 und deren Anschlüsse. Dieses ist nicht die Aufgabe des Bebauungsplanes.
Die verkehrsgerechte Erschließung bzw. der Ausbau der Straßen mit einer richtlinienkonformen Abbiegespur zur Führung der Linksabbieger in der L 535 ist möglich. Die Anlage von Linksabbiegespuren ist unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin möglich.
Einer Berücksichtigung / Festsetzung in dem Bebauungsplan bedarf es für diese deutlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Situation nicht.

Unabhängig von dieser Einschätzung erfolgt aktuell eine Abstimmung zwischen der Stadt Vlotho und Straßen.NRW zum weiteren Umgang mit der Einmündungssituation „L 535 / Salzuflener Straße“. Dabei zielt die Stadt Vlotho im Wesentlichen auf verkehrslenkende Maßnahmen über Verkehrszeichen ab, um den Verkehr bereits am nördlich gelegenen Kreuzungspunkt, an dem eine separate Linksabbiegespur zum Abbiegen in das bestehende Gewerbegebiet besteht, durch das vorhandene Gewerbegebiet zu leiten.

Thema: Forstwirtschaftliche Belange

Behandlung / Berücksichtigung:
In der Beteiligung wurde auf die Laubwaldfläche im Siekbereich südlich des Plangebietes hingewiesen und dass die Zufahrt und Zuwegung zu dieser Fläche auch weiterhin gewährleistet sein müssen.
Die Zufahrt / Zuwegung zu der Waldfläche wird auch künftig möglich sein. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bzw. der Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen wird für die Ausgleichsfläche 1 (A1) folgende Festsetzung berücksichtigt: „Innerhalb der Fläche ist eine Nutzung als Holzlagerplatz und Zuwegung auf ca. 300 m² zulässig.“
Die für den Holzlagerplatz sowie die Zufahrt angenommene Fläche ist dem unmittelbar angrenzenden Wald zugeordnet. Sie wird nur bei Bedarf flächenschonend am Rand der Freifläche angeordnet und nicht befestigt. Die tatsächliche Nutzung erfolgt nur sporadisch bei Holzeinschlagsmaßnahmen in dem betreffenden Bestand über viele Jahre verteilt und temporär. Die übrige Zeit ist eine Vegetationsentwicklung auf der Fläche ungestört möglich.

Thema: Vorhandene 10 kV-Station im Plangebiet

Behandlung / Berücksichtigung:
Ein Hinweis auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Mittelspannungsleitung wird zur Kenntnis genommen. Dieser Umstand war der Stadt Vlotho bereits als Gegenstand des Vertrages zum Grundstückskauf bekannt. Im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten zur Entwicklung des Gewerbegebietes wird die Leitung von der Stadt Vlotho verlegt werden.

Thema: Schutz des Baumbestandes / der Allee entlang der Salzuflener Straße

Behandlung / Berücksichtigung:
Bei dem Schutz der (außerhalb des Plangebietes stehenden) Allee handelt es sich um einen der planerischen Abwägung nicht zugänglichen Sachverhalt. Der Schutz der Allee besteht bereits heute und wird auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes unverändert bestehen. Ein Eingriff in die Allee erfordert eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG und eine Zustimmung des Kreises Herford.
Dieser Umstand wird nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verändert. Eingriffe in den Bestand der Allee sind verboten und nur bei einer Alternativenlosigkeit des Eingriffs seitens des Kreises Herford zu befreien.
Die Bauleitplanung lässt keinen Eingriff erkennen bzw. bereitet einen solchen auch nicht explizit vor. So ist die Anlage / der Ausbau des F/R-Weges ebenso wie die Erschließung des Gewerbegebietes durchaus ohne die Inanspruchnahme der Allee möglich. Eine solche Feststellung lässt sich aber erst bei einer konkreten Ausbauplanung des F/R-Weges bzw. einer konkreten Erschließungsplanung für ein Bauvorhaben im geplanten Gewerbegebiet verifizieren. Dass der Schutz der Allee weder den Ausbau des F/R-Weges bzw. die Erschließung des Gewerbegebietes unmöglich macht, lässt sich nach heutigem Kenntnisstand nicht feststellen.

Thema: Niederschlagswasserentsorgung

Behandlung / Berücksichtigung:
Das Niederschlagswasser wird im Norden des Plangebietes in einem ungedichteten Erdbecken zurückgehalten, dort behandelt und anschließend in den nördlich verlaufenden Vorfluter und anschließend in den Siek eingeleitet. Als Folge der Trägerbeteiligung und gemäß der Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, dass die Abgabe des Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken auf den natürlichen Landabfluss - hier: 5 l / (s x ha) - zu begrenzen ist

4. Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

Die Wahl des Standortes für neue auszuweisende gewerbliche Bauflächen fiel aufgrund gewichtiger Standortfaktoren auf den Geltungsbereich. Die ausschlaggebenden Standortfaktoren sind die verkehrliche Anbindung sowie die topografischen Gegebenheiten im Plangebiet. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Hollwiesen“, welche mit dieser vorliegenden Planung vorgenommen werden soll, weist von den alternativ in Betracht kommenden erweiterbaren, bestehenden Gewerbegebieten die besten Voraussetzungen der verkehrlichen Anbindung auf. Von den Alternativstandorten aus müssen generell Ortslagen durchfahren werden um das überregionale Verkehrsnetz, hier die Bundesautobahn 2, zu erreichen. Dies ist bei dem hier in Rede stehenden Erweiterungsgebiet „Gewerbegebiet Salzuflener Straße / Zum Habuche“ nicht der Fall.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den Ebenen der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als gewerbliche Flächen dargestellt. Die Ziele der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigen somit bereits die beabsichtigte Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Hollwiesen“. Aufgrund dieser planungsrechtlichen Vorgaben i.V.m. den in Kapitel 1.1 aufgezeigten Standortfaktoren soll dem Flächenbedarf für Gewerbegebiete an diesem Standort begegnet werden.

Bielefeld / Vlotho, September 2018

Verfasser:

Drees & Huesmann PartGmbB
Architekt Stadtplaner
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de