

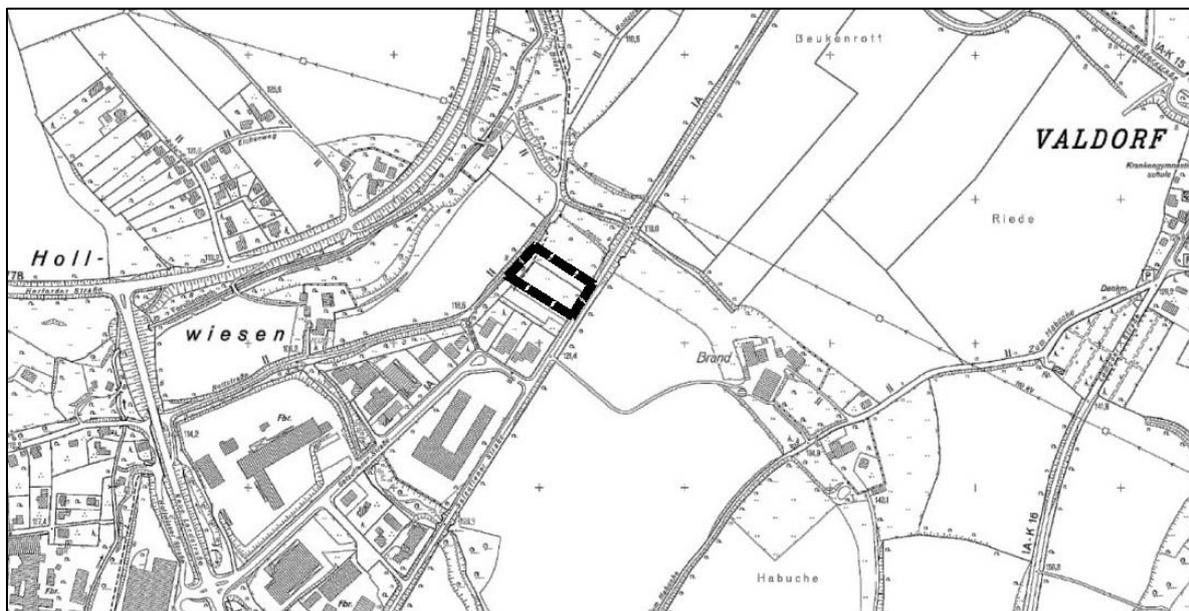
# Stadt Vlotho



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

**Ortsteil:** Valdorf

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



## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

**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](mailto:info@hempel-tacke.de)

Stand: Juni 2021

## **Zusammenfassende Erklärung**

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V10 „Gewerbegebiet Hollwiesen III“.

- **Ortsteil Valdorf** -

- Verfahrensstand: Satzungsbeschluss -

### **1. Planungsziele**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V10 „Gewerbegebiet Hollwiesen III“ beabsichtigt der Kreis Herford im Bereich Hollwiesen nordöstlich des Gewerbegebietes Hollwiesen, südöstlich der Rottstraße und nordwestlich der Salzuflener Straße im Ortsteil Valdorf auf einer Fläche von etwa 0,3 ha die Planung und Errichtung einer Rettungswache, da der bisherige Standort keinen zeitgemäßen Ausbau ermöglicht. Dafür ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, die die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“ zum Gegenstand hat. Die Änderung erfolgt gemäß § 8 (3) 1 BauGB.

Die vom Kreis Herford betriebene Rettungswache führt Notfallrettungen und Krankentransporte in Vlotho durch. Deshalb sind bei der Wahl eines Standortes zwingende Bedingungen 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 entsprechend geprüft. Dieses Grundstück erfüllt gemäß einer vorangegangenen Eignungsprüfung die notwendigen Voraussetzungen und liegt innerhalb des einzuhaltenden Erreichbarkeitsradius. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Nr. V10 geändert. Parallel dazu erfolgt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Vlotho.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

#### **Umweltbericht**

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V10 „Gewerbegebiet Hollwiesen III“ im Normalverfahren wurde gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes bzw. der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht (Höke Landschaftsarchitektur und Umweltplanung 2021), der gesonderter Bestandteil der Begründung ist. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen & menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft,

die Kultur- und sonstigen Sachgüter und die biologische Vielfalt und Wechselwirkungen wurden dabei ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Für die zuvor genannten Schutzgüter besteht überwiegend eine geringe bis keine erhebliche Beeinträchtigung. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche wird als mittel bewertet. Ein externer Kompensationsbedarf resultiert aus der Planung nicht. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind der Anlage I der Begründung zu entnehmen.

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

#### Zeitlich beschränkte Baufeldfreimachung

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist die Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) zu beschränken (siehe auch Absatz „Artenschutz“). Ein Hinweis auf diese Vermeidungsmaßnahme ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen und der Begründung.

#### Grünordnung

Die Festsetzung zur Anlage einer Streuobstwiese im Bereich der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im Nordwesten des Plangebietes sowie die Festsetzung von Dachbegrünung tragen dazu bei, einen Ausgleich für die versiegelten Flächen zu schaffen, wenngleich es sich hierbei nicht um einen Ausgleich im landschaftsökologischen Sinn handelt, da dieser aufgrund der ausgeglichenen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist.

### **Artenschutz**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V10 „Gewerbegebiet Hollwiesen III“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der untersucht, ob durch die Planung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt werden.

Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist, dass sich keine Hinweise auf eine Lebensraumfunktion des Plangebiets für die planungsrelevanten Arten ergeben haben und folglich keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Zum Schutz der häufigen und weit verbreiteten Vogelarten vor Beeinträchtigungen werden zwei artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September); Beschränkung der Baumaßnahmen möglichst auf vorhanden befestigte oder künftig überbaute/befestigte Flächen) als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **Eingriff und Ausgleich**

Im Umweltbericht erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, mithilfe derer der aus den geplanten Festsetzungen resultierende Kompensationsbedarf ermittelt wird. Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist die „Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008).

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass durch das bestehende Planungsrecht bereits eine Versiegelung im selben Maße, wie sie durch die vorliegende Planung zulässig wird, zulässig ist, kommt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu dem Ergebnis, dass Bestand und Planung dieselbe Anzahl Biotopwertpunkte (jeweils 1.210 Punkte) aufweisen und aus der vorliegenden Planung folglich kein Kompensationsbedarf resultiert.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Planung (ASUP) des Rates der Stadt Vlotho hat in seiner Sitzung am 25.09.2019 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch die Möglichkeit, vom 23.01.2020 - 23.02.2020 Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 14. bzw. 15.01.2020 um Stellungnahme bis zum 23.02.2020 gebeten.

Im Ergebnis dieses ersten Beteiligungsschritts liegen aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachämter wurden Anregungen und Bedenken zur Bauleitplanung vorgebracht. Bemängelt wurde der Verlust schutzwürdiger Böden und deren natürlicher Bodenfunktionen sowie die Inanspruchnahme einer Fläche, die Teil eines landwirtschaftlichen Kernraums ist und somit eine landwirtschaftliche Vorrangfläche sein sollte. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Bestandssituation sowie des angrenzenden Gewerbes wurde dieser Einwand zurückgewiesen. Es wurde auf die Bildung einer Subrosionssenke im weiteren Umfeld des Plangebietes hingewiesen. Ein Hinweis darauf wurde in die Begründung aufgenommen. Mehrere Stellungnahmen weisen auf den Schutz der Heckenstrukturen auf dem angrenzenden Flurstück 216 hin und geben zu bedenken, dass es zu einem Verlust der Lebensraumfunktion kommen kann, beispielsweise auch durch Lärmemissionen der geplanten Nutzung. Durch eine teilweise Zurücknahme der Baugrenze wird dazu beigetragen, den Eingriff zu minimieren. Kompensationsbedarf entsteht gemäß der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht, da die besagten Heckenstrukturen außerhalb des Plangebietes liegen und sich somit einer Bewertung im Rahmen der Bilanzierung entziehen. Eingriffe, die

durch die auf die Bauleitplanung folgende Ausführung entstehen, sollen durch eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Vlotho und dem Kreis Herford ausgeglichen werden. Lärmemissionen sind im Normalbetrieb der geplanten Rettungswache nicht zu erwarten. Bei Rettungseinsätzen handelt es sich um Einzelfälle, die sich einer immissionsrechtlichen Beurteilung entziehen. Nachteilige Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten. Es wurde darüber hinaus das Vorhandensein einer schutzwürdigen Brachfläche angemerkt. Diese liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs und ist entsprechend nicht von der Planung betroffen. Bedenken wurden gegenüber einem möglichen Eingriff in die entlang der Salzuflener Straße verlaufende, gesetzlich geschützte Allee geäußert. Der Eingriff soll im Zuge der Planung auf das für die sichere An- und Abfahrt der Rettungsfahrzeuge zwingend erforderliche Maß reduziert werden, ohne durch einen grundsätzlichen Ausschluss des Eingriffs möglicherweise die Planung zu negieren (Hinweis: Die abschließende Klärung des Sachverhalts mit dem Ergebnis, dass ein Eingriff in die Allee nicht zulässig ist, aufgrund der geplanten Lage der Zufahrten jedoch auch nicht zu erwarten ist, erfolgte im Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB; vgl. S. 5). Zudem wurden Bedenken gegenüber einer möglichen Beeinträchtigung einer nahegelegenen Biotopverbundfläche geäußert. Nach einer Prüfung dieser Bedenken ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Es wurden Hinweise zur Drosselung der Regenwassereinleitung sowie zum Umgang mit archäologischen Funden vorgebracht. Diese wurden als Hinweise in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen. Bedenken werden gegenüber der Wirkung der Planung auf das Landschaftsbild geäußert. Da das Umfeld des Plangebietes bereits eine vergleichbare bauliche Prägung aufweist und das Plangebiet teilweise durch Gehölze visuell abgeschirmt ist, ist von keiner nachteiligen Auswirkung auf das Landschaftsbild auszugehen. Weitere Stellungnahmen beinhalten das Vorhandensein und den Schutz von Infrastruktureinrichtungen, beispielsweise von Bahnstromleitungen. Einige der vorgebrachten Stellungnahmen betreffen nicht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V10, sondern die parallel durchgeführte vorbereitende Bauleitplanung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und wurden entsprechend in diesem Verfahren berücksichtigt.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (ASW) des Rates der Stadt Vlotho am 02.12.2020 beraten. Dieser Ausschuss hat in seiner Sitzung am 02.12.2020 ebenfalls den Beschluss zur Durchführung einer Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden gem. §§ 3 und 4 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hollwiesen III“ und der Vornahmen der entsprechenden Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte durch die Möglichkeit, vom 18.01.2021 - 19.02.2021 Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 14. bzw. 15.01.2021 um Stellungnahme bis zum 19.02.2021 gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen allgemeine Hinweise vorgetragen, die ausreichende Berücksichtigung der jeweils im Verfahren vorgetragenen Anregungen/Bedenken in den Planunterlagen bestätigt bzw. auf die zur frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen verwiesen. Es wurden darüber hinaus zwei Hinweise zur Entwässerung vorgebracht, die als Hinweise in die Planung aufgenommen wurden. Es wurde erneut auf den Wert- und Funktionsverlust der Böden im Plangebiet hingewiesen. Die Anregung wurde wie in der frühzeitigen Beteiligung zurückgewiesen, da eine vergleichbare Inanspruchnahme bereits durch das bestehende Planungsrecht zulässig ist. Zudem wurde erneut auf den Schutz der angrenzenden Allee hingewiesen. Durch eine Überlagerung der eingemessenen Allee mit der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Hochbauplanung konnte nachgewiesen werden, dass keine Beeinträchtigung der Allee stattfindet. Die Beurteilung, für die Schutzgüter Pflanzen und Landschaft liege keine Beeinträchtigung vor, wird als nicht nachvollziehbar angemerkt. Im Umweltbericht ist jedoch dargelegt, wie sich diese Beurteilung herleitet. Ebenfalls wird die Ermittlung des Kompensationsbedarfs als nicht nachvollziehbar angemerkt. Hierzu wird darauf verwiesen, dass durch das bestehende Planungsrecht bereits eine Versiegelung von bis zu 80 % (GRZ 0,8) zulässig ist und somit durch die vorliegende Planung keine Veränderung dieses Umstands eintritt. Darüber hinaus wird angeregt, das angrenzende Flurstück 216 in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung einzubeziehen. Hiervon wird abgesehen, da besagtes Flurstück nicht Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist. Nachteilige Auswirkungen der auf die Bauleitplanung folgenden Baumaßnahmen auf die Strukturen des Flurstücks 216 sollen hingegen in einer vertraglichen Regelung zwischen der Stadt Vlotho und dem Kreis Herford ausgeglichen werden. Neben der Aufnahme der Hinweise zur Entwässerung erfolgten lediglich redaktionelle Anpassungen in den Planunterlagen, eine erneute Offenlage war nicht erforderlich.

#### **4. Planentscheidung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V10 „Gewerbegebiet Hollwiesen III“ erfolgte mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Rettungswache im Bereich Hollwiesen zu ermöglichen und damit einen zeitgemäßen Neubau als Ersatz der bestehenden Rettungswache zu ermöglichen. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage und verkehrsinfrastrukturellen Anbindung sehr gut geeignet, die rechtzeitigen Erreichbarkeiten weiter Teile des Einsatzgebietes des Rettungsdienstes im Stadtgebiet der Stadt Vlotho sicherzustellen. Die örtlichen Rahmenbedingungen sowie der gegebene Bedarf einer Gemeinbedarfsfläche sprechen somit für den Standort und die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (ASW) hat sich mit den Ergebnissen des Planverfahrens in seiner Sitzung am 28.04.2021 auseinandergesetzt und die verfahrensleitenden Beschlüsse gefasst. Der Rat der Stadt Vlotho hat insgesamt abschließend in seiner Sitzung am 27.05.2021 über die eingegangenen Stellungnahmen und über das Planverfahren beraten und sich aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander durch die Fassung des Satzungsbeschlusses für den Abschluss des Planverfahrens entschieden.

Zusammenfassend unterstützt die Stadt Vlotho die Planung insbesondere aus Gründen der Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit, die durch die Verlagerung und zeitgemäße Neuerrichtung der Rettungswache ermöglicht wird. Auf Grundlage der zentralen Rahmenbedingungen und Planinhalte wird die Bauleitplanung im Rahmen der Gesamtabwägung für vertretbar und für grundsätzlich erforderlich im Sinne der kommunalen Planungsziele gehalten.