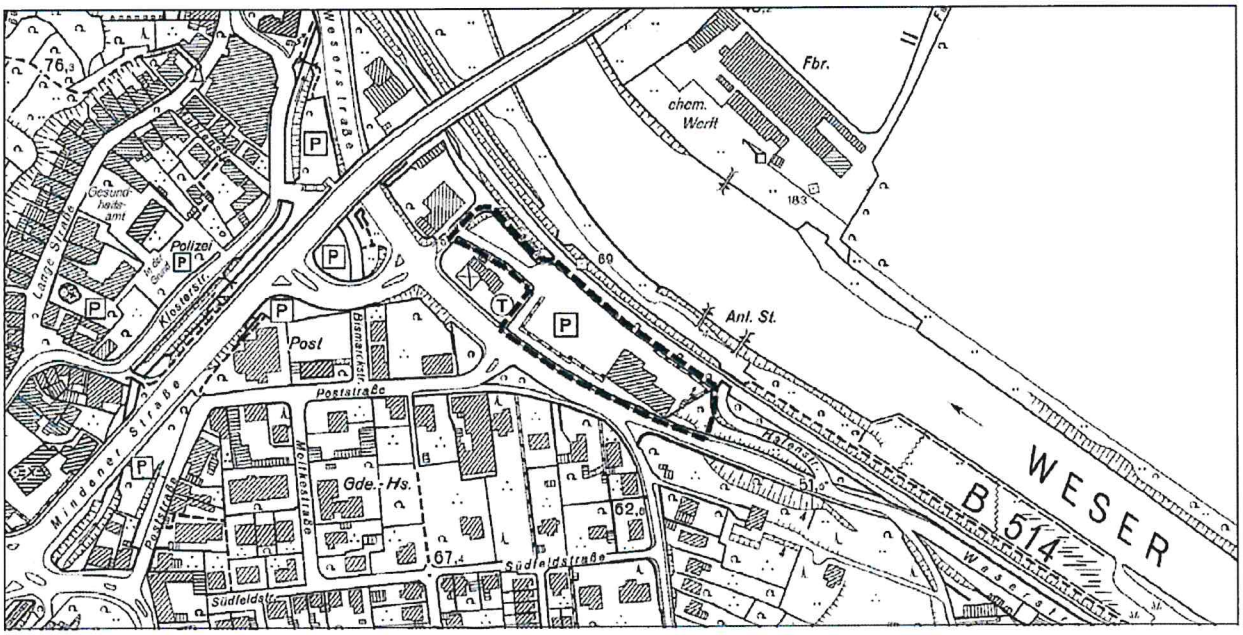
Stadt Vlotho

Bebauungsplan Nr. 19 „Fährhof“

Stadtteil: Vlotho

Plangebiet: Nordöstlich der Weserstraße (B 514) / Südwestlich der Bahnstrecke und Weser



Begründung

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

Verfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679 e-mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**	**2**
2	**Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**	**3**
3	**Verfahren**	**3**
4	**Raumordnung und Landesplanung**	**4**
5	**Flächennutzungsplan**	**4**
6	**Örtliche Gegebenheiten / Derzeitiges Planungsrecht**	**5**
7	**Bauleitplanung**	**6**
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	7
7.3	Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
7.4	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	8
8	**Belange der Verkehrserschließung**	**8**
8.1	Stellplätze	8
9	**Belange der Ver- und Entsorgung**	**9**
9.1	Trinkwasser / Löschwasser / Schmutzwasser / Regenwasser	9
9.2	Elektrizitäts- und Gasversorgung	9
9.3	Abfallbeseitigung	9
10	**Belange der Umwelt**	**9**
10.1	Natur- und Landschaftsschutz / Naturschutzrechtliche Eingriffe und deren Kompensation	9
10.2	Artenschutz	10
10.2	Immissionsschutz	13
10.3	Bodenschutz	16
10.4	Klimaschutz	16
11	**Belange des Denkmalschutzes / der Denkmalpflege**	**17**
12	**Belange der sozialen Infrastruktur**	**17**
12.1	Grundschule	17
12.2	Spielfläche	17
13	**Kosten**	**17**

~~Textstreichung nach der Beteiligung gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB~~

Textergänzung nach der Beteiligung gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Stadtteil: Vlotho
Plangebiet: Nordöstlich der Weserstraße (B 514) / Südwestlich der Bahnstrecke und Weser

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Vlotho, Flur 3, umfasst die Flurstücke 868 tlw., 1070, 1078, 1082 und 1086 und befindet sich am Nahbereich der Innenstadt innerhalb des Kernstadtbereiches Vlotho nordöstlich der Weserstraße / südwestlich der Straße "Am Fährhof" sowie der Bahnstrecke / Weser bzw. südlich des Zollweges.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus
- dem Nutzungsplan (Teil A.),
- den Rechtsgrundlagen (Teil B.),
- den textlichen Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen (Teil C.),
- den Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (Teil D.) und
- den sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt (Teil E).

Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Hinweis:
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 "Fährhof" werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.3 „In der Grund“ in dem entsprechenden Teil des Geltungsbereiches durch den Bebauungsplan Nr. 19 „Fährhof“ ersetzt.
Es erfolgt für den betroffenen Teil des Geltungsbeiches des Bebauungsplanes Nr. 1.3 „In der Grund“ kein paralleles Aufhebungsverfahren. Der Bebauungsplan Nr. 19 "Fährhof" wirkt als "Änderungs-Bebauungsplan".
Sollte der Bebauungsplan Nr. 19 "Fährhof" unwirksam oder nichtig werden, behält in dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 1.3 „In der Grund“ seine Rechtskraft.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Fährhof" wird eine Überplanung eines heute rechtskräftig zu Bauzwecken festgesetzten Kerngebietes nach BauNVO (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.3 „In der Grund“) vorgenommen.
Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Fährhof" getroffene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird in Richtung Weserstraße nicht weiter gefasst als die heute bereits durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.3 „In der Grund“ getroffene Festsetzung.
Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Fährhof" verbundene Planung eines Mischgebietes steht nicht im Widerspruch zu den an das Plangebiet zukünftig angrenzenden vorhandenen bzw. festgesetzten Nutzungen und führt nicht zu Konflikten.
Die verbleibenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 1.3 "In der Grund" sind in dem heute bereits zulässigen Rahmen weiterhin nutzbar.

2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Ein privater Projektentwickler beabsichtigt die in Rede stehenden Flurstücke zum Zwecke der Errichtung eines Wohn- und Pflegeheimes mit rd. 100 Pflegeplätzen für Pflegebedürftige, insbesondere demenzkranke, alte Menschen (Seniorenstift Weserblick).
Mit der geplanten Einrichtung soll die Verbesserung mit Einrichtungen im Bereich der Altenpflege im Kernstadtbereich verbessert werden. Ziel ist, eine hohe fachliche Pflegequalität breiten, auch einkommensschwächeren Bevölkerungskreisen zu erschließen.

Um diese Belange bauplanungsrechtlich zu regeln, bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Fährhof". Zudem besteht in dem Bereich der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1.3 „In der Grund", der durch die Neuplanung betroffen ist.

Die Stadt Vlotho macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche im Sinne des Nutzungs- und Bebauungskonzeptes, 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 Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes zugunsten einer konkreten Bebauungsabsicht).
Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.
Dieses ist hier der Fall, indem an dem Standort der ehemaligen Zuckerfabrik unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz die vorhandene Mischbebauung durch eine Wohn- und Pflegenutzung ergänzt wird.

3 Verfahren

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf der Grundlage des § 13a (4) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung bzw. die Wiedernutzbarmachung von Flächen (hier gewerbliche Brachfläche in innerstädtischer Lage) handelt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Hinweis: 0,79 ha Plangebiet).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mithin ergibt sich formal keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.
Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit 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, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im beschleunigten Verfahren erfolgen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB können auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

4 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gemischte Baufläche“ dar.
Die Darstellung von „Gemischter Baufläche“ erfolgt auch südwestlich über die Weserstraße hinaus bzw. nach Südosten.
Nordwestlich des Plangebietes ist "Gewerbliche Baufläche", nördlich des Plangebietes ist "Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Hafen" dargestellt.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigte Nutzung eines Wohn- und Pflegeheimes als Wohngebäude gemäß § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß 6 (2) Ziffer 5 BauNVO in einem "Mischgebiet" gilt als aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes („Gemischte Baufläche“) gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt.

6 Örtliche Gegebenheiten / Derzeitiges Planungsrecht

Bei dem zu überplanenden Bereich an der Weserstraße handelt es sich um eine ehemalige Zuckerfabrik, in der Würfel-Zucker und Kandis produziert wurden.
Nach Aufgabe der Nutzung Anfang der 1970er Jahre erfolgte die Umstellung des Betriebes auf die Herstellung von Steinerzeugnissen. Anfang der 1980er Jahre wurde die Produktion an dem Standort aufgrund der Verlagerung des Betriebes in das Gewerbegebiet Hollwiesen aufgegeben. In den 1990er Jahren wurde das verbliebene Gebäude im Osten des Gebietes durch verschiedene Discotheken genutzt. Die nördlich anschließende Freifläche des Grundstückes wurde als Stellplatzanlage genutzt. Zum Zwecke des Immissions-, Staub- und Sichtschutzes in Richtung der Weserstraße und der anschließenden Wohnbebauung ist seinerzeit durch die Steinwerke eine Wand entlang der Weserstraße in einer Höhe von rd. 6,00 - 8,00 m über dem Straßenniveau errichtet worden.
Seit Aufgabe der Discotheknutzung im Jahr 2010 steht das Gebäude leer und ist dem Verfall preisgegeben.

(Foto: Blick auf die ehem. Zuckerfabrik von der Weser; Stadt Vlotho)

Das gründerzeitliche Produktions- und Verwaltungsgebäude mit der Backsteinfassade prägt mit seiner unmittelbaren Lage an der Weserstraße den Standort. Dominierend ist hier das giebelständige Mittelhaus mit seinen über einem Sockelgeschoss liegenden fünf Geschossen. Das Sockelgeschoss ist dabei nur von der Weserseite erlebbar. Dort befindet sich auch der Zugang zu dem Gebäude. An das Mittelhaus schließen zu beiden Seiten traufständige viergeschossige Gebäudeteile an.
Der Eingangsbereich des Gebäudes liegt ebenso wie die nördlich vorhandene Stellplatzanlage rd. 4,00 m tiefer als das Straßenniveau der Weserstraße. Die südlich verlaufende Bahnstrecke liegt ungefähr auf der Erdgeschossebene des Gebäudes.
Die Bahnstrecke ist vom Plangebiet durch Baumbewuchs getrennt.

Innerhalb des Plangebietes selbst befinden sich mit Ausnahme der strauch- und baumbewachsenen Fläche an der Grundstückszufahrt am Zollweg sowie entlang der Weserstraße keine Grünflächen.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle. Nördlich davon, am Zollweg, liegt ein zweigeschossiges Wohn- / Geschäftshaus (Fahrschule).
Der Zollweg mit der Straße "Am Fährhof" dient der Erschließung des Weserrufers mit dem dort verlaufenden Weserradweg und dem Standort für Wohnmobile. Der Bereich ist durch eine Unterführung der parallel zur Weser verlaufenden Bahnstrecke zu erreichen.
Südlich des Plangebietes über die Weserstraße hinaus befindet sich überwiegend Wohnbebauung.

Für das Plangebiet besteht zurzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1.3 „In der Grund". Dieser setzt in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Fährhof" "Kerngebiet" (3. Änderung) sowie für das nördlich des Zollweges gelegene Wohn- / Geschäftshaus (Fahrschule) ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach BauNVO fest.
Südlich des Plangebietes über die Weserstraße hinaus ist Kerngebiet nach BauNVO festgesetzt.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Fährhof" verbundene Planung eines Mischgebietes steht nicht im Widerspruch zu den an das Plangebiet zukünftig angrenzenden vorhandenen bzw. festgesetzten Nutzungen und führt zu keinen Konflikten. Die verbleibenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 13 "In der Grund" sind in dem heute bereits zulässigen Rahmen weiterhin nutzbar.

7 Bauleitplanung

Die städtebauliche Struktur wird durch das zur Verfügung stehende Baugrundstück mit seiner West-Ost-Ausrichtung bestimmt. Dabei nimmt die Bebauung die bauliche Begleitung der Bahntrasse im Osten und der Weserstraße im Westen auf.

Die bauliche Anlage ist projektbezogen gegliedert in ein sog. Wohngruppenhaus innerhalb der Bausubstanz der ehem. Zuckerfabrik (Altbau) und daran nördlich anschließend in unmittelbarem baulichem Zusammenhang als Neubau ein Wohn- / Pflegeheim mit Satteldach an, welcher aufgrund der Topografie von Südwesten dreigeschossig und von Nordosten viergeschossig erscheinen wird.

Die Fahrerschließung soll von Norden über den Zollweg mit Anschluss an die Weserstraße erfolgen. Zudem soll die heute für das Grundstück vorhandene Anbindung an die Straße "Am Fährhof" erhalten bleiben. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird die innere, baugrundstücksbezogene Erschließung verlängert.

Vor diesem Hintergrund, dem Anlass und dem Ziel des Bebauungsplanes Nr. 19 „Fährhof" werden für das Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel zur Nachnutzung der aufgelassenen ehemals gewerblich genutzten Fläche in der innerstädtischen Lage wird in dem Plangebiet „Mischgebiet" (§ 6 BauNVO) festgesetzt.
Darin sind u.a. zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die beabsichtigte Nutzung eines Wohn- und Pflegeheimes ist innerhalb eines „Mischgebietes", entsprechend der Gebietstypik des Quartieres mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen, grundsätzlich ohne Einschränkung als Wohngebäude, das ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dient, mit Bezug auf § 3 (4) BauNVO zulässig.
Dabei ist unerheblich, dass eine der Wohlfahrt dienende Stelle ein Wohnheim aus sozialen Gründen zwecks der Betreuung und Pflege von älteren Menschen errichtet, wenn die pflegebedürftigen / betreuungsbedürftigen Personen / Bewohner gewillt und in der Lage sind, ein eigen gestaltetes Leben in häuslicher Umgebung i.S. des Begriffes Wohnen in dauerhafter Weise (Häuslichkeit) auszuführen.
Ein Wohnheim ist als Pflegeheim i.S. einer Anlage für gesundheitliche oder soziale Zwecke im „Mischgebiet" zudem zulässig. Hierin unterscheidet sich das Vorhaben z.B. von Jugendheimen, Landschulheimen, Internaten, Studentenwohnheimen etc.

Somit ergibt sich folgende Festsetzung:
Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) bzw. § 1 (6) BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
  Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Ziffer 8 bzw. gem. § 6 (3) BauNVO.

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass an dem städtebaulich exponierten Standort keine innerstädtischen Nutzungen des Einzelhandels bzw. im Sinne von Vergnügungsstätten etabliert werden sollen. Hierfür stehen in dem Kernstadtbereich andere Flächen zur Verfügung.
Zudem sollen an dem Standort Nutzungen mit einem zu erwartenden hohen Besucher- / Kundenverkehrsaufkommen ausgeschlossen sein.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum Einen die bauliche Dichte und zum Anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen für den Nutzungszweck zu erlauben. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung der heute vorhandenen Ausnutzung entsprochen. Die Berechnung erfolgt für das gesamte Baugrundstück. Für die Ermittlung der Grundfläche ist gem. § 19 BauNVO die Überschreitung der Grundflächen bis 0,8 für Stellplätze und Garagen inkl. der Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis m²-Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche aus. Diese wird mit 1,2 ebenfalls entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete festgesetzt

Für das Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass hier von der offenen Bauweise abweichend Baukörperlän-

gen von mehr als 50,00 m zulässig sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass Gebäude, wie es z.B. beim Zusammenschluss von Altbau und Neubau mit dem oben beschriebenen Ziel erforderlich ist, errichtet werden dürfen.

7.3 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die Baugrenzen werden entsprechend der Projektplanung / des Nutzungs- und Baukonzeptes festgelegt. Ein Überschreiten der Baugrenzen in geringem Ausmaß kann gem. § 23 (3) BauNVO jedoch zugelassen werden.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.4 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird ausschließlich über die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse in dem Plangebiet geregelt.
Innerhalb des Mischgebietes wird eine maximal zulässige Fünfgeschossigkeit (Altbau) bzw. Viergeschossigkeit (Neubau) festgesetzt.

8 Belange der Verkehrserschließung

Von der Planung sind keine Verkehrsflächen betroffen.
Das Plangebiet ist über den Zollweg mit Anschluss an die Weserstraße erschlossen. Hierüber erfolgt der Anlieger- und Besucherverkehr ebenso wie der Anliefer- und Entsorgungsverkehr.
Für Feuerwehrfahrzeuge ist eine Zufahrtsmöglichkeit von der Weserstraße aus vorgesehen, um unmittelbar den Rettungsweg auf den Baugrundstücken parallel zur Weserstraße erreichen zu können.
Bei der Seniorenpflege und dem Seniorenwohnen (Wohngruppenhaus) ist von einem untergeordneten Verkehrsaufkommen auszugehen.
Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum sind durch die Planung nicht betroffen.
Belange des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen.
Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur B 514 wird ein 3,00 m breiter Grünstreifen entlang der B 514 festgesetzt, um eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer zu minimieren und ein direktes Betreten der B 514 -von dem Plangebiet aus und umgekehrt - zu vermeiden/unterbinden. Demzufolge ist entlang der Weserstraße (B 514) eine Einzäunung -lückenlos ohne Tür und Tor – ≥ 1,20 m sowie eine entsprechende Sichtschutzbepflanzung vorzusehen.

8.1 Stellplätze

Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und der Nähe zum Bahnhof sowie vor dem Hintergrund der konkret beabsichtigten Nutzung als Altenwohn- und -pflegeeinrichtung innerhalb des Plangebietes sind nur relativ wenige Stellplätze notwendig.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Baugrundstückes nachzuweisen.
Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

9 Belange der Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser / Löschwasser / Schmutzwasser / Regenwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes.
Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Änderungsplanung ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.
Das Plangebiet wird aufgrund des Anschlusses an die vorhandene Kanalisation im Mischsystem entwässert.

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 und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.
Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagwasserbeseitigung entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

9.2 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.
Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

9.3 Abfallbeseitigung

Die das Plangebiet umgebenden Verkehrsflächen erlauben es, das Plangebiet zum Zwecke der Abfallentsorgung anzufahren.

10 Belange der Umwelt

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.
Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

10.1 Natur- und Landschaftsschutz / Naturschutzrechtliche Eingriffe und deren Kompensation

Aufgrund der vorhandenen Situation (ehemals gewerblich genutzte Fläche / Versiegelung der Fläche) sind gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen.
Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Sicherung des Standortes für eine Nachnutzung nicht gegeben.
Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Landschaftsplan Vlotho des Kreises Herford mit der Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes an. Innerhalb dieses Gebietes liegt auch der Verlauf der Bahntrasse. Die Bahntrasse mit ihrem beidseitigen Bewuchs wird durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt.
Östlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet HF-039 (NSG 3.1.1.3), welches zudem im Biotopkataster als § 62-LGNRW-Biotop verzeichnet ist, jedoch nicht durch das Plangebiet tangiert wird. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Kopfweiden an der Weser östlich des Vlothoer Anlegers. Für diesen Bereich sieht der Landschaftsplan als Entwicklungsziel die "Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft" vor.

10.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden.

Auf der Grundlage der bisherigen Kenntnisse wird davon ausgegangen, dass bei der Realisierung der Vorhaben auf der Grundlage des Bebauungsplanes keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse auftreten.
Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der heutigen Struktur des Gebietes Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können.
Das Vorkommen von Turmfalken und Mauerseglern und ggf. von Schleiereulen, Rauchschwalben und Fledermäusen deuten darauf hin.
Aus diesem Grund ist die Erstellung eines Artenschutzgutachtens für die weitere Einschätzung und Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und ggf. zu vorgezogenen Maßnahmen notwendige Grundlage.

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).
Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotopes streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Erheblichkeit der Bauleitplanung ist ein "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ (AG Biotopkartierung HMS GbR, Herford, März 2013) erstellt worden.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass planungsbedingte Beeinträchtigungen der betroffenen Arten durch geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen soweit verringert werden können, dass die lokalen Populationen der Arten in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand gesichert bleiben. Die ökologischen Funktionen der von den Arten benötigten Lebensstätten bleiben im räumlichen Zusammenhang erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erfüllt.
Ein Ausnahmeverfahren nach 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.
Es wurden im Rahmen der Untersuchung keine Fledermausquartiere, aber einige Vogelarten nachgewiesen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände sind:

Ersatz für Brutplätze
Turmfalke: an der nahen Weserstraßenbrücke mit Hilfe von Nistkästen z.B. die Turmfalkennisthöhle von Schwegler (Typ Nr. 28). Der große Kran an der ehemaligen Werft am gegenüberliegenden Ufer der Weser wäre als Standort ebenfalls geeignet.
Mauersegler: höhere Gebäude (Nisthilfen z.B. am Rathaus). Besonders geeignet sind spezielle Mauerseglerkästen, die Nistmöglichkeiten für mehr als ein Brutpaar bieten (z.B. Typ Nr. 17 A (dreifach) von Schwegler). Als Sofort-Maßnahme sind mindestens 5 dieser Kästen im Umfeld anzubringen.
Bachstelze: Nisthilfen als Halbhöhlen im Bereich des Hafens z.B. von Schwegler die Halbhöhle Typ 2HW. Für den zeitweiligen Verlust der Nistmöglichkeit sind mindestens 2 Halbhöhlen anzubringen.

Entkernung von Gebäuden
Die Gebäudeentkernung muss so erfolgen, dass die Arten allerdings frühzeitig am Nestbau bzw. der Brut gehindert werden. Sollte es zu Verzögerungen der Arbeiten oder zu einer Unterbrechung kommen, muss geprüft werden, ob artenschutzrechtlich relevante Tierarten das Gebäude nutzen. Kommt es allerdings zur Eiablage oder Brut besteht gem. 44 (1) BNatSchG der Verbotstatbestand.
Die Bauarbeiten im Bereich des/der Nester können erst nach dem Ausfliegen der Jungvögel fortgesetzt werden.
Im Rahmen der späteren Fertigstellung von Gebäuden sind mindestens zwei Turmfalkennisthilfen (im Dachbodenbereich) einzuplanen. Hierfür eignen sich neben dem oben erwähnten Kastentyp vor allem Kästen, die sich innerhalb des Dachbodens befinden und einen Zugang nach außen haben (z.B. Schwegler Schleiereulenkasten Nr. 23). Aufgrund der weiteren nachgewiesenen Arten (insbesondere der Mauersegler mit einer großen Kolonie) und dem höchst unsicheren Bruterfolg im Jahr 2013 im Umfeld wird empfohlen, auch ohne rechtliche Verpflichtung mindestens 20 Mauerseglernisthilfen (Niststeine) und mehrere Bachstelzen- bzw. Hausrotschwanznisthilfen (Halbhöhlen) im Bereich der Dachtraufe anzubringen.

~~Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind. Dieses führt dazu, dass in der Praxis das Ziel einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme konterkariert wird, wenn bei Maßnahmen der Innenentwicklung sowohl auf der Ebene der Bebauungsplanung als auch auf der Ebene des Bauvorhabens selbst umfassende artenschutzrechtliche Prüfungen notwendig werden. Mit der Bauleitplanung der Innenentwicklung wird der Außenbereich und die dort grundsätzlich bestehende höhere Artenvielfalt in ihrem Erhaltungszustand geschont.~~
~~Daher darf die Regelvermutung unterstellt werden, dass im Innenbereich die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (7) Satz 1 Nummer 5 und Satz 2 BNatSchG erfüllt sind. Dieses auch, da beinahe regelmäßig festzustellen ist, dass im Innenbereich der Einfluss der Nutzungen und Störungen insbesondere die Existenz und spezifische Intensität von Verdrängungseffekten wie Lärm- oder sonstige Störquellen, Trampelpfade sowie Konkurrenzdruck durch domestizierte, frei laufende Tiere aber auch durch teilweise zahlenmäßig dominante Wildtiere, mit Blick auf das Vorkommen von planungsrelevanten streng oder besonders geschützten Arten, unterschätzt wird.~~

~~Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung / Versiegelung bzw. unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt.~~
~~Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Plangebietes keine hohe Bedeutung.~~

Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.
Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten auszuschließen.
Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes sowie der bislang erfolgten Nutzung kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Plangebietsfläche ausgeschlossen werden.
Bedeutsam sind die im Bereich der Weser und entlang der Bahnstrecke vorhandenen Grünbereiche, die aber durch die Planung nicht berührt werden.
Dies gilt auch für die in dem Messtischblatt 3819 aufgeführte planungsrelevanten Art (s. Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen, Internetportal des LANUV NRW) der potentiell dort vorkommenden Zauneidechse, für die die Bahnanlagen u. U. von essentieller Bedeutung sind. Da die Bahnanlage auch zukünftig erhalten bleibt und durch die Bauleitplanung nicht tangiert wird, kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Zauneidechse durch das Planungsvorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.
Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, die Gebüsche als Niststandort nutzen, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes hauptsächlich an der Weserstraße außerhalb der Brutzeit der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt wird. Aus diesem Grund wird eine Bebauung der Flächen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die Bebauung nicht zu erheblichen Störungen führen wird.
Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.
Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen ist bzgl. der potentiellen Fledermausarten folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:

1.
Umbau- und Abrissarbeiten an Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober. Sollte vor den Umbau- und Abrissarbeiten festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Arbeiten zu unterlassen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Arbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden.
Umbau- und Abrissarbeiten an Gebäuden im Zeitraum von November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.

2.

~~Rodung von potentiellen Höhlenbäumen, Gebüschen und Hecken außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober. Eine Fällung von potentiellen Höhlenbäumen im Zeitraum November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.~~

10.2 Immissionsschutz

Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus.

Zu berücksichtigen ist der potentielle Lärm der südwestlich des Plangebietes gelegenen Bundesstraße B 514, der nördlich des Plangebietes liegenden Landesstraße L 778 und der nordöstlich angrenzenden Bahnstrecke.

Hierzu ist ein „Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrslärm" (RP Schalltechnik, Osnabrück, Juni 2013) erstellt worden. Die Berechnungen für den Straßen- und Schienenverkehrslärm ergeben, dass für die Planung mit deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 am Tag und in der Nacht zu rechnen ist.

Insgesamt ist das Planungsvorhaben mit den Verkehrswegen im Umfeld infolge des Verkehrslärms konfliktreich und bedarf ohne geeignete Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Erheblichkeit der Lärmeinwirkungen einer besonderen Planrechtfertigung.

Hierbei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen, dass

- der Auslöser für die Konfliktsituation auf Grund der Immissionsbelange die geplante, an den Emissionsort „heranrückende", potentielle Bebauung ist,
- der Schutzgrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 1 BImSchG) und der Vorsorgegrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 2 BImSchG) sowie der Gesundheitsschutz (Art. 2 (2) GG bei der Bemessung der zu treffenden Maßnahmen aus der Ranggleichheit der abwägungsrelevanten Belange der Bauleitplanung gemäß § 1 (5) BauGB im Grunde auszuklammern und diesen voranzustellen sind,
- die Werte der DIN 18005 im Grunde der bauplanerischen Abwägung unterliegen können, die Werte der 16. BImSchV im Grunde nicht,
- unabhängig von der rechnerischen und an den Lärmwerten orientierten Auseinandersetzung mit der Möglichkeit einer Bebauung sowie deren Für und Wider ist die lokalspezifische Situation bei der Diskussion der vor dem Hintergrund der ermittelten / prognostizierten Lärmwerte zu treffenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu führen.

Nachfolgend wird die Standortwahl sowie die Festsetzung der zu treffenden Schutzmaßnahmen erläutert, wobei folgende Vorgehensweise für die Planung und die Einbindung der Belange des Immissionsschutzes gewählt wurde:

a) Standortwahl für eine (vorrangige) Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort,
b) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort,
c) Umgang mit den bzw. Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Rolle des Außenwohnbereiches für das Wohn- und Pflegeheim eine untergeordnete Rolle spielt. Hier steht der Schutz des Innenwohnbereiches im Vordergrund.

a) Standortwahl für eine Misch- / Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Bei dem Plangebiet handelt es sich neben anderen Bauflächen in dem Stadtteil Vlotho um eine faktisch vorbelastete Fläche. Diese Belastung wird im Rahmen einer vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung vorausschauend beantwortet. Hier findet auch das Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung seine Anwendung.
Dieses Gebot ist jedoch bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen emittierenden Verkehrswege (bandartige Emissionsorte) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich.

Für die räumliche Planung im Stadtteil Vlotho ist somit vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung
- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2)
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Mischbaufläche an diesem Standort zu treffen.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig.
Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung im Sinne einer Innenentwicklung im Stadtteil Vlotho im Umfeld der Verkehrswege unter ausschließlicher Berücksichtigung der Orientierungswerte und der Grenzwerte der Verordnungen und Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Misch- / Wohnbebauung zu treffen, wenn es gelingt, durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

b) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung des vorhandenen emittierenden Verkehrsweges (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist und dem Ziel der Widernutzbarmachung der Brachfläche entgegenstehen würde.
Bei dem in Rede stehenden Plangebiet wäre ein Abrücken der geplanten Bebauung von dem Emissionsort und damit eine Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche einem Verzicht auf die geplante Bebauung gleichzusetzen.

Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, vor dem Hintergrund,

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen z. B. durch Lärmschutzeinrichtungen sind wirtschaftlich und technisch nicht umsetzbar. Die Schutzmaßnahmen müssten hier die Höhe der Obergeschosse erreichen, um einen Effekt zu erzielen.
Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine Lärmschutzeinrichtung als Wand entlang der Weserstraße städtebaulich nicht zu vertreten ist. Auf ein Belassen der vorhandenen Wand an der Weserstraße, als Relikt des Steinmetzbetriebes, wird bewusst verzichtet, um die geplante Bebauung entlang der Weserstraße sichtbar zu machen.
Für die Mindener Straße, welche nördlich des Plangebietes in Hochlage über die Weser geführt wird, scheiden für das Plangebiet ohnehin aktive Schallschutzmaßnahmen aus.
Somit lässt sich durch aktive Schallschutzmaßnahmen keine Reduzierung der Verkehrsgeräusche erreichen.

c) Umgang mit den bzw. Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Wie oben beschrieben ist der Schutzanspruch für den Innenwohnbereich bei einer Wohnnutzung durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zu erreichen. Es wurde auch dargestellt, dass der aktive Schallschutz aus Gründen des Städtebaus, der Stadtwirtschaftlichkeit und der Stadtgestaltung hier nicht vorgesehen werden soll, da passive Schallschutzmaßnahmen – auch bei einer Wohnnutzung - als verhältnismäßig angesehen werden können.
Um eine Konfliktlösung bzgl. der Lärmbelastung für schutzwürdige Wohn- und Schlafräume zu erzielen, sind daher nach heutigem Kenntnisstand passive Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Um eine weitgehende Konfliktlösung bzgl. der Verkehrslärmbelastung für schutzwürdige Wohn- und Schlafräume zu erzielen, wird folgende Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB aufgenommen:

Es werden folgende Lärmpegelbereiche festgestellt:

Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Bettenräume, Krankenstationen, Sanatorien etc. Erf. Dämmmaß des Außenbauteiles in dB(A)	Aufenthaltsräume und Wohnungen Erf. Dämmmaß des Außenbauteiles in dB(A)	Büroräume, Praxen etc. Erf. Dämmmaß des Außenbauteiles in dB(A)
Südwestfassaden mit Ausrichtung zur Weserstraße Lärmpegelbereich IV	ab 65 bis 70	45	40	35
Südost- und Nordwestfassade Lärmpegelbereich IV	ab 65 bis 70	45	40	35
Nordostfassaden mit Ausrichtung zur Bahnlinie Lärmpegelbereich V	ab 70 bis 75	50	45	40

Für die konkrete Auslegung der Schalldämmung einzelner Fassadenelemente sind die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989, Anforderungen und Nachweise; Hrsg. German Standards Committee Acoustics, Noise Reduction and Vibration of DIN and VDI, VDI-Platz 1, 40468 Düsseldorf) zu beachten.

Im Nachtzeitraum kommt es zu erheblichen Überschreitungen an den untersuchten potentiellen Fassadenseiten. Daher sind zusätzlich zu den Lärmpegelbereichen in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

~~„Bei wesentlichen Um- und Anbauten des baulichen Bestandes bzw. bei Neubauten sind Fassadenseiten durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden.~~
~~Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens mit der Feststellung der relevanten Lärmpegelbereiche im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.“~~

10.3 Bodenschutz

Erosionen sind bei dem ebenen Gelände nicht zu erwarten. Mit der Planung wird ein Beitrag zu einer Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche geleistet.
Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998).
Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Baugebietes nicht zu erwarten.
Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

10.4 Klimaschutz

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 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.
Als Versorgungsflächen nach § 9 (1) Ziffer 12 BauGB sind nunmehr ausdrücklich Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung möglich. Hierzu ist ausdrücklich in die Planzeichenverordnung (PlanzV) ein eigenständiges Planzeichen für die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) aufgenommen worden, die als Darstellung / Festsetzung im Bebauungsplan verwandt werden kann.

Darüber hinaus sind gemäß § 14 (1) BauNVO Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§14 (2) BauNVO).
Aufgrund dieser Regelung wird auf eine Festsetzung eines Standortes z.B. für eine Kraft-Wärme-Kopplung verzichtet.

Auf der Grundlage des § 248 BauGB (Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie) wird bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen:
„Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Flächen sind zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Belangen vereinbar sind und zur Erfüllung einer Pflicht im Sinne der EnEV oder des EEWärmeG vorgenommen werden."

11 Belange des Denkmalschutzes / der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal.
Die Liste der Baudenkmäler in Vlotho enthält die denkmalgeschützten Bauwerke auf dem Gebiet der Stadt Vlotho (Stand: Oktober 2011). Diese Baudenkmäler sind in Teil A der Denkmalliste der Stadt Vlotho eingetragen; Grundlage für die Aufnahme ist das Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW).
Zu den eingetragenen Baudenkmälern gehört die ehem. Zuckerfabrik mit dem Backsteingebäude an der Weserstraße 32. Die Eintragung erfolgte am 27.07.1987 (Denkmalnr. 120).
Die Nachnutzung des baulichen Bestandes zum Zwecke des Wohn- und Pflegeheimes erfolgt unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange.
Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.
Festsetzungen zur Sicherung von Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes werden nicht vorgenommen.

12 Belange der sozialen Infrastruktur

12.1 Grundschule

Die mit der Bauleitplanung beabsichtigte Bebauung soll im Wesentlichen dem Bedarf an betreutem Wohnen bzw. als Pflegeeinrichtung Rechnung tragen.
Damit ergeben sich hinsichtlich der zukünftigen Schülerzahlen keine Veränderungen gegenüber der heutigen Situation. Eine Beschulung im heutigen Raumbestand ist somit weiterhin möglich.

12.2 Spielfläche

Die 20 möglichen Wohneinheiten lösen dem Grunde nach einen öffentlichen Spielplatzbedarf aus. Da es sich aber insgesamt um eine relativ geringe Anzahl von „kindertauglichen" Wohnungen handeln wird, ist hier auf der Grundlage des konkreten Bauantrages der Umfang für einen möglichen Spielplatz abzustimmen. Unabhängig davon ist im Bedarfsfall auf der privaten Grundstücksfläche ein privater Spielplatz im Sinne des § 9 (2) BauO NRW alternativ zu errichten.

13 Kosten

Kosten für die Stadt Vlotho aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht. Von der Bauleitplanung sind nach heutigem Kenntnisstand keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.
Die für die Erschließung des Plan- / Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sind vorhanden; es entstehen keine zusätzlichen Kosten. Die Verlegung der privaten Kanäle bzw. Hausanschlussleitungen ist privatrechtlich zu regeln und zu finanzieren.

Vlotho, im Juni 2013

Stabsstelle Stadtentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit und Bauen der Stadt Vlotho

Verfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

Fachgutachten:

- „Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrslärm", RP Schalltechnik, Osnabrück, Juni 2013,
- "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag", AG Biotopkartierung HMS GbR, Herford, März 2013