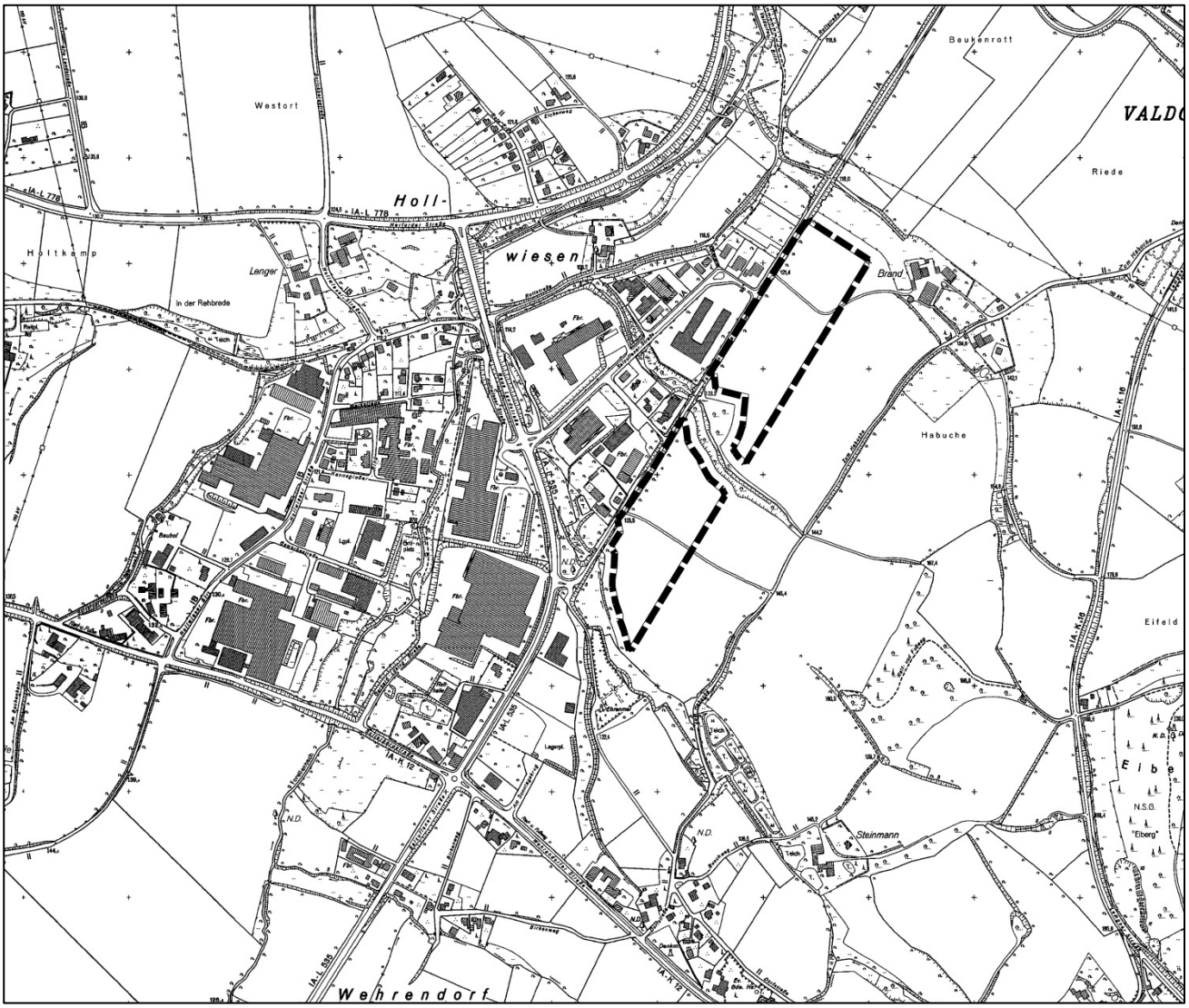
1. Änderung des Flächennutzungsplanes
(„Gewerbegebiet Salzuflener Straße“)
Stadt Vlotho

Ortsteil: Valdorf

Änderungsgebiet: Östlich der Salzuflener Straße



Begründung – Teil A

Verfahrensstand:
Feststellungsbeschluss

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

Stand: 11.07.2017

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Änderungsgebiet	2
2	Raumordnung und Landesplanung	3
3	Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Flächenbedarf und Standorteignung	4
5	Situationsbeschreibung	7
6	Darstellung der Flächennutzung	7
7	Belange der Umwelt	7
8	Verkehr	11
9	Denkmalschutz und Denkmalpflege	12

Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Vlotho

(Gewerbegebiet Salzuflener Straße) – Teil A

Ortsteil:	**Valdorf**
Änderungsgebiet:	**Östlicher der Salzuflener Straße**
Verfahrensstand:	**Feststellungsbeschluss**

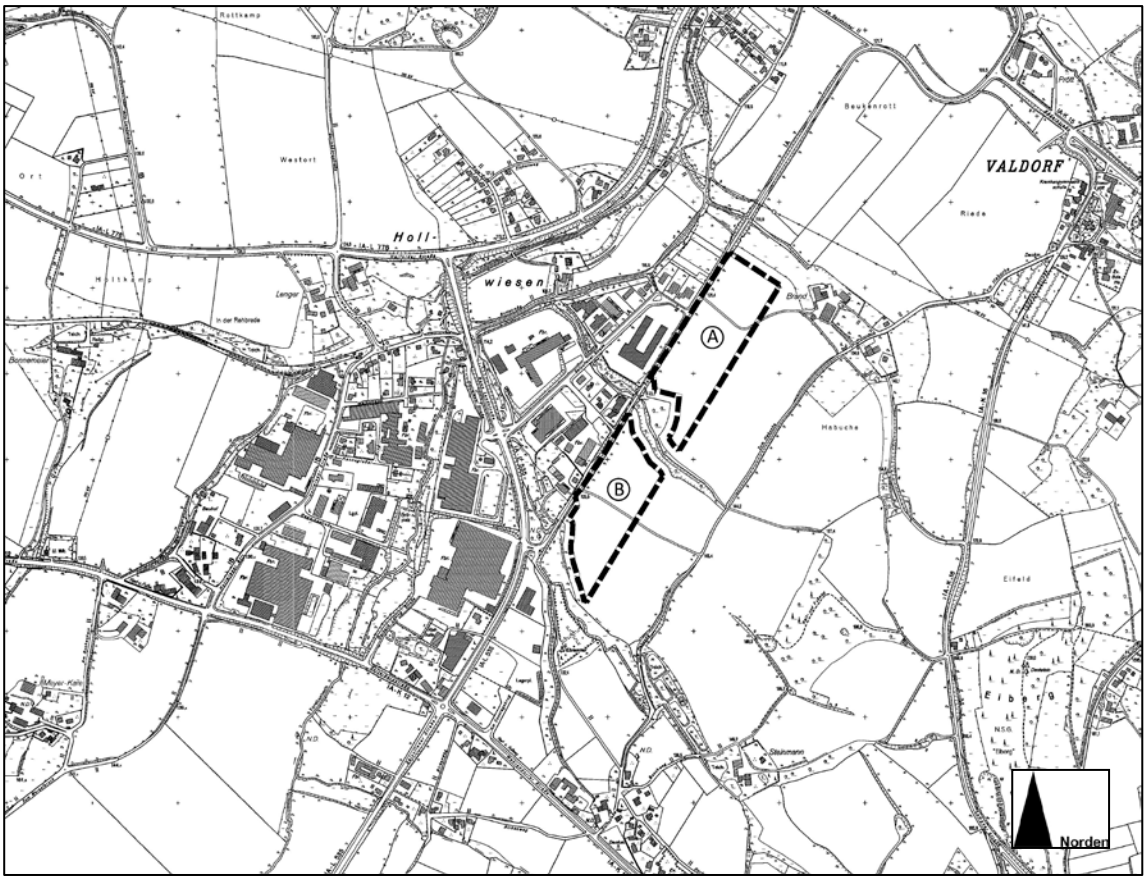
1 Änderungsgebiet

Das Änderungsgebiet betrifft zwei Teilflächen östlich der Salzuflener Straße an der östlichen Grenze des Gewerbegebietes Hollwiesen innerhalb der Gemarkung Valdorf und umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 127 in der Flur 5 und Flurstück 15 in der Flur 14.

Die Abgrenzung des Änderungsgebietes in einer Größe von rd. 9,1 ha ist im Änderungsplan dargestellt. Sie teilt sich in zwei Teilflächen auf:

- Teilfläche A (Nordteil): 5,3 ha
- Teilfläche B (Südteil): 3,8 ha

Karte 1: Lage des Änderungsbereiches mit den Teilflächen am Gewerbestandort Hollwiesen

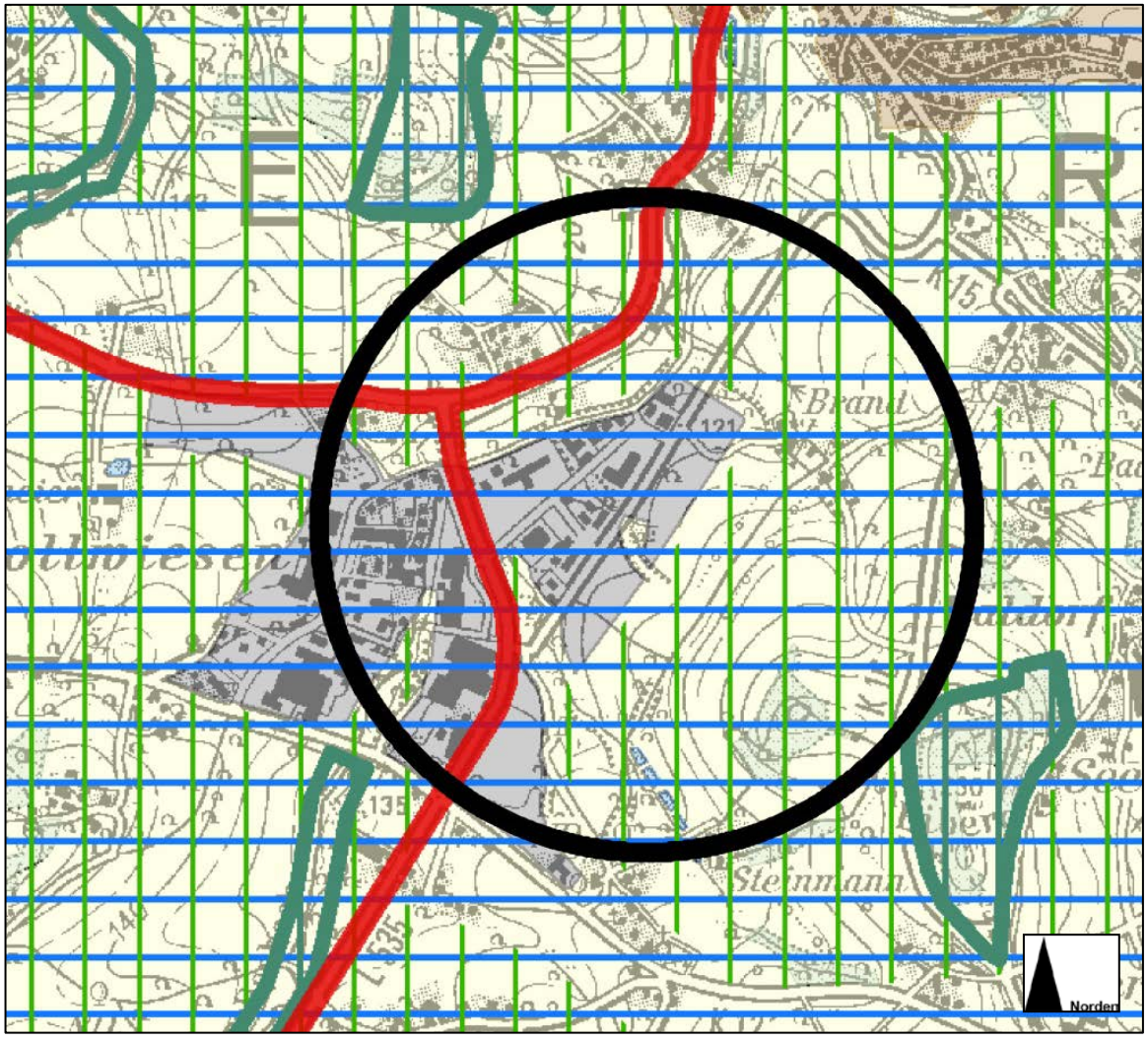


2 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.
Der derzeit gültige Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan TA Oberbereich Bielefeld, 2004) stellte bis zur 22. Änderung des Regionalplanes das Änderungsgebiet ebenso wie sein Umfeld als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ mit Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dar.
Die westlich angrenzenden, genutzten Flächen sind im Regionalplan als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Mit der 22. Änderung des Regionalplanes wurde eine Änderung von der Darstellung als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ in „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ durch den Regionalrat des Regierungsbezirkes Detmold beschlossen, die am 05.02.2016 rechtswirksam wurde. Der nachfolgende Ausschnitt zeigt den jetzt im Bereich Hollwiesen ausgewiesenen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“.

Karte 2: Auszug 22. Änderung Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan TA Oberbereich Bielefeld, 2004) mit markiertem Änderungsbereich südöstlich der Salzuflener Straße



Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wurde im Verfahren eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Bezirksplanungsbehörde gestellt. Die Anfrage wurde positiv beschieden.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Bei der Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung für gewerblich zu nutzende Flächen vor dem Hintergrund der in Vlotho festzustellenden Bedarfssituation.
Der notwendige Flächenbedarf von rd. 9,1 ha für die geplante gewerbliche Entwicklung ergibt sich konkret aus der in Hollwiesen und anderen Standorten der Stadt Vlotho nicht mehr adäquat zu bedienenden Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Flächen (siehe nachfolgende Ausführungen).

4 Flächenbedarf und Standorteignung

Die Entwicklung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Vlotho erfolgt unter den Rahmenbedingungen, die der Strukturwandel in den verschiedensten Wirtschaftssektoren und Branchen setzt. Der Vergleich mit den übergeordneten Raumeinheiten (Kreis Herford, Regierungsbezirk Detmold) zeigt die deutliche Ausrichtung der Vlothoer Wirtschaft auf das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe. Zur Sicherstellung des Unternehmens- und Branchenmixes muss die Stadt Vlotho die Nachfrage nach größeren Flächen aus dem industriell-gewerblichen Bereich bedienen und ein Angebot für kleinteiligere Nachfragen (Handwerk, produktionsbezogene Dienstleistungen) vorhalten.
Bezüglich der siedlungsräumlichen Bedingungen weisen drei vorhandene gewerbliche Standorte in der Stadt Vlotho - Uffeln-Zentrum, Uffeln/Buhn und Vlotho durch ihre beengte Lage (benachbarte Wohnbauflächen bzw. Wohnnutzungen) besondere Restriktionen für Flächenerweiterungen, aber auch für die Ausnutzbarkeit für Unternehmen (Emissionssituationen) auf. Für den weiteren Standort Exter, aber auch für die anderen Standorte Uffeln-Zentrum, Uffeln/Buhn und Vlotho gilt darüber hinaus die Restriktion, dass der Verkehr zu und von diesen Standorten durch Ortslagen und Siedlungsflächen bzw. wohngenutzte Straßen führt, hier also die Entwicklungsbedingungen als belastend zu bezeichnen sind und Erweiterungen zu einer weiteren Zunahme der Verkehre und Belastungen führen.
Die topografisch - landschaftsräumlichen Bedingungen der allgemeinen Siedlungsflächenentwicklung sind auch im speziellen Fall der Gewerbestandorte festzuhalten: steile Hanglagen, Siekeinschnitte und aufwendige Erschließungssituationen haben die Verteilung der Gewerbegebiete bestimmt und schränken auch in Zukunft die Möglichkeit der Entwicklung der bestehenden Standorte Uffeln-Zentrum und Vlotho ein. Restriktionen mit einer ähnlichen, wenn auch planerisch zu bewältigenden Situation, lassen sich auch für die anderen Standorte feststellen.
Diese so gegebene Situation der Umsetzung der neu gesetzten kommunalen Ziele der Gewerbestandortentwicklung in der Stadt Vlotho bedeutet zum einen eine Intensivierung der Bestands- oder Innenentwicklung und zum anderen jenseits der Möglichkeit der Innenentwicklung (vor dem Hintergrund der bekannten beschränkten Verfügbarkeit und Zeiträume der Aktivierbarkeit von Innenentwicklungsflächen) auch die der Entwicklung eines freien, nicht betriebsgebundenen Angebotes (vgl. Begründungen zur 22. Änderung des Regionalplanes TA Oberbereich Bielefeld und Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vlotho).
Brachflächen für die Innenentwicklung stehen in Vlotho im nennenswerten Umfang nicht zur Verfügung. Die noch unbebauten Flächen in den Gewerbestandorten sind fast ausschließlich betrieblich gebunden. Die Kartierungen im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanneuaufstellung hat keinen Hinweis auf einen größeren Leerstand von Betriebsgebäuden und -flächen erbracht, der über das Maß der üblicherweise anzusetzenden Fluktuation hinausgeht.

Darüber hinaus stehen größere Reserven in vorhandenen Siedlungsflächen (auch mit anderem Nutzungsziel) nicht zur Verfügung. Die besondere topografische und siedlungsräumliche Struktur der Stadt Vlotho hat bereits in der Vergangenheit v. a. mit Rücksicht auf den Erschließungsaufwand zu einer bedarfsgerechten Siedlungsflächenentwicklung geführt. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden für Siedlungszwecke als Leitbild kam auch im neu aufgestellten Flächennutzungsplan zur Anwendung. Hierin wurden demografische Aspekte wie die zukünftige Entwicklung der Einwohnerzahl berücksichtigt. Der dabei festgestellte geringere Bedarf an Flächen zum Wohnen lässt sich aber nicht für die gewerblichen Nutzungen feststellen. Die Nachfrage in diesem Bereich lässt sich nicht aus der Situation der Einwohnerentwicklung ableiten, sondern wird durch Lagemomente und wirtschaftliche bzw. betriebliche Entwicklungsbedingungen bestimmt.

Die Stadt Vlotho sieht den dringenden Bedarf an Gewerbefläche im Gewerbegebiet Hollwiesen aufgrund der siedlungsräumlichen Zielvorstellung, dessen abseitiger Lage von Wohngebieten und einer hervorragenden äußeren Erschließung mit der Nähe zur Autobahn A 2. Die Lage außerhalb eines Siedlungsbereiches erlaubt störungsfreie Liefer- und Distributionsverkehre, ohne dass vorhandene Siedlungslagen tangiert werden (vgl. Ausführungen weiter oben).

Alternativenprüfung

Vor dem Hintergrund der eingangs dargelegten Neuausrichtung der gewerblichen Entwicklung der Stadt Vlotho wurde im Zusammenhang mit der 22. Änderung des Regionalplanes TA Oberbereich Bielefeld eine eingehende Alternativenprüfung von potenziellen Flächen durchgeführt. Hierfür wurden die vier großen vorhandenen regionalplanerisch dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) in Vlotho einer vergleichenden Prüfung im Hinblick auf ihre aktuellen und zukünftigen Standortfaktoren unterzogen:
GIB Uffeln – Kleines Feld,
GIB Uffeln – Buhn,
GIB Hollwiesen und
GIB Exter.
Besonderes Augenmerk lag dabei auf den beiden GIB-Standorten Exter und Hollwiesen in der Nähe der Vlothoer Autobahnanschlussstelle der BAB 2 in Exter.
Die Untersuchung erfolgte vor dem Hintergrund der besonderen topografischen, naturräumlichen und erschließungstechnischen Bedingungen, auf welche die GI-Bereiche in Vlotho treffen. Hierbei sind
Topografische Eignung
Anbindung an das überregionale bzw. regionale Straßennetz
Technische Erschließung
Siedlungsräumliche Eignung (Vorbeugender Immissionsschutz)
Vorhandene Nutzungen
Planerische Einordnung
bewertet worden.

Als besonders nachteilig für die GIB-Standorte in Uffeln und Exter erweist sich die ungünstige verkehrliche Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, insbesondere der A 2. Um die Gewerbestandorte von der A 2 aus zu erreichen, müssen die Orte Exter bzw. Uffeln/Buhn-Holtrup durchfahren werden. Dies führt heute schon zu einer starken Belastung dieser Ortslagen durch den LKW-Verkehr. Die Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung liegt in den genannten Standorten räumlich eng beieinander. Dies führt zu Konflikten auf verschiedenen Ebenen, die die Planung und Realisierung von gewerblichen Erweiterungen erschweren. Zum anderen bestimmen die stark bewegten topografischen Verhältnisse eine durch Sieke bzw. andere landschaftsräumliche Einschnitte unterbrochene Siedlungsflächenentwicklung und eine vorbestimmte Führung von Verkehrslinien. Dies ist besonders im Umfeld von Exter der Fall. Hier verteilen sich über die Ortslage mit der L 778 (Herforder Straße), der L 772 (Detmolder

Straße) und der K 12 (Solterbergstraße) die Verkehre zwischen der A 2 und den Gewerbegebieten Exter und Hollwiesen und zusätzlich noch der Verkehr Richtung Kalletal. In der Verteilung der Verkehre in Exter wird auch die Bedeutung der Anschlussstelle Herford Ost und die daraus resultierende Belastung des Ortskernes in Exter unterstrichen.
Die beste Qualität der Anbindung von Gewerbeflächen und der GI-Bereiche in Vlotho wird durch das vorhandene Straßennetz erreicht. Dieses bedeutet, dass mit Ausnahme des Standortes Hollwiesen die anfallenden Verkehre durch die Ortslagen geführt werden. Mögliche sinnvolle straßenbauliche Ergänzungen wie eine Ortsumgehung Exter sind kurz- und mittelfristig nicht umsetzbar. Dies bedeutet für die weitere Standortfindung die Anforderung einer möglichst konfliktfreien oder –armen Anbindung unter Aussparung der Ortslagen.
Darüber hinaus trifft eine mögliche Erweiterung der GI-Bereiche in Uffeln (Kleines Feld und Buhn) auf benachbart liegende Wohnbebauung, was zu Immissionskonflikten führt und Schutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder eingeschränkter gewerblicher Nutzungsmöglichkeit erforderlich gemacht hat / macht. Aus diesen Gründen sind an beiden Standorten auch Erweiterungspotenziale für die Bestandsbetriebe nicht im ausreichenden Maße gegeben. Dies trifft mit Abstrichen auch auf den Standort Exter zu (Siedlungsfläche schließt im Westen an).
Im Vergleich der Eignung der verschiedenen Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen ist vor dem Hintergrund der topografischen Verhältnisse in der Stadt Vlotho auch der besondere Aspekt des Aufwandes der Schmutzwasserentsorgung zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem den Standort GIB Exter, dessen Schmutzwasser über den Bereich Solterberg, dem Hauptklärwerk (nördlich von Vlotho) mittels leistungsstarker und somit energieaufwändiger Pumpen zugeführt werden muss. Für die beiden Bereiche in Uffeln muss der Weserbereich ebenfalls unter Pumpeneinsatz gequert werden.
Insbesondere der Standort Exter ist zusätzlich durch eine besonders hohe Auslastung der Kapazitäten der Schmutzwasserentsorgung (Pumpwerk, Fremdwasserproblem) aktuell nur begrenzt entwicklungsfähig. Eine zusätzliche größere Menge von gewerblichen Abwässern ist hier nicht zu handhaben, ein ggf. erforderlicher separater Anschluss an das Pumpwerk würde vom Standort Exter eine Leitung von mind. 600 m Länge durch das Tal der Salze (NSG Salze / Glimketal) erforderlich machen.
Freie Flächen in einem großflächigen Zusammenhang im Rahmen eines vorhandenen oder geplanten Allgemeinen Siedlungsbereiches bzw. Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches sind an den beiden Standorten in Uffeln nicht gegeben.

Das Ergebnis der gesamtstädtischen Betrachtung zeigt die besondere Eignung des Gewerbegebietes GI-Bereiches Hollwiesen für die angestrebte Erweiterung auf. Der Standort erlangt in allen Prüfungsfeldern eine mittlere bis positive Bewertung und liegt in der Gesamtschau in seiner Eignung für eine Erweiterung der GIB-Darstellung deutlich vor dem Standort Exter.
In einem weiteren Prüfungsschritt sind am Standort Hollwiesen neun Standortvarianten untereinander unter siedlungsstrukturellen- und Umweltgesichtspunkten auf ihre Eignung für die Darstellung eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches hin untersucht worden. Um die angestrebte Größe von ca. 9,1 ha zu erreichen, wurden hierbei die benachbarten Standorte zu Standortkombinationen und –paaren zusammengefasst.
Diese Zusammenfassung von kleineren Teilflächen wurde erforderlich, da keine kurzwegig, direkt zu erschließende, zusammenhängende Fläche von der Gesamtgröße vorlag. Zusätzlich durchschneiden naturräumliche Zäsuren wie Sieke die potenziellen Arrondierungsflächen. Die daraus folgende Kleinteiligkeit der potenziellen Flächen sollte nicht zu mehreren kleinflächigen Erweiterungen an verschiedenen Stellen am Standort Hollwiesen führen.
Die Ergebnisse dieser Prüfung zeigt die Eignung der Flächen südöstlich der Salzuflener Straße in der jetzt in die 1. Änderung eingegangenen Abgrenzung vor allen anderen Prüfungsflächen am Standort Hollwiesen.

5 Situationsbeschreibung

Das Gelände des Änderungsgebietes steigt nach Osten hin zum Wirtschaftsweg „Zum Habuche“ hin an. Liegt die Salzuflener Straße auf Höhe der nördlichen Teilfläche auf einer Höhe von rd. 121 m ü. NN wird eine Höhe von rd. 135 m ü. NN. an der Hofanlage erreicht. Auf Höhe der südlichen Teilfläche liegt die Salzuflener Straße auf einer Höhe von rd. 125 m über NN. Nach Südosten ist die Fläche ansteigend (der Wirtschaftsweg liegt auf rd. 145 m ü. NN). Die Flächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt.
Das Änderungsgebiet liegt in dem im Landschaftsplan „Vlotho“ festgesetzten Landschaftsschutzgebiet “Lipper Bergland“ (L 3.2.1.2). Die Sieke und Bachtäler sind im Biotopkataster erfasst. Zu diesen naturräumlichen Einheiten halten die Flächengrenzen einen Abstand von rd. 25 m ein.

6 Darstellung der Flächennutzung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho stellt im Änderungsgebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.
Die westlich der Salzuflener Straße gelegenen vorhandenen Betriebsstandorte sind als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.
Die Sieke im Bereich des Gewerbegebietes Hollwiesen westlich der Salzuflener Straße und südlich der südlichen Teilfläche werden als Grünfläche oder Wald dargestellt. Südlich der Teilfläche B liegt der Friedhof Wehrendorf.

Im Rahmen der 1. Änderung ist die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ mit zwei Teilflächen nördlich und südlich des Siekes vorgesehen.

Die beabsichtigte Änderung der Darstellungen hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Ziffer 9a BauGB	9,1 ha	-----
Gewerbliche Baufläche gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB	-----	9,1 ha
Gesamt	9,1 ha	9,1 ha

7 Belange der Umwelt

Es liegt ein Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Mai 2017) als gesonderter Teil B vor. Hierbei sind auch die Belange des Artenschutzes geprüft worden. Der Umweltbericht fasst die Auswirkungen der Planungen wie folgt zusammen (S. 44 ff.):

Wesentliche Umweltauswirkungen und Eingriffsminderung
Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch / Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern dargestellt.

Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit
Baubedingte Auswirkungen, wie z. B. Lärm- und Staubemissionen durch Baustellenverkehr, sind temporär auf die Bauphase beschränkt und daher nur bedingt entscheidungserheblich. Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes ist kein Verlust von Flächen mit

Wohnfunktion verbunden. Für die Naherholung sind die Flächen aufgrund ihrer derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von nachrangiger Bedeutung. Die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit hinsichtlich der anlagebedingten Auswirkungen (dauerhafter Funktionsverlust durch Flächenbeanspruchung) für das Schutzgut Mensch einschl. der menschlichen Gesundheit unerheblich.
Konkrete Aussagen zu betriebsbedingten Auswirkungen lassen sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung noch nicht treffen, da nicht bekannt ist, welche Betriebe sich hier zukünftig ansiedeln.
Eine potenzielle Betroffenheit besteht für zwei Einzelhäuser an der Salzuflener Straße (im Gewerbegebiet gegenüber dem Änderungsbereich) und ein Einzelgehöft im Nordosten des Änderungsbereiches (Abstand zum Änderungsbereich ca. 70 m). Baurechtlich festgesetzte Wohngebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Bei Einhaltung der geltenden immissionsrechtlichen Vorgaben kommt es für die Wohnfunktion nicht zu betriebsbedingten Auswirkungen, die das allgemein hinzunehmende Maß übersteigen. Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit werden daher insgesamt nicht als erheblich bewertet.
Die Betroffenheit eines Kurgebietes oder eines anderen Erholungsgebietes ist mit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verbunden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt
Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes ist keine Beanspruchung von Flächen eines FFH- oder Vogelschutzgebietes, FFH-Lebensraumtyps, Naturschutzgebietes, nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops oder des Biotopkatasters NRW verbunden. Betriebsbedingte Auswirkungen auf die genannten Schutzkategorien können aufgrund der bestehenden räumlichen Distanzen ebenfalls ausgeschlossen werden.
Der betroffene Biotop Acker ist in der Umgebung großflächig vorhanden. Arten der Feldflur, die durch die Planung möglicherweise Teile ihres Habitats verlieren, haben somit die Möglichkeit auf Flächen in der Umgebung auszuweichen.
Der geplante Änderungsbereich schließt an ein vorhandenes Gewerbegebiet an. Damit kommt es nicht zu einer Unterbrechung von Funktionsbeziehungen in der freien Landschaft, wie bei einem solitär liegenden Plangebiet. Der Biotopverbund zwischen den Freiflächen im Osten des Untersuchungsgebietes mit den dort eingelagerten Wald- und Gehölzbeständen und dem Forellenbachtal bleibt durch die Erhaltung des Siektals zwischen den beiden Teilflächen des Änderungsbereiches weiterhin aufrechterhalten. Erhebliche Auswirkungen auf den Biotopverbund sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes daher nicht verbunden.

Schutzgut Boden
Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes führt in Verbindung mit der Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen zu einer dauerhaften Überbauung und Neuversiegelung von Boden. Damit werden die unter Pkt. ***Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.*** *beschriebenen Bodenfunktionen innerhalb des Änderungsbereiches 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 Änderung des Flächennutzungsplanes für das Schutzgut Boden erhebliche Umweltauswirkungen verbunden.*

Schutzgut Wasser
Trinkwasserschutzgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht festgesetzt. Das Plangebiet erstreckt sich jedoch über Teile des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen (Zone IV und Zone III B). Vor dem Hintergrund des guten mengenmäßigen Zustandes des Grundwasserkörpers führt die angestrebte, relativ kleinflächige Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das betroffene Heilquellenschutzgebiet „Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen“ (Nr. 391820).
Gem. § 44 Landeswassergesetz NRW, ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Bei der Planung von Neubaugebieten sind grundsätzlich Maßnahmen zum Wassermengenausgleich vorzusehen. Die Einleitungsmenge wird in der Regel mindestens auf den natürlichen Abfluss des Einzugsgebietes gedrosselt. Bei Einhaltung dieser Vorgaben

sind Ausbaumaßnahmen zur Erhöhung der hydraulischen Leistungsfähigkeit an Fließgewässern als Vorfluter der Flächenentwässerung nicht erforderlich. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes hat damit auch keinen Einfluss auf das Abflussverhalten bzw. das Überschwemmungsgebiet des Forellenbachs.
Zu dem Siek zwischen den beiden Teilflächen und dem Siek im Süden des Änderungsbereiches wird ein Schutzstreifen von mind. 25 m eingehalten. Ein Eingriff in die Oberflächengewässer (Fließgewässer und Stillgewässer) ist mit der Änderung des Flächennutzungsplanes daher nicht verbunden.

Schutzgut Klima / Luft
Für die möglicherweise produktionsbedingte Freisetzung von Luftschadstoffen gelten die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Bei einer Einhaltung dieser Vorgaben kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Teilschutzgut Luft. Eine konkrete Regelung bzgl. der zulässigen Betriebe erfolgt auf der Ebene der verbindlichen-Bauleitplanung (Bebauungsplan / Baugenehmigung).
Eine erhebliche Immissionsbelastung sensibler Bereiche, wie Wohngebiete oder Kurgebiete (z. B. Bad Seebruch im Osten des Änderungsbereiches) durch eine Verlagerung von Emissionen mit dem Wind (bei überwiegend westlichen Winden) ist aufgrund der bestehenden Topografie (Tallage) und der relativ großen Entfernung zwischen dem Gewerbestandort Hollwiesen und der umgebenden Wohnbebauung von ca. 1 km aufgrund der Verdünnungseffekte nicht zu erwarten.
Klimaökologisch führt der dauerhafte Verlust von Freiflächen durch Überbauung zu einer Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes. Da das Untersuchungsgebiet in nordwestlicher Richtung fällt, besteht ein funktionaler Bezug zwischen den Freiflächen als potenziellen Ausgleichsräumen und den nordwestlich davon gelegenen klimatischen Lasträumen (gewerbliche Bebauung nordwestlich der Salzuflener Straße).
Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Erweiterung des Gewerbegebietes als klimatischer Lastraum auf einer Breite von ca. 150 m in den Ausgleichsraum südöstlich der Salzuflener Straße vorbereitet. Die von den Hangflächen in südöstlicher Richtung abfließende Kaltluft wird durch die zukünftige Bebauung am Boden gebremst. Bei Erreichen einer entsprechenden Mächtigkeit fließt die Kaltluft über die zukünftige Bebauung in den Lastraum südöstlich der Salzuflener Straße und trägt dort weiterhin zur Frischluftversorgung bei. Eine Frischluftschneise z.B. in Form eines in der Hauptwindrichtung verlaufenden Grünzuges, ist von einer zukünftigen Bebauung nicht betroffen.
Der geplante Änderungsbereich wird der vorhandenen Bebauung an der Salzuflener Straße im Südosten bandartig vorgelagert und in Südwest-Nordost-Richtung ausgerichtet. Die zukünftige Bebauung steht somit nicht quer zur Hauptwindrichtung. Veränderungen des Windfeldes werden damit, soweit zum gegenwärtigen Planungsstand absehbar, vermieden.
Insgesamt werden die mit der angestrebten Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Auswirkungen für das Schutzgut Klima / Luft nicht als erheblich eingestuft.

Schutzgut Landschaft
Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ausdehnung der Bebauung in den Freiraum vorgeschoben. Hiervon sind jedoch keine bedeutsamen oder landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche betroffen. Die Auswirkungen auf das Kriterium bedeutsame / landesbedeutsame Kulturlandschaft sind daher unerheblich.
Die für das Plangebiet typischen Siektäler, sowie die Wälder als markante Kulturlandschaftselemente sind von der angestrebten Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Ein bewaldetes Siektal zwischen den beiden Teilflächen des Änderungsbereiches bleibt erhalten. Erhebliche Auswirkungen auf markante Kulturlandschaftselemente sind mit der Änderung des FNP daher nicht verbunden.
Die gegenwärtig durch die Salzuflener Straße vorgegebene Zäsur (Begrenzung) zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet und der freien Landschaft wird mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben. Es kommt zu einer deutlichen Veränderung der Wahrnehmung des Landschaftsbildes von der Salzuflener Straße aus in südöstlicher 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 GIB jedoch gemindert.
Mit Berücksichtigung des nutzungsbedingt als gering einzuschätzenden landschaftsästhetischen Eigenwertes und der durch die Angliederung der gewerblichen Baufläche an vorhan-

dene Bebauung erreichten Minderung der Landschaftszersiedelung wird die Erheblichkeit der Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf das Landschaftsbild als nachrangig eingestuft.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Die o.g. unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind durch die Salzuflener Straße von dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes abgetrennt. Sie liegen innerhalb eines im FNP ausgewiesenen Gewerbegebietes. Von der Darstellung eines GIB auf der Südostseite der Salzuflener Straße sind die Gebäude nicht betroffen.
Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich keine Naturdenkmale und bekannten Bodendenkmale. Die geplante Änderung des FNP hat somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Kulturdenkmale, Naturdenkmale und bekannte Bodendenkmale. Nach Mitteilung des LWL-Archäologie für Westfalen können archäologische Fundplätze im Plangebiet aufgrund von Erfahrungen nicht ausgeschlossen werden.

Sachgüter
Als Sachgut geht mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes landwirtschaftliche Nutzfläche mit einer Größe von ca. 9 ha verloren. Das Sachgut landwirtschaftliche Nutzfläche ist von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes damit betroffen. Weitere bodengebundene Sachgüter wie z. B. Rohstofflagerstätten, Windvorrangflächen etc. sind im Plangebiet nicht vorhanden.“

Die möglichen schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen und Maßnahmen des Klimaschutzes sowie der Energieeffizienz werden aufgezeigt und im Hinblick auf die Umsetzung auf den weiteren Planungsstufen beschrieben (S 48ff):

Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen
*Minderung der Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** (Wohnfunktion) durch eine immissionsschutzbezogene Gliederung des Gebietes unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben.*
*Minderung der Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere, Pflanzen** und **biologische Vielfalt** durch Ausweisung/Festsetzung von Abstandsflächen zu dem Siek zwischen den Teilflächen des Änderungsbereiches in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.*
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.
*Gemäß § 1 BBodSchG sind bei Einwirkungen auf den **Boden** Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden.*
*Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Boden** lassen sich generell durch folgende Maßnahmen minimieren:*
- *Sachgerechter Umgang mit Schadstoffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenhaushaltes herbeiführen könnten, z. B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen.*
- *Die Erdarbeiten erfolgen unter Beachtung der DIN 18300, Abtrag und Lagerung von Oberboden sowie von Unterboden, der für Vegetationszwecke vorgesehen ist, unter Beachtung der DIN 18915 sowie der ZTVLa-StB05 (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Landschaftsbauarbeiten im Straßenbau).*
- *Der Ab- und Auftrag von Oberboden wird gesondert von allen anderen Bodenarbeiten durchzuführen. Bodenaushub ist soweit technisch möglich innerhalb der Planflächen zu verbringen. Verunreinigungen sind ordnungsgemäß abzutragen und sachgerecht zu entsorgen.*
- *Vermeidung eines möglichen Schadstoffeintrags in den Boden durch gebündelte Abführung und Reinigung der Straßenabwässer.*

– *Rekultivierung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten durch Tieflockerung und ggf. durch eine Zwischenansaat mit Leguminosen.*

Durch die Anordnung eines mit Gehölzen bestandenen Grünzuges/Grünstreifens an der Nordostgrenze des Plangebietes kann die geplante Bebauung vor abgeschwemmten Boden bei möglichen Starkregenereignissen geschützt werden.

*Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Wasser** werden durch eine Entwässerungsplanung entsprechend den anerkannten Regeln der Technik minimiert.*
Gemäß § 1 WHG sind Beeinträchtigungen des Wassers zu vermeiden, um gemäß dem wasserwirtschaftlichem Vorsorgegrundsatz eine möglichst nachhaltige Entwicklung des Schutzgutes zu gewährleisten. Weiterhin ist, insbesondere in Bezug auf die nachfolgenden Planungsebenen gem. § 51a Landeswassergesetz NRW, anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.
Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird auf den natürlichen Landabfluss reduziert.

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sollen im Plangebiet wasserdurchlässig befestigt werden sofern keine nutzungsbedingten Verunreinigungen des Grundwassers zu erwarten sind.
*Zur landschaftlichen Einbindung und Minderung der Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** wird die gewerbliche Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft mit einer Gehölzpflanzung versehen.*

Klimaschutz / Energieeffizienz
Die Nutzung regenerativer Energien (z. B. Photovoltaik) sowie von Synergieeffekten zwischen verschiedenen Betrieben (z. B. die Nutzung von Abwärme zu Heizungszwecken) mit dem Effekt einer Verminderung des CO_2 Ausstoßes wird geprüft.
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (auf der Ebene des Bebauungsplanes) werden diese Maßnahmen ggf. weiter differenziert und über entsprechende Festsetzungen gesichert.
Bei der Quantifizierung der Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsbilanzierung) sind Festsetzungen, die Einfluss auf den Umfang erforderlicher Kompensationsmaßnahmen haben, entsprechend zu berücksichtigen. Ggf. verbleibender Kompensationsbedarf sollte über multifunktional wirksame Maßnahmen abgedeckt werden, um einen sparsamen und agrarstrukturell verträglichen Umgang mit Flächen zu ermöglichen und den Anforderungen des § 15 Abs. 3 BNatSchG Rechnung zu tragen. Die für die Maßnahmen erforderlichen Flächen sind verbindlich nachzuweisen.

Sicherung archäologischer Fundplätze
Zur Vermeidung einer Zerstörung im Plangebiet nicht auszuschließender archäologischer Fundplätze ist eine archäologische Untersuchung mit ausreichender Vorlaufzeit vor der Inanspruchnahme (mind. 8 Wochen) notwendig.

Weitere Planungsschritte
Die Eingriffsermittlung und die Bilanzierung des mit der Umsetzung der Bauleitplanung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die Planung entsprechender Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

8 Verkehr

Die Erschließung des Änderungsgebietes mit den beiden Teilflächen erfolgt ausschließlich durch eine direkte Anbindung an die Salzuflener Straße im Westen. Neben dem betriebsbezogenen Wirtschaftsverkehr (durch LKW) ist zudem mit dem Beschäftigtenverkehr von rd. 200 Arbeitsplätzen (AP) zu rechnen (Annahme: Kleinteiligere gewerbliche und eher handwerkliche Nutzungen mit einer Dichte von 20 – 30 AP/ha). Diese können sich über die Neue Landstraße und Herforder Straße nach Norden (in Richtung der BAB 2) sowie Salzuflener Straße und Wehrendorfer Straße Richtung Süden örtlich und überörtlich verteilen.

Der Bereich Salzuflener Straße wird zurzeit durch die Linie 434/VB 1 erschlossen. Die regionale Buslinie verbindet dabei Herford mit Vlotho, das Liniennetz der VlothoBus GmbH (VB) erschließt das Vlothoer Stadtgebiet. Die dabei angefahrenen Haltestellen liegen im Süden an der Wehrendorfer Straße und im Westen an der Rottstraße.

9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

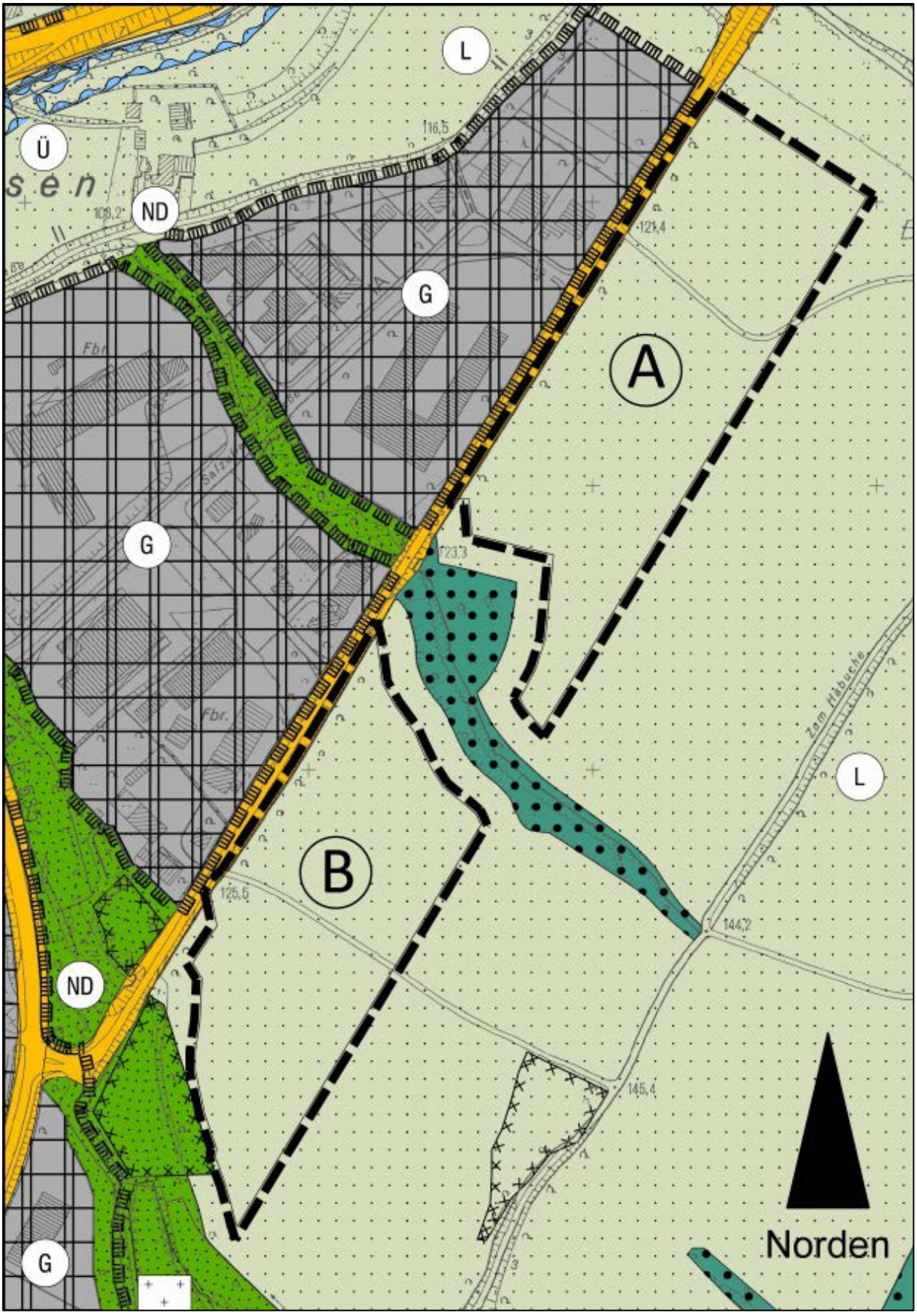
Innerhalb der Fläche liegen keine Denkmale bzw. sind Bodendenkmale sind nicht bekannt. Im Planungsgebiet können nach den Erfahrungen der LWL-Archäologie für Westfalen archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. Ihre Entdeckung bzw. Untersuchung erst zum Zeitpunkt der laufenden Erschließungs- und Bebauungsarbeiten werden den weiteren Ausbau im Planungsgebiet erschweren, verzögern oder möglicherweise gar verhindern. Um dieser oben genannten Situation vorzubeugen und um Planungssicherheit zu schaffen, ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Diese sollte sinnvoller Weise auf den Straßentrassen durchgeführt werden. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden.

Vlotho, im Juli 2017

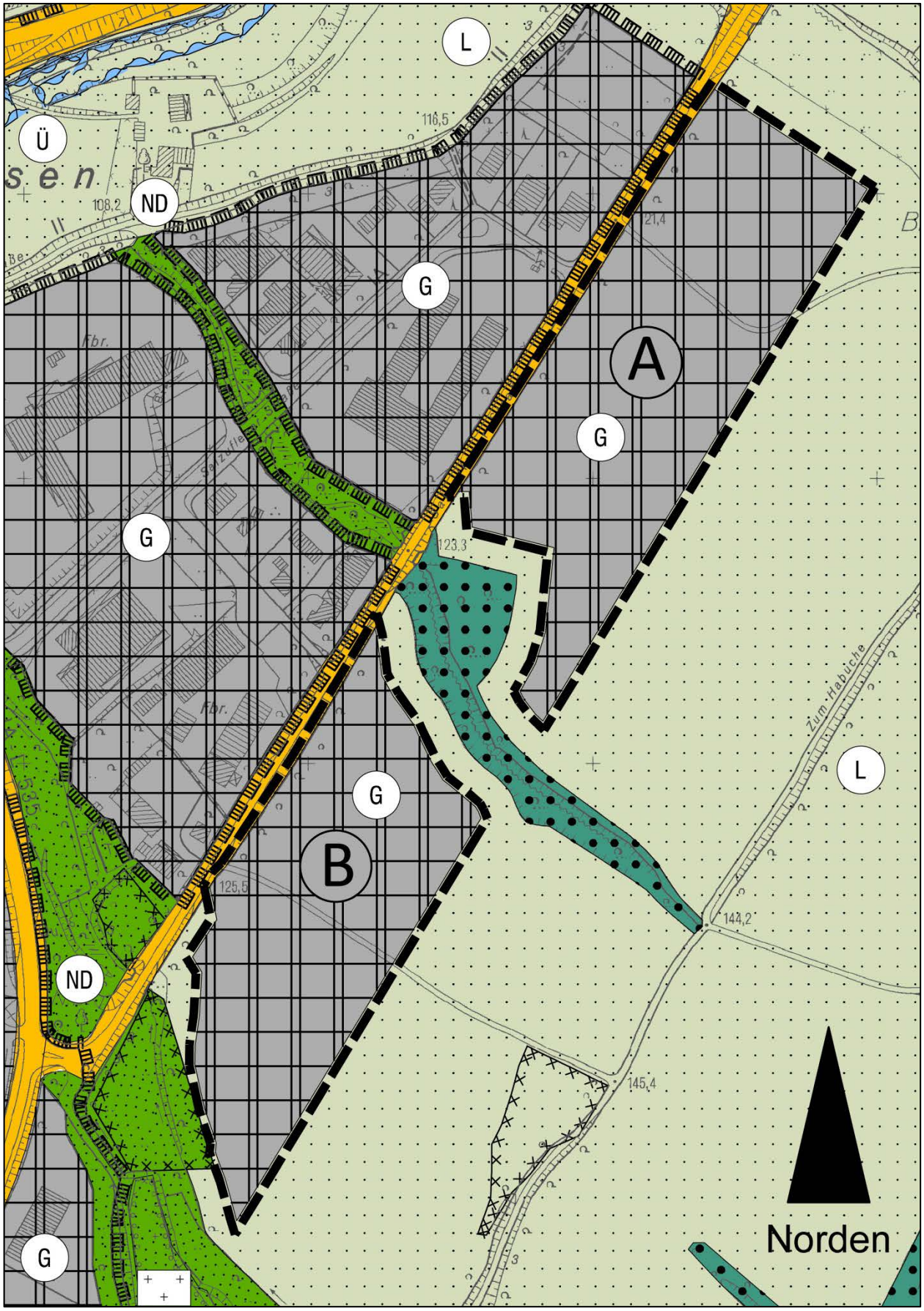
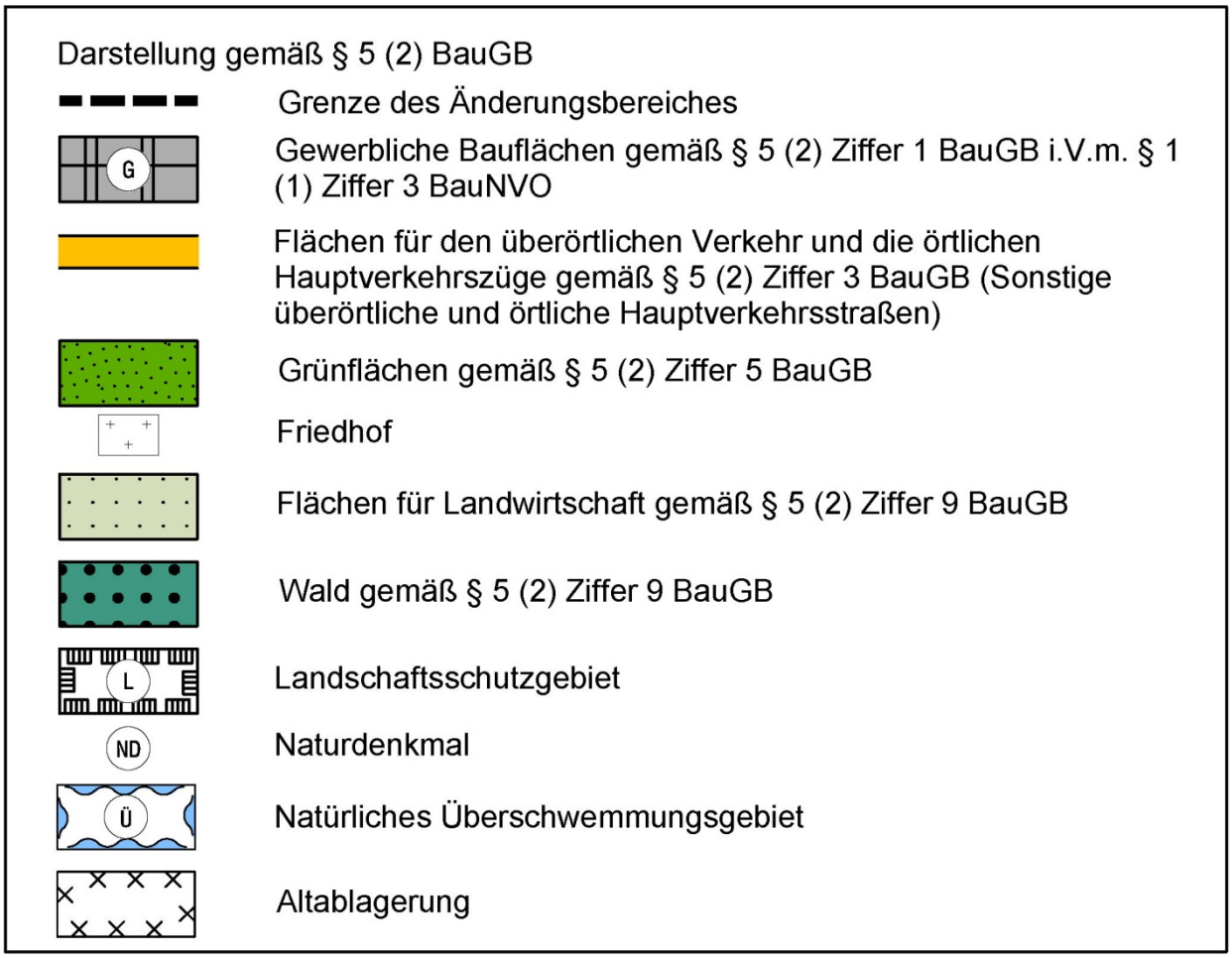
Stabsstelle Stadtentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit und Bauen der Stadt Vlotho

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

Anhang: Zurzeit rechtsverbindliche Darstellungen mit Änderungsbereich und Teilflächen



Anhang: **Darstellungen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Teilflächen A und B**



Anhang: Legende