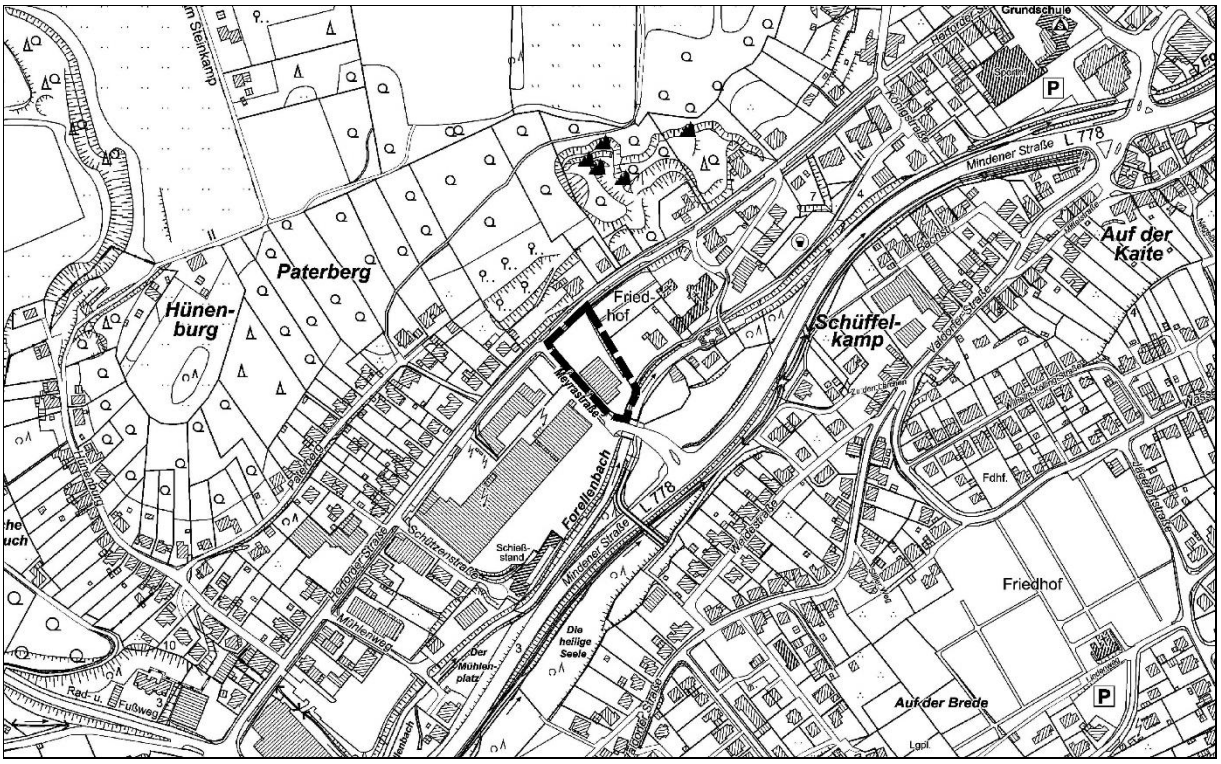
STADT VLOTHO

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“

Ortsteil: Kernstadt Vlotho
Plangebiet: Teilbereich östlich „Meyrastraße“ / nördlich L 778 „Mindener Straße“ / südlich „Herforder Straße“



Begründung

Satzung gem. § 10 (1) BauGB

15.02.2023

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Anlass und Ziele der Planung ... 1

2 Verfahren ... 2

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Bebauungsplanänderung ... 4

4 Situationsbeschreibung ... 5

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation ... 5

4.2 Planungsrechtliche Situation ... 8

5 Planungsrechtliche Vorgaben ... 9

5.1 Ziele der Raumordnung ... 9

5.2 Flächennutzungsplan ... 11

5.3 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Vlotho 2022 ... 12

5.4 Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz ... 13

5.5 Planungsalternativen ... 13

6 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung ... 13

7 Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“ ... 14

7.1 Art der baulichen Nutzung ... 14

7.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen ... 18

7.3 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) ... 19

7.4 Erschließung / Verkehrsflächen / Nebenanlagen ... 19

7.5 Grünflächen / Pflanzflächen ... 20

8 Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung / Technischen Infrastruktur ... 22

8.1 Trinkwasser / Löschwasser ... 22

8.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser ... 22

8.3 Elektrizität / Gas / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen ... 23

8.4 Abfallbeseitigung ... 23

9 Auswirkungen auf die Belange der Umwelt ... 23

9.1 Umweltbericht ... 23

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 24

9.3 Artenschutz ... 25

9.4 Boden- und Wasserschutz / Altlasten ... 26

9.5 Immissionsschutz ... 27

9.6 Klimaschutz ... 28

10 Belange des Denkmalschutzes ... 29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung 6
Abbildung 2: Blick auf den Standort von Süden (Meyrastraße) 6
Abbildung 3: Blick auf den Standort mit dem aufgegebenen leerstehenden Gebäude 7
Abbildung 4: Blick auf den Standort von Norden (Meyrastraße) 7
Abbildung 5: Blick auf den Standort von der Nordseite mit der Herforder Straße 8
Abbildung 6: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1.1 A "Rahlbruch" mit Änderungsgebiet 9
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld 10
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) mit der Lage des Plangebietes 11
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho 11

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“

Ortsteil:	Kernstadt Vlotho
Plangebiet:	Teilbereich östlich „Meyrastraße“ / nördlich L 778 „Mindener Straße“ / südlich „Herforder Straße“
Verfahrensstand:	**Satzung**

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Planungsanlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Drogerie-Fachmarktes unterhalb der sog. Großflächigkeit (> 800 m² Verkaufsfläche) an dem Standort „Meyrastraße 4“ (Gemarkung Vlotho, Flur 13, Flurstück 302).
Dieses geschieht auf Antrag des Betreibers im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer des betroffenen Grundstückes innerhalb des Plangebietes.

Mit der Errichtung des Drogerie-Fachmarktes an dem Standort geht im Falle der Rechtskraft der Bauleitplanung eine Verlagerung des von dem Betreiber betriebenen Drogeriefachmarktes an dem Standort „Minske-Markt“ mit einer Größe von rd. 422 m² Verkaufsfläche einher. Der „Minske-Markt“ liegt westlich der Meyrastraße und stellt aufgrund der dort bestehenden Betriebe bzw. der Agglomeration von Betrieben großflächigen Einzelhandel dar. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt dort rd. 6.120 m² und ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ geregelt.

Der Betrieb des an dem Standort befindlichen Gewerbes (Fahrzeugwerkstatt) ist bereits eingestellt. Das öffentliche Interesse an der Nutzung und Aktivierung des Standortes besteht darin, einer heutigen vorhandenen Mindernutzung entgegenzuwirken und in der langfristigen Absicherung der Versorgung in dem Stadtteil / Siedlungsschwerpunkt Kernstadt Vlotho.

Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes soll „Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung“ gemäß § 8 BauNVO i. V. m. §§ 1 (5), (9) BauNVO sein.
Die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „kleinflächiger Einzelhandel“ ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 (3) BauGB hier nicht erforderlich.
Auch wäre eine solche Festsetzung nicht von § 11 BauNVO gedeckt. Die Festsetzung eines Sondergebiets scheidet aus, wenn die planerische Zielsetzung durch die Festsetzung eines Baugebiets nach §§ 2 bis 10 BauNVO verwirklicht werden kann und dies ggf. in Kombination mit Festsetzungen auf der Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO erfolgt. Das Plangebiet eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO muss sich bei einer Gesamtbetrachtung von dem typischen Erscheinungsbild eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 10 BauNVO abheben. Auch der Zweck des Sondergebietes für einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb kann die Zulässigkeit der Gebietsfestsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO nicht begründen. Denn durch das beliebige Herauslösen einzelner Grundstücke aus dem Planungsverbund und der Festsetzung kleiner bis kleinster Sondergebiete mit unterschiedlichsten Nutzungseinschränkungen, die lediglich eine konkrete bauliche Nutzung festlegen, würden gemeindliche punktuelle Planungsvorstellungen durchgesetzt, die nahezu willkürlich und losgelöst von den ausgewogenen und aufeinander abgestimmten Baugebietstypen mit ihren unterschiedlichen Schutz- und Nutzungsansprüchen sind bzw. sein können (OVG NRW, Urteil vom 05.12.2017 -10 D 84/15.NE -).

Durch die Reduzierung auf nur eine Nutzungsart würde im Rahmen der Angebotsplanung eine bestimmte Nutzung von Grundstücken quasi erzwungen werden, während eine unzulässige Negativplanung im Gewand einer positiven Festsetzung erfolgt, gerade wenn der Grundstückseigentümer eine Nutzungsänderung beabsichtigt.
Nachdem die Baunutzungsverordnung für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe u.a. die Festsetzung eines Gewerbegebietes vorsieht und vorschreibt, ist es der Kommune verwehrt, über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ein neues Baugebiet zu erfinden (Typenzwang der Baunutzungsverordnung).
Mit der Festsetzung „Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung“ wird der heute bereits in dem Bebauungsplan Nr. 1.1 A „Rahlbruch“ im Osten getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung weiterhin entsprochen.

Die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO, welches auch die Zulässigkeit von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben beinhaltet, wird nicht vorgenommen, da die für ein Mischgebiet erforderliche „Mischung“ mit Wohnnutzung / Wohngebäuden an dem Standort planerisch nicht gewollt ist.
Eine Festsetzung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO scheidet aufgrund der nicht beabsichtigten Entwicklung einer Kerngebietsfläche in dem Bereich aus.

2 Verfahren

Der zuständige Ausschuss des Rates der Stadt Vlotho hat beschlossen, den Antrag des Betreibers im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer des betroffenen Grundstückes innerhalb des Plangebietes zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens anzunehmen und die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Änderungsverfahren einzuleiten.

Somit macht die Stadt Vlotho mit der Entsprechung des Antrages auf diese Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechendes Baurecht zu schaffen.
Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Sicherung und Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes im Gemeindegebiet).
Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun mittels Antrags 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, da die brachgefallene innerstädtische Gewerbefläche nunmehr durch eine Nachnutzung aktiviert werden soll.
Bei der Wahl des Planungsinstruments, das die Stadt Vlotho in der jeweiligen Planungssituation als zielführend erachtet, um ihre Planungsziele zu erreichen, ist sie im Rahmen des § 1 (3) Satz 1 BauGB weitestgehend frei. Sie darf grundsätzlich auch einen Angebotsbebauungsplan aufstellen / ändern, um (zumindest auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers planungsrechtlich zu ermöglichen.
Die grundsätzliche Planungsformenwahlfreiheit der Stadt Vlotho in den Grenzen des § 1 (3) Satz 1 BauGB bringt es mit sich, dass sie sich bei der Ausgestaltung der einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans, der (auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers im Blick

hat und für dieses ein Gewerbegebiet ausweist, nicht in konzeptionelle Widersprüche hinsichtlich der Angebots- und der vorhabenbezogenen Elemente des Plans verstrickt und keine planungsrechtlich unzulässigen Mischformen zwischen Angebotsbebauungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan schaffen darf.

Welches Maß an Konkretisierung bauplanerische Festsetzungen haben müssen, ist eine Frage des Einzelfalls. Die gebotene Konkretisierung hängt wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, von den Planungszielen und insbesondere auch von den örtlichen Verhältnissen ab.

Die Stadt Vlotho kann im Rahmen ihres durch § 1 (3) Satz 1 BauGB begrenzten Planungsermessens prinzipiell zwischen verschiedenen planungsrechtlichen Instrumenten frei wählen. Dies gilt allgemein auch für die Wahl zwischen Angebotsbebauungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan.

Die Stadt Vlotho ist nicht gezwungen, über einen mit einer Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers nach § 12 (1) Satz 1 BauGB gekoppelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan sicherzustellen, dass das dem Planungsanlass zugrunde liegende Ansiedlungsvorhaben tatsächlich dem konkreten Planungshintergrund gemäß verwirklicht wird. Da durch Bebauungspläne die planerischen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebiets für mehrere Jahrzehnte geschaffen werden, darf die Stadt Vlotho grundsätzlich auch dann Bauleitpläne aufstellen, wenn die Planrealisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht vollumfänglich gesichert oder im Detail absehbar ist. Diese rechtlich größere Flexibilität des Angebotsbebauungsplans gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welche die Stadt Vlotho im Hinblick auf die Planumsetzung nicht auf ein bestimmtes Vorhaben und einen bestimmten Vorhabenträger fixiert, ist zumindest aus dem Blickwinkel des § 1 (3) Satz 1 BauGB ein rechtmäßiger Beweggrund, diesem Planungsinstrument den Vorzug zu geben, um eine Planumsetzung – wie und durch wen auch immer – für die Zukunft zu gewährleisten.

Die Planung erhält den Titel 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“.

Die Bauleitplanung wird im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert und erweitert.
Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (vgl. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) wird gem. § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgesehen. Damit ist kein Umweltbericht erforderlich.

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung, da eine Bebauung einer zurzeit im Innenbereich gelegenen Fläche ermöglicht wird.
- Die Planung trägt einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung und dient der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Bebauungsplanes liegt faktisch unter 20.000 m². Eine Betrachtung der Kumulation der Grundflächen, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und

zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, kann hier entfallen, da die das Plangebiet umgebenden Flächen bereits hinsichtlich ihrer zulässigen Ausnutzbarkeit bauplanungsrechtlich überplant sind. Das Gebiet der Bauleitplanung hat eine Größe von 2.812 m².

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a (1) Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen

und

b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) - keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben
Dies bedeutet, dass durch die Bauleitplanung keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

zu b) - keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter
Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG). Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Zwar kann mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden, dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 9 Auswirkungen auf die Belange der Umwelt).

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“ in dem entsprechenden Geltungsbereich der Änderung ersetzt. Mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung gelten – bezogen auf den Geltungsbereich – entgegenstehende Festsetzungen als aufgehoben. Im Falle einer ausbleibenden Rechtskraft der genannten Änderung wirkt der bestehende Bebauungsplan weiterhin. Der betroffene Bebauungsplan bleibt in dem von der Änderung nicht betroffenen Teilbereich / Geltungsbereich als selbständig vollziehbarer Bebauungsplan erhalten.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“ liegt innerhalb der Gemarkung Vlotho und umfasst in der Flur 13 das Flurstück 302.
Der verbindliche Geltungsbereich der Änderungsplanung mit einer Größe von rd. 0,28 ha ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus

- der Planzeichnung und der entsprechenden Legende,
- den Rechtsgrundlagen,
- den planungsrechtlichen Festsetzungen,
- den Hinweisen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Zudem wurden erstellt:

- Betrachtung der Umweltbelange (Höke Landschaftsarchitektur I Umweltplanung, Bielefeld)
- Eingriffsbilanzierung des Eingriffs durch die Rodung der Gehölze (Höke Landschaftsarchitektur I Umweltplanung, Bielefeld)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur I Umweltplanung, Bielefeld)
- Schallimmissionsprognose (RP Schalltechnik, Osnabrück)
- Orientierende Altlastenuntersuchung (Wessling GmbH, Altenberge)

4 Situationsbeschreibung

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist im Süden durch einen leerstehenden eingeschossigen Gewerbebau geprägt. An diesen schließt nördlich eine ehemals zu dem Betrieb gehörende Stellplatzfläche an. Südlich des Änderungsgebietes verläuft ein Fuß-/Radweg, der den daran liegenden Forellenbach begleitet. Im Norden begrenzt die Herforder Straße das Gebiet.
Östlich des Gebietes grenzt ein Kirchengrundstück mit Friedhof an. Der Grenzverlauf wird hier durch großkronige Bäume bestimmt.
Die Flächen westlich der Meyrastraße sind vollständig durch den im Bestand vorhandenen Einzelhandelskomplex „Minske-Markt“ eingenommen, der 2008 eröffnet wurde.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Wohnnutzung mehr. Das betreffende Gebäude ist seit dem 01.01.,2021 leergezogen, so dass hier im Rahmen der Bauleitplanung kein Sozialplan nach § 180 BauGB erforderlich wird.

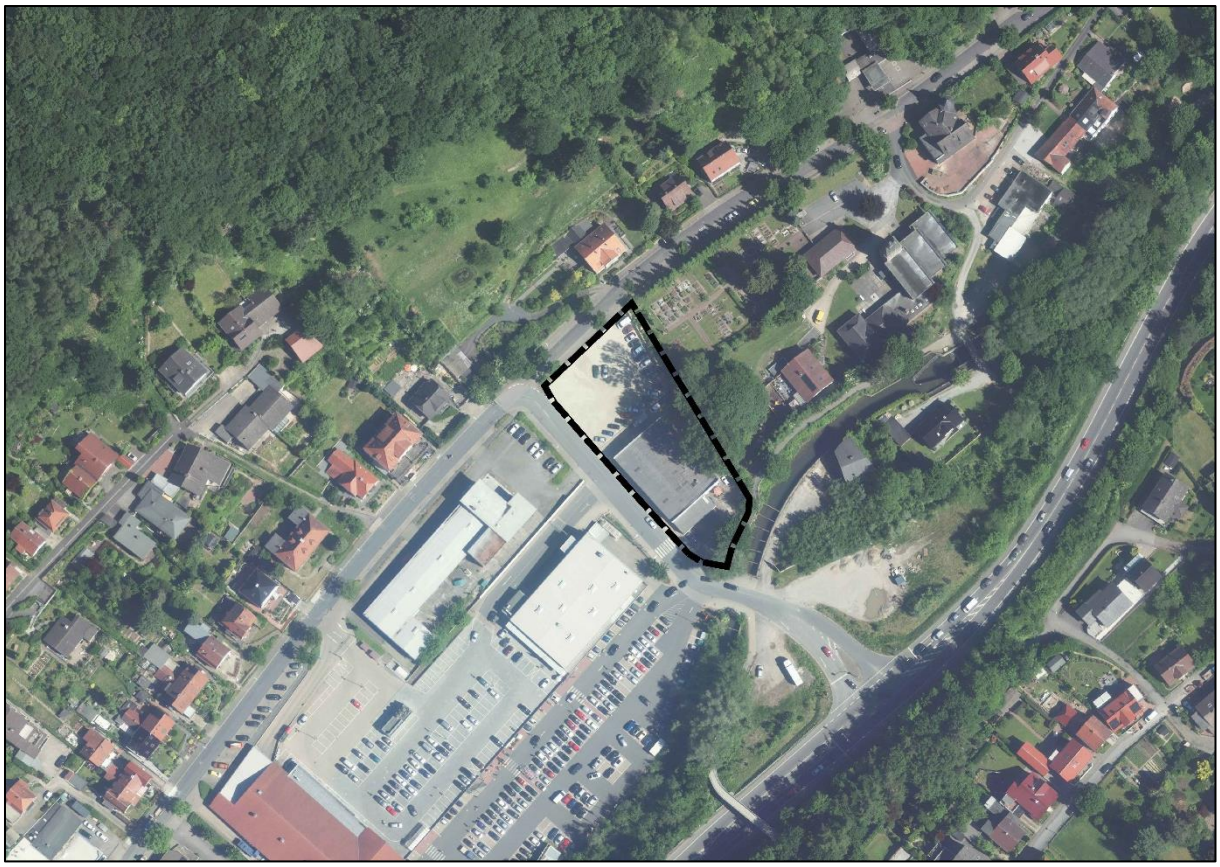


Abbildung 1: Luftbild mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung, o. M.

Abbildung 2: Blick auf den Standort von Süden (Meyrastraße)

Abbildung 3: Blick auf den Standort mit dem aufgegebenen leerstehenden Gebäude

Abbildung 4: Blick auf den Standort von Norden (Meyrastraße)

Abbildung 5: Blick auf den Standort von der Nordseite mit der Herforder Straße

4.2 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“.

Dieser setzt für das Änderungsgebiet im Süden fest:

- Art der Nutzung: eingeschränktes Gewerbegebiet
  Es sind grundsätzlich nur solche Betriebe zulässig, die nicht zu gegenseitigen Beeinträchtigungen oder zu einer Beeinträchtigung der im Einwirkungsbereich vorhandenen sonstigen Wohnnutzung führen.
- Maß der baulichen Nutzung:
  Bauweise: offen
  Grundflächenzahl: max. 0,6
  Anzahl der Vollgeschosse: max. I (*Es können max. 2-geschossige Büro- und zugehörige Wohngebäude zugelassen werden.*)
- Baugestalterische Festsetzungen: keine

Zu dem südlich angrenzend festgesetzten Fuß- / Radweg am Forellenbach ist eine Anpflanzungsfläche festgesetzt.

Im Norden des Änderungsgebietes ist „Private Grünfläche“ in einem Abstand von 5,00 m zur festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes festgesetzt. Zur nördlich angrenzenden Herforder Straße sowie entlang des Fußweges im Südosten ist eine Anpflanzungsfläche / Grüneinfriedung festgesetzt.
Diese sind an der Herforder Straße nie zur Ausführung gekommen. Ebenso ist die festgesetzte „private Grünfläche“ nie zur Ausführung gekommen. Der gesamte Standort wurde gewerblich genutzt, durch Bebauung oder versiegelte Stellplatzfläche.

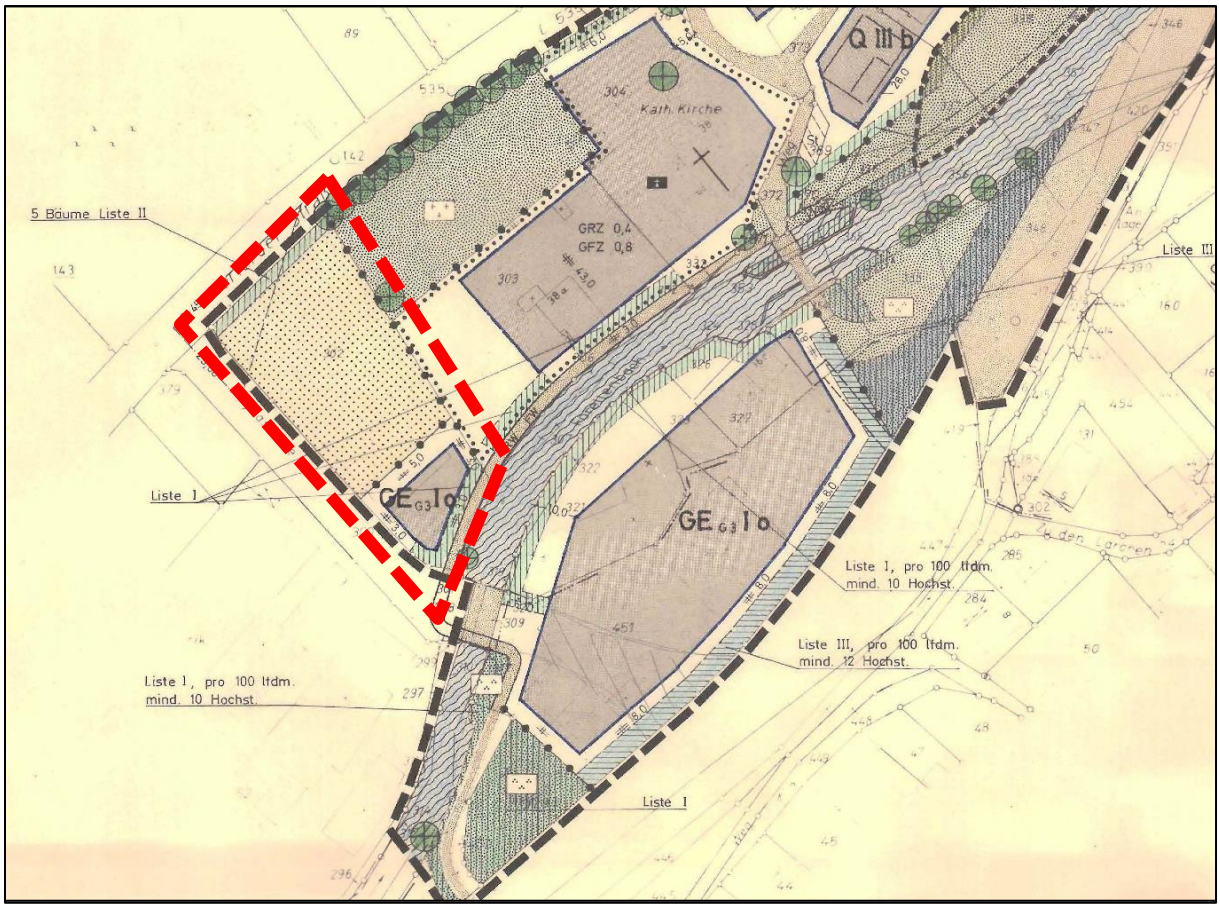


Abbildung 6: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1.1 A "Rahlbruch" mit Änderungsgebiet, o. M.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“ grenzen östlich an das Änderungsgebiet die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche (Friedhof)“ sowie die Festsetzung von „Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche)“ an. Südlich des Forellenbaches ist ebenfalls eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld – weist das Plangebiet und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus.

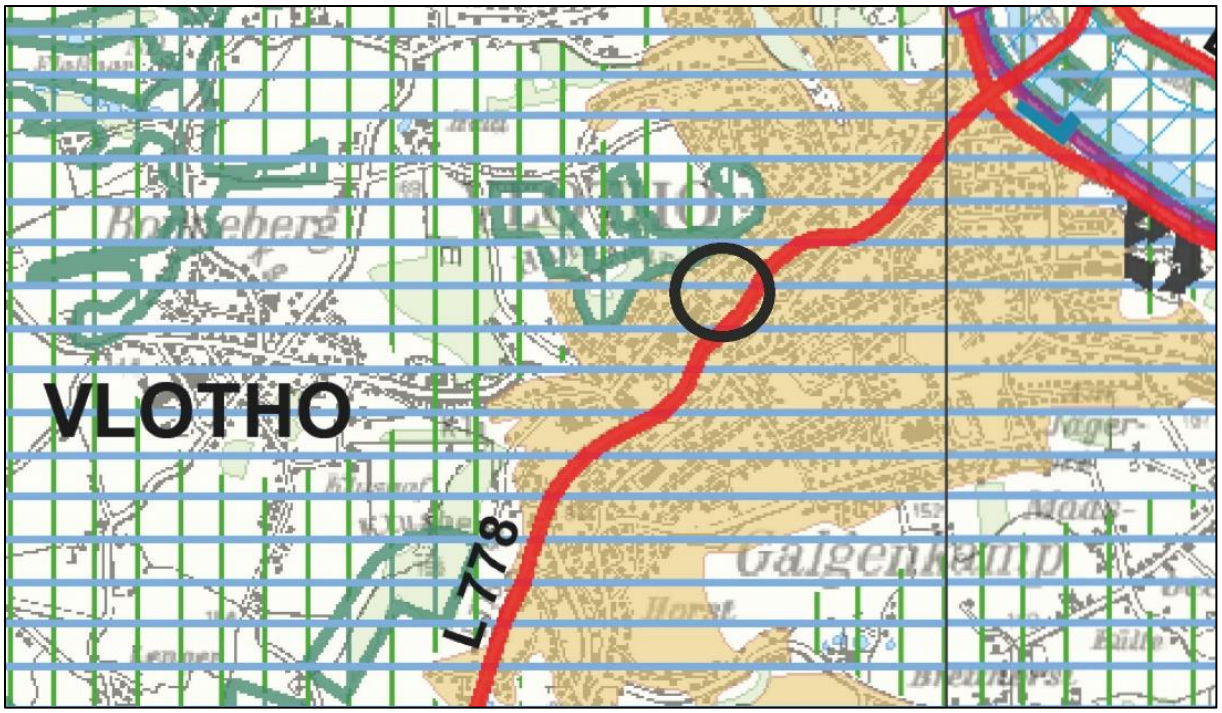


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld, o. M.

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 28. September 2015 die Regionalplanungsbehörde (Dezernat 32 der Bezirksregierung Detmold) beauftragt, mit der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold als einheitlicher Regionalplan für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) zu beginnen.
Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2020 einstimmig das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet. Sobald das Raumordnungsplanverfahren mit dem Erarbeitungsbeschluss begonnen hat, ist von einem in Aufstellung befindlichen Ziel auszugehen. Mithin sind die Darstellungen des Regionalplan OWL – Entwurf 2020 bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Im Regionalplan OWL – Entwurf 2020 wird das Plangebiet weiterhin als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“ steht somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

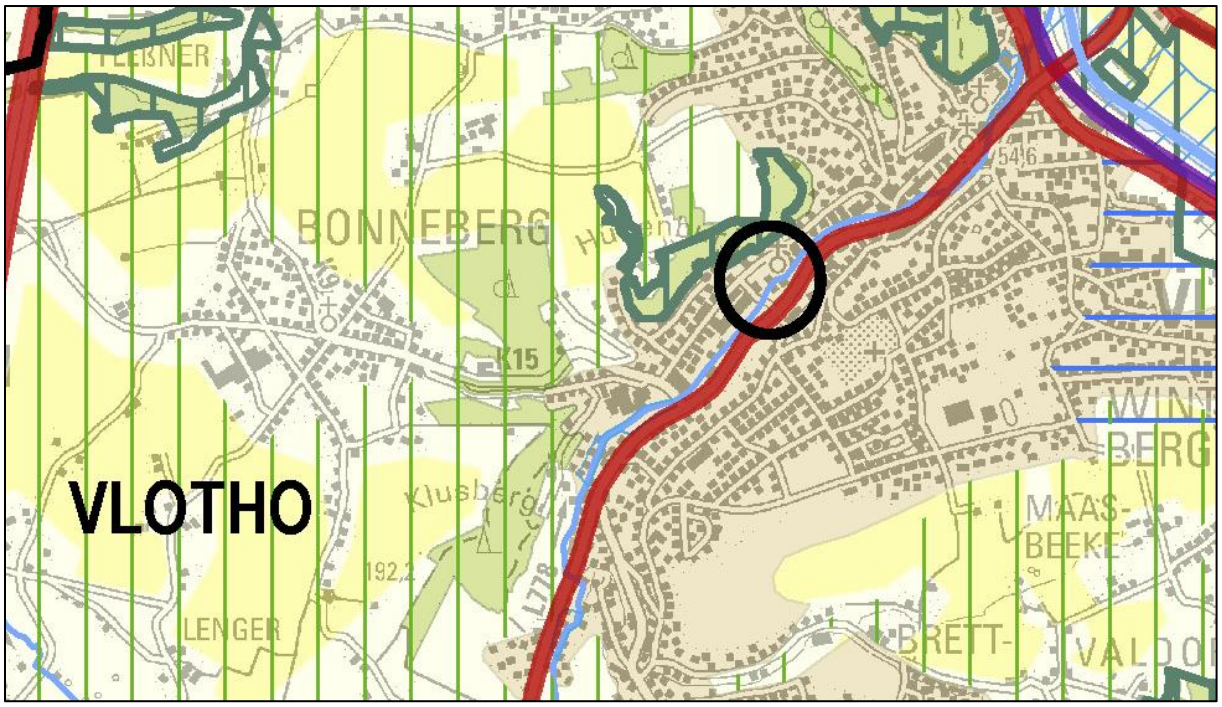


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) mit der Lage des Plangebietes, o. M.

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“ ist somit in diesem Teilbereich mit der beabsichtigten Festsetzung eines „Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung“ gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

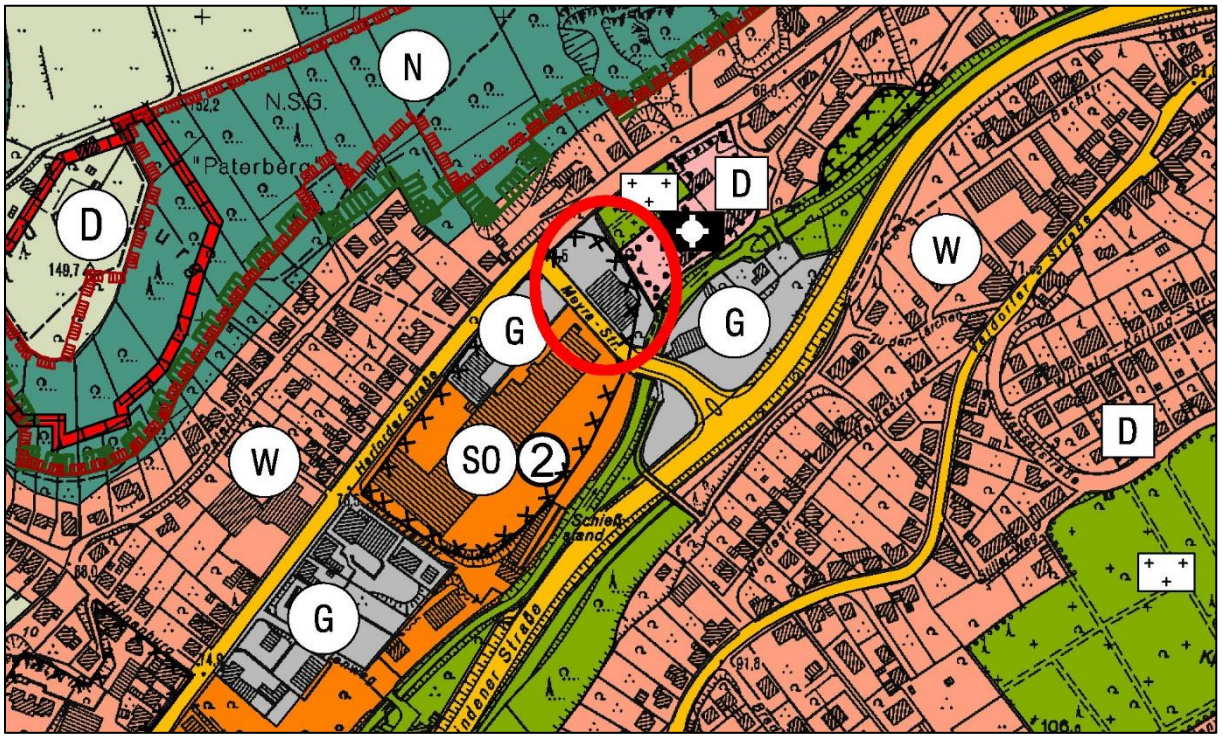


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho, o. M.

5.3 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Vlotho 2022

Nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Vlotho 2022 (CIMA, Hannover, 2022) liegt der Standort innerhalb des sog. „zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Ergänzungsbereich Innenstadt“.
Die Abgrenzung des ZVB Ergänzungsbereich Innenstadt wird im Südwesten durch die Bonneberger Straße begrenzt und umfasst die Lagebereiche zwischen Herforder Straße und Mindener Straße. Im Nordosten begrenzt die Meyrastraße den ZVB Ergänzungsbereich Innenstadt.
Südöstlich des Forellenbaches wird eine Entwicklungsfläche in die Abgrenzung mit einbezogen, um perspektivisch Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bereich zu ermöglichen.
„Während im Bereich der periodischen Sortimente zumindest in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von einem guten Angebot gesprochen werden kann, liegen in den Warengruppen Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Schnittblumen, Zeitschiften merkliche Versorgungslücken vor. … Das entwicklungspolitische Ziel der Stadt Vlotho sollte es demnach sein, die heutigen Einzelhandelsstrukturen zu erhalten, deren Fortbestehen zu unterstützen und die Warengruppen zu fördern, die derzeit verstärkt Kaufkraftabflüsse aufweisen.“ (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Vlotho 2022, CIMA, Hannover, 2022, S. 41)
„Das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird derzeit primär durch einen originären Drogeriefachmarkt der Firma Rossmann am Standort Minske-Markt gestellt. Drogerie- und Parfümeriewaren werden darüber hinaus auch von den ansässigen Lebensmittelmärkten und Apotheken im Randsortiment angeboten. Eine Handelszentralität von 64 in der Warengruppe Gesundheit, Körperpflege weist auf zusätzliche Entwicklungspotenziale hin.“ (ebenda, S. 44)

„Im Gegensatz zu den bisher festgelegten Ansiedlungsgrundsätzen soll jedoch zukünftig auch die Ansiedlung von großflächigen Formaten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten möglich sein, sofern diese nachweislich im Hauptzentrum Innenstadt nicht angesiedelt werden können und hierdurch nachweislich keine schädigenden Auswirkungen für das Hauptzentrum Innenstadt zu erwarten sind.“ (ebenda, S. 58.)
Die CIMA empfiehlt (ebenda, S. 76 ff.) für den Standort Ergänzungsbereich Innenstadt die folgende Strategie:

- Groß- und kleinflächige Ansiedlungen und Erweiterungen zentrenrelevanter Sortimente nur, wenn eine Ansiedlung in der Innenstadt nachweislich nicht möglich ist, nachweislich keine schädigenden Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind und sie raumordnerisch verträglich sind.
- Groß- und kleinflächige Ansiedlungen und Erweiterungen nahversorgungsrelevanter Sortimente sind bei vorliegender raumordnerischer Verträglichkeit möglich.
- Groß- und kleinflächige Ansiedlungen und Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind bei vorliegender raumordnerischer Verträglichkeit sowie einer Einschränkung zentrenrelevanter Randsortimente gezielt hier anzusiedeln.

Trotz großer Bemühungen der Stadt konnte in der Innenstadt kein Einzelhandel neu angesiedelt werden. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, vorhandene Betriebstypen mit ihren Entwicklungsansprüchen innerhalb der Kernstadt Vlotho zu sichern.
Moderne und wirtschaftliche Geschäftsgrößen lassen sich im Umfeld der historischen Bausubstanz und anspruchsvollen Topografie offenbar nicht realisieren. Der Minske-Markt hat sich mittlerweile zu einem wichtigen Ort der Nahversorgung der Vlothoer Bevölkerung entwickelt, sodass die Verlagerung des Drogerie-Fachmarktes auf die „andere Seite“ der Meyrastraße einen weiteren Beitrag zur Festigung des Einzelhandelsangebotes in der Kernstadt darstellt.

Mit der Neuansiedlung des Drogerie-Fachmarktes unterhalb der Großflächigkeit einher geht die Verlagerung des vom Betreiber betriebenen Drogeriefachmarktes an dem Standort „Minske-Markt“ mit einer Größe von rd. 422 m² Verkaufsfläche.

Innerhalb des Änderungsgebietes ist somit ausschließlich für die Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“ (Drogerie-/ Reinigungsartikel, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren) eine Verdoppelung der Verkaufsfläche zu erwarten
Die Zulässigkeit der Warengruppe wird bewusst vorgenommen und steht im Zusammenhang mit der Frage, wie die Verträglichkeit der vorliegenden Bauleitplanung im Hinblick auf Ziele und Erhalt der Vlothoer Innenstadt gewährleistet werden kann.

5.4 Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz

Die Planung berührt weder Wasserschutzgebiete noch ausgewiesene Hochwassergebiete.
Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete werden ebenfalls nicht berührt.

Unter Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt wird aufgenommen:
Heilquellenschutzgebiet
Das Vorhaben liegt in der quantitativen Schutzzone B des geplanten Heilquellenschutzgebietes „Bad Oeynhausen“.
Der Entwurf der Verordnung enthält folgende Genehmigungs- und Verbotstatbestände, welche zu berücksichtigen sind.
Auf folgende Tatbestände sind in der Zone B ist genehmigungspflichtig:

- *Bohrungen und Bodeneingriffe über 10 m Tiefe unter Geländeoberkante,*
- *Das vorübergehende Absenken des Grundwasserstandes (Wasserhaltung) von mehr als 3 m unter Geländeoberkante,*
- *das Aufstauen und Umleiten von Grundwasser*

In der Zone B ist verboten:

- *Bohrungen und Bodeneingriffe über 20 m Tiefe unter Geländeoberkante*

5.5 Planungsalternativen

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Umfeldes und der unmittelbaren Nähe zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Westen, zeigt sich die Nachnutzung des Standortes zum Zwecke des Einzelhandels als sinnvolle Lösung. Die Berücksichtigung einer gewerblichen / handwerklichen Nutzung an dem Standort ist mit der Festsetzung des Gewerbegebietes ebenso gegeben, wobei diese mit der Nutzungsbeschränkung nur ein mischgebietstypisches Emissionsverhalten erreichen darf.
Die Diskussion von Wohnnutzung oder Wohnfolgeeinrichtungen an dem Standort erlaubt sich vor dem Hintergrund der Vorbelastung des Standortes durch den umgebenden anlagenbezogenen Lärm (Stellplätze Einzelhandel) und den Verkehrslärm (Herforder Straße, Meyrastraße) nicht.

6 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung

Das derzeitige Bebauungskonzept im Rahmen der vorliegenden „Angebotsbebauungsplanung“ wird durch die projektbezogene Hochbauplanung an dem Standort bestimmt.

Die Planung sieht den Abriss des im Änderungsgebiet vorhandenen Gebäudes vor.
Ein neues Gebäude soll im Norden des Plangebietes errichtet werden. Die zugehörige Stellplatzanlage soll im Süden des Gebietes angelegt werden. Die Erschließung des Plangebietes kann mit Anschluss an die Meyrastraße erfolgen.

Zu den Randbereichen im Norden und Osten sowie nordwestlich entlang der Meyrastraße sind Eingrünungen / Bepflanzungen vorgesehen. Dabei sind innerhalb dieser Grün- / Pflanzflächen Strauch- und Baumpflanzungen vorgesehen bzw. ist die Anlage der Flächen mit Bodendeckern beabsichtigt.
Innerhalb der Fläche ist ein Standort für einen Werbepylon geplant. Die maximale Gebäudehöhe soll ohne installationstechnische Bauteile rd. 7,00 m betragen können.

Für das Gebäude sind ein flach geneigtes Dach bzw. ein geneigtes Dach (Pultdach) aufgrund der Grundfläche des Baukörpers konstruktiv sinnvoll, da ein deutlich geneigtes Dach als Sattel- oder Walmdach bei der Überspannung der gesamten Baufläche unter Berücksichtigung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe nicht zu realisieren ist.

7 Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5), (6) und (9) BauNVO:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i. S. nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe zulässig sind.

Zulässig sind gem. § 8 (2) BauNVO:

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO*

Zulässig sind gem. § 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1(5), (9) BauNVO:

- *Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetrieb aller Art als Einzelhandel mit dem Kernsortiment der Warengruppe „Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)“, „Reformwaren“ sowie „Parfümerie- und Kosmetikartikel“ und einer Verkaufsfläche unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO.*
  Der Verkauf von Randsortimenten und Aktionsware ist zulässig.
  Außerhalb des Kernsortiments der Warengruppe „Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)“ sowie „Parfümerie- und Kosmetikartikel“ sind die zentren- / nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zeitungen und Zeitschriften, Bücher, Foto und Zubehör, Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat, Spielwaren, Ton- und Bildträger auf einer Fläche von maximal 40 % der Verkaufsfläche zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche für jeweils ein zentren- / nahversorgungsrelevantes Einzelhandelssortiment von Randsortimenten und Aktionsware auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Ausnahmsweise können gem. § 8 (3) BauNVO zugelassen werden:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet werden können und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.*
  Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden.
  Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig.
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO*

Ausnahmsweise können gem. § 1 (5) BauNVO zugelassen werden:

- *Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO*

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- *Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO*
- *Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO*
- *Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO*
- *Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als Einzelhandel außerhalb des Kernsortiments der Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“*

Hinweise:
Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt:

1) *Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf der Grundlage der in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Vlotho 2022 (CIMA, Hannover, 2022) enthaltenen „Vlothoer Sortimentsliste“*
2) *Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird. Dazu zählen die Standflächen für Waren, Warenträger, Konsumbereiche und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Dies gilt auch für Kassenbereiche, vom Kunden begehbare Schaufensterflächen sowie Freiflächen, auch wenn diese nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden.*
3) *Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten(/-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen.*

Gewerbebetriebe

Auf die im Bebauungsplan Nr. 1.1 A „Rahlbruch“ getroffene Festsetzung von Abstandsklassen nach dem Abstandserlass NRW wird bei der Änderungsplanung verzichtet. Die Anwendung der Abstandklassen obliegt in der Regel der Genehmigungs- und Überwachungsbehörde. Bei der hier geplanten ausschließlichen Zulässigkeit nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe scheiden die in dem Abstandserlass erfassten Betriebstypen (i. d. R. genehmigungspflichtig nach 4. BImSchV) ohnehin weitgehend aus.

Zulässigkeit Einzelhandelsbetrieb für die Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“

Die Zulässigkeit der Warengruppe wird bewusst vorgenommen und steht im Zusammenhang mit der Frage, wie die Verträglichkeit der vorliegenden Bauleitplanung im Hinblick auf Ziele und Erhalt der Vlothoer Innenstadt gewährleistet werden kann.
Die Sortimentsliste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Vlotho 2022 (CIMA, Hannover, 2022) sieht das Sortiment „Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)“, „Reformwaren“ sowie „Parfümerie- und Kosmetikartikel“ innerhalb der nahversorgungsrelevanten Sortimente (zugleich zentrenrelevant) der Sortimentsliste der Stadt Vlotho.

Die Sortimentsliste hat folgenden Inhalt und Wortlaut:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant)

- *Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)*
- *Reformwaren*
- *Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)*
- *Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf*
- *Parfümerie- und Kosmetikartikel*
- *Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)*
- *Schnittblumen und kleinere Pflanzen*
- *Zeitungen und Zeitschriften*

Zentrenrelevante Sortimente

- *Bekleidung, Wäsche*
- *Bücher*
- *Computer und Kommunikationselektronik (inkl. Zubehör)*
- *Elektrokleingeräte*

- *Foto und Zubehör*
- *Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat*
- *Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)*
- *Kunstgegenstände, Antiquitäten*
- *Lederwaren, Koffer und Taschen*
- *Medizinisch-orthopädischer Bedarf*
- *Musikalien, Musikinstrumente*
- *Optische und akustische Artikel*
- *Schuhe*
- *Spielwaren*
- *Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)*
- *Ton- und Bildträger*
- *Uhren, Schmuck*
- *Unterhaltungselektronik*
- *Waffen*

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)

- *Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad- und Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)*
- *Elektrogroßgeräte*
- *Erotikartikel*
- *Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge*
- *Fahrräder und Fahrradzubehör*
- *Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgeräte)*
- *Kfz und Kfz-Zubehör*
- *Kinderwagen und Kindersitze*
- *Lampen und Leuchten*
- *Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)*
- *Sport- und Freizeitgroßgeräte (inkl. Angler-, Jagd-, Camping- und Reitsportbedarf)*
- *Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel*

Randsortimente und Aktionsware, die zu dem definierten Kernsortiment hinzutreten und dieses anreichern und somit eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben, sind zulässig.
Bzgl. des Sortimentes wird aufgrund der Lage des Änderungsgebietes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Regulierung mit max. 40% der Verkaufsfläche für nicht dem Kernsortiment zuzuordnenden Sortimente vorgenommen. Die vom Drogerie-Fachmarkt geführten Sortimente z.B. Spielwaren und Haushaltswaren stehen nicht in einer engen sachlichen Beziehung zu der im Kernsortiment geführten Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“.
Auf diesen Umstand wird mit der Festsetzung eingegangen.

Das Plangebiet soll der beabsichtigten gewerblichen Nutzung i. S. der beantragten Einzelhandelsnutzung (Drogerie-Fachmarkt) und auch weiterhin der Produktion und Distribution gewerblicher Güter zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund werden jene Nutzungen ausgeschlossen, die keinen Bezug zu diesem Entwicklungsziel haben.
Mit dem Ausschluss wird mit den verbleibenden zulässigen Nutzungen weiterhin die Gebietstypik des Gewerbegebietes gewahrt.

Die Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Nutzungen werden wie folgt begründet:

Wohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen in dem Plangebiet unter den genannten Bedingungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Betriebsstruktur weist in dem Gebiet bereits solche Wohnnutzung auf und stellt im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung im Sinne eines Gewerbegebietes eine für den Raum typische Ergänzung der Betriebsstätten dar.

Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Das Plangebiet soll der beabsichtigten gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Daher werden die Nutzungen, die dem Grunde nach ohne Bezug zu diesem Entwicklungsziel sind nur als ausnahmsweise zulassungsfähig festgesetzt.
Dies gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke ebenso wie für Anlagen für sportliche Zwecke. Die Nutzungen sollen mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit berücksichtigt und nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden, da sie in einem untergeordneten Umfang innerhalb des Plangebietes einen Standort finden können, wenn die überwiegende Nutzung des Gebietes mit Gewerbebetrieben dieses erlaubt und sie somit nicht nach Anzahl und Umfang der eigentlich beabsichtigten Zweckbestimmung und Eigenart des Plangebietes widersprechen.

Beherbergungs- und Bordellbetriebe / Vergnügungsstätten

Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und / oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, würden das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl auf das Plangebiet als auch auf die Umgebung städtebaulich nachteilig auswirken könnte. Aus diesem Grunde werden Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und / oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, im Plangebiet ausgeschlossen, um die o. a. städtebauliche Fehlentwicklung (Trading-Down-Effekt) zu verhindern und das Gebiet dem konventionellen Gewerbe und dem Einzelhandel vorzuhalten.
Die eigentlich nach BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Tankstellen

Tankstellen sind – ohne Betriebstankstellen als sog. Eigenverbrauchstankstellen – nicht zulässig. Damit soll vermieden werden, dass sich in dem Plangebiet eine autoaffine Nutzung mit Tankstellenshops entwickelt. Eine solche Ansiedlung würde durch die Lage zu den umgebenden Verkehrswegen begünstigt.

Einzelhandelsbetriebe

Mit der o.g. Regelung bzgl. des Drogerie-Fachmarktes für die Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“ können Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Versorgung der Bevölkerung ausgeschlossen werden.
Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit davon abweichenden Sortimenten erfolgt aufgrund der Auseinandersetzung mit der örtlichen Versorgungsstruktur. Da das Plangebiet ebenso wie der angrenzende Minske-Markt nicht als kommunaler zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist, soll die Einzelhandelsentwicklung in dem Bereich nur eingeschränkt erfolgen.

7.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

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.

Bauweise
Für das Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Damit wird der in dem südlichen Teil des Plangebietes zurzeit geltenden Festsetzung entsprochen.

Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird jedoch nicht entsprechend der in Kapitel 6 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung beschriebenen Gebäudekonzeption gefasst und festgesetzt, vielmehr werden die projektierte Gebäudefläche sowie die Fläche für Stellplätze innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Damit wird im Rahmen der Angebots-Bebauungsplanung eine höhere Flexibilität in der Ausnutzung ermöglicht (Verortung von baulichen Anlagen in dem Gebiet).

Grundfläche
Der bestehende Bebauungsplan sah hier eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 vor.
Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Festsetzung unter der Anwendung der zum Zeitpunkt der Satzungsfassung des Bebauungsplanes gültigen BauNVO ausschließlich die sog. GRZ 1 = Gebäudefläche regelte. Die heute gültige BauNVO berücksichtigt bei der Ermittlung der zulässigen GRZ alle baulichen Anlagen einschließlich Stellplätzen mit ihren Zufahrten. Daher wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in dem Gewerbegebiet mit 0,8 als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.
Bereits heute sind in der Bestandssituation die Flächen entsprechend versiegelt.
Diese Situation besteht in der Örtlichkeit bereits seit vielen Jahren und wird durch die vorliegende Planung nicht neu ausgelöst.

Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in dem eingeschränkten Gewerbegebiet entsprechend der in Kapitel 6 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung beschriebenen Gebäudekonzeption mit 76,50 m ü. NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 7,10 m über Gelände bzw. des unteren Bezugspunktes. Als unterer Bezugspunkt wird eine NHN-Höhe von 69,38 m ü. NHN (Normalhöhennull) in der Meyrastraße (Schwarzdecke) bestimmt.
Die Gebäudehöhe von rd. 7,00 m ist für das hier (neben einem Gewerbegebiet) zulässige Einzelhandelsvorhaben üblich und an dem Standort auch städtebaulich zu vertreten.
Die projektierte Gebäudehöhe wird bei rd. 5,60 m - 6,00 m oberhalb der EG-Ebene liegen.
Dabei ist eine Überschreitung der Höhe um maximal 2,00 m für installationstechnische Aufbauten, Aufzüge sowie Treppenhäuser zulässig (78,50 m ü. NHN (Normalhöhennull)).

7.3 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Mit den nachstehenden Festsetzungen kann einerseits die für einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb erforderliche Außendarstellung gewährleistet werden, andererseits der städtebauliche / gestalterische Rahmen an dem Standort bestimmt werden, um eine weitgehende Einbindung in das bauliche Umfeld herzustellen sowie Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Es wird festgesetzt:

Dachform / Dachneigung:
Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer auch als Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

Fassadengliederung:
Die Fassaden sind durch Fensterbänder, Lichtöffnungen, Farbgestaltungen o.ä. vertikal bzw. horizontal zu gliedern, sofern nicht die Festsetzung zur Fassadenbegrünung (siehe Kapitel 7.5 Grünflächen / Pflanzflächen) entgegensteht.

Freistehende Werbeanlagen
Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist innerhalb der mit WP gekennzeichneten Grundstücksfläche eine freistehende Werbeanlage als Pylon mit einer Höhe von maximal 75,50 m ü. NHN, einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze / zum öffentlichen Fußweg zu betragen.
Anlagen / Wegweiser als Bestandteil des Kundenleitsystems sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig.

Außenwerbung an Gebäuden
Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden sind ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika einhalten.
Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände oder ähnliches sind unzulässig. Belichtete Werbeanlagen in Richtung benachbarter Wohnnutzung sind unzulässig.
Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

7.4 Erschließung / Verkehrsflächen / Nebenanlagen

Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen sind bei der Änderungsplanung nicht erforderlich.
Aus verkehrstechnischer Sicht gibt es keine schwerwiegenden Argumente, die der Planung entgegenstehen.
Die Erschließung des Grundstücks für KFZ soll ausschließlich aus bzw. in Richtung Meyrastraße erfolgen. Ein Ein- und Ausfahren von KFZ auf bzw. von dem Grundstück von anderen Richtungen soll verhindert werden. Insbesondere soll durch die Fläche kein weiterer Verkehr in die alte Herforder Straße, Teilstück Meyrastraße – Höltkebruchstraße, gezogen werden.
Die Erschließung soll somit ausschließlich von der Meyrastraße aus erfolgen.
Entlang der Herforder Straße im Nordwesten wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Belange des Rad- und Fußgängerverkehrs sowie des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen bzw. es ergibt sich durch die Bauleitplanung keine Veränderung gegenüber der heutigen Situation. Die Bushaltestelle (Meyrastraße) bleibt erhalten.

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO allgemein zulässig.
Über die Zulässigkeit von Nebenanlagen etc. außerhalb der überbaubaren Flächen ist im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Grundlage des § 23 (5) BauNVO zu entscheiden.

7.5 Grünflächen / Pflanzflächen

Der nicht für eine Überbauung bzw. für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen Randbereich im Osten des Plangebiets wird als Anpflanzungsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB innerhalb des Baugrundstücks festgesetzt.
Mit der Eingrünung kann eine deutliche Trennung zu dem angrenzenden Friedhof vorgenommen werden.

Es wird festgesetzt:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Fläche im Nordosten des Plangebietes (TF 1) sind mindestens 1 Baum 1. Ordnung und 2 weitere heimische Bäume als Hochstämme (Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, 3-mal verpflanzt mit Drahtballierung einschließlich fachgerechter Pflanzung und Befestigung mit einem Dreibock sowie Bindematerial) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrige Fläche ist mit heimischen Sträuchern (mindestens 5 Triebe, Höhe 60 -100 cm) zu bepflanzen.
Innerhalb der festgesetzten Fläche entlang der Meyrastraße (TF 2) sind heimische Sträucher (mindestes 5 Triebe, 60-100 cm) zu pflanzen.

Heimische Baumarten 1. Ordnung Vorschlags Pflanzliste:

Acer platanoides	*Spitzahorn*
Acer pseudoplatanus	*Bergahorn*
Castanea sativa	*Essbare Kastanie*
Quercus robus	*Stieleiche*
Tilia cordata	*Winterlinde*
Tilia plattyphylla	*Sommerlinde*
Ulmus glabra	*Bergulme*

Weitere heimische Baumarten Vorschlags- Pflanzliste:

Acer campestre	*Feldahorn*
Betula pubescens	*Moorbirke*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Juglans regia	*Walnuss*
Prunus avium	*Wildkirsche*
Sorbus aucuparia	*Gewöhnliche Eberesche*
Sorbus intermedia	*Schwedische Mehlbeere*

Heimische Straucharten Vorschlags-Pflanzliste:

Cornus mas	*Kornelkirsche*
Cornus sanguinea	*Hartriegel*
Crataegus monogyna	*Weißdorn*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Lonicera xylosteum	*Heckenkirsche*
Prunus mahaleb	*Weichselkirsche*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rosa canina	*Hundsrose*
Rosa gallica	*Essigrose*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	*Gewöhnlicher Schneeball*

Zudem werden Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung vorgenommen.

Es wird für Teile baulicher Anlagen festgesetzt:

Begrünung Stellplatzanlage
Der Stellplatzanlage zugeordnet sind drei heimische Bäume 1. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, 3-mal verpflanzt mit Drahtballierung einschließlich fachgerechter Pflanzung und Befestigung mit einem Dreibock sowie Bindematerial) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzgrube sollte 12 m³ und eine Tiefe von 1,5 m nicht unterschreiten. Sofern Bäume im anfahrgefährdeten Bereich gepflanzt werden, sind entsprechende Schutzvorrichtungen vorzusehen. Pflanzenausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Heimische Baumarten 1. Ordnung Vorschlags Pflanzliste:

Acer platanoides	*Spitzahorn*
Acer pseudoplatanus	*Bergahorn*

Fassaden- und Dachbegrünung
Außenwände sind außerhalb der Wandöffnungen, Wandabschlüsse und Werbeanlagen zu mindestens 30% der Fassadenfläche mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen, soweit nicht nachweislich hygienische und gesundheitliche Aspekte entgegenstehen. Die Verpflichtung gilt nicht für Nebenanlagen, Carports und Garagen.

Für die Fassadenbegrünung gilt folgende Vorschlags Pflanzliste:

Hedera helix	*Efeu*
Hydrangea petiolaris	*Kletterhortensie*
Vitis vinifera subsp. Sylvestris etc.	*Wilder Wein*
Fallopia baldschuanica	*Schlingknöterich*

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer sind außerhalb der Öffnungen, technischen Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu mindestens 50 % zu begrünen, soweit nicht nachweislich hygienische und gesundheitliche Aspekte entgegenstehen. Es ist ein dünnschichtiger Substrataufbau herzustellen und mit einer Sedum-Kräuter-Mischung zu begrünen (Extensivbegrünung). Die Verpflichtung gilt nicht für Nebenanlagen, Carports und Garagen.

Mit den Festsetzungen soll eine Begrünung stark versiegelter Fläche erreicht werden.
Die Festsetzung der Mindestfläche von 30 % der Fassaden- bzw. 50 % der Dachfläche ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht alle Teile der Fassade / des Daches begrünt werden können. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Fassaden- / Dachfläche über die pflichtige Mindestfläche hinaus erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

Der Bebauungsplan soll im Rahmen seiner Festsetzungsmöglichkeiten den entlang südlichen Plangebietsgrenze stehenden Baumbestand bzw. die von außerhalb des Plangebietes stehenden Bäumen hineinreichende Baumtraufkronen erhalten. Eine direkte Festsetzung des Baumbestandes zum Erhalt (zu erhaltender Baum) auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist in dem Bebauungsplan nicht möglich, da die Bäume zwar mit ihren Baumkronen in den Planbereich hineinragen, mit dem Stamm hingegen außerhalb des Geltungsbereichs stehen.
Um dennoch zu gewährleisten, dass der Baumbestand durch die Entwicklung des Baugebietes selbst nicht gefährdet wird, werden die in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufbereiche der Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen belegt. Zuzüglich der eingemessenen Kronentraufen der Bäume umfassen diese Flächen jeweils einen Schutzbereich von 1,50 m nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Für die entsprechend festgesetzte Fläche wird bestimmt, dass bei einem Unterbauen der Traufkrone durch bauliche Anlagen eine lichte Höhe von mindestens 2,00 m über der baulichen Anlage zu gewährleisten ist. Der tatsächliche Erhalt des Baumbestandes außerhalb Plangebietes kann über diese Festsetzung nicht gewährleistet werden, da der planungs- und eigentumsrechtliche Zugriff an der Stelle schlichtweg fehlt. Jedoch kann über die Festsetzung zumindest erreicht werden, dass die Entwicklung des Baugebietes selbst nicht zu einem Entfall des Baumbestandes führen wird.

Zu den Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB wird festgesetzt:

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
In der festgesetzten Fläche ist der Kronentraufbereich der dargestellten Bäume, die außerhalb des Plangebietes liegen, aber mit dem Kronentraufbereich in den Geltungsbereich hineinreichen, dauerhaft zu erhalten. Bei einem Unterbauen der Traufkrone durch bauliche Anlagen ist eine lichte Höhe von mindestens 2,00 m über der baulichen Anlage zu gewährleisten. Der horizontal durchwurzelte Bereich des jeweiligen Baumes darf nicht beeinträchtigt werden. Die festgesetzten Flächen umfassen die eingemessenen Kronentraufbereiche zuzüglich eines Schutzbereiches von 1,50 m. Zudem sind die DIN 18920 und die RASLP4 (Regelung zur Erhaltung der Pflanzenbestände sowie ihr Schutz vor Beschädigungen während der Bauzeit) zu berücksichtigen.
Der innerhalb der festgesetzten Fläche vorhandene Staudenbewuchs und die Einsaat sind zu erhalten. Zu- und Abgänge in der Fläche sind unzulässig.

8 Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung / Technischen Infrastruktur

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Es ergeben sich bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ggf. veränderte Anforderungen durch die Bauleitplanung.
Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von 192 m³/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Diese ist über das vorhandene Trinkwassernetz bereitzustellen bzw. mittels Hydranten in dem Plangebiet vorzuhalten.

8.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz und an die Abwasseranlagen im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen.
Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Dies gilt gem. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 bebaut wurden, was für das Plangebiet zutrifft.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Böden ist eine Regenwasserversickerung im Bereich der Grünflächen „Fläche zum Anpflanzen“ und der Stellplätze nicht genehmigungsfähig, da flächenhaft sandige und schluffige Auffüllung mit Beimengungen an Ziegelbruch, Bauschutt usw. mit einer max. Mächtigkeit von 2,7 m u. GOK anstehen.

Die orientierenden abfalltechnischen Bewertungen dieser Auffüllungen ergeben eine Einstufung in die LAGA-Zuordnungsklasse Z2.
Eine Versickerung in die unterlagernden organischen bis torfigen Schluffe ist aufgrund der eher geringen Durchlässigkeitsbeiwerte < 1 x 10 - 6 aus gutachterlicher Sicht (Wessling GmbH, Altenberge, November 2020) voraussichtlich technisch nicht möglich. Nach DWA-A-138 liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich in einem kf-Wert Bereich von 1 x 10-3 bis 1 x 10-6 m/s.
Aus gutachterlicher Sicht wird anhand der Ergebnisse der Baugrunderkundung eine Entwässerung des Regenwassers über die Kanalisation empfohlen.

Aus der Sicht der Wasserwirtschaft (Untere Wasserbehörde beim Kreis Herford) wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung des auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers im Bereich des Plangebietes nicht zulässig ist, da es sich bei der Fläche um eine Altlastenfläche handelt. Bei einer Versickerung könnten die Schadstoffe der Altlastenfläche ausgeschwemmt und in das Grundwasser eingetragen werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist an die vorhandene öffentliche Kanalisation anzuschließen oder gedrosselt in ein ortsnahes Gewässer (hier Forellenbach) einzuleiten.

Daher soll das Schmutz- und Regenwasser weiterhin über die genehmigten Entwässerungsleitungen abgeführt werden. Die Anschlussleitungen sind nach heutigem Kenntnisstand für die Entwässerung der bestehenden Flächen ausreichend dimensioniert.

Zudem sind im Rahmen der Hochbauplanung und der damit verbundenen Flächengestaltung auf dem Grundstück Maßnahmen zum Schutz der Gebäude und der Nachbarbebauung bei Starkregenereignissen vorzusehen (Überflutungsnachweis). Die Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

8.3 Elektrizität / Gas / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Leitungsnetze mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

8.4 Abfallbeseitigung

Für das Plangebiet erfolgt die Abfallsammlung im Gewerbegebiet im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements.
Ein Anschluss des Plangebietes an die kommunale Müllabfuhr ist möglich.

9 Auswirkungen auf die Belange der Umwelt

9.1 Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2 Verfahren).
Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Die Umweltbelange sind dennoch im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung abwägungsrelevanter Belange in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten. (siehe Betrachtung der Umweltbelange, Höke Landschaftsarchitektur I Umweltplanung, Bielefeld, März 2022).
Von dem Vorhaben und der damit verbundenen Fällung einer Gehölzgruppe an nordöstlicher Plangebietsgrenze gehen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze aus.
Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen kann die Auswirkungen mindestens um die Hälfte vermindern. Die Fällung der Bäume ist vor dem Hintergrund des Planungsziels unvermeidbar.

Anderweitige Auswirkungen für die Schutzgüter durch das Vorhaben sind geringfügig oder nicht gegeben.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf der Grundlage des § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig.
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 vorliegenden Fall finden eine Eingriffsermittlung und die daraus resultierende Kompensation demnach auf freiwilliger Basis statt.
Im Zuge der Umsetzung der Planung soll eine Baumgruppe an nordöstlicher Grenze gefällt werden. Die vorliegende Eingriffsbilanzierung bewertet den Eingriff, der durch die Rodung von Gehölzen entsteht und die geplanten grünordnerischen Festsetzungen, als Minderungsmaßnahmen des Eingriffs. Die Berechnungen enthalten teilweise geschätzte Werte.
Bei den zu rodenden Gehölzen handelt es sich um drei Bastard-Schwarzpappeln, vier Bergahorne und einer Ulme. Die Stämme der Bäume haben einen Brusthöhendurchmesser von 35 cm bis 200 cm. Die Bäume bilden eine zusammenhängende Baumgruppe. Die Berechnung ermittelt ein Defizit von 6.419 Biotoppunkten bei Fällung der Bäume.
In einem Verfahren in 2016 wurden vom damaligen Eigentümer auf der Vorhabenfläche drei Pappeln gefällt mit der Auflage diese durch eine Ersatzpflanzung mit drei Bäumen zu ersetzen. Diese Ersatzpflanzung ist nicht erfolgt und müsste dementsprechend nachgeholt werden. Der Wert der Ersatzpflanzung entspricht 1.695 Biotoppunkten.
Die Bebauungsplanänderung sieht grünordnerische Festsetzungen vor (Festsetzung siehe Kapitel 7.5 Grünflächen / Pflanzflächen, die einem Wert von 3.364 Biotoppunkten entsprechen.
Bei Fällung der Gehölze entsteht ein Defizit von 6.419 Biotoppunkten, das durch die grünordnerischen Festsetzungen mit einem Wert von 3.364 Biotoppunkten teilweise gemindert wird auf 3.055 Biotoppunkte.
Das verbleibende Defizit kann durch das städtische Ökokonto mit der Maßnahme "Salzuflener Straße" ausgeglichen werden.
Auf dieser Fläche bestehen 134.635 anrechenbare Ökopunkte (Stand Juni 2022).
Innerhalb dieser Fläche werden sog. vorgezogene Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 32 LNatSchG NRW durchgeführt. Der durch die Maßnahmen erzielte Kompensationswert wird beantragt und eingebucht. Nach der Einbuchung auf das Ökokonto stehen die aus der ökologischen Aufwertung resultierenden Ökoquadratmeter zur Verfügung.

Hiervon wird Gebrauch gemacht. Der von der Planung Begünstigte / der Projektträger erwirbt entsprechend dem erforderlichen Kompensationsbedarf zur Tilgung der für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“ benötigten Ökopunkte.
Hierzu erfolgt keine Festsetzung im Bebauungsplan. Die verbindliche Regelung zu der Kompensation wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB getroffen.
Die Stadt Vlotho kann nach § 1a (3), Satz 4 BauGB anstelle von Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen zum Ausgleich treffen. Der Stadt wird damit die Möglichkeit gegeben, im Wege eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB den Ausgleich zu vereinbaren. Gegenstand des Vertrages zwischen der Gemeinde und einem Privaten ist der Erlass eines Bebauungsplans mit der Gegenleistungspflicht des Projektträgers, den Ausgleich zu finanzieren oder durchzuführen (Verursacherprinzip).
Zu dem Zeitpunkt, in dem der Eingriff beschlossen wird (Satzungsbeschluss), muss die vertragliche Vereinbarung geschlossen sein, um als Ausgleich für den Eingriff in die Abwägung einfließen zu können. Dieses ist bereits durch die vertragliche Regelung im städtebaulichen Vertrag vom 12.01.2021 zwischen der Stadt Vlotho und dem Projektträger / Verursacher erfolgt. Darin ist in § 9 die Verpflichtung zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgenommen. Die tatsächliche Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen richtet sich nach § 135a BauGB. Nach § 135a (1) BauGB sind die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich vom Projektträger durchzuführen. Dieses ist aufgrund des Zugriffes auf das Ökokonto mit den sog. vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen bereits erfolgt.

Es wird in die Hinweise aufgenommen:

Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Kompensation
Der naturschutzrechtliche Ausgleich / die Kompensation wird über das städtische Ökokonto mit der Maßnahme „Salzuflener Straße“ – Gemarkung Valdorf, Flur 5, Flurstück 318 erbracht (entsprechend dem aufgezeigten Defizit von 3.055 Ökopunkten).
Innerhalb dieser Flächen werden sog. vorgezogene Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 32 LNatSchG NRW durchgeführt (artenreiche Grünlandfläche mit einer Ansaat aus regionalem autochthonem Saatgut und Pflanzung einzelner Heckenstücke sowie mehrerer Obstbäume).
Der von der Planung Begünstigte / der Projektträger erwirbt entsprechend dem erforderlichen Kompensationsbedarf aus dem genehmigten Ökokonto.
Die Ökoquadratmeter werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“ zugeordnet. Die Ökoquadratmeter dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.
Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur I Umweltplanung, Bielefeld, März 2022) wurde erstellt.
Im Rahmen der Vorprüfung konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die insgesamt 40 planungsrelevanten Tierarten ermittelt werden. Eine vertiefende Prüfung (Stufe II) ist somit nicht nötig.

Um auch das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 (Töten und Verletzen) BNatSchG für weit verbreitete Vogelarten auszuschließen, sind etwaige Fäll- und Rodungsarbeiten zeitlich zu beschränken:

Artenschutz
Gehölzrodungen und wesentliche Gehölzschnittarbeiten im Rahmen eingriffsverursachender Baumaßnahmen (v. a. Baufelderschließung und Baufeldräumung) müssen grundsätzlich außerhalb der Vegetationsperiode, also nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG).

Unter Berücksichtigung dessen löst die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 A „Rahlbruch“ keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus.

9.4 Boden- und Wasserschutz / Altlasten

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:
Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen): Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Änderungsplanung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß beschränkt. Der Nutzungszweck bedingt eine Versiegelung entsprechend der zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 nach BauNVO in dem Gewerbegebiet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits heute fast vollständig versiegelt ist. Eine Entsiegelung steht dem Nutzungszweck entgegen. Um die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu minimieren, wird eine Befestigung von Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zugelassen.

In dem Plangebiet befindet sich die Altlast M 113 „Minskemarkt“.
Um eine abschließende Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes abgegeben zu können, forderte der Kreis Herford im Rahmen des Verfahrens die Durchführung einer Gefährdungsabschätzung.
Diese Orientierende Altlastenuntersuchung ist durch das Büro Wessling GmbH (Altenberge, September 2022) erstellt worden. Auf dem Grundstück ist keine Wohnbebauung geplant, so dass die Bewertung auf dieser Grundlage erfolgte. Für die Bewertung herangezogen werden auch die Analyseergebnisse aus den Untersuchungen der Mischproben im Rahmen der Baugrunduntersuchungen.
Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden zehn Rammkernsondierungen bis in den gewachsenen Boden abgeteuft. An den Bohransatzpunkten ist jeweils der Schichtenaufbau ermittelt sowie Bodenproben entnommen worden.
In den untersuchten Einzelproben der Auffüllungen wurden erhöhte Gehalte von Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) (durch unvollständige Verbrennung organischer Materialien) und leicht erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen. In den natürlich anstehenden Bodenschichten liegen bereits deutlich niedrigere Gehalte der organischen Schadstoffe vor. Die Schwermetallgehalte im Boden sind nur leicht erhöht. Im Grundwasser wurden für die Parameter Arsen und Mineralölkohlenwasserstoffe leicht erhöhte Gehalte nachgewiesen.
Es ist geplant, dass das geplante Gebäude im nordwestlichen Bereich zur Herforder Straße in das Gelände einschneidet, so dass in diesem Bereich die Auffüllungshorizonte, die erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen, sowieso soweit bautechnisch möglich entfernt werden. Im südöstlichen Bereich müsste das Gelände dagegen angehoben werden. Hier wurden in den Auffüllungen deutlich niedrigere Gehalte der untersuchten Schadstoffe nachgewiesen, jedoch stellenweise immer noch oberhalb der Vorsorgewerte.

Da die Auffüllungen im Grundwasserschwankungsbereich liegen, ist auch für diesen Bereich eine Grundwassergefährdung nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird vom Gutachter vorgeschlagen, auch diese Auffüllungen im Zuge der Baumaßnahme aufzunehmen.
Mit der soweit bautechnisch möglichen Entfernung der Auffüllungen werden die Horizonte mit erhöhten Schadstoffgehalten entfernt, so dass ein weiterer Stoffeintrag in das Grundwasser verhindert wird. Damit würde auch keine Gefährdung mehr über den Wirkungspfad Boden-Mensch vorliegen.

Als Hinweis wird aufgenommen:

Bodenschutz
Alle Eingriffe in den Boden sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Herford im Vorfeld abzustimmen. Diese Eingriffe müssen durch gutachterliche Planung und Begleitung mittels Sachverständigen nach § 18 BBodSchG ausgeführt werden.
Bei der Bauausführung ist die Orientierende Altlastenuntersuchung Wessling GmbH (Altenberge, September 2022) zwingend zu berücksichtigen bzgl.:

- *bauzeitlicher und ggfls. auch permanenter Wasserhaltungsmaßnahmen*
- *ggfls. Reinigung des geförderten Grundwassers*
- *Kompletter Aufnahme der Auffüllungen*

Das Auffüllungsmaterial ist auf Miete zu lagern und auf die Parameter der dann ab 01.08.2023 rechtsgültigen Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen. Bei Einhaltung der Zuordnungswerte können die Materialien nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung bautechnisch verwendet werden. Sofern Aushubböden extern im Sinne einer Beseitigung entsorgt werden müssen, sind die anfallenden Haufwerke gemäß LAGA PN 98 zu beproben und auf die Parameter der Deponieverordnung (DepV) zu untersuchen.

Nach einer Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (Bez.-Reg. Arnsberg) sind Maßnahmen nicht erforderlich, da in den Luftbildern keine erkennbare Belastung vorliegt.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Kampfmittel
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Bodenaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Das Plangebiet befindet sich in keinem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet, jedoch in der quantitativen Schutzzone B des geplanten Heilquellenschutzgebietes „Bad Oeynhausen“. (Siehe Kapitel 5.4 Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz)

9.5 Immissionsschutz

An den Standort grenzen unmittelbar Straßenverkehrsflächen sowie das Einkaufszentrum „Minske-Markt“. Maßgebliche wohngenutzte Immissionsorte befinden sich in den Gebäuden Herforder Straße 38a, 41 und 47 mit einem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Mischgebietes sowie in dem Gebäude Herforder Straße 40 sowie Meyrastraße 36c mit einem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes.
Mit der Erstellung der Schallimmissionsprognose (RP Schalltechnik, Osnabrück) wurde geprüft, ob die Beurteilungspegel, die durch das Vorhaben erzeugt werden können, die Richtwerte der TA Lärm an den umliegenden Gebäuden einhalten.

Die Simulation des konkret geplanten Drogerie-Fachmarktes als Zusatzbelastung hat ergeben, dass die zulässigen Richtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden. Damit ist sichergestellt, dass auch die Gesamtbelastung die Richtwerte nicht überschreitet. In der Nacht wird der Betrieb weder beliefert noch ist er geöffnet. Geräte, die zur Sicherstellung der Innentemperatur benötigt werden, sind in teilweise auch nachts in Betrieb. Sie wurden dementsprechend mitberücksichtigt.
Der Anlagenverkehr führt nicht zu einer Erhöhung des Fahrzeugverkehrs um 3 dB (A)auf den relevanten Straßenabschnitten im Umkreis von 500 m. Eine Steigerung des Verkehrslärms um 3 dB(A) ist einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens gleichzusetzen. Eine Verdoppelung des Verkehrs ist nicht zu erwarten.

Lichtimmissionen sind ausschließlich für die Stellplatzanlage im Süden relevant. Im Einwirkbereich der Stellplatzanlage befinden sich direkt anliegend keine Wohngebäude bzw. außerhalb liegende sind durch die Topografie und den Bewuchs abgeschirmt.

9.6 Klimaschutz

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des GebäudeEnergieGesetz (GEG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie (Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.).
Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung).
Dieser Grundsatz des § 1a (5) BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Anlagen für erneuerbare Energien gem. § 14 (1) BauNVO sind 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 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 gem. § 14 (2) BauNVO in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
Infolge des „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 20. Juni 2013 sind gem. § 14 (3) BauNVO Anlagen zur Solar- oder Photovoltaiknutzung sowie Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auch zulässig, wenn sie überwiegend oder vollständig in das öffentliche Netz einspeisen. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Projektplanung jedoch ausschließlich eine Nutzung für den Eigenverbrauch an dem Standort und keine Einspeisung in das Netz erfolgen.

In dem Plangebiet soll jedoch bewusst auf die weitgehend autarke Versorgung des Gebietes mit Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien hingewirkt werden.

Es wird festgesetzt:

Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie
Innerhalb des Plangebietes sind bei Neuerrichtung von Gebäuden auf mindestens 20 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie- oder Photovoltaiknutzung) zu installieren. Als geeignete Dachflächen gelten alle zulässigen Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer auch als Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10°. Dachflächen, die zur Aufnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind, sollen von erforderlichen technischen Aufbauten freigehalten werden, um ausreichend Raum für die Belegung mit Solarmodulen zu erlauben und eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden.

Eine Nutzungsverpflichtung lässt sich auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB neben der Errichtungsverpflichtung nicht begründen. Festsetzungen, die eine Nutzung zu ihrem Vollzug zwingend voraussetzen, bspw. ertragsbezogene Festsetzungen, sind damit unzulässig. Die Festsetzung der Mindestfläche von 20 % der Dachfläche ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht alle Teile des Daches für Anlagen solarer Strahlungsenergie genutzt werden können. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Dachfläche über die pflichtige Mindestfläche hinaus erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Festsetzung ist festzustellen, dass der zu erwartende Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahme in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die Realisierung führt bei einer Neubebauung nicht zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten) und ist daher vertretbar.

Die Stadt Vlotho ist bestrebt, die Belange des Klimaschutzes auch durch die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung und zu Anpflanzungen zu berücksichtigen und folgende Effekte zu erzielen:

- Bindung von Stäuben und Schadstoffen,
- Sauerstoffproduktion und CO_2-Bindung,
- Minderung des Lärmpegels,
- ästhetische Aufwertung des Stadtbildes.

Diese öffentlichen Ziele sind zum einen die Anforderungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB:
„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen […] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf […] Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima […]“.
Zum anderen soll hier bei einem großvolumigen Gebäude mit einem hohen Grad an versiegelter Fläche auch eine grüngestalterische Wirkung erzielt werden. Mithin ergeben sich hier zwei städtebaulich relevante Belange, die zu berücksichtigen sind.

10 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Unter Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt wird aufgenommen:

Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Bielefeld / Vlotho, Februar 2023

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de