

Stadt Vlotho

KREIS HERFORD

**Bebauungsplan Nr. 11 „Hünenburg“,
1. Änderung**

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurfsbegründung

Zum Satzungsbeschluss

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Projektnummer: 221450

Datum: 2023-08-02

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich	4
4	Bestandssituation	4
5	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	5
5.1	Regionalplan.....	5
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Bebauungsplan.....	5
6	Innenentwicklung / Standortbegründung	6
7	Planungserfordernis / Städtebauliches Planungsziele	7
8	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen / etc	7
8.1	Art der baulichen Nutzung	7
8.2	Maß der baulichen Nutzung	8
8.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	8
8.4	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen / Öffentliche Grünfläche	9
9	Örtliche Bauvorschriften	9
9.1	Gestaltungssatzung	9
10	Erschließung	10
10.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
10.2	Technische Erschließung	10
11	Immissionsschutz	11
11.1	Verkehrliche Schallimmissionen.....	11
11.2	Gewerbliche Schallimmissionen.....	12
11.3	Immissionen aus der Landwirtschaft	12
12	Umweltbelange / Artenschutz	12
13	Gesamtabwägung	13
14	Klimaschutz	13
15	Abschließende Erläuterungen	14
15.1	Altlasten	14
15.2	Kampfmittel.....	14
15.3	Denkmalschutz	15
15.4	Bodenordnung / Realisierung	15
15.5	Städtebauliche Zahlen und Werte	15
15.6	Wasserwirtschaft	16
16	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	17

ANLAGEN

- Umweltpl. Fachbeitrag einschl. Artenschutzbeitrag Stufe 1 (IPW; 2023-03-16)
- Orientierende Bodenuntersuchung (Geobüro Sack; 2023-03-06)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Stadt Vlotho, Lange Straße 60 , 32602 Vlotho (Telefon: 05733 / 924-0, Telefax: 05733 / 924-200, Email: info@vlotho.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2023-08-02
Proj Nr. 221450

Dipl. Ing. Holger Krüger
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Auf den Flächen eines ehemaligen Einzelhandelsstandortes, der mehrere Jahre leer stand, soll eine städtebauliche sinnvolle Folgenutzung durch eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Es bestehen konkrete Bauabsichten für eine moderne Anlage für betreutes Wohnen bzw. eine ambulante Senioren Wohngemeinschaft mit entsprechend gestalteten Freiflächen.

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 „Hünenburg“ vor. Das Plangebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die überbaubaren Flächen und das Maß sind an die neuen Nutzungen anzupassen. Daher besteht das Erfordernis, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

2 Verfahren / Abwägung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Vlotho hat am 28.09.2022 beschlossen, die 1.Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 „Hünenburg“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die Planung der Nachverdichtung auf Flächen eines ehemaligen Einzelhandelsgeschäftes innerhalb des Innenbereichs von Vlotho dient und insofern als Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB zu qualifizieren ist.

Mit dem Änderungsbereich des Bebauungsplans wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da das Verfahren die Interessen von einigen Anwohner berühren könnte, wird im beschleunigten Verfahren nicht von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets mit einer Vielzahl an Anliegern im Umfeld macht die Stadt Vlotho hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen.

Stellungnahmen von Bürgern im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden nicht vorgetragen.

Die Träger öffentlicher Belange haben vielfältige Hinweise zu Ver- und Entsorgungsanlagen gegeben, die an den Vorhabenträger zu Beachtung weitergeleitet werden. Der Landkreis Bodenschutz und Altlasten hat auf den vorhandenen Altlastenstandort As 3819 GK

52 hingewiesen, nach weitergehenden Untersuchungen durch das Geobüro Sack (siehe Anlage) wurden Hinweise in den B-Plan aufgenommen, bei deren Beachtung keine Bedenken geäußert werden.

Die Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 weist auf die geplante Neufestsetzung des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausens hin. Die Verfahrenshinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Vlotho hat daher in seiner Sitzung am 03.05.2023 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom 06.06.2023 bis einschließlich 14.07.2023. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen.

Parallel dazu wird den berührten Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.06.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Seitens der Bürger sind keine Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden Präzisierungen der Hinweise zu naturschutzfachlich begründeten Zeiträumen und zur Bodenbehandlung, zur Regenwasserableitung und zu den Flugbereichen vorgetragen, die Hinweise wurden im Rechtsplan und/oder der Begründung aufgenommen. Die Heilquellenschutzverordnung wird mit dem Beschlussdatum in die Begründung aufgenommen.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Hüneburg“ ist Teil der Gemarkung Valdorf, Flur 23 und umfasst das Flurstück 485 und hat eine Größe von 2.549 m².

4 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst die Flächen eines ehemaligen Einzelhandelsgeschäfts mit großzügig versiegelten KFZ-Parkbereichen und steht seit einigen Jahren leer.

Im Norden und Osten schließen Wohnnutzungen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an. Städtebaulich interessant ist die ausgeprägte Geländekante Richtung Norden, die stark begrünt darstellt.

Im Westen schließen Flächen der Feuerwehr und einige gewerblich genutzte Hallen an, deren Nutzung zukünftig nicht genau feststeht.

Im südlichen Anschluss befinden sich großflächige Einzelhandel mit Bäckereinutzung und einigen Nebenanlagen in Richtung Plangebiet.

Erschlossen wird der Bereich über eine bestehende Zufahrt zur Herforder Straße, die erhalten bleibt und die K 15 (Bonneberger Straße).

Der Siedlungskern ist über die Herforder Straße in ca. 1 km Entfernung erreichbar.

Ortsbildprägende Vegetation ist im Änderungsbereich nicht vorhanden.

5 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

5.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Regionalplan vollständig als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

5.2 Flächennutzungsplan

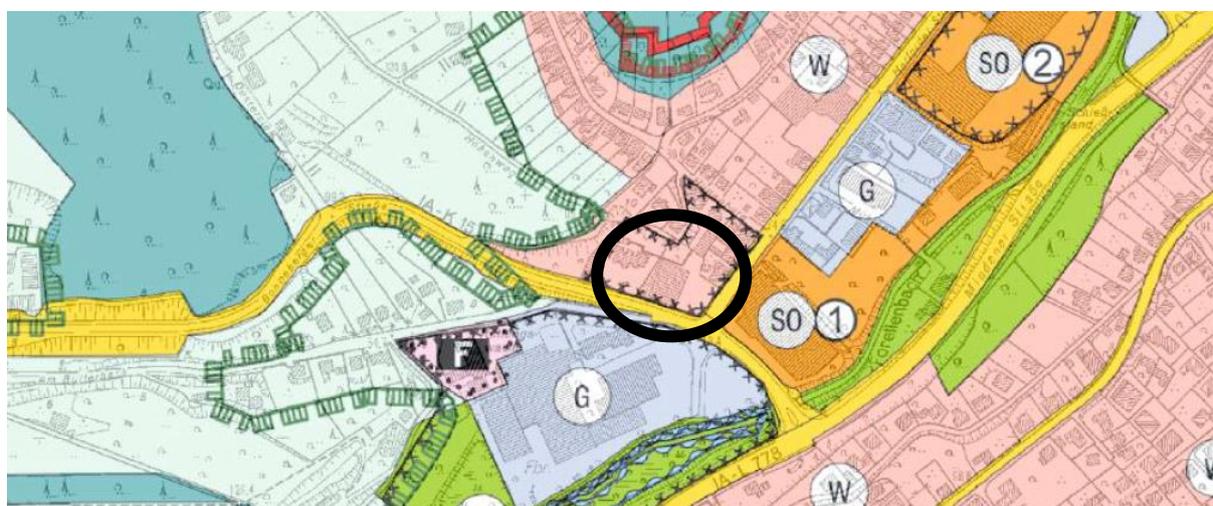


Abb. Wirksamer Flächennutzungsplan o. M. Quelle Stadt Vlotho

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Vlotho als Wohnbaufläche W dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist somit nicht notwendig. Weiterhin ist ein Gewerbe-Altstandort dargestellt.

5.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 „Hünenburg“ vor (Ursprungsplan). Der Bebauungsplan Nr. 11 ist im Februar 1986 bekanntgemacht worden. Innerhalb des Aufstellungsverfahrens sind 2 Änderungen dargestellt, die nicht als separate Verfahren durchgeführt wurden, diese tangieren den Änderungsbereich der 1. Änderung nicht.

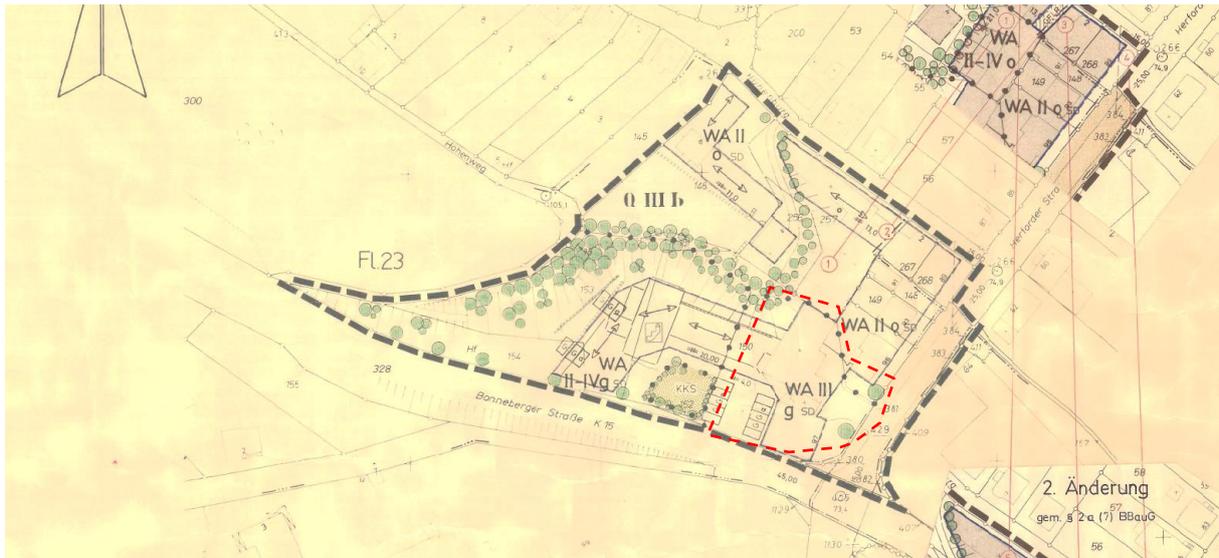


Abb. Rechtskräftiger B-Plan o. M. Quelle Stadt Vlotho

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet mit 3 Vollgeschossen, geschlossene Bebauung und als Dachform lediglich Satteldächer. Die Baugrenze springt zur Herforder Straße entgegen der übrigen Bestandsbebauung 5-10 m zurück.

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4 und die GFZ 1,0.

Im Plangebiet der hier anstehenden Bebauungsplanänderung sind derzeit bauliche Anlagen in geschlossener Bauweise, mit maximal 3 Vollgeschossen und einem Satteldach mit Neigung weniger 45 ° zulässig.

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Hünenburg“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 „Hünenburg“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für die überplanten Flächen unwirksam.

6 Innentwicklung / Standortbegründung

Die Innentwicklung hat den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches entsprechend für die Stadt Vlotho große Priorität. Landwirtschaftliche Flächen in der freien Landschaft sollen nur in dem erforderlichen Mindestmaß für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden.

Die Stadt Vlotho widmet sich daher vermehrt der Fragestellung, inwieweit Bebauungsmöglichkeiten innerhalb bestehender Siedlungsbereiche durch Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen geschaffen werden können, um insbesondere die dringende Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum (auch für Senioren) abdecken zu können.

Mit der Mobilisierung innerörtlicher Flächenpotentiale für bauliche Zwecke kann der Bedarf zur Ausweisung neuer Baugebiete in der „offenen“ Landschaft reduziert werden. Die öffentlichen Aufwendungen für die Erschließung sind geringer, da auf vorhandene Erschließungsanlagen

zurückgegriffen werden kann. Dagegen ist mit der Neuausweisung von Baugebieten regelmäßig ein nicht unerheblicher Planungs- und Erschließungsaufwand sowie damit einhergehende Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird durch die hier anstehende Nachverdichtung auf Flächen eines leerstehenden Einzelhandelsgeschäftes Rechnung getragen, da sich die Flächen im Innenbereich der Stadt Vlotho befinden. Auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen in der freien Landschaft kann verzichtet werden.

Die Fläche des ehemaligen Einzelhandelsgeschäftes stehen für eine städtebauliche Nachverdichtung zur Verfügung und bieten sich aufgrund der positiven Lagekriterien Wohnnutzungen an:

- Nahversorgung im direkten Umfeld (auch Ärzte)
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Landschaftlich reizvolle Umgebung mit vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten

7 Planungserfordernis / Städtebauliches Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel der Stadt Vlotho ist es, für leerstehende Gebäude, für die es aufgrund des Wandels im Einzelhandel keine Nachnutzungsmöglichkeiten gibt, eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung zu finden.

Konkret ist auf der Fläche ein dringend benötigtes Gebäude für das betreute Wohnen von Senioren geplant.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die konkreten Bau- und Investitionsabsichten nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans derzeit nicht genehmigungsfähig sind, da weder die überbaubare Fläche noch die Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche einen entsprechenden Neubau zulassen würden.

Von besonderem öffentlichem Interesse sind vor allem die Realisierung von zusätzlichem, dringend benötigtem Wohnraum für Senioren. Das Seniorenwohnen gibt betreuungsbedürftigen älteren Personen die Möglichkeit, weiterhin im gewohnten Umfeld bleiben zu können.

Von öffentlichem Interesse sind ferner die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen / etc.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Planungsziele weiterhin als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Es soll eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung des Standortes ermöglicht werden.

Der Ausschluss von Tankstellen folgt den Festsetzungen des Ursprungsplans. Außerdem werden die ausnahmsweise in WA- Gebieten zulässigen Gartenbaubetriebe, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, da diese nicht in den Gebietscharakter passen bzw. an anderer Stelle im Plangebiet in ausreichender Zahl vorhanden sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die Grundfläche GRZ mit 0,6 festgesetzt. Die besondere intensive Nutzung des Grundstücks zum einen und die bereits bestehende starke Versiegelung des Plangebietes zum anderen, machen es erforderlich den Orientierungswert von 0,6 bei der Grundflächenzahl aus zu schöpfen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht grundsätzlich der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse von 2.

Um zu vermeiden, dass das Gebäude innerhalb des Quartiers untypisch hoch aus dem Siedlungsgefüge herausragt und damit das Ortsbild stört, ist sowohl die Trauf- als auch die Firsthöhe begrenzt. Auch Nachbarschaftskonflikte werden damit weitgehend minimiert.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 11,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden ist für die Errichtung von Wohn- und Geschäftsgebäude mit maximal 2 Vollgeschossen erforderlich.

Die maximal zulässige Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (Höhenlage der Gebäude) von 74,60 m – bezogen auf Normalhöhennull (NHN) – wird so festgesetzt, dass die Gebäude nicht unverhältnismäßig aus dem gewachsenen Gelände bzw. dem Siedlungsbild hervortreten. Es wird allerdings die Ausbildung eines moderaten Sockels mit entsprechend notwendiger Dämmung ermöglicht, auch um Überflutungen bei Starkregenereignissen vorzubeugen.

8.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht den Bestandsbauten in der direkten Umgebung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großflächig zusammenhängend durch Baugrenzen festgesetzt, so dass die Bauherren einen großen Spielraum bei der Platzierung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück erhalten.

8.4 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen / Öffentliche Grünfläche

Um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksgröße ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

Die bestehende Gehölzstruktur im Norden des Plangebietes ist zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Gestaltungssatzung

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln.

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des geplanten Wohnsiedlungsbereichs insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen, und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Für das gesamte Baugebiet sind daher folgende baugestalterische Festsetzungen getroffen:

Die Dachausbildung prägt das äußere Erscheinungsbild eines Baugebiets erheblich.

Die Dachausbildung hat bei symmetrisch geneigten Dächern mit einer Dachneigung von maximal 32° zu erfolgen.

Diese Festsetzung orientiert sich an der in der Umgebung vorherrschenden Dachlandschaft, welche Flachdächer als flach geneigte Dächer aufweist. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dachflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Mit diesen Festsetzungen soll der grundsätzliche Charakter der umliegenden Bebauung mit geneigten Dächern aufgegriffen werden, ohne die Bauherren zu stark in ihren Gestaltungswünschen einzuschränken.

Für die Dacheindeckung dürfen im gesamten Baugebiet bei geneigten Dächern nur unglasierte dunkelrote, dunkelbraune und anthrazitfarbene Dachpfannen verwendet werden, um ein ruhiges und einheitliches Siedlungsbild zu erzielen.

Um die innere Durchgrünung zu fördern und den optischen Gesamteindruck nicht durch freistehende Holz- bzw. Metallzäune zu belasten, sollten Einfriedungen vornehmlich durch heimische Gehölzhecken ausgebildet werden. Bei Verwendung von Holz- bzw. Metallzäunen sollte

grundsätzlich zusätzlich eine Eingrünung vorgesehen werden. Zur vorderen Grundstücksgrenze sollten einzelne Unterbrechungen mit einem Holzzaun ohne zusätzliche Eingrünung zulässig sein, um den Bauherren mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu gewähren.

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Herforder Straße. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des übergeordneten Verkehrs nicht zu beeinträchtigen, sind entlang der K15 keine direkten Grundstückszufahrten zulässig.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach den Bauvorschriften Landesbauordnung NRW.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über mehrere Haltestellen an den ÖPNV angeschlossen.

10.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

In Absprache mit der Wasserbehörde soll das anfallende Niederschlagswasser in die kommunale Kanalisation der Stadt Vlotho eingeleitet werden, um eine Verschmutzung des Grundwassers aufgrund möglicher im Untergrund verbliebener Kontaminationsnester auszuschließen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser auf der Altablagerung sowie der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen sind daher nicht zulässig.

Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen

Das Heilquellenschutzgebiet von Bad Oeynhausen ist neu festgesetzt. Die genannte Fläche befindet sich in der quantitativen Zone B des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen (Stand: 13.04.2023).

Die Verordnung enthält folgende Genehmigungs- und Verbotstatbestände, die zu beachten wären.

In der Zone B ist genehmigungspflichtig:

- Bohrungen und Bodeneingriffe von 10 m bis 20 m unter Geländeoberkante

- Das Entnehmen, Zutageleiten und Zutagefördern von Grundwasser aus Tiefen von bis zu 20 m unter Geländeoberkante
- Absenken der Grundwasser- oder Grundwasserdruckfläche, auch vorübergehend, gegenüber der natürlichen Grundwasser- oder Grundwasserdruckfläche um mehr als 3 m; Ausnahme: erlaubnisfreie Gewässerbenutzungen
- Aufstauen und Umleiten des Grundwassers
Ausnahme: erlaubnisfreie Gewässerbenutzungen

In der Zone B ist verboten:

- Das Entnehmen, Zutageleiten und Zutagefördern von Grundwasser aus Tiefen von über 20 m unter Geländeoberkante

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation dem nächstgelegenen Klärwerk zugeleitet. Hierfür ist im Baugebiet ein Ausbau der Schmutzwasserkanalisation nicht erforderlich.

Im Bereich der Straßen „Bonneberger Straße“ und „Am Bullerbach“ befindet sich ein verrohrter Teilabschnitt des Bullerbachs, dessen Verlauf nicht bekannt ist. Vor der Erweiterung oder Neuerrichtung baulicher Anlagen ist der Verlauf dieser Verrohrung zu ermitteln. Bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 3 m zur Außenwand der Verrohrung einhalten.

Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich – unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung in Misch-/ Gewerbegebieten ist ein Grundschutz von 96 m³/h für den Zeitraum von 2 h aus dem öffentlichen Hydrantennetz sicherzustellen. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt wird.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

11 Immissionsschutz

11.1 Verkehrliche Schallimmissionen

Das Plangebiet wird von der „Bonneberger Straße“ (K15) im Westen beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Da die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten dem normalen Ortsverkehr entsprechen, wird nicht von unzumutbaren Belastungen ausgegangen.

11.2 Gewerbliche Schallimmissionen

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich an der Herforder Straße mehrere Einzelhandelsbetriebe, deren Parkplätze jedoch auf der dem Plangebiet abgewandten Seite liegen. Die Anlieferung des EDEKA-Marktes ist eingehaust, so dass auch durch den Lieferverkehr keine unzumutbaren Belastungen bestehen.

11.3 Immissionen aus der Landwirtschaft

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierbestand, die der Planung entgegenstehen. Unzulässige Immissionen auf das Plangebiet sind somit nicht zu erwarten.

12 Umweltbelange / Artenschutz

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die umweltplanerischen Belange in die Abwägung einzustellen. Aus diesem Grund ist ein Umweltplanerischer Fachbeitrag (s. Anlage) erstellt worden, in dem die Umweltbelange angesprochen und geprüft worden sind.

Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Auf eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung konnte verzichtet werden, da die Planung gegenüber der Ursprungsplanung und ihren jeweils gültigen Änderungen keine zusätzliche Neuversiegelung zulässt. Nach den Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bestünde aber auch bei Vorliegen eines Kompensationsdefizits keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse und der europäischen Brutvögel wahrscheinlich. Insbesondere die Gebäude oder die vorhandenen Gehölze können spezielle Funktionen im Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Brutvogelarten oder Fledermausarten aufweisen.

Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag).

Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden sind daher im Bebauungsplan grundsätzliche Vorgehensweisen und Maßnahmen im Zuge der Umsetzung der Planung festgesetzt und zu berücksichtigen.

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Vlotho in der Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

13 Gesamtabwägung

§ 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. So ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde muss unterscheiden zwischen einer fachlichen Bewertung von Umweltbelangen im Umweltbericht und der Bewertung dieser Belange im Rahmen der rechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Abwägung der Umweltbelange ergibt mit Einhaltung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen keine Undurchführbarkeit der Planung.

In der Stadt Vlotho ist die große Notwendigkeit der Nachnutzung der brachliegenden Einzelhandelsfläche gegeben.

Im Verlauf der Planung wurden insbesondere folgende Belange in die Abwägung u.a. wegen entsprechender Stellungnahmen von Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingestellt:

- Belange der verkehrlichen Erschließung werden berücksichtigt
- Belange und ges. Anforderungen zur Entwässerung werden beachtet
- Belange der Gesundheit zum Umgang Verkehrslärm/Gewerbelärm wurden in die Abwägung eingestellt
- Belange der Gesundheit zum Umgang mit vorhandenen Altlasten wurden berücksichtigt.

Im Rahmen der Abwägung aller Belange kommt die Stadt hier zu der Entscheidung, dass die angestrebten Nutzungen an diesem Standort tolerierbar sind und die bestehenden Nutzungen in ihrem Bestand gestärkt und für zukünftige Anforderungen gerüstet sind.

14 Klimaschutz

Die Stadt Vlotho greift hier mit der Nachverdichtung von Leerstandsflächen ein Konzept der „kurzen Wege“ auf, da alle wichtigen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen des Ortsteils Vlotho von hier aus gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO₂-Ausstoß können dadurch minimiert werden.

Nach Umweltplanerischem Fachbeitrag sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft im Plangebiet betroffen (s. Anlage).

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

15 Abschließende Erläuterungen

15.1 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Vlotho ist innerhalb des Plangebiets ein Gewerbe-Altstandort (Glas- und Keramikfabrik, Aktennummer AS 3819 GK 52) vorhanden. Die einschlägigen Vorschriften sind im Baugenehmigungsverfahren und den nachfolgenden Hochbaumaßnahmen zu beachten.

Folgende Hinweise wurden vom Landkreis Herford gegeben:

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurden im Teilbereich TF I die Prüfwerte nach Tabelle 4 der Anlage 2 der BBodSchV n. F. eingehalten, bis auf den Wert für Benzo(a)pyren als Stellvertretersubstanz für PAK16. Dieser erreicht den Grenzwert für Wohngebiete, überschreitet diesen aber nicht ($c = 1,0 \text{ mg/kg TM}$). Der Prüfwert für Kinderspielflächen wird indes überschritten. Unter Berücksichtigung der Hintergrundgehalte kann dieser Wert toleriert werden, unter der Voraussetzung, dass die unten aufgeführten Auflagen eingehalten werden.

Im Teilbereich TF II konnte nicht genügend Probenmaterial für eine aussagekräftige Bewertung gewonnen werden. Deshalb sind auch hier die Auflagen zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzuwenden (Hinweis: s.o.).

Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde auf der Teilfläche TF I bei der Eluat-Untersuchung eine Überschreitung des Prüfwertes für Kohlenwasserstoffe festgestellt ($c(\text{C10} - \text{C40}) = 220 \mu\text{g/L}$). Laut Gutachten stellt dies unter Berücksichtigung der Filtrationswirkung der Böden keine Gefahr für das Grundwasser dar. Für die TF II liegen keine Ergebnisse vor. Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser liegen mit dem derzeitigen Kenntnisstand keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor.

Die abfalltechnische Untersuchung des Grundstücks mittels Handschurfe vom 09.11.2022 (Geobüro Sack) sowie die orientierende Bodenuntersuchung (Geobüro Sack; 2023-03-06) ergab Belastungen in den oberflächennahen Bereichen (MP Beete + MP Parkfläche). Abweichend von der Orientierenden Untersuchung wurden hier auch die bisher versiegelten Bereiche analysiert. Die Mischprobe MP Beete ergab eine Einordnung in die Einbauklasse Z 1.1 und die MP Parkfläche in die Einbauklasse Z 2 nach LAGA TR Boden, was doch für eine deutliche flächige Belastung des Oberbodens spricht.

Die vorgeschlagenen Auflagen werden mehrheitlich als textliche Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen, bei Einhaltung der Auflagen sind keine negativen Auswirkungen auf Bevölkerung zu erwarten.

15.2 Kampfmittel

Laut Stellungnahme der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen Lippe vom 03.08.2022 sind keine Belastungen in den Luftbildern erkennbar, Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub 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 Polizei zu verständigen.

15.3 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebiets sind keine Baudenkmale vorhanden. Das Fachwerkhaus Herforder Straße 99 südwestlich des Plangebietes steht unter Denkmalschutz.

Aufgrund der städtebaulich trennenden Wirkung der Herforder Straße, verbunden mit den unterschiedlichen Geländehöhen ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Der LWL-Archäologie für Westfalen / Amt für Bodendenkmalpflege bittet um folgenden Hinweis:

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).

15.4 Bodenordnung / Realisierung

Zur Realisierung der Planung ist keine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich.

15.5 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets	100 %	ca. 0,255 ha
2.	Allgemeines Wohngebiet WA	100 %	ca. 0,255 ha

15.6 Wasserwirtschaft

Der Kreis Herford weist darauf hin, dass sich im Bereich der Straßen „Bonneberger Straße“ und „Am Bullerbach“ ein verrohrter Teilabschnitt des Bullerbachs, dessen Verlauf nicht bekannt ist, befindet. Vor der Erweiterung oder Neuerrichtung baulicher Anlagen ist der Verlauf dieser Verrohrung zu ermitteln. Bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 3 m zur Außenwand der Verrohrung einhalten.

16 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Hünenburg“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde im Einvernehmen mit der Stadt Vlotho ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2023-08-02

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hünenburg“ hat dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Vlotho, den

.....

Der Bürgermeister