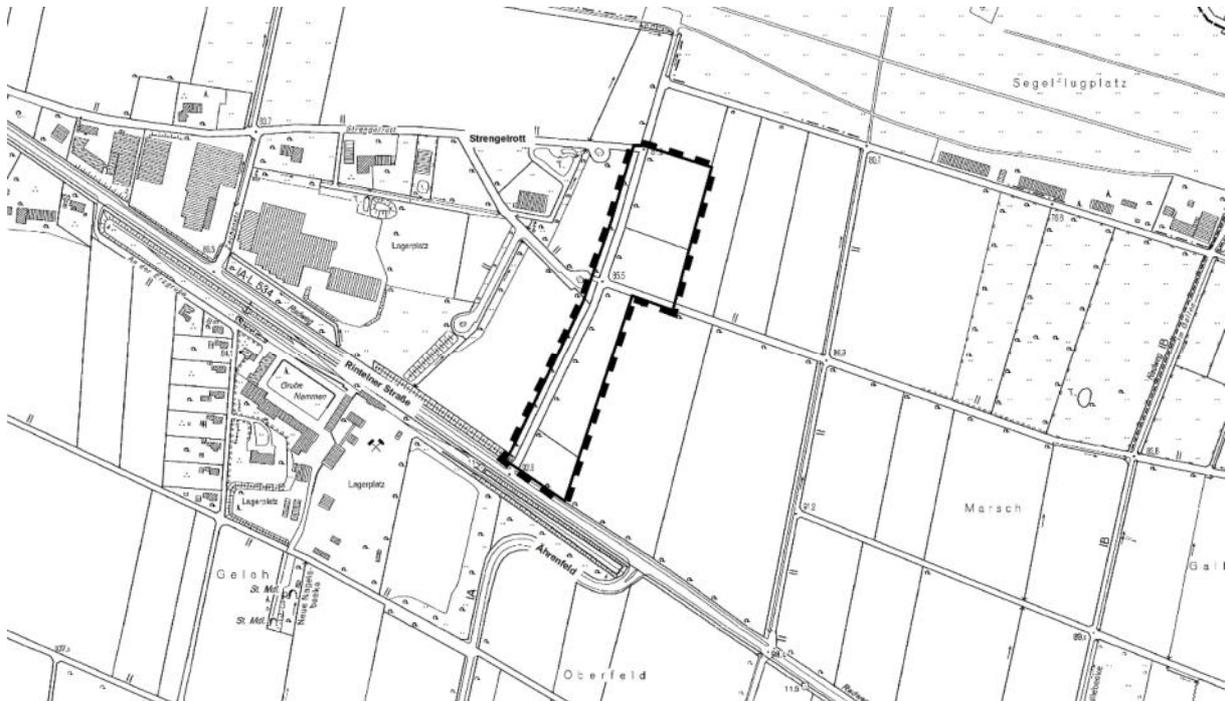


STADT PORTA WESTFALICA

Bebauungsplan Nr. 7.1

„Östliche Erweiterung GE Nammen“

Begründung



Abt. Stadtplanung

–Entwurf–

September 2024

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Ziel und Zweck der Planung.....	3
3. Planungsrechtliche Einordnung.....	5
4. Festsetzungen des Bebauungsplans.....	7
5. Grünordnerische Festsetzungen	11
6. Belange des Artenschutzes.....	14
7. Belange des Bodenschutzes	14
8. Belange Ver- und Entsorgung.....	14
Hinweise	16

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Nammen, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 321 (tlw.), 327 (tlw.), 340 (tlw.), 358 (tlw.), 359 (tlw.), 360 (tlw.) und 361 (tlw.), sowie in der Gemarkung Wülpeke, Flur 1 die Flurstücke 10, 11 (tlw.), 67, 82 (tlw.), 125 (tlw.), und 126.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Rintelner Straße (L 534). Im Osten führt der Geltungsbereich entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 126 und 67 bis zum Feldweg (Flurstück 82), folgt diesem auf etwa 55 m und führt dann weiter in nördlicher Richtung entlang der Flurstücke 10 und 11. Ca. 82 m vor dem nächsten Feldweg knickt der Geltungsbereich in westlicher Richtung ab zur Straße „Nagelsbeeke“. Im Westen überschneidet sich der Geltungsbereich um 13 bis 15 m mit der in südlicher Richtung verlaufenden Grenze des rechtsverbindlichen Bauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Nammen“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 36.600 m². Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Allgemein

Im Gewerbegebiet Nammen besteht bei zwei ansässigen Unternehmen ein flächenmäßiger Erweiterungsbedarf, der bereits vor einigen Jahren formuliert wurde. Die vorhandenen Reserveflächen des Logistikunternehmens im südöstlichen Bereich des Bauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Nammen“ werden aktuell mit weiteren expeditionstypischen Betriebsnutzungen überplant und es besteht ein zusätzlicher Platzbedarf, der seitens der Politik und Verwaltung bereits bestätigt wurde. Ebenso hat das nordöstlich gelegene Bauunternehmen Flächenbedarf angemeldet.

Da aktuell keine Ausweichstandorte im Stadtgebiet bereitgestellt werden können, soll mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebiets geschaffen werden.

Parallel steht die 4. Änderung des Bauungsplans Nr. 7 nach einer längeren Abstimmungsphase kurz vor der Rechtsverbindlichkeit, bei der die Erschließung, Entwässerung sowie Gewerbenutzung im mittleren und östlichen Geltungsbereich angepasst und aktualisiert wird.

Planung Gewerbegebietserweiterung

Der Bauungsplan soll die Erweiterung des Gewerbegebiets Nammen in östlicher Richtung gewährleisten und die entsprechenden Festsetzungen der 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Nammen“ übernehmen.

Es ist vorgesehen, eine nutzungseingeschränkte Gewerbegebietsfläche auszuweisen, die sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bauungsplans Nr. 7 orientiert. Geprüft wird eine

maximale GRZ von 0,8, eine maximale Gebäudehöhe von ca. 15 m und eine offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

Erschließung

Aufgrund des geplanten Ausbaus der Zechenstraße als Haupteerschließung des Gewerbegebiets (4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7), wird auf eine eigenständige Erschließung der Erweiterungsfläche von der Rintelner Straße aus verzichtet. Die vorhandene Verkehrsfläche wird an dieser Stelle abgebunden und lediglich eine Feuerwehrezufahrt im Einsatzfall freigehalten. Die innere Erschließung erfolgt über die Betriebsflächen der anliegenden Unternehmen und über die Straße Nagelsbeeke im Norden.

Retentionsfilterbecken

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Retentionsfilterbecken in der Planung, welches zukünftig die Regenwasserentwässerung des östlichen Teils des bestehenden Gewerbegebiets übernehmen soll. Die Anlage ist entsprechend dimensioniert, um auch das anfallende Regenwasser der vorliegenden Gewerbegebietserweiterung aufzunehmen.

Abgrenzung zur freien Landschaft

Das bestehende Gewerbegebiet Nammen wird in östlicher Richtung durch einen bewachsenen Grünstreifen von der freien Landschaft abgetrennt. Die Gewerbebeerweiterung nach Osten macht eine partielle Öffnung des Grünstreifens notwendig und einen neu anzulegenden Pflanzstreifen, welcher die neuen Gewerbeflächen nach Süden und Osten umfasst.

Als optische Trennung zu den angrenzenden Ackerflächen im Außenbereich wird die Anlage eines Gehölzstreifens festgesetzt.

Emissionen/Immissionen

Innerhalb des Plangebietes können Emissionen von den ansässigen Gewerbebetrieben ausgehen. Im Hinblick auf deren Emissionsverhalten sind die Regelungen des Abstandserlasses NRW Gegenstand der planungsrechtlichen Festsetzungen. Hierdurch wird im Grundsatz gewährleistet, dass vom Plangebiet keine unzumutbaren Emissionen insbesondere in Form von Schall auf benachbarte, immissionsensible Nutzungen einwirken. Von außen können Immissionen von dem auf der L 534 verlaufenden Verkehr auf den Änderungsbereich einwirken, jedoch befinden sich dort auf Grund der gewerblichen Nutzungen keine immissionssensiblen Nutzungen (z.B. Wohnen).

Das Plangebiet liegt auch nicht im Bereich von Achtungsabständen (Störfallbetriebe).

3. Planungsrechtliche Einordnung

Regionalplan

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

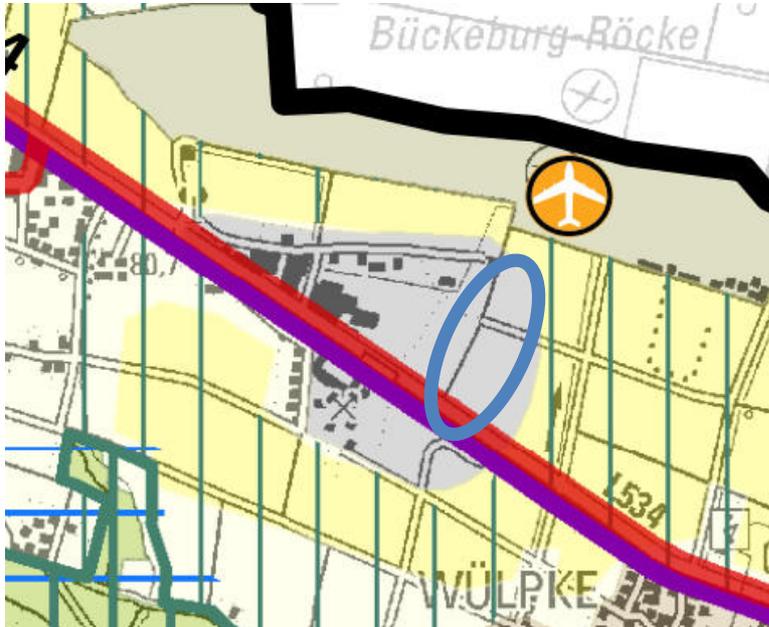


Abbildung: Ausschnitt Regionalplan

Der in 2024 neu aufgestellte Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld sieht für den Geltungsbereich „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ vor.

Somit entspricht eine Gewerbegebietserweiterung im dargestellten Bereich der festgesetzten Entwicklungsrichtung des übergeordneten Regionalplans.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica weist die geplante Erweiterungsfläche als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich aus. Zusätzlich ist der Bereich als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein Grünstreifen. Zusätzlich quert eine unterirdische Gasversorgungsleitung das Plangebiet. Der südliche Bereich befindet sich in einem Bergbaureservegebiet.

Um das Gewerbegebiet an dieser Stelle erweitern zu können, ist es notwendig, den Flächennutzungsplan parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren zu ändern (119. Flächennutzungsplanänderung), da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und konkretisiert werden sollen.

Der Herausnahme aus dem Landschaftsschutz wird im Rahmen der parallel verlaufenden 119. Flächennutzungsplanänderung beim Kreis Minden-Lübbecke gestellt.



Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan schließt östlich an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Nammen“ an und überlagert diesen in einem 13 bis 15 m breiten Streifen, um einen Übergang in die neu auszuweisenden Gewerbeflächen zu gewährleisten.



Abbildung: Ausschnitt 2. Änderung und 4. Änderung des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 7

Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im sog. Vollverfahren gem. BauGB durchgeführt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein **Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen** (GE-N) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb dieser Gewerbegebiete sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind gem. § 8 (3) BauNVO zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Vergnügungsstätten

sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Neben den Vergnügungsstätten werden innerhalb des Gewerbegebietes darüber hinaus Bordelle und bordellartige Betriebe als Gewerbebetriebe eigener Art von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (gem. § 1 (5 u. 9) BauNVO). Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und von „Bordellen oder bordellartigen Betrieben“, die den Charakter eines „Gewerbebetriebes eigener Art“ darstellen können und somit in einem Gewerbe- oder Industriegebiet grundsätzlich zulässig sind, soll einem möglichen „Trading-Down-Effekt“ im Plangebiet vorgebeugt werden, der mit der Etablierung solcher Nutzungen häufig einhergeht.

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist im Plangebiet nur in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche) zulässig, wenn er in einem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m² Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreitet.

Der Einzelhandelsausschluss gilt jedoch nicht für die Einzelhandelbranchen

- Einzelhandel als Versandhandel
- Einzelhandel mit Kfz und Kfz-Zubehörteilen
- Einzelhandel mit Bau- und Brennstoffen
- Einzelhandel mit Schwimmbädern und Schwimmbadzubehör
- Einzelhandel mit Tiernahrung und Heimtierbedarf

Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten ist generell unzulässig, um eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten in der Stadt Porta Westfalica und umliegenden Gemeinden zu vermeiden. Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimente gemäß Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Porta Westfalica vom 15.07.2013.

In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe weiterhin nicht zulässig. Dieser Ausschluss geschieht vor dem Hintergrund, dass Plangebiet als Standort für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zu stärken und zu sichern. Daher wird - entsprechend der 2. vereinfachten Änderung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 7 - die Zulässigkeit auf die beschriebenen Waren und Artikel beschränkt, die üblicherweise mit den in dem Gebiet erbrachten bzw. potenziell zu erbringenden handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Handwerksbedarf, -handel) sowie auf Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.

Zum Schutz der Wohnnutzungen im Umfeld des Gewerbegebiets vor übermäßigen Schallemissionen werden entsprechend des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 7 sowie dessen 1. Änderung lediglich solche Betriebe zugelassen, die den Abstandsklassen V-VII gemäß Abstandserlass zuzuordnen sind. Da die entsprechenden Abstände in Teilen nicht eingehalten werden können, können in diesen Fällen Anlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens Einzelnachweise zur Verträglichkeit gemäß Abstandserlass erbracht werden. Auf eine weitere Differenzierung der einzelnen Gebiete wird daher verzichtet.

Dabei wird hier klargestellt, dass auch andere als im Abstandserlass aufgeführte Betriebe im Plangebiet zulässig sind, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass von dieser Betriebsnutzung keine unzumutbaren Immissionen (z.B. in Form von Schall, Geruch, Schadstoffen, Staub etc.) auf benachbarte, schutzwürdige Nutzungen einwirken oder andere Gefahren z.B. i.S.d. BImSchG oder KAS 18 (Störfallbetriebe) zu erwarten sind.

Anlagen der Fremdwerbung, die als eigenständige gewerbliche Nutzung zu betrachten sind, sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Insofern sind Werbeanlagen nur an der „Stätte der Leistung“ zulässig. Ausnahmsweise können Hinweisschilder auf innerhalb des

Plangebietes ansässige Betriebe auch außerhalb des Betriebsgrundstücks errichtet werden, um für die Betriebe eine Hinweiswirkung auf die Stätte der Leistung zu erzielen (z.B. Wegweiser).

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE-N) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Im Plangebiet ist damit eine Versiegelung der Baugrundstücke von bis zu 80% zulässig. Die GRZ aus dem angrenzenden Bauungsplan Nr. 7 wird damit beibehalten.

Diese Festsetzung ermöglicht unter Berücksichtigung der geplanten gewerblichen Nutzung eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke im Plangebiet im Sinne einer effektiven Bodenpolitik und schöpft die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für Gewerbe- bzw. Industriegebiete aus.

Die GRZ gibt das Verhältnis der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an.

Geschossflächenzahl

Für das südliche und mittlere GE-Gebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 2,1 entsprechend des Bauungsplanes Nr. 7 zugelassen, um eine kompakte und wirtschaftliche Bauweise auch weiterhin zu ermöglichen. Innerhalb dieser GFZ ist eine 2- bis 3-geschossige Bauweise möglich, wie sie z.B. auch bei der Errichtung von Bürogebäuden erforderlich sein kann.

Für das nördliche GE-Gebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,4 entsprechend des benachbarten Bauungsplans 7 zugelassen.

Die GFZ gibt den Anteil der zulässigen Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an. Als Geschossfläche definiert § 20 (3) BauNVO Satz 1 die Fläche, die sich nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ergibt.

Da die GFZ und die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen die Zahl der möglichen Vollgeschosse bereits beschränkt, wird auf die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, wie sie Gegenstand der Ursprungsbebauungspläne gewesen ist, verzichtet.

Höhe baulicher Anlagen/Gebäudehöhe

Die Höhen der Gebäudeoberkanten werden auf max. 97 m NHN, bzw. 105 m NHN begrenzt,

Die maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 7.

Die Geländehöhe beträgt zwischen rd. 89 m NHN im Süden und 83 m NHN im Norden. Hier wurde die maximale Höhe von 97 m NHN übernommen. Somit ergeben sich hier maximal zulässige Gebäudehöhen von ca. 9 – 15 m bei maximal 2 Vollgeschossen.

Im südlichen Bereich wird die maximale Höhe von 105 m NHN festgesetzt. Die vorhandene Geländehöhe beträgt zwischen 84 m im Norden und 93 m im Südosten. Somit ergeben sich hier maximale Gebäudehöhen von 12 m bis 21 m. Letztere sind jedoch nur im nördlichen Teilbereich möglich. In diesem Bereich sind bis zu 3 Vollgeschosse zulässig. Hier ist der Einfluss auf das Landschaftsbild eher als gering zu bezeichnen, so dass eine negative Entwicklung nicht zu erwarten ist.

Die Höhen bieten daher in allen Bereichen ausreichend Spielraum für zweckdienliche Gebäude.

Eine Überschreitung der gem. § 17 BauNVO max. zulässigen Baumassenzahl von 10,0 wird durch diese zulässigen Gebäudehöhen i.V.m. der max. zulässigen GRZ nicht ausgelöst.

Baugrenzen, Bauweise

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert.

Diese orientieren sich weitestgehend an den im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten Baugrenzen und erweitern entsprechend die Baufelder. Sie halten im Süden durchgängig einen Abstand von mind. 20 m zur Fahrbahnkante der L 534/ Rintelner Straße.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan sind die Grenzabstände des § 6 BauO NRW zu beachten.

Weiterhin wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Diese wird definiert als eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, in der auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Hierdurch wird den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet Rechnung getragen, die größere zusammenhängende bauliche Anlagen benötigen.

Verkehrsflächen

Mit Ausnahme einer bereits vorhandenen Verkehrsfläche im Bereich der Straße „Nagelsbeeke“ werden keine weiteren Verkehrsflächen festgesetzt. Die verkehrliche Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über die Zechenstraße im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 7. Die kleinräumigere Erschließung erfolgt über die Betriebsflächen der vorhandenen Gewerbebetriebe, die die Flächen in Anspruch nehmen werden.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der L 534/ Rintelner Straße wird auf der Höhe der Grünfläche ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt um zu verdeutlichen, dass die Anlage von Grundstückszufahrten mit Anschluss an die Rintelner Straße nicht zulässig ist. Die Haupteerschließung erfolgt ausschließlich über die Zechenstraße/Strengelrott.

Die Anlage von notwendigen Zufahrten für die Feuerwehr ist als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB zulässig. Über die Notwendigkeit einer solchen Feuerwehrezufahrt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsbetreibers (Open Grid Europe GmbH) festgesetzten Flächen dienen der Wartung und dem Betrieb der im Plangebiet verlaufenden Ferngasleitung mit den erforderlichen Schutzabständen (beiderseits 4 m zur Leitungssachse).

Außerdem wird eine Fläche für eine Abwasserleitung zugunsten der Stadt Porta Westfalica und eine Fläche für eine Gasleitung zugunsten der Stadtwerke Porta Westfalica mit Leitungsrechten belegt.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bereich entlang der Rintelner Straße ist entlang des vorhandenen Gewerbegebietes durch dichte Gehölzstrukturen geprägt, die das Gewerbegebiet zur Rintelner Straße hin visuell abschirmen. Diese Fläche hat eine besondere Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft. Daher wird dieser Bereich gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25b (BauGB))

Teile der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des von Süden nach Norden verlaufenden Weges und Baumreihe sollen erhalten bleiben. Im nördlichen Teil sind für die verkehrliche Erschließung drei Durchbrüche dargestellt, im südlichen Teil entfällt der Gehölzstreifen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Gewerbegebietserweiterung soll nach Süden zur Rintelner Straße sowie im Osten zur freien Landschaft mit einem 10 m, bzw, 5 m breiten Gehölzstreifen als Abgrenzung eingefasst werden. Hierbei soll die bestehende Grünstruktur zur Eingrenzung des aktuellen Gewerbegebiets planerisch aufgenommen und entsprechend des neuen Geltungsbereichs verlagert werden. Der genannte Bereich ist durch dichte Gehölzstrukturen geprägt, die das Plangebiet zur Rintelner Straße und freien Landschaft hin visuell abschirmen.

Dabei sind Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden. Diese ist auch für Nachpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen anzuwenden (vgl. 4.7.2).

Pflanzverband: 1,25 m zwischen den Reihen, 1,5 m in der Reihe

Pflanzqualitäten: Hochstämme mit Stammdurchmesser 10-12 cm

Heister, 2xv, 200 - 250 cm

Sträucher: 2xv, 60 - 100 cm

Pflanzenliste (Auswahlliste):

Bäume als Hochstämme

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Fagus sylvatica (Robuche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Quercus robur (Stieleiche)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Sorbus torminalis (Elsbeere)

Castanea sativa (Esskastanie)

Quercus pubescens (Flaumeiche)

Sträucher und Heister

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Wald-Hasel)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Aus Gründen des Brandschutzes darf diese Fläche durch eine Feuerwehrezufahrt unterbrochen werden, wenn dies bauordnungsrechtlich geboten ist.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich des durch Planaufstellung hervorgerufenen Kompensationsdefizit sind im Bereich der Gemarkung Kleinenbremen Grundstücke gesichert worden, auf denen entsprechend des Kompensationsdefizits Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

Werbeanlagen

Parallel zur L 534 besteht auf Grundlage des § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) eine 20 m breite Baubeschränkungszone für Anlagen der Außenwerbung.

Bei der Errichtung u.a. von Werbeanlagen i.S.d. § 13 (3) BauO NRW innerhalb dieser Fläche kann die zuständige Straßenbaubehörde Ausnahmen vom Verbot zulassen, wenn eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu erwarten ist.

Anlagen der Fremdwerbung sind im Plangebiet als eigenständige gewerbliche Nutzung unzulässig. Daher sind Werbeanlagen im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder auf die innerhalb des Plangebietes ansässigen Gewerbebetriebe. Diese dürfen auch außerhalb des Betriebsgrundstücks angebracht werden.

Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem südwestlich angrenzenden, mehrperiodigen Siedlungsplatz. 2021 durchgeführte Suchschnitte auf den westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen, erbrachten einige archäologische Befunde, welche zum Teil bis an die östliche Grenze der damaligen Untersuchungsfläche heranreichen. Die im Plangebiet vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW ein vermutetes Bodendenkmal, das bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler.

Die denkmalschutzrechtlichen Hinweise und Verfahrensweisen im Kap. Hinweise sind im Vorfeld von Tiefbauarbeiten und im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Paläontologie

Aus unmittelbarer Nähe sowie im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannt paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aus dem Jura, der Unterkreide, dem mittleren Pleistozän und dem oberen Pleistozän angetroffen werden können.

Die denkmalschutzrechtlichen Hinweise und Verfahrensweisen im Kap. Hinweise sind im Vorfeld von Tiefbauarbeiten und im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

6. Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes sind im beiliegenden Fachbeitrag Artenschutz behandelt worden.

7. Belange des Bodenschutzes

Die Belange des Bodenschutzes sind im beiliegenden Bodenschutzkonzept behandelt worden. Die Vorgaben des beiliegenden Bodenschutzgutachten sind zu beachten.

8. Belange Ver- und Entsorgung

Die abwassertechnische Erschließung des Gebietes hat z.T. über private Sammelleitungen (im Trennsystem) mit Anschluss an die angrenzenden öffentlichen Abwasseranlagen zu erfolgen.

Die notwendige Niederschlagswasserbehandlung der geplanten Gewerbeflächen wurde im Zuge der Weiterentwicklung des angrenzenden Gebietes mitberücksichtigt. Die dort in Planung befindlichen zusätzlichen Anlagen berücksichtigen das im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser entsprechend mit.

Die Entwässerung der geplanten Gewerbegebietsflächen (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird z.T. über die angrenzenden in Privatbesitz befindlichen Flurstücke erfolgen. Soweit die festgesetzten Flächen nicht zur Weiterentwicklung der angrenzenden bestehenden Gewerbegebiete genutzt werden sollen, und somit nicht den gleichen Eigentümern zugeordnet werden kann, sind zur abwassertechnischen Erschließungen

entsprechend Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zugunsten der zukünftigen Eigentümer erforderlich.

Hinweise

Kampfmittelfunde

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Porta Westfalica zu benachrichtigen (0571/791-250 bzw. -254). Nach Dienstschluss ist die Kreisleitstelle unter 0571-83870 zu erreichen.

Heeresflugplatz Bückeburg

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich für den Heeresflugplatz Achum (Bückeburg-Achum). In diesem Bereich ist die Bebauung/Errichtung von Luftfahrthindernissen - einschl. Aufbau und Benutzung von Baugerät während der Bauphase – bis zu einer Höhe von 158,85 m über NN ohne Zustimmung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen für die Bundeswehr, Bonn, nach dem Luftverkehrsgesetz zulässig. Gültige Vorschriften zur Hindernisbefeuern und Kennzeichnung, auch während der Bauphase, sind zusätzlich zu beachten.

Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Abstandserlass

Der Abstandserlass NRW kann bei der Stadtverwaltung Porta Westfalica, Kempstraße 1, 32457 Porta Westfalica, Sachgebiet Stadtplanung, zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Ökologische Ausrichtung Bebauungspläne

Gemäß dem Beschluss der Stadt Porta Westfalica zur ökologischen Ausrichtung von Bebauungsplänen vom 07.10.2019 sollen Flachdächer von 0° – 15° begrünt oder mit einer solaren Energiegewinnung ausgestattet werden. Gebäude mit geneigten Dächern sollen so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

Mutterboden

Nach §202 BauGB i.V.m. der DIN18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Es ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Zusätzlich sind die Vorgaben des beiliegenden Bodenschutzkonzepts einzuhalten.

Stellplatzsatzung

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Porta Westfalica vom 28.06.2019 sind für je 3 Beschäftigte jeweils ein Stellplatz für Autos und Fahrräder vorzuhalten.

Anlagen der Außenwerbung (§28 StrWG NRW)

Die Errichtung von Anlagen der Außenwerbung ist in einem Bereich von 20 m zur Fahrbahnbegrenzung der L534 unzulässig. In einem Bereich von 40 m unterliegt sie einem Genehmigungsvorbehalt durch den Straßenbaulastträger.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Wohlverwahrt II“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die Barbara Erzbergbau GmbH, An der Erzgrube 9 in 32457 Porta Westfalica.

Erdgashochdruckleitung

Arbeiten im Bereich des Schutzstreifens sind mit der Westnetz GmbH, Spezialservice Gas, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund, Tel. 02191/102816-265 im Vorfeld der Bauarbeiten abzustimmen.

Im Bereich der Erdgashochdruckleitung ist ein Schutzstreifen von 2 m Breite beidseits des Leitungsverlaufes von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen in Beton sind nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigen Bodenabtrag sind in dem Schutzstreifen nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (> 0,20m) sind ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Zu evtl. Auskofferungen weisen wir darauf hin, dass diese im Bereich der Erdgasleitungen so vorgenommen werden

müssen, dass eine Gefährdung der Erdgasleitungen auszuschließen ist. Die Erdgashochdruckleitungen müssen jederzeit, auch während der Baumaßnahme zugänglich und funktionstüchtig bleiben.

Waldbestände und Einzelbäume müssen einen Abstand von > 2,50 m beiderseits der Leitungsaußenkanten aufweisen. Strauchwerk bis 2,0 m Höhe darf in solchem Abstand gepflanzt werden, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Bei Überwachungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an den Versorgungsleitungen oder Kabeln kann auf evtl. vorhandene Anpflanzungen und Anlagen in dem Schutzstreifenbereich keine Rücksicht genommen werden.

Gasleitung

Arbeiten im Bereich des Schutzstreifens sind mit den Stadtwerken Porta Westfalica, Fähranger 18, 32457 Porta Westfalica, Tel. 0571/975150 im Vorfeld der Bauarbeiten abzustimmen.

Im Bereich der Erdgashochdruckleitung ist ein Schutzstreifen von 2 m Breite beidseits des Leitungsverlaufes von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden

Archäologie

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem südwestlich angrenzenden, mehrperiodigen Siedlungsplatz. 2021 durchgeführte Suchschnitte auf den westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen, erbrachten einige archäologische Befunde, welche zum Teil bis an die östliche Grenze der damaligen Untersuchungsfläche heranreichen. Die im Plangebiet vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW ein vermutetes Bodendenkmal, das bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler.

Um dem nachzukommen sind der Verdachtsbereich und die Bereiche, in denen Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch Baggersondagen näher zu überprüfen. Hierdurch ist die Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des zunächst vermuteten Bodendenkmals zu klären. Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalssubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren und/oder in den Neubau einzubeziehen.

Die Baggersondagen sind von einer vom Bauherrn/Veranlasser zu beauftragenden archäologischen Fachfirma durchzuführen, die im Vorfeld der Maßnahme bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde eine Grabungserlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 DSchG NRW einzuholen hat.

Zur Abstimmung der Sondagearbeiten hat sich der Vorhabenträger frühzeitig mit dem LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) in Verbindung zu setzen.

Die Kostentragungspflicht für die Baggersondagen und eine ggf. anschließende Ausgrabung fällt aufgrund des „Veranlasserprinzips“ gem. § 27 Abs. 1DSchG NRW dem Vorhabenträger zu.

Ein entsprechendes Zeitfenster für die Baggersondagen und eine ggf. anschließende Ausgrabung sind im Bauablaufplan einzuplanen.

Paläontologie

Aus unmittelbarer Nähe sowie im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Aussachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekanntes paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aus dem Jura, der Unterkreide, dem mittleren Pleistozän und dem oberen Pleistozän angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§16 DSchG NRW).

Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe selten an die Oberfläche treten, ist darüber hinaus vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde (Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6125, E-Mail: palaeontologie@lwl.org), schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.

Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan Nr. 7.1 „Östliche Erweiterung GE Nammen“ in seiner Sitzung am __.__.____ einschließlich dieser Begründung beschlossen.

Porta Westfalica, den __.__.____

Die Bürgermeisterin

Anke Grotjohann