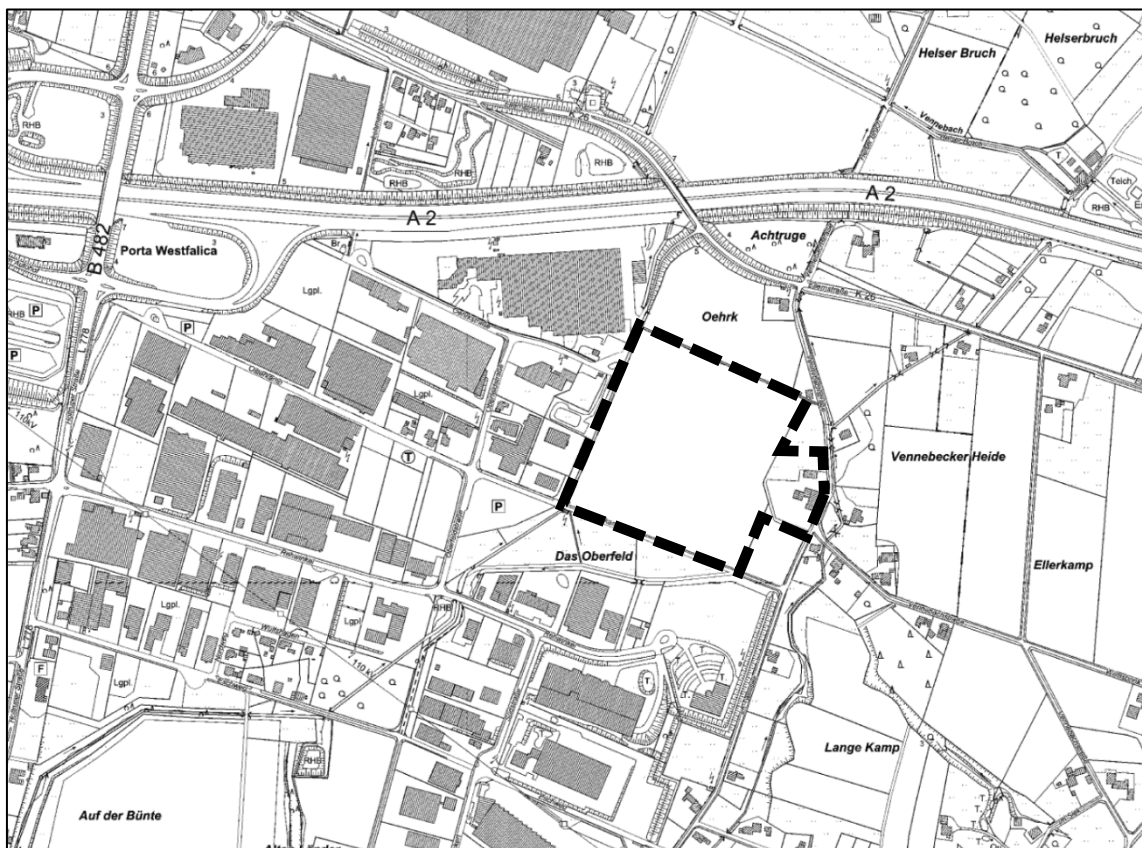




# Stadt Porta Westfalica

**Begründung -Teil C-  
zum Bebauungsplan Nr. 93  
„Gewerbegebiet Holtrup, südlich  
Oehrke“**



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

## Vorentwurf

### Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB

## Inhalt

<b>1</b>	<b>ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LAGE IM RAUM / BESTAND.....</b>	<b>5</b>
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
3.2	ZUSTAND DES PLANGEBIETES .....	5
3.3	EMISSIONEN / IMMISSIONEN.....	6
3.4	ALTLASTEN.....	6
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE / BESTEHENDE PLANUNGEN .....</b>	<b>7</b>
4.1	REGIONALPLAN.....	7
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	8
4.3	RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE .....	10
4.4	BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSER (BRPHV).....	11
<b>5</b>	<b>PLANUNGSALTERNATIVEN.....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>13</b>
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	13
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	15
6.3	VERKEHRSFLÄCHEN.....	16
6.4	FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN .....	16
6.5	IMMISSIONSSCHUTZ .....	16
6.6	FLIEßGEWÄSSER.....	16
6.7	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	17
6.8	EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN .....	18
6.9	WERBEANLAGEN .....	18
<b>7</b>	<b>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>19</b>
7.1	EINGRIFFSBILANZIERUNG / EXTERNE KOMPENSATION .....	19
7.2	ARTENSCHUTZ.....	19
<b>8</b>	<b>INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>19</b>
8.1	ENERGIEVERSORGUNG .....	19
8.2	ENTWÄSSERUNG .....	19
8.3	ABFALLBESEITIGUNG.....	19
8.4	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	19
<b>9</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>20</b>
9.1	BODENDENKMALSCHUTZ .....	20
9.2	KAMPFMITTELBESEITIGUNG .....	20
9.3	BERGBAU .....	20
9.4	GEBÄUDEINTERNE TELEKOMMUNIKATIONSANSCHLÜSSE.....	20
9.5	ÖKOLOGISCHE AUSRICHTUNG BEBAUUNGSPLÄNE .....	20
9.6	STELLPLATZSATZUNG .....	20
9.7	EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT.....	21
9.8	GEWÄSSERVERLEGUNG .....	21
<b>10</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>21</b>

<b>11 KOSTEN</b> .....	<b>21</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT</b> .....	<b>23</b>

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung  
Stadtplaner AKNW, SRL  
Opferstraße 9  
32423 Minden  
Tel: 0571 972695-96  
Fax: 0571 972695-98  
schramme@o-neun.de

## **1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN**

---

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22.09.2021
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 01.01.2023

## **2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE**

---

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Gewerbegebiet Holtrup, südlich Oehrke“ wird aufgestellt, um das Gewerbegebiet Holtrup in östliche Richtung zu erweitern. Die Stadt Porta Westfalica verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, einen Beitrag zur Wirtschaftsförderung und Sicherung von Arbeitsplätzen zu leisten, indem man das verkehrsgünstig zur Bundesautobahn A2 liegende Gewerbegebiet erweitert und angemessene gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten einräumt.

So kann mit der Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes eine Schaffung von möglichen neuen Arbeitsplätzen in der Stadt Porta Westfalica unterstützt werden. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels kann die Planung so ebenfalls einen Beitrag dazu leisten, junge Menschen in der Region zu halten bzw. neu in die Region zu ziehen und Porta Westfalica insgesamt als attraktiven Wirtschaftsstandort weiter zu etablieren und zu stärken.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten, soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt werden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und der Begründung beizufügen. Die Eingriffsregelung nach BNatSchG ist anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica wird für das Plangebiet im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert, da der derzeit wirksame FNP in diesen Bereichen die geplante Nutzung nicht vollständig abbildet.

### **3 LAGE IM RAUM / BESTAND**

---

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Stadt Porta Westfalica und umfasst in der Gemarkung Holtrup, Flur 6 die Flurstücke 299 (tlw.), 295 (tlw.), 508 und 507 (tlw.). Das Plangebiet liegt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet im Bereich zwischen dem Osterkamp, der Oehrkestraße und der Vennebachstraße und hat eine Größe von ca. 77.865 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung gem. § 9 (7) BauGB verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb dieses Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

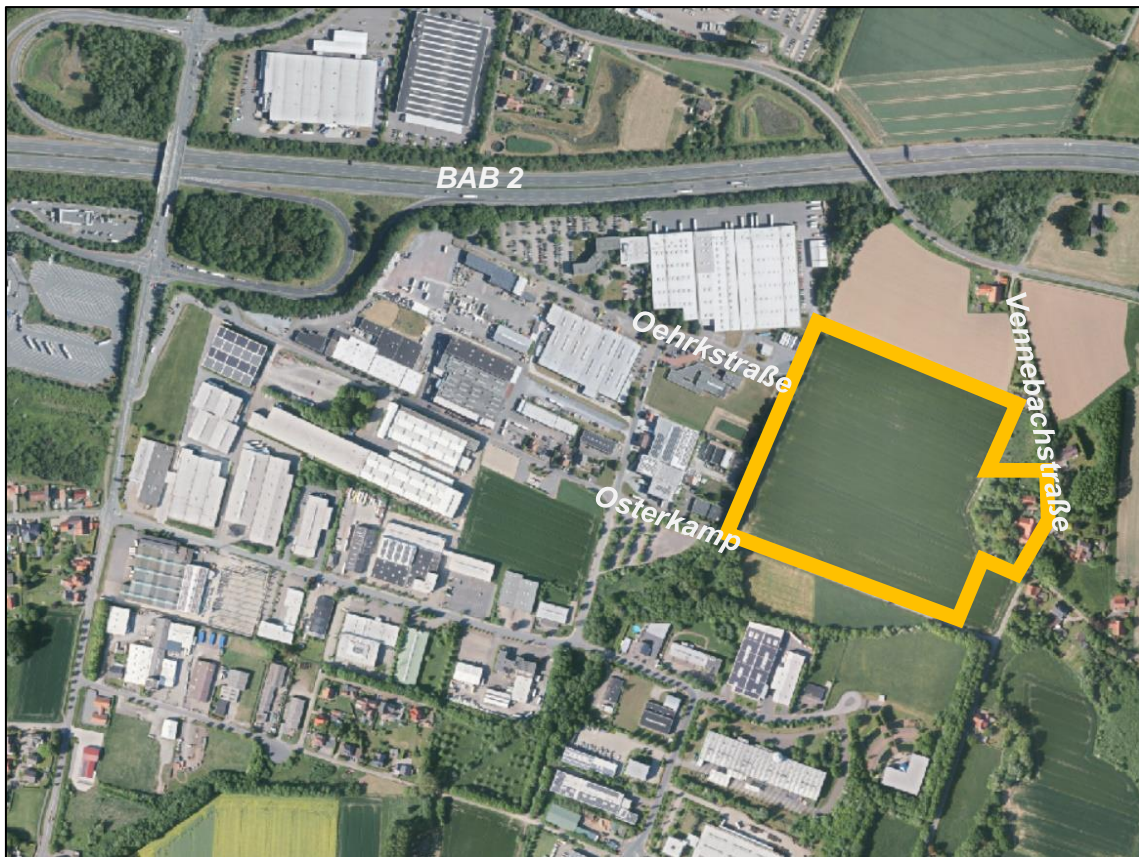
#### **3.2 Zustand des Plangebietes**

Der größte Teil des Plangebietes wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Ackerfläche (Flurstück 508) direkt angrenzend an das bereits bestehende Gewerbegebiet Holtrup genutzt. Im Osten des Plangebietes wird das Flurstück 507 durch ein Wohnhaus und einige ehem. landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt. Umgeben werden die Gebäude von einigen Gehölzen und Grünflächen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die umliegenden Straßen (Osterkamp, Oehrkestraße) gewährleistet. Die innere Erschließung kann über eine Verbindung dieser beiden Straßen erfolgen, sodass sich eine Ringerschließung ergibt. Die vorhandene ehem. landwirtschaftliche Hofstelle ist über die Vennebachstraße erschlossen.

Im Westen und am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Gewässer, das in den Planungen berücksichtigt wird.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen sowie Ackerflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die nördlich angrenzende Ackerfläche im Jahr 2019 der Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Oehrke“ aufgestellt wurde und dort eine gewerbliche Nutzung bereits zulässig ist. Die Planungen wurden bislang jedoch nicht umgesetzt.



**Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes** (Quelle Luftbild: © Land NRW (2023), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

### 3.3 Emissionen / Immissionen

Innerhalb des Plangebietes können Emissionen von den zukünftig ansässigen Gewerbebetrieben ausgehen.

In der Bauleitplanung wird zur Begrenzung der von beplanten Gebieten ausgehenden Lärmemissionen auf die Festsetzung von Emissionskontingenten gem. DIN 45691 zurückgegriffen. Üblicherweise müssen dabei für ein Gewerbegebiet Teilflächen gebildet werden. Für jede Teilfläche ist dann ein flächenbezogener Schallleistungspegel festzulegen, der als maximales Emissionskontingent im LEK im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Mithilfe der Festsetzung von Emissionskontingenten wird sichergestellt, dass vom Plangebiet aus keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die Nachbarschaft einwirken.

*Die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung und damit einhergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz (Emissionskontingentierung) folgen im weiteren Planverfahren.*

### 3.4 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.



## 4 ÜBERGEORDNETE / BESTEHENDE PLANUNGEN

### 4.1 Regionalplan

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

Der wirksame Regionalplan stellt den Bereich als „allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

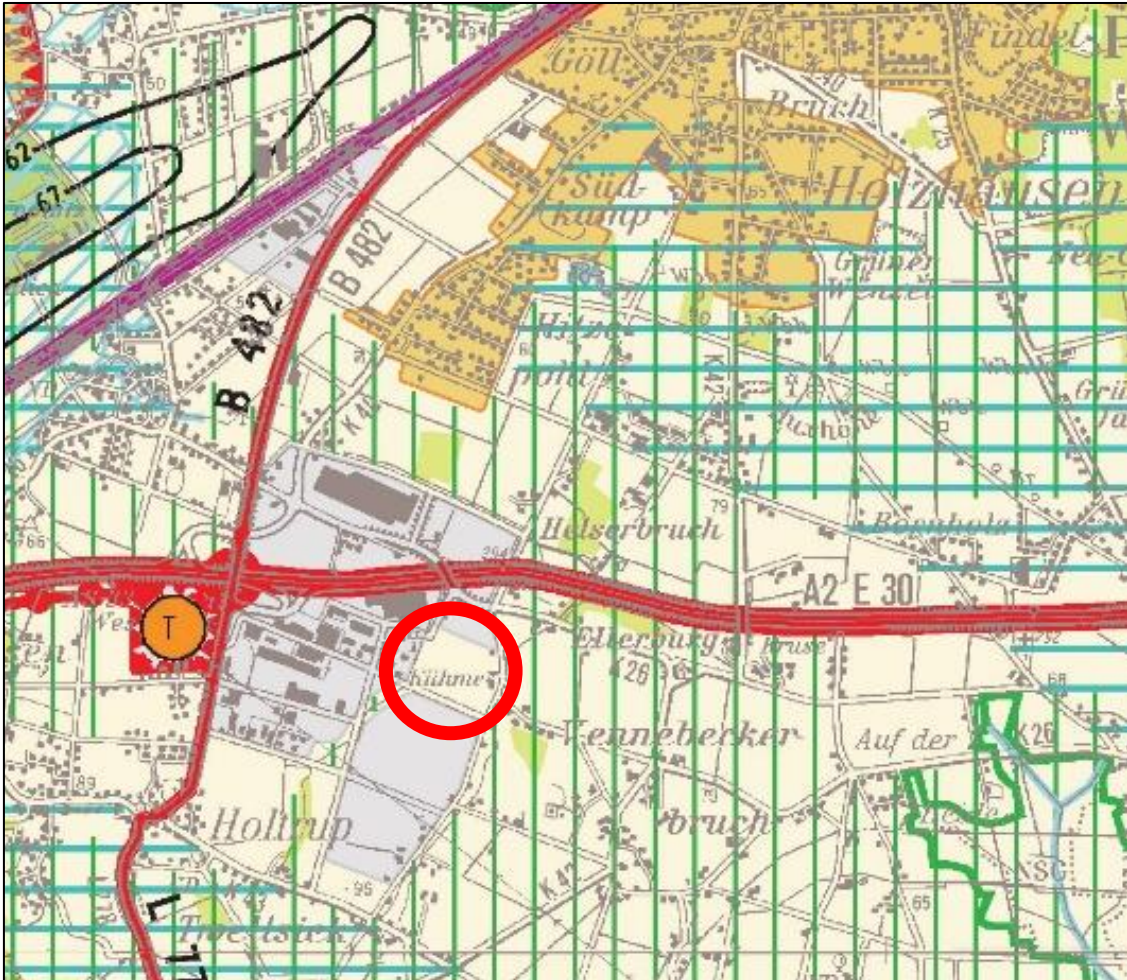
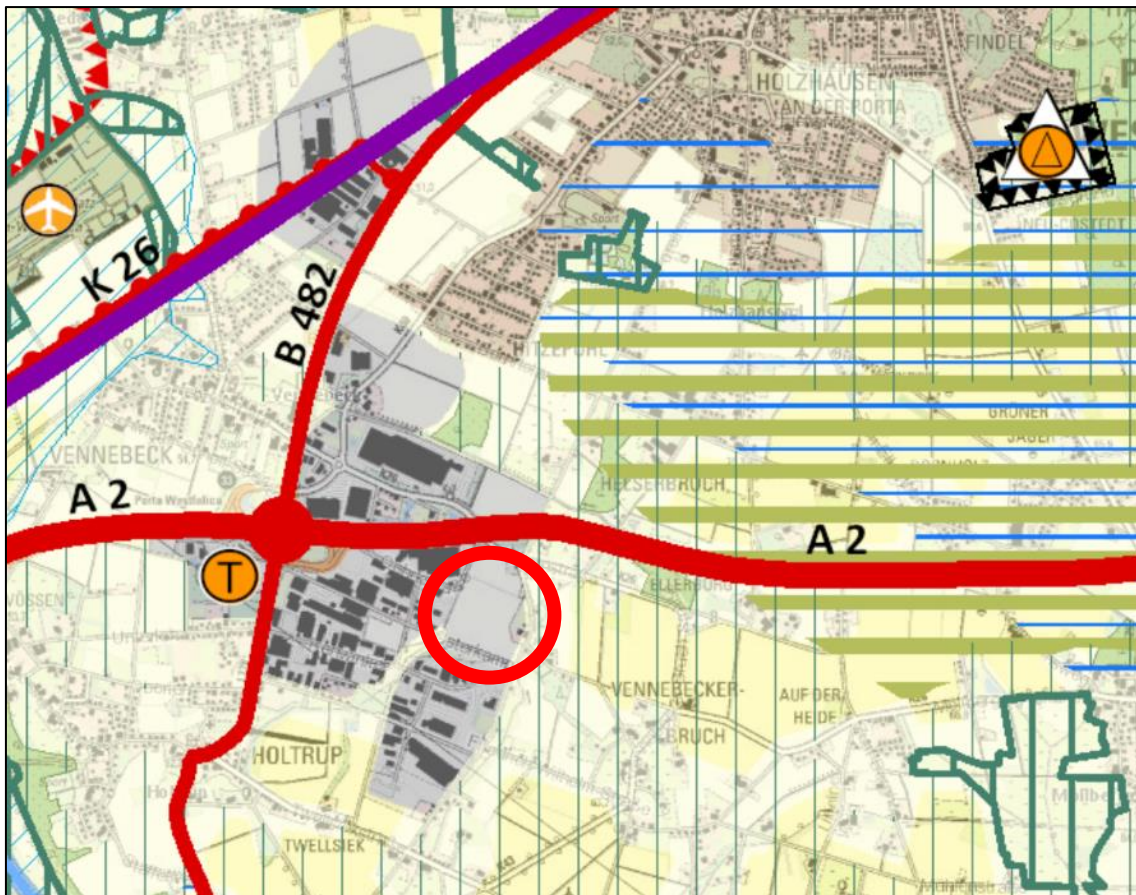


Abbildung 2: Auszug Regionalplan, Lage Plangebiet (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

Der in der Aufstellung befindliche Regionalplan Ostwestfalen/Lippe stellt für den Bereich jedoch bereits einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen – GIB“ dar, so dass die Planung den künftigen Zielen der Raumordnung entsprechen wird.

Der Entwurf des Regionalplans ist als „Sonstiges Erfordernis der Raumplanung“ in der Planung zur berücksichtigen.



**Abbildung 3: Auszug Regionalplan, Lage Plangebiet, Entwurf 2023 (nicht rechtswirksam)**  
(Quelle: Bezirksregierung Detmold)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica stellt für den Planbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Aus diesem Grund ist die parallele 118. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, sodass dort zukünftig eine gewerbliche Baufläche und im östlichen Bereich der ehem. Hofstellen eine gemischte Baufläche dargestellt werden soll. Auch die geplanten Grünfestsetzungen werden in den FNP aufgenommen.



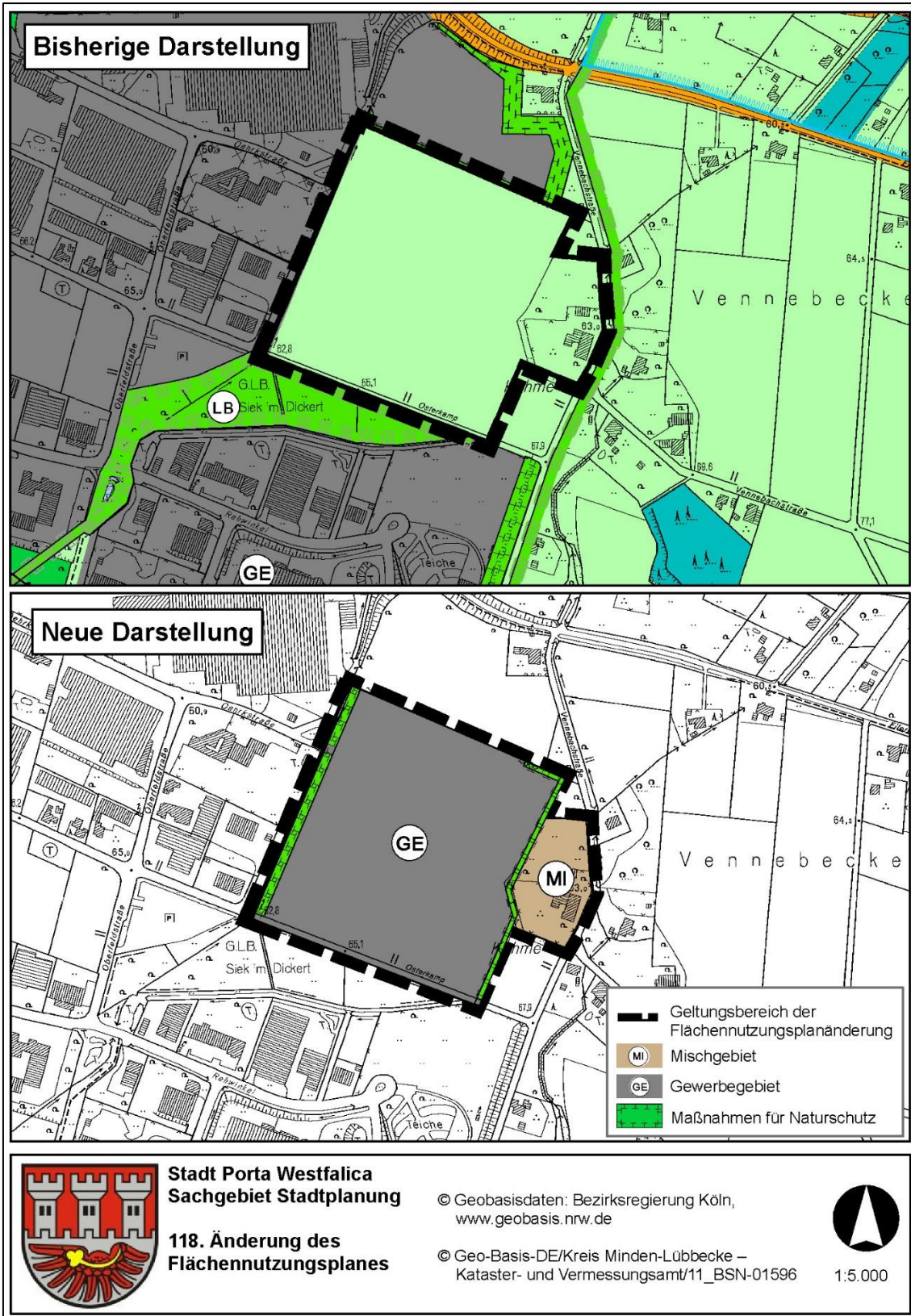


Abbildung 4: geplante 118. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Stadt Porta Westfalica)

### 4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten bislang keine Bebauungspläne.

Für die nördlich des Plangebietes angrenzende Ackerfläche wurde im Jahr 2019 der Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Oehrk“ aufgestellt. Dort ist eine gewerbliche Nutzung bereits zulässig. Die Planungen wurden bislang jedoch nicht umgesetzt. Der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 93 schließt im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 41 an. Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 41 werden in der hier vorliegenden Planung zu einem großen Teil erneut aufgegriffen.



Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Oehrk“ (Quelle: Stadt Porta Westfalica)

Westlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Holtrup“ aus dem Jahr 1981. Das Gewerbegebiet ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgesiedelt worden.





Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Holtrup“ (Quelle: Stadt Porta Westfalica)

#### 4.4 Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHV)

Die Ziele der „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz“<sup>1</sup> (BRPHV) sind in allen Bauleitplanungen zu prüfen, um negative Auswirkungen durch Hochwassergefahren (Überschwemmung, Starkregen) und den Klimawandel zu erkennen und planerisch zu berücksichtigen. Die Anwendung der BRPHV beschränkt sich jedoch nur auf „raumbedeutsame“ Planungen und Maßnahmen i.S.d. § 3 (1) Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG).

Im hier vorliegenden Fall handelt es sich jedoch aufgrund der verhältnismäßig geringen Plangebietsgröße und der damit einhergehenden geringen Wirkungen durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht um eine solche raumbedeutsame Planung i.S.d. ROG. Insbesondere weist die Planung keine „überörtliche Bedeutung“ auf, die Voraussetzung für das Zugrundelegen einer raumbedeutsamen Planung i.S.d. ROG ist.<sup>2</sup> Insofern sind die Vorgaben der BRPHV im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Davon unabhängig werden jedoch auch keine Beeinträchtigungen der Ziele und Grundsätze der BRPHV erkennbar, da das Plangebiet nicht im Bereich von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserrisikogebieten liegt. Auch in Bezug auf Starkregeneignisse ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. So sind in der Karte für das Plangebiet nur im westlichen Bereich entlang des dort verlaufenden Gewässers geringe Überflutungshöhen bis ca. 33 cm zu erwarten. In diesem Bereich sieht

<sup>1</sup> Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)

<sup>2</sup> Kümper, in: Kment, Kommentar zum ROG, 1. Auflage, § 3, RN 122

der Bebauungsplan naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen an dem Gewässer vor, die auch zu einem erhöhten Retentionsraum in diesem Bereich führen.

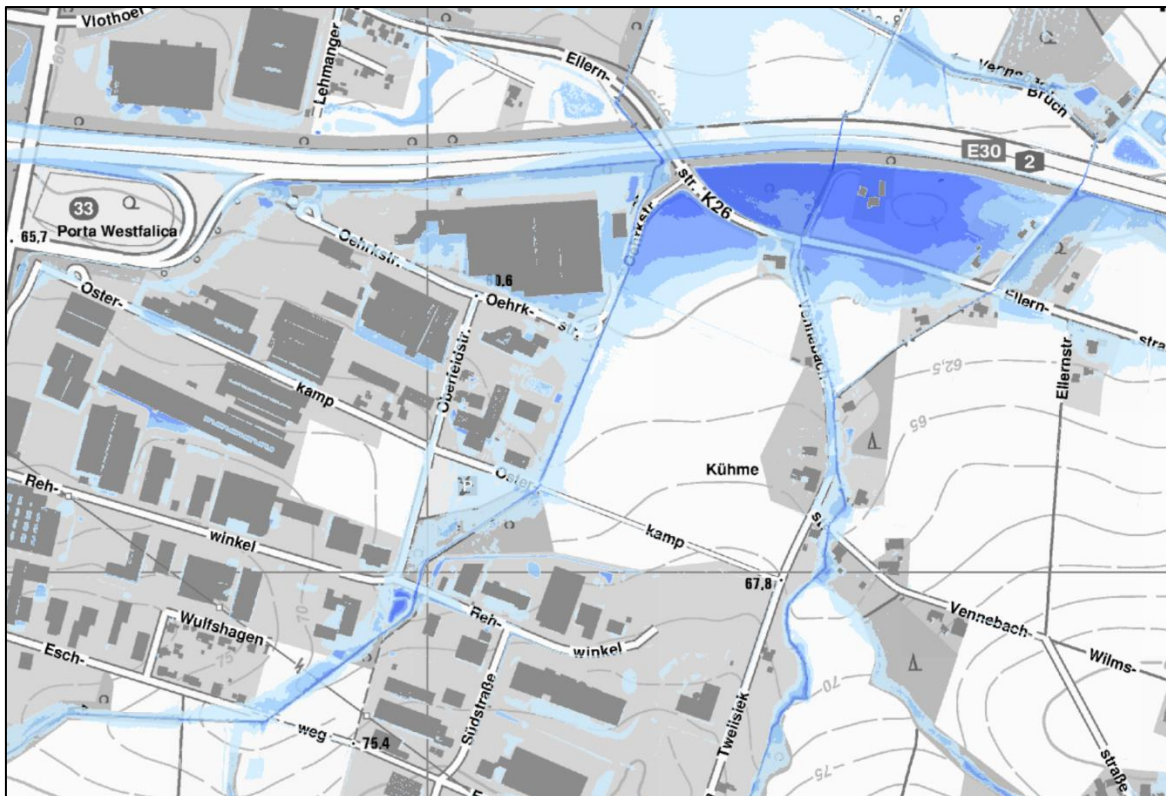


Abbildung 7: Starkregengefahrenkarte des Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

## 5 PLANUNGALTERNATIVEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch Planungsalternativen in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies ist hier v.a. der Fall, da landwirtschaftliche Flächen einer Umnutzung unterzogen werden. § 1a (2) Satz 4 BauGB normiert für diesen Fall, dass eine solche Umnutzung – auch unter potentieller Berücksichtigung von möglichen Innenentwicklungspotenzialen – zu begründen ist.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 93 „Gewerbegebiet Holtrup, südlich Oehr“ der Stadt Porta Westfalica dient der Ansiedlung neuer gewerblicher Betriebe, direkt angrenzend an ein vorhandenes Gewerbegebiet mit verkehrsgünstiger Lage zur Bundesautobahn 2. Im neu aufzustellenden Regionalplan OWL ist das Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Diese Entwicklungsmöglichkeit wird mit der vorliegenden Bebauungsplanung ausgeschöpft.

Die Entwicklung der heimischen Wirtschaft im Rahmen der durch den zukünftigen Regionalplan bereits hierfür vorgesehenen Flächen soll gefördert und gestärkt werden.

Die Umgebung des Plangebietes ist darüber hinaus von weiteren Gewerbebetrieben geprägt, sodass sich eine Erweiterung des Gewerbegebietes in der Nachbarschaft als nicht störend erweist.



Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes, die ggf. zu geringeren Eingriffen bezüglich der Flächeninanspruchnahme (insbes. Schutzgüter Boden und Fläche) führen würden (z.B. Brachflächen), sind in Porta Westfalica nicht vorhanden.

## **6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

---

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Gewerbegebiet**

Als Art der baulichen Nutzung wird für den westlichen Teil des Bebauungsplangebietes ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb dieser Gewerbegebiete sind gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

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

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

Nicht zugelassen werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten.

Folgende als „Gewerbebetriebe“ allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (9) BauNVO im Plangebiet nicht zulässig:

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Mit dem Ausschluss von „Bordellen und bordellartigen Betrieben“, die den Charakter eines „Gewerbebetriebes eigener Art“ darstellen können und somit in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig wären, soll einem möglichen „Trading-Down-Effekt“ im Plangebiet und seiner näheren Umgebung vorgebeugt werden, der mit der Etablierung solcher Nutzungen häufig einhergeht. Diese Effekte können auch von Vergnügungsstätten ausgehen, weshalb diese ebenfalls nicht Teil der Planung werden.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Das Angebot von in der Regel schon knappen Flächen für betriebliche An- oder Umsiedlungen würde durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen eingeschränkt.

Eine weitere Einschränkung wird für Einzelhandelsbetriebe getroffen. Die Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen, die in einem Gewerbegebiet grundsätzlich bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche allgemein zulässig sind, erfolgt, da Einzelhandelsnutzungen in dieser Größenordnung vorzugsweise in den Siedlungsbereichen etabliert werden sollen.

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreitet.

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

Vom Ausschluss des Verkaufs von zentrenrelevanten Sortimenten kann bei Tankstellen eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden, um dort den Verkauf von typischen Reisebedarfsartikeln (z.B. Zeitschriften und Zeitungen, Bücher, Blumen) innerhalb eines Tankstellenshops zu ermöglichen. Hierfür ist ein gesonderter Antrag bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde zu stellen. Über diesen Genehmigungsvorbehalt sind insbesondere die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Porta Westfalica zu gewährleisten und negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur zu vermeiden.

Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes wird durch die vorgenannten Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung nicht beeinträchtigt, da die ein Gewerbegebiet i.d.R. prägenden Nutzungen uneingeschränkt zulässig bleiben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleistet werden kann.

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine kleine Fläche in Dreiecksform als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine Überfahrt von der Oehrkestraße aus zum (potenziellen) Gewerbegebiet aus dem Bebauungsplan Nr. 41 zu gewährleisten.

### **6.1.2 Mischgebiet**

Östlich des geplanten Gewerbegebietes wird auf den bereits bebauten Flächen als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

sind innerhalb des Mischgebietes gem. § 1 (5) BauNVO und gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe haben in der Regel einen höheren Flächenanspruch als es die Größe des Mischgebietes zulässt. Tankstellen sind bereits in den angrenzenden Gewerbegebieten zulässig. Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zulässig, um nachteilige Auswirkungen auf die sensiblere Wohn-/ Mischnutzung in der Umgebung des Plangebietes und der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen zu vermeiden.

Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten soll einem möglichen „Trading-Down-Effekt“ in der Umgebung vorgebeugt werden, der mit der Etablierung solcher Nutzungen häufig einhergeht.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

Als Maß der baulichen Nutzung wird im GE eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, im MI eine GRZ von 0,6. Im Plangebiet ist damit eine Versiegelung der Baugrundstücke von bis zu 80% zulässig.

Die GRZ darf gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8, sodass insgesamt eine Versiegelung der Baugrundstücke von bis zu 80% innerhalb des gesamten Plangebietes zulässig ist.

Die festgesetzte GRZ ermöglicht unter Berücksichtigung der geplanten gewerblichen und gemischten Nutzung eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke im Plangebiet im Sinne einer effektiven Bodenpolitik und schöpft den Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und Mischgebiete aus.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße i.S.d. § 19 BauNVO an.

### **6.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit**

Um eine verträgliche Höhenentwicklung im Plangebiet zu gewährleisten werden die baulichen Anlagen auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt.

Zusätzlich wird die Höhe der baulichen Anlagen, unter Berücksichtigung der Bestandshöhen im westlich angrenzenden Gewerbegebiet im GE auf 15 m begrenzt. Um eine Abstufung der Höhen in Richtung der östlich anschließenden Wohnbebauung bzw. der Feldflur zu erreichen, wird die max. Gebäudehöhe in dem Mischgebiet auf 12 m begrenzt.

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Bei der Berechnung der Gebäudehöhen ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwände (Attika) maßgebend.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um max. 1,5 m überschritten werden.

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) des Erdgeschosses definiert.

### **6.2.3 Baugrenzen**

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese halten im Gewerbegebiet einen Abstand von 5 m zu angrenzenden Flächen ein. Im Mischgebiet orientiert sich die Baugrenze am baulichen Bestand.

Unabhängig von den Festsetzungen der Baugrenzen sind die einschlägigen Grenzabstände gem. § 6 der Bauordnung NRW (BauO NRW) zu berücksichtigen.

### **6.3 Verkehrsflächen**

Die zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB gesichert.

Um das Gewerbegebiet zu erschließen, wird eine neue Planstraße angelegt, die den „Osterkamp“ und die Oehrkstraße“ verbindet. Dadurch ergibt sich eine ringförmige Umfahrung. Die Straßen werden auf eine für den Schwerlastverkehr geeignete Breite von 10 m ausgebaut.

Die im Bebauungsplan Nr. 41 vorbereitete Möglichkeit einer Erschließung des hier vorliegenden Plangebietes von Nordosten aus wird nicht weiter verfolgt (s. Festsetzung der Verkehrsfläche im B-Plan Nr. 41).

Das Mischgebiet ist bereits über die Vennebachstraße erschlossen.

### **6.4 Flächen für Versorgungsanlagen**

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Abwasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt. Hier soll ein Regenrückhaltebecken errichtet werden, dass der Entwässerung des Plangebietes dient.

*Die erforderliche Größe der Fläche wird im Laufe des Planverfahrens ermittelt und ggfs. angepasst.*

### **6.5 Immissionsschutz**

*Festsetzungen zum Immissionsschutz (Emissionskontingentierung) folgen im weiteren Planverfahren.*

### **6.6 Fließgewässer**

An der westlichen Grenze verläuft derzeit ein Gewässer. Der Verlauf ist im B-Plan nachrichtlich dargestellt. Aufgrund der erforderlichen Erschließung ist eine Überfahrt über den Graben erforderlich.

Im Zuge der Planung sind am vorhandenen Bachlauf Renaturierungsmaßnahmen vorgesehen (s. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).



## **6.7 Grünordnerische Festsetzungen**

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

#### Renaturierung Gewässer

Um einen Teil des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs im Plangebiet realisieren zu können, ist entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ein 10 m breiter Streifen zur Aufweitung des dort verlaufenden Bachlaufs als ökologische Renaturierungsmaßnahme vorgesehen.

Innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist der Verlauf des bisher auf dem Flurstück 299 verlaufenden Gewässers im Rahmen einer Verlegung naturnah herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei der Anlegung des Gewässers sind die Uferböschungen des neuen Gewässers wechselnd einerseits in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und andererseits als Saum-, Ruderal- und Hochstaudenfluren zu entwickeln. Der Baumartenanteil (Überhälter) muss mindestens 50 % betragen und es sind dabei Gruppen von mind. 5-7 Stück einer Gehölzart zu pflanzen.

Der Auenbereich zwischen Wasserlauf und Böschungsunterkante ist darüber hinaus als extensive Bachvegetation herzustellen. Dadurch kann insgesamt ein Beitrag zum Ausgleich für die verloren gehenden Strukturen geschaffen werden.

Die Herstellung von unversiegelten Wegen mit extensiver Pflege ausschließlich für die Gewässerunterhaltung sind auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in einer Breite bis max. 3 m zulässig.

Die Gewässerverlegung ist gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die Untere Wasserbehörde genehmigungspflichtig. Konkretisierende Details z.B. zur Sohllage bzw. zum Gefälle aufgrund hydraulischer Erfordernisse sowie die Lage der Gehölzpflanzungen im Gewässerbereich und die Flächen für die Unterhaltung des Gewässers bleiben der Genehmigungsplanung vorbehalten.

#### Außenbeleuchtung

Des Weiteren werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, indem die Außenbeleuchtungsanlagen im gesamten Plangebiet mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten sind. Die primären Auswirkungen von künstlichen Lichtquellen auf Insekten hat der NABU wie folgt zusammengefasst:

„Die Anlockwirkung durch künstliche Lichtquellen birgt für Insekten mehrere, oft tödliche Gefahren. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. In das Gehäuse eingedrungene Insekten sind dort gefangen und gehen entweder durch Hitzeeinwirkung oder Verhungern zugrunde. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde – insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.“

Durch diesen unnötigen Energieverbrauch und die damit einhergehende Erschöpfung gehen viele Individuen zugrunde. Nahrungssuche, Partnerfindung, Begattung und Eiablage können zudem durch die lange Fixierung an Lichtquellen zeitlich verzögert oder unterbunden werden. Die beschriebenen Auswirkungen von Lichtemissionen treffen aufgrund der unspezifischen Anlockung auch auf zahlreiche Arten zu, die nach der Bundesartenschutzverordnung sowie nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie besonders oder streng geschützt sind.“<sup>3</sup>

So erfolgt die genannte Festsetzung, um die oben beschriebenen negativen Auswirkungen zu mindern und einen Beitrag zum Insektenschutz zu leisten. Wie die Beleuchtungen insektenfreundlich umgesetzt werden können, ist beispielsweise der unter Fußnote 2 aufgeführten Publikation des NABU zu entnehmen. Generell sind z.B. Natriumdampflampen bzw. LED-Leuchtmittel zu empfehlen, deren Lichtemissionen lediglich auf den zu beleuchtenden Bereich zielen und nicht ins Offenland emittieren.

Die konkrete Ausgestaltung dieser Festsetzung (Art und Ausrichtung der Beleuchtungseinrichtungen) ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

### **6.7.2 Anpflanzung von Einzelbäumen**

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche und je angefangene 6 Pkw-Stellplätze ist im Plangebiet jeweils ein standortheimischer Laubbaum, Stammumfang 12-14 cm, 3x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Die Festsetzung wird getroffen, um zu einer Grundbegrünung des Plangebietes beizutragen.

### **6.7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Um das Gewerbegebiet am östlichen Rand einzugrünen, werden dort „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

*Eine Festsetzung zur Ausgestaltung der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ folgt im weiteren Planverfahren.*

### **6.8 Externe Kompensationsmaßnahmen**

*Festsetzungen folgen im weiteren Planverfahren.*

### **6.9 Werbeanlagen**

Im Plangebiet werden Vorgaben für die Gestaltung von Werbeanlagen i.S.d. § 89 BauO NRW in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Danach ist im Plangebiet die Zulässigkeit von Werbeanlagen mit wechselndem Plakatschlag nicht zulässig. Weiterhin sind im Plangebiet Werbeanlagen nur an der „Stätte der Leistung“ zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind somit im Plangebiet unzulässig, da hier lediglich eine Hinweiswirkung auf die im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe möglich sein und eine Überprägung des Gewerbegebietes durch Fremdwerbung vermieden werden soll.

Darüber hinaus werden die Abmessungen von freistehenden Werbeanlagen und solchen an Gebäuden als Höchstmaß beschränkt.

---

<sup>3</sup> NABU-Bundesverband (2009): Naturverträgliche Stadtbeleuchtung - Wie werden Straßenlaternen und Fassadenstrahler insektenfreundlich?

Unzulässig sind auch Werbeanlagen und Firmenschilder, die eine bewegliche, laufend wechselnde durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbung aufweisen.

Als Ausnahme i.S.d. § 31 (1) BauGB kann darüber hinaus die Errichtung von max. 5 Fahnenmasten je Baugrundstück zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein gesonderter Antrag bei der Baugenehmigungsbehörde zu stellen.

## **7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Die Belange von Natur und Landschaft spielen bei der vorliegenden Bauleitplanung eine besondere Rolle.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt werden (Teil II der Begründung).

### **7.1 Eingriffsbilanzierung / Externe Kompensation**

Im Rahmen des Planverfahrens wird auch die gem. § 1a (3) BauGB gebotene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, in der der gegenwärtige planungsrechtliche Zustand des Plangebietes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber gestellt werden wird. Die Bilanzierung ist in Teil II Umweltbericht enthalten.

### **7.2 Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die Anwendung des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben, zu berücksichtigen.

*Im weiteren Planverfahren wird ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt.*

## **8 INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG**

---

### **8.1 Energieversorgung**

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den örtlichen Energieversorger bereitgestellt.

### **8.2 Entwässerung**

*Die Entwässerungsplanung wird im Laufe des Planverfahrens konkretisiert.*

### **8.3 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung von Abfällen wird durch örtlichen Entsorger sichergestellt. Im Rahmen der gewerblichen Nutzung anfallende Sonderabfälle sind vom Betreiber fachgerecht zu entsorgen.

### **8.4 Trink- und Löschwasserversorgung**

Im Rahmen der Herstellung der Erschließung ist auch die Trink- und Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Es sind Wasserentnahmestellen (Hydranten) gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 herzustellen, um die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Für Gewerbe- und Industriegebiete sind Löschwassermengen von 96m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2h zu gewährleisten.

## **9 HINWEISE**

---

### **9.1 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 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 (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 (4) DSchG NRW).

### **9.2 Kampfmittelbeseitigung**

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.

### **9.3 Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem Bergwerksfeld „Friedrich der Große“. Inhaberin ist die Barbara Erzbergbau GmbH, An der Erzgrube 9 in 32457 Porta Westfalica.

### **9.4 Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse**

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

### **9.5 Ökologische Ausrichtung Bebauungspläne**

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

### **9.6 Stellplatzsatzung**

Zur Ermittlung der erforderlichen Anzahl an Einstellplätzen auf den Grundstücken ist die Stellplatzsatzung der Stadt Porta Westfalica in ihrer aktuellen Fassung anzuwenden.



### 9.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Porta Westfalica mit der Definition der zentrenrelevanten, der nicht-zentrenrelevanten kann bei der Stadtverwaltung Porta Westfalica, Kempstraße 1, 32457 Porta Westfalica, Abteilung Stadtplanung, zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

### 9.8 Gewässerverlegung

Die in der Planung vorgesehene Gewässerverlegung ist gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die Untere Wasserbehörde genehmigungspflichtig. Konkretisierende Details z.B. zur Sohlage bzw. zum Gefälle aufgrund hydraulischer Erfordernisse sowie die Lage der Gehölzpflanzungen im Gewässerbereich und die Flächen für die Unterhaltung des Gewässers bleiben der Genehmigungsplanung vorbehalten.

## 10 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Bestand, ca.	Planung, ca.
Ackerfläche	65.637 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	0 m <sup>2</sup>	54.478 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	9.548 m <sup>2</sup>	8.231 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	1.843 m <sup>2</sup>	5.787 m <sup>2</sup>
Fließgewässer (Bestand)	837 m <sup>2</sup>	807 m <sup>2</sup>
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0 m <sup>2</sup>	2.651 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlage	0 m <sup>2</sup>	4.500 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0 m <sup>2</sup>	1.411 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>77.865 m<sup>2</sup></b>	<b>77.865 m<sup>2</sup></b>

## 11 KOSTEN

Die Stadt Porta Westfalica als Vorhabenträger trägt die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Minden, 12.12.2023

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.

**Fachgutachten:**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Gewerbegebiet Holtrup, südlich Oehrk“ wurden folgende gutachterliche Untersuchungen erstellt:

- *Fachbeitrag Artenschutz folgt im weiteren Planverfahren*
- *Schalltechnische Untersuchung folgt im weiteren Planverfahren*

Die Gutachten sind bei der Stadt Porta Westfalica, Kempstraße 1, 32457 Porta Westfalica zu den Dienststunden einsehbar.

## TEIL II UMWELTBERICHT

---

Entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für alle Bauleitplanungen im Regelverfahren ein Umweltbericht zu erstellen. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

*Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern.*

*Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden in die Umweltprüfung zum Entwurf des Bebauungsplanes einfließen.*