

STADT PORTA WESTFALICA

119. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Östliche Erweiterung, GE Nammen“

Begründung

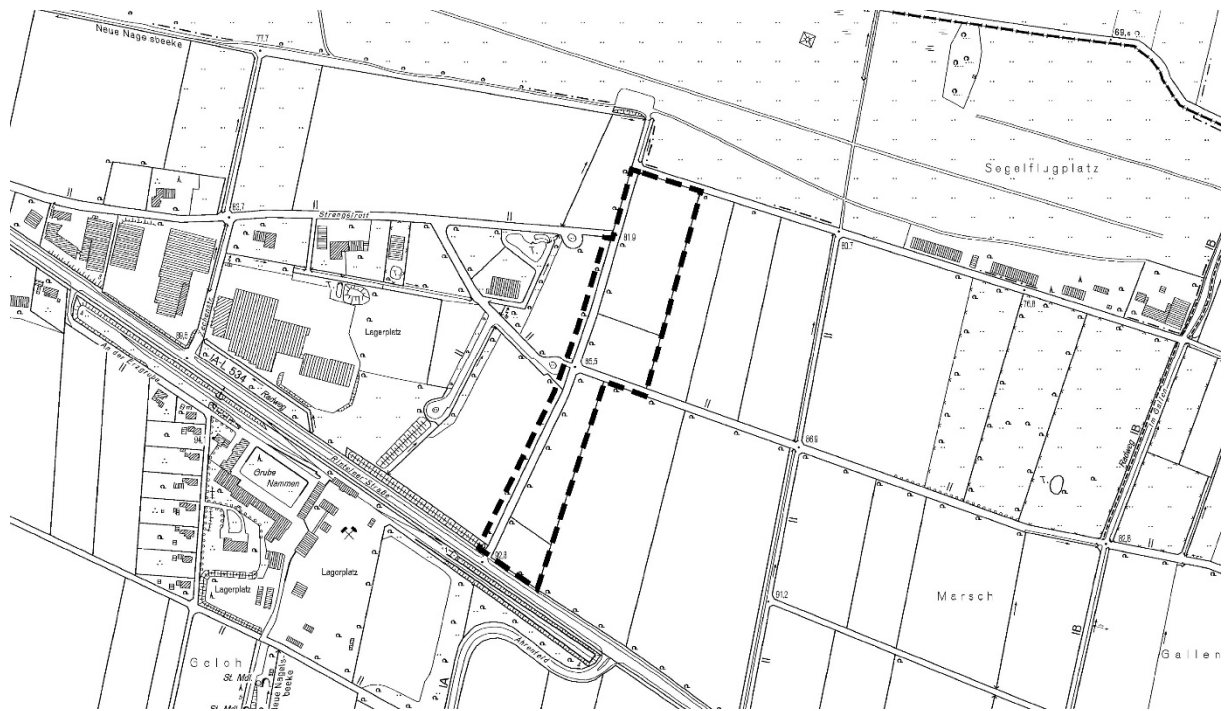


Abbildung: Geltungsbereich, ohne Maßstab

Abt. Stadtplanung

-Vorentwurf-

Dezember 2023

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Ziel und Zweck der Änderung.....	3
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz	6
4. Flächennutzungsplan und rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	7
5. Umweltbericht.....	7
6. Darstellungen	7
7. Artenschutz	8
8. Zustand von Natur und Landschaft	8
9. Klimaschutz und Klimaanpassung	8
10. Immissionsschutz.....	8
11. Bodenschutz	8
12. Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
12.1 Erschließung	9
12.2 Ver- und Entsorgung.....	9
13. Denkmalschutz	9
Hinweise	9

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 Wülpke, Flur 1 die Flurstücke 10, 11, 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. Am nächsten Feldweg knickt der Geltungsbereich in westlicher Richtung ab zur Straße „Nagelsbeeke“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 45.400 m².

Die genauen Abgrenzungen sind dem Lageplan (siehe Anlage) zu entnehmen.

2. Ziel und Zweck der Änderung

Das Bebauungsplanverfahren 7.1 und die 119. Flächennutzungsplanänderung sollen durchgeführt werden um ansässigen Betrieben im Gewerbegebiet Nammen in östlicher Richtung eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben. Die Stadt Porta Westfalica verfolgt damit das Ziel, einen Beitrag zur Wirtschaftsförderung und Sicherung von Arbeitsplätzen zu leisten.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich zurzeit als landwirtschaftliche Fläche im Landschaftsschutzgebiet dar. Aus diesem Grund ist die vorliegende 119. Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans 7.1 erforderlich. Der Geltungsbereich ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans identisch, bis auf die nördlich angrenzende Fläche, die für ein Retentionsbecken vorgesehen ist, welches im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 festgelegt worden ist.

Gewerbliche Erweiterung

Das Gewerbegebiet Nammen weist nur noch geringe Freiflächen für gewerbliche Nutzungen auf, bei einem seit Jahren bestehenden Flächenbedarf der ansässigen Unternehmen in der östlichen Hälfte des Gewerbegebiets. An dieser Seite grenzt ein Landschaftsschutzgebiet unmittelbar an das Gewerbegebiet an.

Eine mögliche Erweiterung der Betriebsflächen in nördlicher Richtung (oberhalb der Straße Strengelrott), bzw. südlich der Rintelner Straße würden zwar nicht in Konflikt mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet stehen, aber aufgrund der trennenden Wirkung der Landesstraße bzw. der Erschließungsstraße Strengelrott erhebliche betriebliche Nachteile mit sich bringen. Zusätzlich sind vorab geführte Ankaufsgespräche in dem Bereich negativ verlaufen.

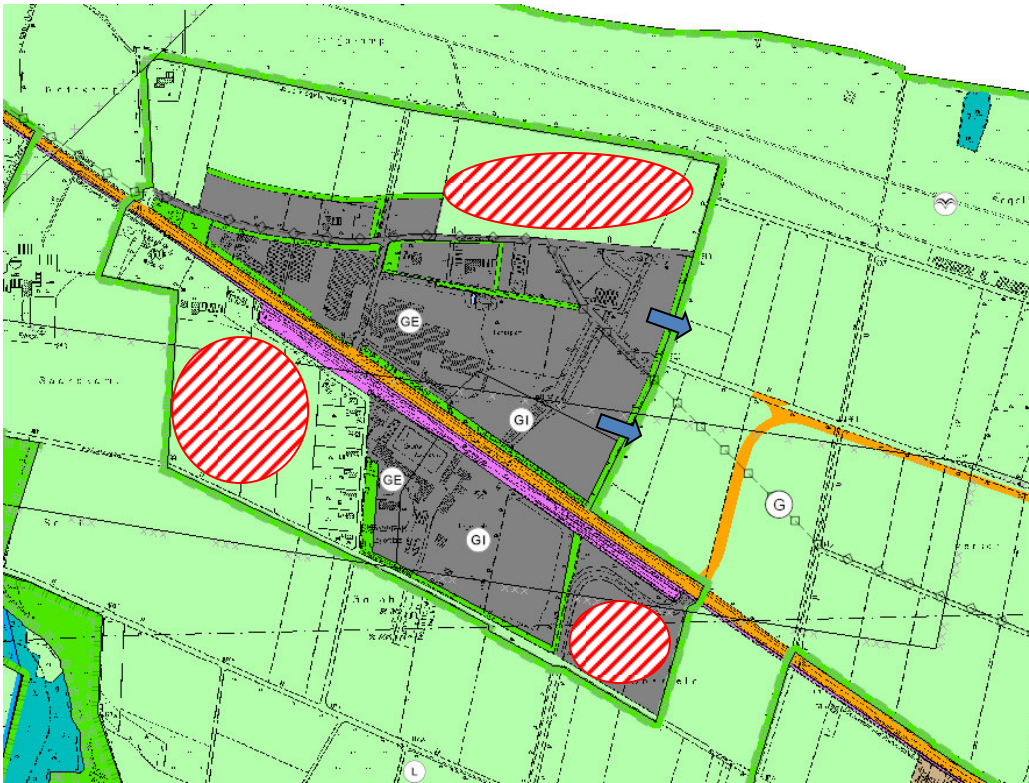


Abb. 1: Ausschnitt FNP, nicht geeignete Flächen und präferierte Entwicklungsrichtung, ohne Maßstab

Durch Wegfall des von Süd nach Nord verlaufenden Weges östlich der bestehenden Gewerbefläche kann eine durchgängige Erweiterungsfläche für die beiden ansässigen Unternehmen entwickelt werden. Die benötigten Flächen konnten vertraglich für einen Ankauf abgesichert werden.

Retentionsfilterbecken

Im Rahmen des Verfahrens für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Gewerbegebiet Nammen“ ist festgestellt worden, dass für viele ansässige Unternehmen die wasserrechtlichen Genehmigungen auslaufen und die vorhandenen Retentionsanlagen für eine zukünftig gesicherte gewerbliche Nutzung unzureichend dimensioniert sind. Aufgrund der vorhandenen Topographie, der unzureichenden Flächenverfügbarkeit im bestehenden Gewerbegebiet und die eingeschränkten Flächenverfügbarkeiten im angrenzenden Außenbereich lassen nur die Anlage eines Retentionsfilterbeckens in nordöstlicher angrenzender Lage zu.

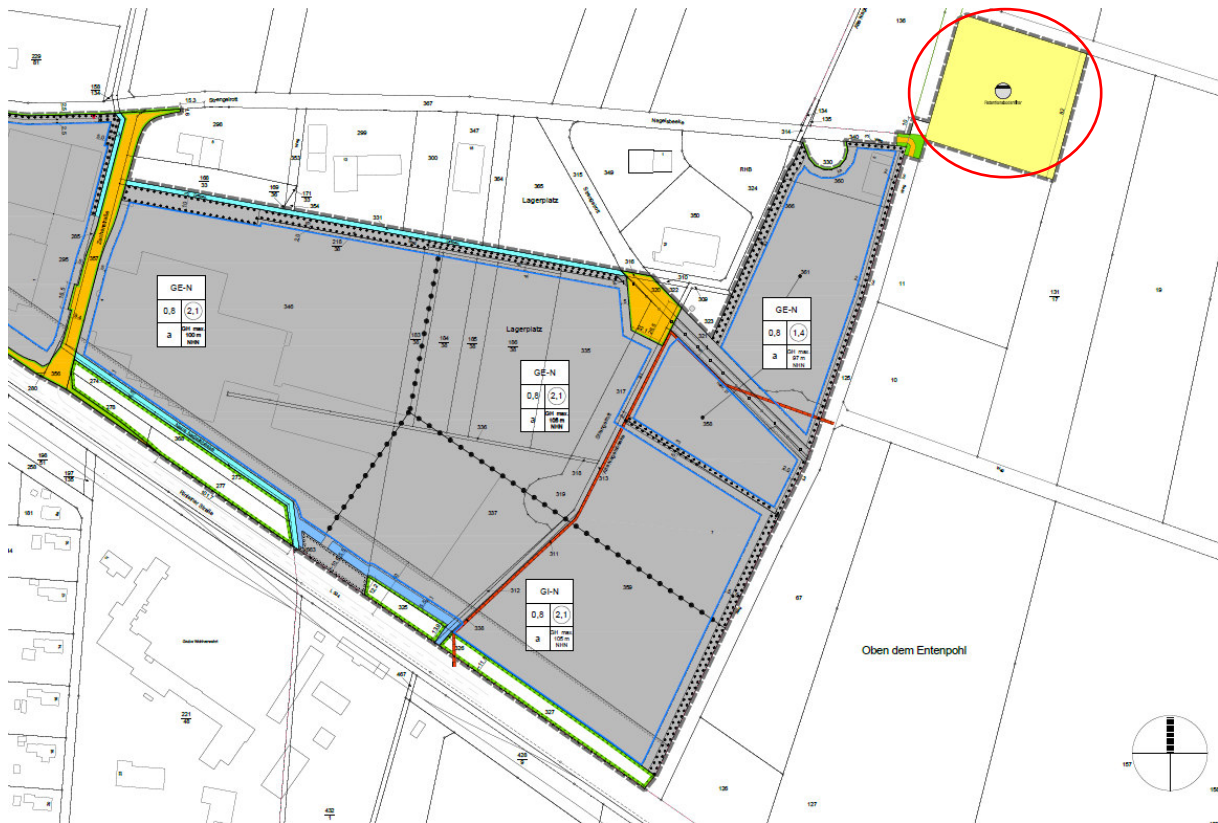


Abb. 2: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7, ohne Maßstab

Im Hinblick auf eine dringend benötigte Erweiterung des Gewerbegebiets ist das Retentionsfilterbecken entsprechenden Reserven dimensioniert worden.

Ziel und Zweck

Der Flächennutzungsplan weist den geplanten Erweiterungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Landschaftsschutzgebiet aus. Zum aktuellen Zeitpunkt kann keine Baugenehmigung für eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle erteilt werden, auch weil aktuell ein entsprechender Bebauungsplan (Bebauungsplanentwurf Nr. 7.1) fehlt, der sich parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung im Verfahren wird.

Die Belange von Natur und Landschaft sollen in diesem Fall zugunsten einer bedarfsgerechten Gewerbeentwicklung zurückgestellt werden, die aus betrieblichen Gründen nur in östlicher Richtung erfolgen kann. Die Flächenumwidmung beschränkt sich dabei auf das notwendige Maß. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens und in einem Umweltbericht zu dieser Flächennutzungsplanänderung untersucht, um den Umfang eines Kompensationsaufwandes ermitteln zu können.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB dargestellt werden.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz

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

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den Änderungsbereich als „Allgemeine Freiraum- und Agrarfläche“ dar, mit der Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“.

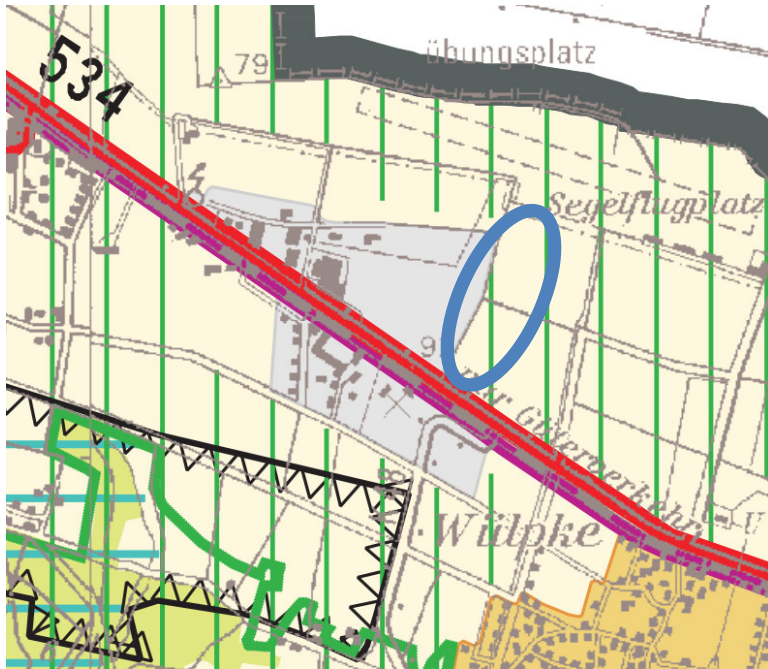


Abb. 3: Ausschnitt aktuell gültiger Regionalplan, Bez-Reg Detmold, ohne Maßstab

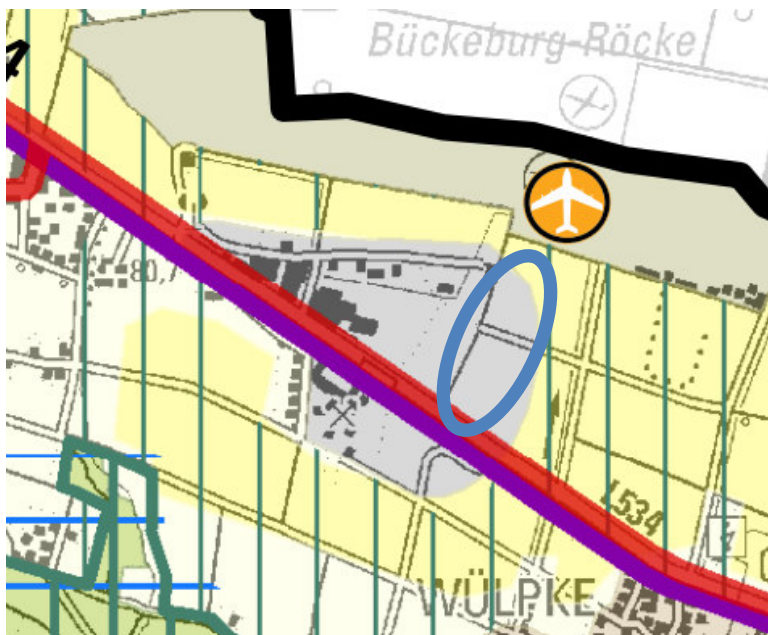


Abb. 4: Ausschnitt Regionalplanentwurf 2023, Bez-Reg Detmold, ohne Maßstab

Der aktuelle Entwurf des Regionalplans sieht für den Änderungsbereich „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ vor. Demnach wird die Festlegung auf eine gewerbliche Nutzung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit den Entwicklungsabsichten auf Regionalebene konformgehen, sodass die Planung den künftigen Zielen der Raumordnung entsprechen wird.

Die Bestätigung der Übereinstimmung der Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 LPlG wird bei der Bezirksregierung Detmold parallel angefragt.

4. Flächennutzungsplan und rechtsverbindliche Bebauungspläne

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica stellt den Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Zusätzlich ist der Bereich als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (siehe Abbildung 1).

Angestrebt wird eine zukünftige Darstellung einer gewerblichen Baufläche, eine Retentionsfläche und die Abgrenzung zur freien Landschaft, bzw. zur Landesstraße mit einem Grüngürtel.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Westlich angrenzend befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Nammen“. Für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 liegt ein Satzungsbeschluss vor (siehe Abbildung 2). Die Herstellung der Rechtsverbindlichkeit wird im Frühjahr 2024 erwartet.

5. Umweltbericht

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB gesonderter Bestandteil der Begründung zu dieser Flächennutzungsplanänderung. Er trägt dazu bei, die Umweltauswirkungen frühzeitig und umfassend zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird dieser Begründung im Laufe des Verfahrens als Anlage beigefügt.

6. Darstellungen

Art der Nutzung:

Es werden knapp 50.000 m² Gewerbefläche (GE), ca. 6.800 m² als Regenrückhaltebecken sowie knapp 4.000 qm Grünfläche dargestellt.

7. Artenschutz

Als Anlage wird dieser Begründung ein Umweltbericht beigefügt, der unter anderem die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG prüfen wird. Die Ergebnisse werden bei Vorlage des Umweltberichtes unter diesem Punkt aufgenommen.

8. Zustand von Natur und Landschaft

Im Landschaftsplan ist der Änderungsbereich als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Eine entsprechende Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist mit den Fachbehörden des Kreises abzustimmen und bei Zustimmung zu beantragen. Außerdem ist im Landschaftsplan eine Kopfbaumreihe entlang eines Feldweges festgesetzt. Der Schutz dieser Kopfbaumreihe erfolgt auf der Ebene des parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens.

Der Eingriff wird im weiteren Verlauf des Verfahrens bewertet. Es ist davon auszugehen, dass dieser auch auf externen Flächen erfolgen muss.

9. Klimaschutz und Klimaanpassung

Für die Entwicklung des Kleinklimas sind Versiegelungen nachteilig. Durch die geplante Bebauung des Plangebietes kommt es zu einer Zunahme der Versiegelung.

Der Eingriff wird im weiteren Verlauf des Verfahrens auch aus Sicht des Klimaschutzes genauer bewertet werden.

10. Immissionsschutz

Die geplante Gewerbegebietserweiterung grenzt im Norden und Osten an die freie Landschaft. Im Süden an die Landesstraße 534 und im Westen an das bestehende Gewerbegebiet. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets wird mit keiner signifikanten Immissionssteigerung gerechnet.

Der Immissionsschutz wird im Rahmen des weiteren Verfahrens genauer bewertet.

Der Flächennutzungsplan bereitet die Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung vor, die konkrete Umsetzung wird über den Bebauungsplan und anschließende Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

11. Bodenschutz

Aus den zu erwarteten Versiegelungen durch die gewerbliche Nutzung kommt es zu einer Zunahme der Versiegelung und damit zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Nach § 1a (1) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor Inanspruchnahme neuer Flächen zu prüfen, ob nicht vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Nach

Prüfung aller in Frage kommenden Flächen ist die Verwaltung zu dem Ergebnis gekommen, dass sich die aus dem Pool der potentiellen Standorterweiterungen diese Fläche am besten zur Erweiterung des Gewerbegebiets eignet, da diese direkt an die Betriebsgrundstücke angeschlossen werden kann, ohne öffentliche Straßen queren zu müssen. Zudem stehen im Gewerbegebiet keine versiegelten Brachflächen zur Nachnutzung zur Verfügung. Unter diesen Voraussetzungen sind die Anforderungen an den Bodenschutz hier zunächst zurückzustellen und ggf. an anderer auszugleichen.

12. Erschließung, Ver- und Entsorgung

12.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt größtenteils über die bestehenden Betriebsgrundstücke. Die Straße Strengelrott erschließt zusätzlich den nördlichen Bereich der Gewerbegebietserweiterung und das Regenrückhaltebecken. Es erfolgt keine direkte Anbindung an die südlich verlaufende Landesstraße.

12.2 Ver- und Entsorgung

Die Fragen zur Ver- und Entsorgung werden im Rahmen dieses Verfahrens geklärt und nachgetragen.

13. Denkmalschutz

Im Planbereich sind keine Baudenkmäler bekannt. Ein großflächiges potentiell Bodendenkmal ist im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 7 dokumentiert worden und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit aufgenommen.

Hinweise

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.

Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet können nach den Erfahrungen der LWL-Archäologie für Westfalen archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. Ihre Entdeckung bzw. Untersuchung erst zum Zeitpunkt der laufenden Erschließungs- und Bauarbeiten können den weiteren Ausbau im Planungsgebiet erschweren, verzögern oder möglicherweise gar verhindern. Um dieser Situation vorzubeugen und um Planungssicherheit zu schaffen, ist eine archäologische Untersuchung notwendig.

Hierzu ist in Abstimmung und in Anwesenheit der LWL-Archäologie für Westfalen im Bereich der Straßentrasse der Humus-/ Oberboden mit einem Bagger mit Grabenschaufel abzutragen. Die Baggerkosten gehen zu Lasten des Bauträgers. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mind. 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten durchgeführt werden. Der geplante Beginn der Erschließungsarbeiten ist der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/ 591-8961) rechtzeitig anzuzeigen.

Unabhängig davon ist die Entdeckung von Bodenfunden oder Befunden der Stadt Porta Westfalica und der LWL-Archäologie für Westfalen, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

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

Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes „Östliche Erweiterung, GE Nammen“ in seiner Sitzung am __.__.2024 einschließlich dieser Begründung beschlossen.

Porta Westfalica, den __.__.2024

Die Bürgermeisterin

Anke Grotjohann