

STADT PORTA WESTFALICA

Bebauungsplan Nr. 2.1.1 1. Änderung und Erweiterung

**„Gewerbegebiet Barkhausen –
Westlich des Erbeweges“**

B e g r ü n d u n g

Sachgebiet Stadtplanung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Barkhausen, Flur 5, erfasst als Erweiterungsbereich das Flurstück 656 sowie den Anschlussbereich des im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.1.1 gelegenen Flurstückes 815 (teilweise). Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 963 der o.g. Flur,
- im Osten durch eine parallele Linie zum Flurstück 656 der o.g. Flur im Abstand von 15m
- im Süden durch die Wegeparzelle 1006 der o.g. Flur und
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1002 und 1003 der o.g. Flur

begrenzt. Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan.

Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf etwa 1,07 ha, wovon auf die Erweiterung etwa 0,93 ha entfallen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Angestoßen wurde die Planung 1999 durch den Wunsch einer Betriebserweiterung des benachbarten Autohauses „Grotefeld“. Das bestehende Gewerbegebiet sollte durch diese Planung um ca. 10.000m² erweitert werden. Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan, der zum damaligen Zeitpunkt landwirtschaftliche Nutzfläche darstellte, wurde zwischenzeitlich abgeschlossen, durch Umstrukturierungen des Betriebes aber, sind die Planungen für den Bebauungsplan nicht weiter verfolgt worden.

Durch den geplanten Neubau des Klinikums Minden in der Nähe des Planbereiches muss neu über die Erweiterung des Gewerbegebietes nachgedacht werden. Zwischenzeitlich wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Minden ein Rahmenkonzept erarbeitet, das großräumig für einen längerfristigen Zeitraum die Zielvorstellungen der beiden Städte formuliert. Mit dem Konzept werden Zusatzbedarfe der Städte Minden und Porta Westfalica an Sonderbau- und Gewerbeflächen geplant, die aufgrund der starken Beziehungen zum Klinikum in dessen direkten Umfeld angesiedelt werden sollen. Dabei werden Einzelhandelsnutzungen generell ausgeschlossen, einzelne Ausnahmen sind aber möglich.

Eine erste Gewerbefläche soll mit diesem Änderungsverfahren zur Verfügung gestellt werden.

3. Übergeordnete Planungen

Der wirksame Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld stellt den Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar. Die Bebauungsplanung entspricht damit den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes. Zudem ist ein Rahmenplan für das Klinikumsumfeld in Minden-Häverstädt und Porta Westfalica-Barkhausen aufgestellt worden, das die hier vorliegende Planung mit einbezieht. Gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB ist bei der Bauleitplanung diese sonstige städtebauliche Planung zu berücksichtigen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Neufassung und 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Porta Westfalica stellt eine Gewerbefläche dar, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

5. Grundzüge der Planung (Planungskonzept)

Es ist ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen, das die bestehenden Gewerbeflächen ergänzt und insbesondere die Belange des geplanten nahe gelegenen Klinikums berücksichtigt. Um sich in die vorhandene Struktur einzufügen und die Landschaft angemessen zu berücksichtigen, darf die Gebäudehöhe im Erweiterungsbereich maximal 68m ü. NN betragen. Die Eingrünung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist wesentlicher Bestandteil des Planes. Art und Maß der baulichen Nutzung im eigentlichen Änderungsbereich ergeben sich aus dem Ursprungsplan Nr. 2.1.1. Lediglich die Baugrenzen werden zur Erweiterungsfläche hin verändert festgesetzt. Der dadurch entfallende westliche Grünstreifen im rechtskräftigen Bebauungsplan, der ursprünglich zur Abgrenzung an die freie Landschaft vorgesehen war, entfällt, da die Gewerbeflächen bis zur neuen Kreisstraße weitergeführt werden.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Verfahren für diesen Bebauungsplan wurde am 06.12.1999 begonnen. Gemäß § 244 (2) BauGB ist das Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches mit Stand vom 27.07.2001 durchzuführen.

Nach § 1a (2) Nr. 3 BauGB besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung dann, wenn erstmalig ein Vorhaben zulässig gemacht wird, dass die im Anhang zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) angegebenen Schwellenwerte übersteigt. In diesem Sinne wird erstmalig eine Gewerbelandausweisung von 0,93 ha ermöglicht. Der Schwellenwert für Städtebauprojekte, unter denen auch die Ausweisung von Gewerbegebieten fällt, liegt bei 10 ha, eine Vorprüfung ist ab 2 ha erforderlich. Da die Ausweisung von 0,93 ha unter dem hier vorliegenden Größenwert liegt und negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind, ist demzufolge eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

7. Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Nicht zulässig aus dem nach BauNVO vorgegebenen Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen sind Einzelhandelsbetriebe, da Möglichkeiten für Einzelhandelsnutzungen im benachbarten SO-Gebiet bestehen. Eine Ausnahme hiervon bilden

- Einzelhandel im untergeordnetem Umfang, wenn er im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200m² Verkaufsfläche nicht überschreitet
- Einzelhandel mit Kfz und Kfz-Zubehörteilen
- Einzelhandel mit medizinischen und pharmazeutischen Produkten mit einer maximalen Verkaufsfläche der jeweiligen Einzelhandelsnutzung von 200m²

Kfz-Handelsbetriebe sind größtenteils im angrenzenden Planbereich vorhanden und haben dieses wesentlich mit geprägt. Durch eine räumlich enge Bündelung sind positive Synergieeffekte zu erwarten.

Außerdem sind Tankstellen und die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Vergnügungsstätten nicht zulässig, da sie im Umfeld des neuen Klinikums als eher störend empfunden werden und der Eigenart des Gebietes zuwiderlaufen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind ausnahmsweise zulässig. Mit der Ansiedlung von Ärztehäusern z.B. wird eine Präsenz entsprechender Mitarbeiter erforderlich. Außerdem werden Ansiedlungen potentieller Investoren in den Gewerbegebieten bei der Genehmigung von Betriebsleiterwohnungen erheblich erleichtert.

Die sonstigen Nutzungen des Gewerbegebietes orientieren sich an der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft „Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutende Abstände“ vom 02.04.1998.

Das nahe gelegene Klinikum hält einen Abstand von mindestens 100m bis 200m zum Gewerbegebiet im Geltungsbereich, so dass nur Gewerbebetriebe der Klasse VII (Mindestabstand 100m) zulässig sind. Eine Erweiterung der Liste durch Betriebe, die nur aufgrund ihrer Lärmemissionen einen Abstand halten müssen (In der Liste mit * gekennzeichnet) ist nicht möglich, da das zu errichtende Klinikum ein besonderes Schutzbedürfnis hat.

Wegen dieser besonderen Schutzbedürftigkeit und einer Schutzbedürftigkeit auch gegenüber dem benachbarten Einkaufszentrum sind nur solche Betriebsformen aufgenommen, die im Nahbereich keine wesentlich störenden Emissionen von Gerüchen, Stäuben oder Erschütterungen verursachen können, so wie es der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2.1.1 vorsieht.

Zusätzlich ausgenommen aus der Liste der zulässigen Betriebsformen wird die Nummer 192 (Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbestzeugnissen auf Maschinen). Gemäß des Anhangs zu § 1 der Chemikalien-Verbotsverordnung (ChemVerbotsV) dürfen „Stoffe mit Faserstruktur, Zubereitungen, die diese Stoffe mit einem Massengehalt von insgesamt mehr als 0,1% enthalten, und Erzeugnisse, die Stoffe nach Spalte 1 oder die genannten Zubereitungen enthalten, nicht in den Verkehr gebracht werden“. Aus diesem Grunde werden entsprechende Anlagen zur Verarbeitung von Asbest im Plangebiet nicht zulässig gemacht.

7.2. Maß der baulichen Nutzungen

Im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 2.1.1 wird im Erweiterungsbereich die maximal zulässige GRZ auf 0,4 reduziert, die maximal zulässige Geschossigkeit allerdings auf drei Vollgeschosse erhöht, da ein konkretes Bau-begehren mit drei Geschossen vorliegt. Mit einer absoluten Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen von 68m über NN wird eine unmaßstäbliche bauliche Ausdehnung in die Landschaft verhindert. Mit der maximalen GRZ von 0,4 soll zudem eine lockere Bebauung realisiert werden, wie es für das nahe gelegene Klinikum

ebenfalls vorgegeben ist. Die GFZ von 1,2 ergibt sich aus der Kombination der GRZ und der Geschossigkeit.

Das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsbereich in Bezug auf GRZ, GFZ, Geschossigkeit und Höhe entspricht dem Ursprungsplan.

Die festgesetzten Baugrenzen halten 10,0m Abstand zur Verkehrsfläche und 15,0m zur nördlichen Grenze des Flurstücks 656. Zur östlichen und westlichen Grenze dieses Flurstücks sind keine Grenzen festgesetzt, da erwartet werden kann, dass langfristig diese Grundstücke in baulichen Beziehungen stehen werden.

7.3. Grünflächen

Als Abgrenzung des Gewerbegebietes zur Erschließungsstraße und als private Ausgleichsmaßnahme auf dem Gewerbegrundstück ist ein Grünstreifen in 5m Breite festgesetzt, der für Zufahrten unterbrochen werden kann. Ebenso ist im Anschluss an den Grünstreifen der nördlich gelegenen Gewerbefläche ein weiterer Streifen in 10m Breite vorgesehen. Wie der Rahmenplan es vorsieht, wird damit eine Durchgrünung der Gewerbegebiete gewährleistet. Weiterhin wird Wert auf eine relativ lockere Verdichtung der geplanten Bauflächen und eine Eingrünung zu den öffentlichen Verkehrsflächen gelegt, so dass das Konzept der „Klinik im Grünen“ gewahrt bleibt. Durch die geplante lockere Bebauung und geringe Bauhöhen in den Randbereichen des Klinikums werden (wie auch auf dem eigentlichen Klinikgelände) die Funktionen des Gesamtgebietes als Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneise kaum weiter beeinträchtigt. Insgesamt werden daher die Auswirkungen auf diese Freiraumfunktionen von den betroffenen Städten als gering eingeschätzt.

7.4. Festsetzungen nach Landesbauordnung

Zur Durchsetzung von grünordnerischen Maßnahmen werden sehr konkrete Festsetzungen dazu getroffen. Weitere Festsetzungen zu den privaten Frei- und Verkehrsflächen sind aus dem Ursprungsplan übernommen. Auf die Festsetzungen zur Begrünung der Fassaden und Dachflächen wird verzichtet, da diese sich in der Regel nur mit einem sehr hohen Aufwand realisieren lassen.

Für den gesamten Planbereich sind zusätzlich gestalterische Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen getroffen worden, um ein einheitliches Bild im Gewerbegebiet zu erhalten.

Werbeanlagen auf den Grundstücken sind nur in zwei unterschiedlichen Formen allgemein zulässig. Zum einen Schriftzüge, Logos o.ä. die auf der Fassade montiert werden. Außerdem dürfen Schilder, Skulpturen oder Hinweistafeln im Einfahrtsbereich des jeweiligen Geländes aufgestellt werden. Beide Formen der Werbeanlagen sind auf die jeweilige Stätte der Leistung beschränkt und hinsichtlich ihrer Anzahl und Größe über die textlichen Festsetzungen eingegrenzt.

Ausnahmsweise sind maximal 5 Fahnenmasten auf den relativ großen Grundstücken zulässig. Diese Form der Werbung hat sich in der letzten Zeit immer mehr etabliert.

Um für kundenintensive Nutzungen (Verkaufsstätten, sowie Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen) genügend Parkraum zur Verfügung zu stellen, wurde festgesetzt, dass pro angefangene 20m² Nutzfläche der entsprechenden Einrichtungen je ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert geht damit über die „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ laut der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung für Nordrhein-Westfalen hinaus, soll aber damit Engpässe vermeiden, die bei ähnlich gelagerten Einrichtungen in der Praxis aufgetreten sind.

8. Eingriffsregelung

Als Grundlage für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurde die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, herangezogen.

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend auszugleichen ist. Für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertige Flächen und Objekte sind nicht betroffen. Im Sinne von §1a BauGB und §1 des Landesbodenschutzgesetzes für Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, was durch eine Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes in Barkhausen erreicht wird. Aufgrund der Lagegunst im Siedlungsgefüge sind die Belange der Gewerbebeerweiterung, die gleichzeitig der Schaffung von Arbeitsplätzen dient, für den betroffenen Bereich höher zu bewerten als die Belange für Natur- und Landschaftspflege, zumal eine Vielzahl von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie Haltestellen des ÖPNV fußläufig zu erreichen sind. So kann die Festsetzung der Gewerbefläche hier auch einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs in Porta Westfalica dienen.

Ein Kompensationsansatz zur Verringerung der Beeinträchtigungen ist die Begrünung und Bepflanzung der verbleibenden Flächen. Die Erschließung wird auf einem bereits vorhanden Feldweg ausgeführt, so dass kaum weitere Beeinträchtigungen durch aufwendige Erschließungsmaßnahmen entstehen.

Laut grünordnerischen Festsetzungen sind pro angefangenen 400m² Grundstücksfläche Einzelbäume zu pflanzen, die in der Berechnung Berücksichtigung finden. Dabei werden für das Flurstück 656 9.300m² und für den Teil des Flurstücks 815 1.350m² Grundstücksfläche zu Grunde gelegt. Dementsprechend sind (mindestens) 24 bzw. 4 Einzelbäume zu pflanzen.

Für die Berechnung der zu versiegelnden Flächen wird die festgesetzte GRZ zu Grunde gelegt. Die mögliche 50%-ige Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Zufahrten wird ebenfalls berücksichtigt. (maximal aber bis zu einer GRZ bis 0,8) Für diese wird der aus der Biotopenwertliste angegebene Wert von für Rasengittersteine festgesetzt, da diese durch die textlichen Festsetzungen vorgegeben sind.

Der auf dem Flurstück 815 vorhandene und durch Bebauungsplan festgesetzte Grünstreifen wird aufgrund seine geringen Alters mit einem Korrekturfaktor 0,9 belegt.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarf wurde für beide Flurstücke getrennt ermittelt:

Flurstück 656:

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
Fläche	Code	Biotoptyp	Größe (m ²)	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
A	3.1	Acker	9.300	2	-/-	2	18.600
Gesamtfläche			9.300	Gesamtflächenwert			18.600

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen							
Fläche	Code	Biotoptyp	Größe (m ²)	Grundwert P	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
A1	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze	1.225	6	-/-	6	7.350
A2.1	1.1	Versiegelte Fläche (GRZ = 0,4)	3.720	0	-/-	0	0
A2.2	1.4	Rasengittersteine (A x 0,2)	1.860	1	-/-	1	1.860
A2.3	4.3	Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten (A x 0,4 – A1)	2.495	2	-/-	2	4.990
A	8.2	Einzelbäume, 24 Stück (480m ²)	0	6	-/-	6	2.880
Gesamtfläche			9.300	Gesamtflächenwert			17.080

Gesamtbilanz							-1.520
--------------	--	--	--	--	--	--	---------------

Für das Flurstück 656 verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1.520 Werteeinheiten. Nicht eingerechnet wurden die durch die grünordnerischen Festsetzungen zu pflanzenden Einzelbäume für Stellplätze, so dass bei der Errichtung von mehr als 75 Stellplätzen (= 13 Bäumen => 1.560 Wertpunkte) von einer 100%-igen Kompensation des Eingriffs auf diesem Flurstück ausgegangen werden kann.

Flurstück 815 (tlw.):

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
Fläche	Code	Biotoptyp	Größe (m ²)	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
B1	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (gemäß Bebauungsplan)	900	7	0,9	6,3	5.670
B2.1	1.3	Versiegelte Fläche (gemäß Bebauungsplan)	360	0	-/-	0	0
B2.2	4.3	Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten (gemäß (Bebauungsplan)	90	2	-/-	2	180
Gesamtfläche			1.350	Gesamtflächenwert			5.850

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen							
Fläche	Code	Biotoptyp	Größe (m ²)	Grundwert P	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
B2.1	1.1	Versiegelte Fläche (GRZ = 0,7)	945	0	-/-	0	0
B2.2	1.4	Rasengittersteine (B x 0,1)	135	1	-/-	1	135
B.2.3	4.3	Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten (B x 0,2)	270	2	-/-	2	540
B	8.2	Einzelbäume, 4 Stück (80m ²)	0	6	-/-	6	480
Gesamtfläche			1.350	Gesamtflächenwert			1.155

Gesamtbilanz							-4.695
--------------	--	--	--	--	--	--	---------------

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 4.695 Werteeinheiten, was durch den Wegfall des teilweise realisierten Grünstreifens an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 656 bedingt ist. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass bei Entfernung des vorhandenen Grünstreifens eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück selbst oder eine Ersatzmaßnahme an externer Stelle vorzunehmen ist, die die 4.695 Werteeinheiten wieder herstellt.

9. Immissionsschutz

Da sich das Gewerbegebiet in der Nähe von Wohnbebauung und dem geplanten Klinikumsstandort befindet, wird es hinsichtlich der Emissionen von Lärm, Gerüchen, Stäuben und Erschütterungen als nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Grundlage für die Gliederung ist der sogenannte Abstandserlass vom 02.04.1998.

Der Erlass regelt den Konflikt zwischen der schutzwürdiger Nutzungen auf der einen Seite und einer wirtschaftlichen Entwicklung der Gewerbeflächen auf der anderen Seite.

10. Bodenschutz

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.

Um den geschlossenen Siedlungsbereich so zu arrondieren, dass sich alle benötigten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in der Nähe befinden, ist diese Fläche geeignet für eine Neuausweisung von Gewerbegebiet. Eine Wiedernutzung von Flächen, wie sie oben beschrieben werden, ist nicht möglich, da keine geeigneten Brachen oder ähnliche Flächen zur Verfügung stehen.

Die Belange, das bestehende Gewerbegebiet zu arrondieren, um auf bestehende Infrastruktureinrichtungen zurückgreifen zu können, werden über die Belange des Bodenschutzes gestellt.

Altlastverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt.

11. Denkmalschutz

Es sind weder im Plangebiet selbst noch in dessen Nähe Bau- und Bodendenkmäler bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt würden. Für den Fall, dass dennoch bei Baumaßnahmen Denkmäler zum Vorschein kommen sollten, ist ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

12. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die B 65n oder die bestehende L 876 ("Kreisstraße"). Das Gewerbegebiet wird über den von diesen Straßen abzweigenden „Erbeweg“ bzw. über die „Portaallee“ erschlossen und von dort über die Verlängerung des „Flurweges“. Diese Erschließungsstraße ist in Abstimmung mit den Anliegern auszubauen. Vorübergehend bis zum Ausbau der Straße ist auch eine Erschließung über den nördlich gelegenen Betrieb möglich.

Das Gebiet wird von zwei verschiedenen Buslinien bedient, die jeweils stündlich 1 Haltestelle (Gewerbegebiet Barkhausen) anfahren. Beide Linien bedienen den Zentralen Omnibusbahnhof Minden. Von dort aus fährt eine Linie über Barkhausen nach Hausberge die zweite weiter nach Rinteln. Die Busse verkehren werktags zwischen 5.00 Uhr und 20.00 Uhr sowie an Samstagen zwischen 8.00 Uhr und 16.00 Uhr, so dass während der Betriebszeiten der Gewerbebetriebe eine Bedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist. Es ist davon auszugehen, dass mit Fertigstellung des Klinikums die Nahverkehrssituation in diesem Bereich völlig überarbeitet wird und eine Erhöhung der Haltestellen sowie Linien- und Taktfrequenz realisiert wird.

Die technischen Ver- und Entsorgungsanlagen in der Straße „An der Weide“ müssen mit Bau der Erschließungsstraße im Trennsystem neu errichtet werden. Dabei wird von der vorhandenen Kanalisation im Erbeweg abgezweigt. Eine Einleitung in offene Gewässer kann nicht realisiert werden, da vom Plangebiet her keine Anbindung möglich ist.

Eine ortsnahe Versickerung scheidet aufgrund des anstehenden oberflächennahen Grund- bzw. Schichtenwassers aus, wie Bodenuntersuchungen in der Umgebung ergeben haben. Zudem scheidet eine Versickerung auch deshalb aus, da innerhalb des Gewerbegebietes kundenintensive Nutzungen geplant werden (Ärztehaus), die ein hohes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, so dass eine Versickerung nicht zulässig ist.

13. Realisierung / Kosten

Für den Ausbau der Straße und die Errichtung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die Kosten von der Stadt, den Stadtwerken und dem Abwasserbetrieb zu übernehmen. Mit den anliegenden Eigentümern sind entsprechende Vereinbarungen zur Kostenübernahme der Erschließungsmaßnahme zu treffen.

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Porta Westfalica am 27.06.2005 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Porta Westfalica, den 08.07.2005

Der Bürgermeister
gez. Böhme
(Siegel)