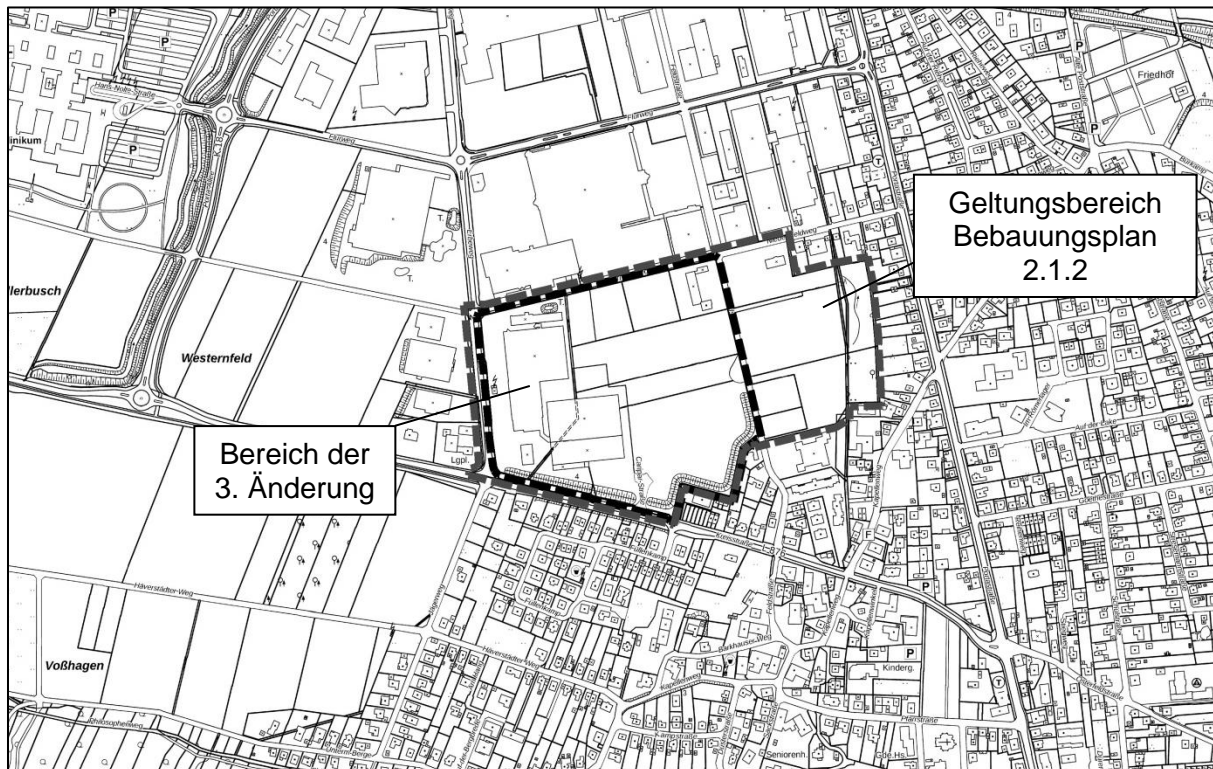


STADT PORTA WESTFALICA



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1.2 „Gewerbegebiet Barkhausen – südlich des Niedernfeldweges, östlich des Erbeweges“

Ortsteil: Ortsteil Barkhausen
Plangebiet: Südlich des Obernfeldweges; östlich des Erbeweges



Begründung

Verfahrensstand: Satzung
Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

20.02.2019

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	2
4.1	Derzeitige städtebauliche Situation	2
4.2	Eigentumsverhältnisse	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
5.1	Landesentwicklungsplan NRW	3
5.2	Ziele der Raumordnung	4
5.3	Flächennutzungsplan	4
5.4	Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz	5
5.5	Planungsrechtliche Situation	5
6	Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung	5
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	12
7.4	Stellplätze	12
7.5	Erschließung / Verkehrsflächen	12
7.6	Grünordnung	12
7.7	Örtliche Bauvorschriften	14
7.7.1	Werbeanlagen	14
7.7.2	Einfriedungen	15
8	Belange der Ver- und Entsorgung	15
8.1	Trinkwasser- / Löschwasserversorgung	15
8.2	Schmutzwasser- / Niederschlagswasserentsorgung	15
8.3	Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen	16
8.4	Abfallbeseitigung	16
9	Belange der Umwelt	16
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	16
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
9.3	Artenschutz	17
10	Auswirkungen der Planung	18
10.1	Immissionsschutz	18
10.2	Belange des Boden- / Gewässerschutzes	20
10.3	Belange des Klimaschutzes	20
10.4	Belange des Denkmalschutzes	21
10.5	Wassergefährdende Stoffe	21
10.6	Altlasten	21
10.7	Kampfmittel	21
11	Flächenbilanz	22
12	Kosten	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild (Geobasis NRW - Bezirksregierung Köln - DOP20) - o. M.	3
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica - o. M.	4
Abbildung 3: Geltungsbereiche des Ursprungsbebauungsplanes sowie dessen Änderungen - o. M.	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) (RP Schalltechnik, Osnabrück, Januar 2018)	7
Tabelle 2: Zusammenfassung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung zusätzlicher Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen	17

Teil B: Umweltbericht (separat)

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1.2 „Gewerbegebiet Barkhausen“

Ortsteil: Ortsteil Barkhausen
Plangebiet: Südlich „Oberfeldweg“, Östlich „Erbeweg“, Nördlich „Kreisstraße“,
Westlich „Feldstraße“

Verfahrensstand: Satzung
Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Die im Plangebiet ansässige Firma, ein Großhandel für KFZ-Ersatzteile, plant eine betriebliche Erweiterung mit mehreren Lagerhallen auf dem derzeit noch unbebauten Betriebsgelände. Mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung soll i.W. eine Neuordnung der Festsetzungen zum Maß der Bebauung erfolgen. Die Regelungen zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen soll in verschiedenen Bereichen gestaffelt festgesetzt und somit an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt zwar für den geplanten Erweiterungsbereich bereits ein Gewerbegebiet fest, allerdings ist zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und somit zur Sicherung der Arbeitsplätze sowie des Unternehmens eine Erweiterung der Lagerflächen in Form eines Hochregallagers notwendig. Die derzeitigen Festsetzungen ermöglichen nicht den Bau eines Hochregallagers in den heute zeitgemäßen, benötigten Formaten. Hierzu müssen die maximal zulässigen Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen angepasst werden.

Um der Firma eine zukunftsfähige Betriebsentwicklung zu ermöglichen und somit den Betriebsstandort im Stadtgebiet von Porta Westfalica dauerhaft halten zu können, sieht die Stadt Porta Westfalica die Notwendigkeit zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1.2 „Gewerbegebiet Barkhausen“.

Die Wahl des Standortes fiel auf die hier in Rede stehenden Flächen, da diese in Gänze zum Firmengelände gehören und bereits als Gewerbegebiet mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan beplant sind. Weiter lässt sich die Standortwahl durch die geplante betriebliche Erweiterung begründen. Ein anderweitiger Standort wäre für die innerbetrieblichen Abläufe nicht wirtschaftlich. Eine Betrachtung alternativer Standorte kann daher entfallen.

2 Verfahren

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica hat am 16.10.2017 gem. § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1.2 mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Barkhausen – südlich des Niedernfeldweges – östlich des Erbeweges“ gefasst.

Die Planaufstellung erfolgt als sog. Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist somit eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (separater Teil B der Begründung) zu beschreiben und zu bewerten sind. Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgenommen (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Mai 2018) und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB fand parallel vom 18.05.2018 bis einschließlich 29.06.2018 statt. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Äußerungen vorgetragen worden.

Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB fand parallel zur Beteiligung Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 21.12.2018 bis einschließlich 25.01.2019 statt. Seitens der Öffentlichkeit gingen erneut keine Stellungnahmen ein.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 10,3 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Barkhausen und umfasst in der Flur 4 die Flurstücke 531, 532, 707 sowie 708 und in der Flur 5 die Flurstücke 178, 758, 759, 760, 767, 958, 959, 1107 und 1108.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus

- dem Nutzungsplan,
- den Rechtsgrundlagen,
- den textlichen Festsetzungen,
- den Hinweisen und
- der Zeichenerklärung, Darstellungen ohne Normcharakter, Anmerkungen und nachrichtlicher Übernahme.

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Als Fachgutachten wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Mai 2018
- Umweltbericht, Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Mai 2018
- Schalltechnisches Gutachten, RP Schalltechnik, Osnabrück, Januar 2018

4 Situationsbeschreibung

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km nördlich der Kernstadt Hausberge Porta Westfalica im Ortsteil Barkhausen. Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Barkhausen“. Südlich und südöstlich schließt Wohnbebauung an das Betriebsgelände an, das von einem mit hohen Gehölzen bewachsenen Wall von den Wohngebieten abgegrenzt wird.

An den regionalen und überregionalen Straßenverkehr wird das Gebiet über die Bundesstraße 65 in ca. 1 km Entfernung und die Bundesstraße 61 in ca. 3 km Entfernung angebunden. Der Anschluss zur Bundesautobahn A2 über die Anschlussstelle 33 „Porta Westfalica“ befindet sich in ca. 7 km südlicher Entfernung.

Die momentane Realnutzung für den östlichen Teil des Plangebietes stellt sich derzeit noch als intensive landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau dar. Der westliche Bereich wurde bereits mit Betriebsgebäuden überbaut. Das Verwaltungsgebäude weist vier Vollgeschosse mit einer Höhe von ca. 71,90 m über NN auf. Die höchste bestehende Lagerhalle (Halle 3) weist eine Bestandshöhe von 72,64 m über NN auf.



Abbildung 1: Luftbild (Geobasis NRW - Bezirksregierung Köln - DOP20) - o. M.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die in Rede stehenden Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der im Plangebiet ansässigen Firma.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Landesentwicklungsplan NRW

Bei der Bauleitplanung ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2017 zu beachten, der Ziele der Raumordnung enthält. Diese sind gem. § 3 (1) Ziffer 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten Festlegungen. Es handelt sich somit um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung voraus. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Ziele des LEP NRW 2017 zu beachten:

6.1-2 Leitbild: „flächensparende Siedlungsentwicklung“

Die Regional- und Bauleitplanung soll die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche (...) zu reduzieren, umsetzen.

6.3-3 Ziel: Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen sind unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen.

7.1-1 Grundsatz: Freiraumschutz

Der Freiraum soll erhalten werden; seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen sollen gesichert und entwickelt werden.

Die Ziele und Grundsätze des LEP NRW 2017 werden mit der Planung befolgt, indem die vorhandenen Gewerbegebietsflächen mit ihren Festsetzungen an geplante Erweiterungsvorhaben von bestehenden Betrieben angepasst werden. Der bestehende Bebauungsplan, die Darstellung im Flächennutzungsplan sowie die Darstellung im Regionalplan sehen zudem bereits Gewerbeflächen vor.

5.2 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld – stellt für das Plangebiet und sein Umfeld „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar. Somit steht die Planung in Einvernehmen mit den Vorgaben des Regionalplanes.

5.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Gewerbliche Baufläche“ dar (siehe Abbildung 2). Somit entspricht die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Porta Westfalica.

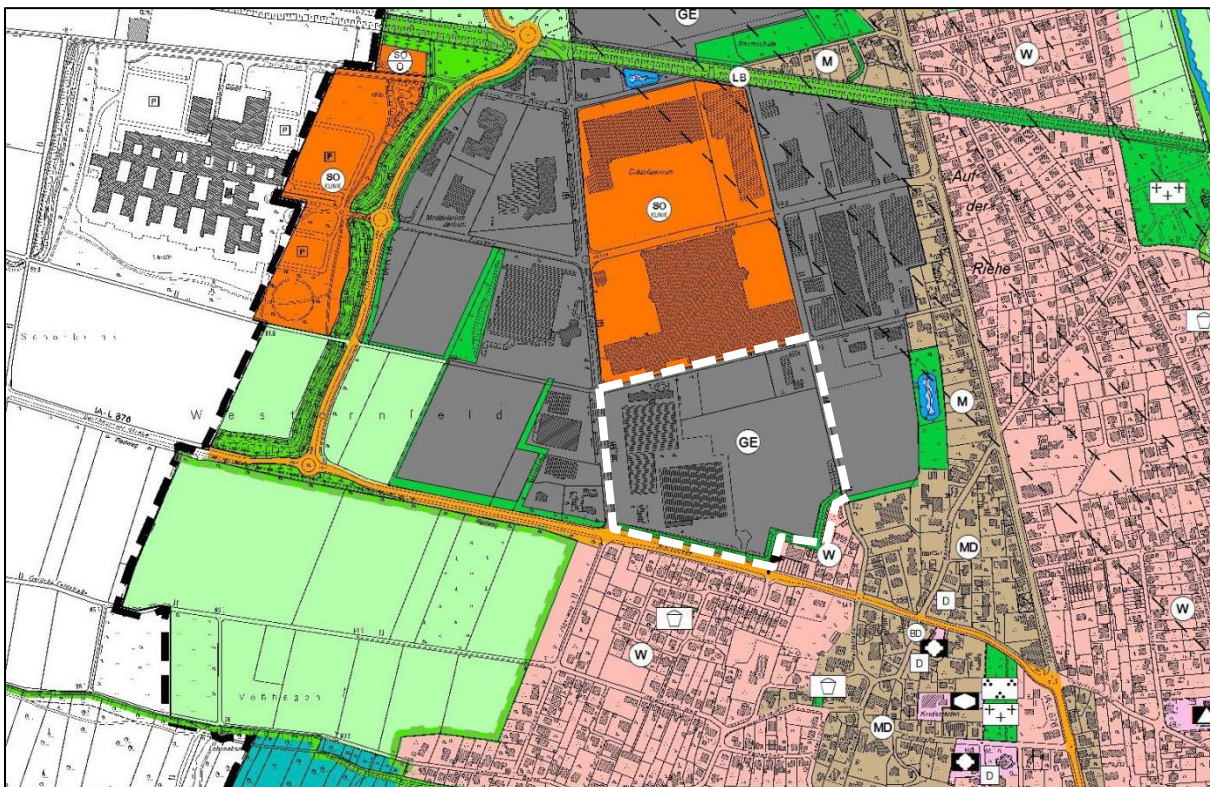


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica - o. M.

5.4 Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz

Im Bereich des Plangebietes selbst sind keine Schutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Weser- und Wiehengebirgsvorland“ (LSG-3719-008) befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m westlich zum Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwassergebieten.

5.5 Planungsrechtliche Situation

Derzeit besteht für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.1.2 „Gewerbegebiet Barkhausen“ sowie für Teilbereiche des Plangebietes die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1.2.

Im gesamten Änderungsbereich ist als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Zum Maß der baulichen Nutzung sind im Änderungsbereich unterschiedliche Festsetzungen zur maximalen Höhe von baulichen Anlagen getroffen worden. Im westlichen Bereich sind Hochregallager bis zu einer Höhe von 74,00 m ü. NN und im östlichen Bereich bis zu 70,00 m ü. NN zulässig.

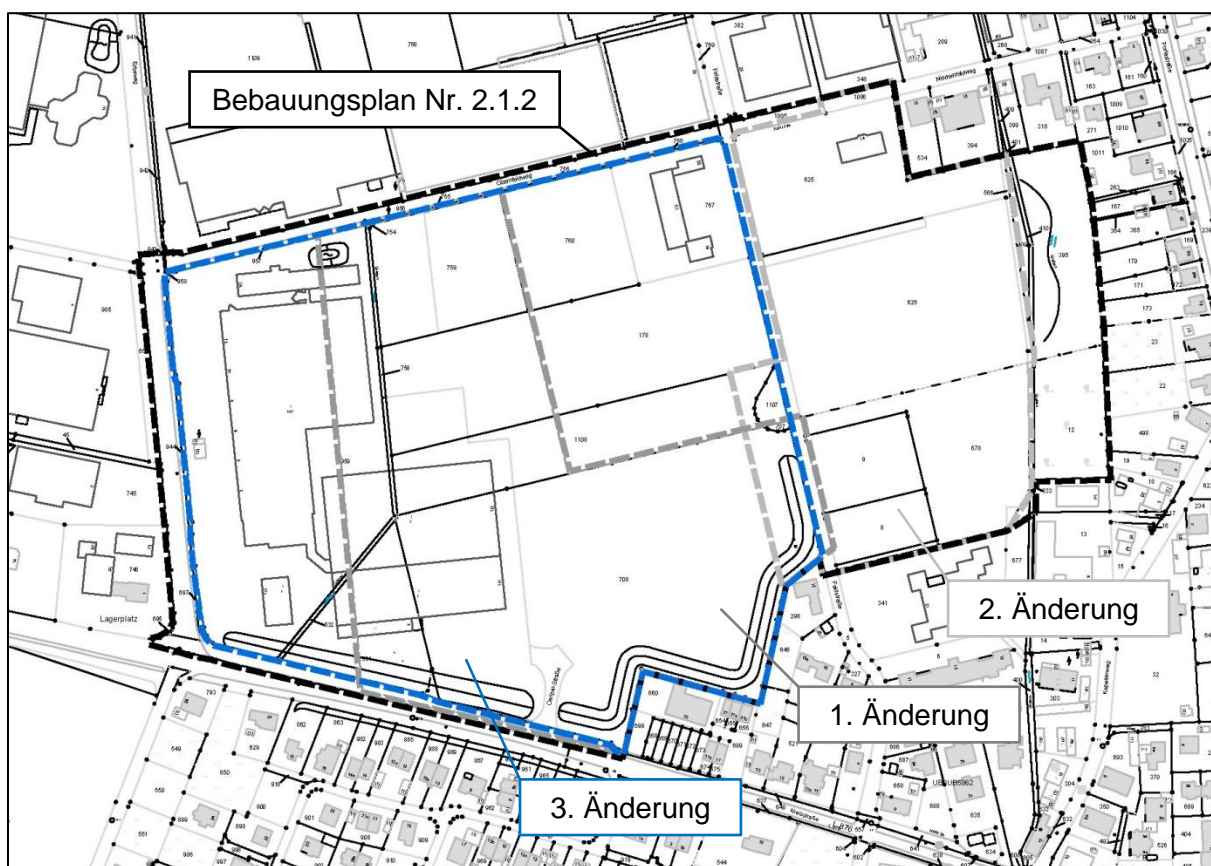


Abbildung 3: Geltungsbereiche des Ursprungsbebauungsplanes sowie dessen Änderungen - o. M.

6 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung

Im Zuge der Neuordnung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Kernbereich des Betriebsgeländes Logistikhallen von einer Höhe bis zu 72,70 m ü. NHN zulässig sein. Im westlichen Bereich zum Erbeweg werden, wie im Bestandsplan bereits zulässig, bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 74,00 m ü. NHN zulässig sein. Das festgesetzte Maß resultiert aus der Vorhabenplanung der Logistikhallen mit einer Höhe von 72,64 m ü. NHN. Im nördlichen Bereich zum Oberfeldweg sollen ebenfalls bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 72,70 m ü. NHN zulässig sein. Jedoch sollen in diesem Bereich bis zu vier

Vollgeschosse aufgrund des Standortes des Büro- bzw. Verwaltungsgebäudes zulässig sein. Im übrigen Plangebiet sind nur zwei Vollgeschosse zulässig.

Um einen gestaffelten Übergang zur benachbarten Bebauung zu erreichen wird im südlichen und östlichen Randbereich des Betriebsgeländes eine niedrigere Höhe von bis zu 68 m ü. NHN südlich und 65 m ü. NHN östlich festgesetzt.

Weiterer Inhalt der dritten Änderung ist die Anpassung des Verlaufes bzw. der Wendeanlage der Cariparstraße zugunsten einer optimalen Andienung der Verladezone. Die Cariparstraße wird für die Erschließung des Betriebsgeländes von der L876 aus benötigt und stellt somit nach wie vor öffentliche Straßenverkehrsfläche dar. Die Baugrenzen an dieser Stelle werden dahingehend verändert, um eine optimale Platzierung der zukünftig geplanten Gebäude zu erzielen.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.1.2 „Gewerbegebiet Barkhausen“ mit dessen 1. und 2. Änderung sehen hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO vor. Dies soll mit vorliegender Änderung beibehalten werden. Innerhalb des Plangebietes erfolgt somit eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO.

jeweils unter der Maßgabe, dass deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 (nach dem Fachbeitrag Schallschutz für den Bebauungsplan Nr. 2.1.2 „Gewerbegebiet Barkhausen“ 3. Änderung, RP Schalltechnik, Osnabrück, Januar 2018), bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche TF 1: $L_{EK} = 55 \text{ dB(A)} / 40 \text{ dB(A)}$ pro m² tags/nachts

Fläche TF 2: $L_{EK} = 58 \text{ dB(A)} / 43 \text{ dB(A)}$ pro m² tags/nachts

Fläche TF 3: $L_{EK} = 51 \text{ dB(A)} / 36 \text{ dB(A)}$ pro m² tags/nachts

Fläche TF 4: $L_{EK} = 52 \text{ dB(A)} / 37 \text{ dB(A)}$ pro m² tags/nachts

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis I erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	40,0	60,0	11	11
B	60,0	65,0	13	13
C	65,0	100,0	8	8
D	100,0	130,0	0	0
E	130,0	160,0	4	4
F	160,0	180,0	6	6
G	180,0	210,0	5	5
H	210,0	235,0	1	1
I	235,0	40,0	9	9

Anfang = Anfang der Winkelweite / des Bogengrades des Sektors
 Ende = Ende der Winkelweite / des Bogengrades des Sektors in Grad
 EK,zus,T = Emissionskontingent zusätzlich tags in dB in dem Sektor in Grad
 EK,zus,N = Emissionskontingent zusätzlich nachts in dB in dem Sektor

Tabelle 1: Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) (RP Schalltechnik, Osnabrück, Januar 2018)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent $L_{EK,i}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:

X: 32493278,81 / Y: 5789650,27 (vgl. Eintragung in der Planzeichnung)

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungslevel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).

Ausnahmsweise können gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Einzelhandel mit KFZ und KFZ-Zubehörteilen, Einzelhandel mit Bau- und Brennstoffen und Einzelhandel mit Gartengeräten als Einzelhandelsbetriebe mit nicht-nahversorgungsrelevanten und / oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der hier nicht abschließenden Sortimentsliste der Stadt Porta Westfalica (gem. des Gutachtens „Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Porta Westfalica“, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster 05/2013). Nahversorgungsrelevante und / oder zentrenrelevante Randsortimente / Aktionsware sind bis maximal 5% der Verkaufsfläche oder höchstens 100m² Verkaufsfläche zulässig,
- unselbstständige Verkaufsstellen mit nicht-nahversorgungsrelevanten und / oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von max. 200 m² Verkaufsfläche je Betrieb soweit die Einzelhandelsnutzung in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur- und / oder Veredelungsprozessen oder -betrieben steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet ist.

Hinweis: Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für diesen Einzelhandel mit nicht-nahversorgungsrelevanten und / oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegen. Dabei ist ein solcher Einzelhandel höchstens jedoch bis zu einem Verhältnis von 10 % Nutzfläche "Einzelhandel" (= Verkaufsfläche) zu 90 % Nutzfläche "sonstige gewerbliche Nutzung" zulässig.

Eine solche Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug zur gewerblichen Nutzung am Ort ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Diese Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Diese Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und / oder zentrenrelevanten Kernsortimenten gem. der Sortimentsliste der Stadt Porta Westfalica (gem. des Gutachtens „Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Porta Westfalica“, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster 05/2013),
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art,
- Gewerbebetriebe und Anlagen als Gewerbebetriebe aller Art, die gem. Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 (RdErl. MUNLV NRW V-3-8804.25.1) den Abstandsklassen I – VII zuzuordnen sind,
- Gewerbebetriebe und Anlagen als Gewerbebetriebe aller Art, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung) darstellen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO.

Hinweis:

Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf der Grundlage des Gutachtens zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Porta Westfalica (BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster 05/2013). Die in den maßgeblichen Sortimentslisten aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt.

Emissions- / Geräuschkontingentierung

(siehe Kapitel 10.1 Immissionsschutz)

Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – VII gem. Abstandserlass NRW

Vor dem Hintergrund der vorgenommenen Geräuschkontingentierung werden die Gewerbebetriebe und Anlagen, die den Abstandsklassen I – VII zuzuordnen sind, ausgeschlossen.

Störfallbetriebe

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG) und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Die Seveso-II-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc..

Der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - „KAS 18“) soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belanges in die kommunale Bauleitplanung dienen.

Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-II-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen ge-

fährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfadens-Achtungsabstände der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Diese Abstände werden mit der Planung unterschritten. Daher erfolgt ein grundsätzlicher Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i.S.d. § 5 (3a) BImSchG. Damit wird im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bereits vor der Projektplanung und dem Anlagen- und Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass in dem von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet i.W. keine sogenannten „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Am 26.11.2014 ist das „Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ in Kraft getreten. Im Zuge dessen wurden unter anderem die Grundsätze der Bauleitplanung in § 1 (6) BauGB um „13. Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung“ ergänzt. Des Weiteren wurde mit Ergänzung des § 246 (10) BauGB geregelt, dass bis zum 31.12.2019 in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden kann, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Plangebiet soll der beabsichtigten gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund werden die Nutzungen ausgeschlossen nur für ausnahmsweise zulassungsfähig festgesetzt, die dem Grunde nach keinen Bezug zu diesem Entwicklungsziel haben.

Einzelhandel

Gegenstand der Festsetzung ist der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Sortimente, die die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wesentlich bestimmen, sind in der Sortimentsliste der Stadt Porta Westfalica (gem. des Gutachtens „Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Porta Westfalica“, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster 05/2013) aufgeführt.

Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit den dort genannten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Damit entspricht die Stadt Porta Westfalica dem LEP NRW 2017:

Ziel 6.5-8 Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment ist in dem Gebiet ausschließlich als kleinflächiger Einzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m² zulässig. Es besteht kein Grund hier nicht zentrenschädliche Sortimente auszuschließen, da eine Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten ist. Die Ansiedlung von kleinflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel ist heute bereits in dem Gebiet sowie in anderen Baugebieten zulässig. Da die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel dem Grunde nach keine nachteiligen Wirkungen für die Versorgungsbereiche hat, ergibt sich kein Grund, in dem „Gewerbegebiet Barkhausen“ Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Der Einzelhandel mit

- KFZ und KFZ-Zubehörteilen,
- dem Einzelhandel mit Bau- und Brennstoffen sowie
- dem Einzelhandel mit Gartengeräten

wird bewusst geregelt, da dieser durchaus eine größere Kundenwirkung entfaltet und in dem Gebiet gesteuert werden soll. Dieser Steuerungswunsch bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der mit diesem Einzelhandel verbundenen nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Randsortimente / Aktionswaren.

Solche sind bei dem o.g. sonstigen möglichen und zulässigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

Die besondere Zulässigkeit der des Einzelhandels mit KFZ und KFZ-Zubehörteilen, dem Einzelhandel mit Bau- und Brennstoffen sowie dem Einzelhandel mit Gartengeräten sah bereits der Ursprungs-Bebauungsplan vor.

Die besondere Situation an dem Standort Barkhausen mit den angrenzenden Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel führt zur Begrenzung der nahversorgungsrelevanten und / oder zentrenrelevanten Randsortimente / Aktionsware bis maximal 5% der Verkaufsfläche oder höchstens 100m² Verkaufsfläche.

Verkaufsstellen

Gegenstand der Festsetzung ist die Zulässigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben aller Art (einschl. Handwerksbetrieben), die nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortimente über einen „Werksverkauf“ am Produktionsstandort zum Verkauf anbieten („Handwerkerprivileg“).

Verkaufsstellen in produzierenden, weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben können zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang errichtet ist und die Grenze der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschritten wird.

Die Festsetzung bezieht sich nur auf den „Werksverkauf“ von nahversorgungs- / zentrenrelevanten Warensortimenten.

Die Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung von Produktions- und Handwerksnutzungen und verfolgt das Interesse an einer wirtschaftlichen Entwicklung des gesamten Standortes.

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte dienen vorrangig der räumlich-funktionalen Steuerung des großflächigen Handels (> 800 m² Verkaufsfläche).

In der Fachpraxis ist jedoch unstrittig, dass auch Vorhaben unterhalb der Großflächigkeitsgrenze insbesondere im Zusammenhang mehrerer Nutzungen (Agglomerationen) durchaus städtebauliche Auswirkungen generieren und der Zielvorstellung einer Stärkung der Zentren zuwiderlaufen können.

Da sich zugleich ein allgemeingültiger Anlagentyp auf Grundlage der Sortimentsstruktur sowie der Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit nicht rechtssicher definieren lässt, erfordert dies eine Orientierung an den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, d. h. es bedarf einer entsprechenden Herleitung und Begründung, warum der definierte Anlagentyp prägend für die örtliche Situation ist (Ortstypik).

Die Situationsanalyse für die Stadt Porta Westfalica („Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Porta Westfalica“, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster 05/2013) hat einen Bestand von rd. 420 Betrieben / Fachabteilungen mit insgesamt etwa 91.700 m² Verkaufsfläche über alle Sortimente und Betriebsformen hinweg ergeben, so dass sich hieraus eine durchschnittliche Betriebsgröße von rechnerisch rd. 200 m² ergibt.

Angesichts der städtebaulichen Zielvorstellungen, ohne jedoch zu stark steuernd in das Marktgeschehen eingreifen zu wollen, ergibt sich hieraus eine empfohlene Größenordnung von etwa 200 m², die den Schwellenwert darstellt, an dem aus städtebaulicher Sicht zumindest eine Bewertung oder Prüfung eines Vorhabens erfolgen sollte.

In der Konsequenz sind in der Regel keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und zentrale Versorgungsbereiche anzunehmen, sofern eine Verkaufsstelle mit nah-

versorgungs- und / oder zentrenrelevanten Sortimenten eine Größenordnung von 200 m² nicht überschreitet.

Mit der Regelung wird die unbestimmte Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans und der umliegenden Bebauungspläne, die „Einzelhandel in untergeordnetem Umfang, wenn er im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht“ zugelassen haben mit der o.g. Festsetzung konkretisiert.

Wohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen in dem Plangebiet unter den genannten Bedingungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Betriebsstruktur weist in dem Gebiet bereits solche Wohnnutzung auf und stellt im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung im Sinne eines Gewerbegebietes eine für den Raum typische Ergänzung der Betriebsstätten dar.

Beherbergungs- und Bordellbetriebe / Vergnügungsstätten

Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und / oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, würden das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl für das Plangebiet und auch für die Umgebung städtebaulich nachteilig auswirken könnte. Aus diesem Grunde werden Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und / oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, im Plangebiet ausgeschlossen, um die o.a. städtebauliche Fehlentwicklung (Trading-Down-Effekt) zu verhindern und das Gebiet dem konventionellen Gewerbe vorzuhalten.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Art von Einrichtungen ist nicht mit dem Ziel der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige bzw. ansiedlungswillige Handwerks- und Gewerbebetriebe vereinbar. Die Zulassung von Vergnügungsstätten würde die Verfügbarkeit der Flächen einschränken.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die Grundflächenzahl im Plangebiet wird auf 0,7 festgesetzt. Diese liegt nach § 17 BauNVO, welche 0,8 als Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete darstellt, unterhalb der für Gewerbegebiete maximal zulässigen und durchaus üblichen Werte.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird für sechs Teilbereiche des Bebauungsplanes separat festgesetzt. Im nördlichen Teilbereich ist so eine maximale Höhe von 72,70 m ü. NHN mit einer maximalen Geschoszahl von vier Vollgeschossen zulässig. Im nordöstlichen Bereich wird für die Bestandsbebauung eine maximal zulässige Höhe von 60,00 m ü. NHN festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem bestehenden Verwaltungsgebäude. Im westlichen Teilbereich sind Baukörper bis zu einer maximalen Höhe von 74,00 m ü. NHN mit einer maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen zulässig. Im Zentrum des Betriebsgeländes soll eine maximale Höhe von 72,70 m ü. NHN zulässig sein. Im südlichen Teilbereich wird die maximal zulässige Höhe der Baukörper auf 68,00 m ü. NHN südlich und etwas reduzierter auf 65,00 m ü. NHN im östlichen Bereich begrenzt. Hier sind ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dies soll eine Abstufung der Höhen zur benachbarten, niedrigeren Wohnbebauung erwirken.

Somit ist eine bedrängende und abriegelnde Wirkung der Gebäude auf die Wohnnutzungen auszuschließen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Meter über NHN angegeben. Als Bezugspunkt zur maximalen Gebäudehöhe werden der Schnittpunkt der Außenflächen mit der Oberkante

der Dachhaut, bei Gebäuden mit geneigten Dächern, sowie der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika), bei Gebäuden mit Flachdächern, definiert.

Eine Ausnahme von der Höhenbeschränkung bilden technische Anlagen sowie Anlagen zur Betriebssicherheit. Diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

Hinweis:

Zur Einordnung der vorgenannten NHN-Höhen wird auf die in Kap. 4.1 genannten Höhen vorhandener baulicher Anlagen verwiesen.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Baukörperlängen / bauliche Anlagen von mehr als 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Diese Festsetzung ermöglicht eine dem Nutzungszweck angemessene Flexibilität bei der Anordnung sowie Dimensionierung der Gebäude für einen bestmöglichen innerbetrieblichen Ablauf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Betriebsgeländes sind durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen und das so gebildete "Baufenster" bestimmt.

7.4 Stellplätze

Stellplätze gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. So ist es möglich, die Stellplätze wie auch Betriebsumfahrten flexibel auf dem Betriebsgelände anzuordnen.

7.5 Erschließung / Verkehrsflächen

Das Plangebiet selbst wird über den Erbeweg und die L 876 (Kreisstraße) erschlossen. Über den Erbeweg erfolgt die Zufahrt für PKW zu den Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen. Die Zufahrt für zu- und abfahrende LKW erfolgt über die Cariparstraße auf die L 876 (Kreisstraße). Die Lage der Cariparstraße sowie der angeschlossenen Wendeanlage wird im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes an die Neuordnung der Baugrenzen angepasst und in Richtung Südosten verschoben.

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Feldstraße dient nicht zur Erschließung des hier in Rede stehenden Betriebsgeländes.

Pro Baugrundstück ist pro Erschließungsseite eine Unterbrechung der Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB für eine Zu- und Abfahrt mit einer Breite von maximal 12,00 m zulässig. Die Begrenzung der Anzahl der Zufahrten erfolgt mit der Zielsetzung eine geordnete und übersichtliche Zufahrts- und Abfahrtsituation des Betriebsgeländes zu erhalten. Dennoch wird die Erschließung einzelner Flurstücke im Falle einer Grundstücksneuordnung auch zukünftig gesichert sein. Die Zufahrten zum Grundstück dürfen maximal eine Breite von 12,00 m aufweisen, welche auch die Möglichkeit der Zu- und Abfahrt von Lastkraftwagen sicherstellt.

7.6 Grünordnung

Als Umrandung des Plangebietes ist die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB geplant. Die Flächen dienen zur Eingrünung des Betriebsgeländes, vor allen Dingen zur südlichen und südöstlichen Richtung, um die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete zu mindern.

Für ebenerdige Stellplatzanlagen ist eine Begrünung vorgesehen. Diese soll eine Zäsur bzw. Steigerung der Freiraumqualität der flächigen Versiegelung des Betriebsgeländes erwirken.

Eingrünung des Gebietes:

Im Bebauungsplan wird eine Eingrünungsmaßnahme gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt. Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze wird zu den benachbarten Gewerbegebietsflächen bzw. den Erschließungsstraßen innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ein 5,00 m breiter Streifen zur Eingrünung bzw. zur Bepflanzung festgesetzt. Aufgrund der Nähe zur offenen Landschaft und dem nahegelegenen Landschaftsschutzgebiet soll das Gebiet mit diesen Maßnahmen begrünt und so schonend in die Landschaft integriert werden.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie innerhalb der Flächen zum Erhalt der Gehölzstrukturen sind Bewegungsflächen, Hofflächen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen unzulässig um eine geschlossene Wirkung der Bepflanzung zu erzielen. Unterbrechungen durch Zufahrten sind nur in dem in Kapitel 7.5 beschriebenen Umfang zulässig.

Die anzulegenden Grünflächen sind mit Strauchgehölzen als 'leichte Sträucher' in einem Abstand von 1,50 x 1,50 m untereinander zu bepflanzen. Zur vertikalen Gliederung können auch hochstämmige Bäume, Heister oder verpflanzte Sträucher gewählt werden.

Sollten hochstämmige Bäume bzw. Heister gewählt werden, so ist zwischen diesen ein Pflanzabstand von mind. 6,00 m untereinander einzuhalten.

Hochstämmige Bäume bzw. Heister sind in einer Mindestpflanzqualität von 3 x verpflanzten Bäumen mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm bzw. 2 x verpflanzte Heister mit einer Höhe von mind. 150 - 175 cm anzupflanzen. Sträucher sind in einer Mindestpflanzqualität als 2 x verpflanzte, mit 4 Trieben in einer Höhe von 60 - 100 cm zu wählen. Die Pflanzlisten dienen hierzu als Orientierungshilfe zur Auswahl von Arten.

Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen:

Je 10 Stellplätze ist mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe untenstehende Pflanzlisten). Die Mindestpflanzqualität hat einen Stammumfang von mind. 16 - 18 cm in 1,00 m Höhe zu betragen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze in regelmäßigen Abständen vorzunehmen.

Sämtliche Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Gehölzausfälle und -verluste sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Pflanzliste Baumarten, Hochstamm 3x verpflanzt (vH):

Bergahorn	Acer pseudo-platanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium

Pflanzliste Baumarten, Heister 2x verpflanzt (Hei):

Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula verrucosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus communis

Pflanzliste Straucharten, 2x verpflanzt (vStr):

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpurweide	Salix purpurea
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Pflanzliste Straucharten, leichte Sträucher (IStr):

Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche, rote	Lonicera xylosteum
Heckenrose	Rosa corymbifera
Hunds-Rose	Rosa canina
Kratzbeere	Rubus caesius
Kissen-Schneeball	Viburnum davidii
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:

Für die Flächen des bepflanzten Walls an der südlichen und südöstlichen Grenze sowie die übrigen Flächen zur Eingrünung werden für die bestehenden Bäume und Sträucher Festsetzung zum Erhalt ebendieser gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB (Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) vorgesehen.

Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Ergänzung der vorhandenen Baumstandorte zulässig.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

7.7.1 Werbeanlagen

Zur Maßregelung der zulässigen Werbeanlagen werden in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen. So sind zur Minimierung der Beeinträchtigung von benachbarten Wohnsiedlungen sowie zum Schutz der südlich verlaufenden Landesstraße bewegliche, laufend und wechselnde Werbeanlagen bzw. Firmenschilder unzulässig.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist die Aufstellung von Werbetafeln mit wechselndem Plakatanschlag nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen als Eigenwerbung für die ansässigen Firmen ist auf die jeweilige Stätte der Leistung beschränkt.

Auf jedem Grundstück sind max. zwei freistehende Werbeanlagen pro Einfahrtbereich zulässig. Die Werbefläche darf eine Breite von 4,50 m und eine Tiefe von 0,50 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf max. 6,00 m betragen. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze / zum öffentlichen Fußweg zu betragen.

An Gebäuden über 10,00 m Gebäudehöhe, darf, je Fassadenseite, die Summe der für Werbung genutzten Fläche 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Die für Werbung genutzte Fläche ist ausschließlich innerhalb des oberen Drittels der Fassadenseite zulässig.

Bewegliche, laufend wechselnde oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder sind unzulässig. Außerdem sind auf den Baugrundstücken Fahnenmasten als Werbeanlagen zulässig.

Mit den getroffenen Regelungen zu den Werbeanlagen wird einerseits dem Anspruch der im Baugebiet ansässigen Betriebe im Sinne einer Außenwerbung an der Stätte ihrer Leistung Rechnung getragen und andererseits bei den hier zulässigen Gebäudehöhen oberhalb von 10,00 m eine städtebaulich verträgliche Regelung zum Umfang der Fassadenwerbung getroffen. Regelungen an Gebäudefassaden bis zu einer Höhe von 10,00 m werden nicht vorgenommen, da sich für eine Regelung hierzu im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes keine einheitliche Vorbildwirkung ableiten lässt, welche sich auf das Plangebiet hinsichtlich der zu treffenden Regelungen zu den Werbeanlagen ableiten ließe. Diese Bereiche sollen den Kunden unmittelbar durch Werbung ansprechen und den Kundenverkehr leiten. Daher soll hier eine individuelle Ausgestaltung der Fassaden und der darauf enthaltenen Werbung ermöglicht werden.

Werbe- und Belichtungsanlagen, welche in einem Abstand von bis zu 40,00 m zur Landesstraße L 876 errichtet werden, bedürfen einer Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung gem. § 25 StrWG NRW.

7.7.2 Einfriedungen

Sämtliche Einfriedungen sind so zu gestalten, dass eine Durchlässigkeit für wild lebenden Kleintiere und das ungehinderte Überqueren der Grundstücksgrenzen gegeben ist. Dies kann beispielsweise durch eine ausreichende Bodenfreiheit der Einfriedung von mindestens 12 cm oder durch ausreichend große Spalten von mindestens 15 cm in der Einfriedung erreicht werden.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits durch den örtlichen Versorgungsträger und kann auch weiterhin über diesen gesichert werden.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 96 m³ für mindestens zwei Stunden bis maximal 192 m³ für mindestens zwei Stunden für ausreichend gehalten. Diese ist über das vorhandene Trinkwassernetz bereitzustellen bzw. mittels Hydranten in dem Plangebiet vorzuhalten. Die Entnahmestellen sollten eine Entfernung von 150,00 m zueinander nicht überschreiten.

Nach Auskunft der Stadtwerke Porta Westfalica mit Schreiben vom 17.01.2018 ist eine ausreichende Anzahl an Hydranten vorhanden und die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz mit insgesamt 96 m³/h ist auf zwei Stunden gesichert.

8.2 Schmutzwasser- / Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Schmutz- und Regenwasser ist weiterhin über die genehmigten Entwässerungsleitungen abzuführen und einzuleiten. Die Entwässerung hat gem. der „Entwässerungssatzung der Stadt Porta Westfalica“ zu erfolgen.

Zusätzlich ist östlich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken vorhanden, in welches bei Starkregenereignissen Regenwasser gestaut und anschließend gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet wird.

8.3 Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnische Einrichtungen ist bereits vorhanden und kann auch weiterhin durch die jeweiligen örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallsammlung erfolgt am Vorhabenort im Rahmen des jeweiligen innerbetrieblichen Abfallmanagements mit zusätzlichem Anschluss an die städtische Müllabfuhr. Die Abfallbeseitigung ist gem. der „Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Porta Westfalica“ auszuführen.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1.2 „Gewerbegebiet Barkhausen“ im Vollverfahren ist gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht – separater Teil B der Begründung (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Mai 2018).

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1.2 „Gewerbegebiet Barkhausen“ erwirkten Eingriffe bei der Einhaltung der umzusetzenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt auslösen.

Im Umweltbericht werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bezüglich durchzuführender Bau- und Erdarbeiten genannt, die in der Bauleitplanung nicht festsetzungsrelevant sind, da sie sich an die bauausführenden Firmen wenden und dort als bekannte Normen vorausgesetzt werden. Hierzu wird wie folgt auf den Umweltbericht verwiesen:

- Schutz vorhandener Gehölze nach DIN 18920, Umweltbericht Kapitel 6.1.3
- Bodenschutz nach DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten) sowie § 12 BBodSchV, Umweltbericht Kapitel 6.1.4
- Gewässerschutz, Umweltbericht Kapitel 6.1.5

Schutzgut		Erheblichkeit der Beeinträchtigung
Mensch	Erholung	keine
	Immissionen	keine
Tiere		keine bis in Einzelfällen gering
Pflanzen		gering (unerheblich)
biologische Vielfalt		keine
Fläche		keine
Boden		keine
Wasser	Grundwasser	keine
	Oberflächenwasser	keine
Klima und Luft		gering (unerheblich)
Landschaft		keine
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter		keine
Wechselwirkungen		keine

Tabelle 2: Zusammenfassung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung zusätzlicher Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich Anpassungen hinsichtlich des Maßes und zur Art der baulichen Nutzung (Emissionskontingentierung) vorgenommen. Somit ergeben nur kleinflächige Änderungen zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan inkl. der 2. Änderung und der hier vorliegenden 3. Änderung. Diese ergeben sich beispielsweise im Bereich der Eingrünungsflächen. Hier entsteht ein geringfügiger Verlust von Bepflanzungsfläche. Demgegenüber wird als Aufwertung eine Stellplatzbegrünung festgesetzt. Dies ist allgemein als Aufwertung gegenüber den Festsetzungen des Bestandsplanes zu werten.

Aus diesem Grund ist ein Ausgleich gem. § 1a (3) Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

9.3 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteilwird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Ziffer 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotopes streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Im Zuge der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Höke Landschaftsarchitekten, Bielefeld, Mai 2018) wurden der Kiebitz und die Nachtigall als mögliche Konfliktarten ermittelt.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG sind folglich Vermeidungsmaßnahmen vorzunehmen, diese werden als *Hinweis in den Bebauungsplan* aufgenommen.

Unabhängig vom Vorhandensein planungsrelevanter Arten ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) durchzuführen. Fällungs- und Rodungsarbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Weitere Maßnahmen können erst abschließend nach der notwendigen Brutvogelkartierung mit mindestens zwei Begehungen im Zeitraum Anfang bis Ende Mai festgesetzt werden.

Die Kartierungen wurden bereits im April sowie im Mai 2018 durchgeführt. Dabei wurden bei den zwei Begehungen keine Hinweise auf ein Vorkommen von Kiebitz und Nachtigall vorgefunden. Eine Betroffenheit dieser Arten gem. § 44 BNatSchG (1) kann somit ausgeschlossen werden.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Emissionskontingentierung

Bei der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich nicht um die grundsätzlich neue Schaffung eines Gewerbestandortes, sondern vorrangig um eine bauleitplanerische Feinsteuerung der Entwicklungsmöglichkeit im Bereich der bereits beplanten Gewerbegebietsflächen, was sich bspw. durch geänderte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksflächen in den Randbereichen ausdrückt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Belange des Immissionsschutzes über eine Nutzungsbeschränkung des Gewerbegebietes auf mischgebietstypische Emissionsverhalten („nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“) vorgenommen.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes aufgrund der Lage des Plangebietes im Nahbereich zu umliegenden Wohnnutzungen der Fachbeitrag „Schallschutz für den Bebauungsplan Nr. 2.1.2 „Gewerbegebiet Barkhausen“ (3. Änderung)“ (*RP Schalltechnik, Osnabrück, Januar 2018*) erstellt.

Aufgabe der Untersuchung war, das Planvorhaben hinsichtlich des Schallschutzes abzusichern, was methodisch über eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 erfolgt ist. Die bereits vorhandenen Gewerbeflächen fließen dabei mit deren Vorbelastungen in die Untersuchung ein.

Die Berechnung zur Ermittlung der Lärmbelastungen basiert auf einem mathematischen Modell der örtlichen Situation der vorhandenen Gebäude und Anlagen, der geplanten Gebäude, Anlagen und Quellen und der Umgebung des Betriebes und simuliert die im Gebiet zu erwartende Lärmausbreitung. Die Kontingentierung erfolgt unter der Annahme einer freien Schallausbreitung, dabei bleiben schallschützende bzw. schallabschirmende Maßnahmen, wie beispielsweise ein Schutzwall, unberücksichtigt. Dies gilt somit auch für die schallabschirmende Wirkung der im Süden / Südosten des Plangebietes in Richtung der umliegenden Wohnbebauung vorhandenen Wälle. Die Berücksichtigung derartiger ortsspezifischer Merkmale erfolgt schließlich im Rahmen der Genehmigungsplanung. Ein Betrieb ist dann planungsrechtlich zulässig wenn die Immissionskontingente nicht überschritten werden. Bei Einhaltung der Kontingente, was betriebs- und anlagenbezogen im Zusammenhang mit der

Baugenehmigung nachzuweisen ist, wird der ausreichende Schutz für die angrenzende Wohnbebauung gewährleistet.

Zur Beurteilung von gewerbebedingten Geräusch-Situationen werden die Richtwerte der TA Lärm angewendet. Für den Schutz der Wohnnutzung gelten hiernach die folgenden Richtwerte:

		WA / MI
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	55 / 60 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	40 / 45 dB(A)

Wie vorstehend dargelegt, werden örtliche Gegebenheiten wie die vorhandenen Schutzwälle nicht bei der Emissionskontingentierung berücksichtigt, sondern im jeweiligen Genehmigungsverfahren. Das bedeutet im Umkehrschluss nicht, dass die vorhandenen Wälle funktionslos sind. Gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB werden die vorhandenen Wälle als Vorbehaltsfläche für Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt, sodass eine andersartige Bodennutzung in den entsprechenden Bereichen ausgeschlossen ist. Die Ausführung der Maßnahme ergibt sich aus dem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegenden Programm zum Nachweis des Einhaltens der o.g. Emissionskontingentierung. Hierin ist darzulegen, wie die Richtwerte gem. TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten gewährleistet werden.

Störfallbetriebe

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Die Seveso-II-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc..

Der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - „KAS 18“) soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belanges in die kommunale Bauleitplanung dienen.

Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-II-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden den Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie bis zu 1.500 m definiert werden.

Diese vorgegebenen Abstände werden mit der Planung unterschritten. Südlich und Südöstlich des Plangebietes grenzt Wohnbebauung unmittelbar an den Planbereich an.

Daher erfolgt ein grundsätzlicher Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i.S.d. § 5 (3a) BImSchG. Damit wird im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bereits vor der Projektplanung und dem Anlagen- und Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass in dem von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet i.W. keine sogenannten „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

Abstandserlass NRW

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu umliegender Wohnbebauung, die im Südosten unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, wird auf Grundlage des Abstandserlasses NRW (06.06.2007) eine Nutzungseinschränkung hinsichtlich des Immissionsgrades gewerblicher Nutzungen vorgenommen. Da die Wohnnutzung unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, wird textlich festgesetzt, dass Gewerbebetriebe und Anlagen, die den Abstandsklassen I - VII zuzuordnen sind, unzulässig sind. Sofern der Nachweis erbracht werden kann, dass die betrieblichen Emissionen trotz Zugehörigkeit zu den Abstandsklassen I - VII durch technische und / oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden können, können diese Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

10.2 Belange des Boden- / Gewässerschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen): Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Änderungsplanung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß vorgesehen. Der Nutzungszweck bedingt eine geringere Versiegelung abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,7.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes werden zukünftig entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes Bauflächen in Anspruch genommen. In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Diesem Grundsatz wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entsprochen, da mit der vorliegenden Planung eine effektive Nutzung des bestehenden Gewerbegebietes ermöglicht wird.

10.3 Belange des Klimaschutzes

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

10.4 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

Da aufgrund der besonderen geographischen Lage zwischen Weser und Wiehengebirge im näheren Umfeld – auch in unmittelbarer Nähe auf der Klinikumsbaustelle – wiederholt germanische Siedlungsreste oder Funde aus der römischen Kaiserzeit und des Mittelalters gefunden worden sind, sind Funde auch für das Plangebiet nicht auszuschließen. Im Zusammenhang mit der Wittekindsburg auf dem Kammzug des Wiehengebirges haben die Siedlungen Barkhausen und Aulhausen bereits früh Bedeutung gehabt, so dass Funde aus dieser Zeit nicht unwahrscheinlich sind. Zudem könnte auch das in Barkhausen entdeckte römische Lager in Wesernähe Auswirkung auf das Gebiet gehabt haben. Daher sind vorbereitende oder baubegleitende Untersuchungen durch die Fachbehörde dringend angeraten.

Für das Verhalten im Fall von Bodenfunden wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbung, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon: 0251/5918961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen. Im freigestellten Verfahren nach § 67 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

10.5 Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren erforderlich.

10.6 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Altlastenstandorte bekannt. Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverfärbungen oder Abfallstoffe vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke ist in Kenntnis zu setzen.

10.7 Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt keine Kampfmittelbelastung vor. Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

11 Flächenbilanz

Nutzung	Größe Ausgang in m²	Anteil in %	Größe Planung in m²	Anteil in %
Gewerbliche Bau- fläche	92.860	90,1	101.686	98,7
<i>davon Flächen zur Eingrünung</i>			8.836	8,7
Öffentliche Straßen- verkehrsfläche	1.120	1,1	1.351	1,3
Private Grünfläche	9.057	8,8	-	0
Gesamt:	103.037	100	103.037	100

12 Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Bielefeld / Porta Westfalica, Februar 2019

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
 Vennhofallee 97
 33689 Bielefeld
 Tel. 05205-72980; Fax -22679
 E-Mail: info@dhp-sennestadt.de