

STADT PORTA WESTFALICA

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2.1

„Misch-/Gewerbegebiet Barkhausen – nördlich des Niedernfeldweges“

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in der Flur 5 der Gemarkung Barkhausen und hat eine Gesamtfläche von ca. 5.700m².

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 605 und 606 der o.g. Gemarkung südlich des „Flurweges“ und östlich der „Feldstraße“.

2. Ziel und Zweck der Planung

Für den Geltungsbereich der Änderung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.2.1 „Misch-/Gewerbegebiet Barkhausen – nördlich des Niedernfeldweges“ aus dem Jahr 1996. Der Bebauungsplan setzt in diesem Teilbereich nutzungseingeschränkte Gewerbegebiete fest. Auf dem Flurstück 606 ist der Einzelhandel ausgeschlossen, ausgenommen für den Einzelhandel mit Kfz und Kfz-Zubehör, Bau- und Brennstoffen sowie für Teppiche. Die textlichen Festsetzungen für das Flurstück 605 enthalten keine Aussagen zum Einzelhandel, so dass dieser nahezu uneingeschränkt möglich ist. (Lediglich Einzelhandel, der allein in Sonder- oder Kerngebieten zulässig wäre, ist durch die Baunutzungsverordnung ausgeschlossen). Diese Lücke in den Festsetzungen ist dadurch entstanden, dass während der Planaufstellung ein Discounter an dieser Stelle errichtet wurde, dessen Nutzung nicht eingeschränkt werden sollte. Die Nutzung als Discounter endete im Februar 2002 und liegt somit mehr als 7 Jahre zurück.

Aus städtebaulicher Sicht ist es notwendig, das Flurstück 605 bezüglich des zulässigen Einzelhandels zu reglementieren. Laut dem vom Rat der Stadt Porta Westfalica am 18.12.2006 beschlossenen Einzelhandelskonzept sind konsequenterweise Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten auszuschließen, um den Hauptgeschäftsbereich im Siedlungsschwerpunkt Hausberge sowie die wohnungsnaher Nahversorgung zu sichern.

Daher soll der Bebauungsplan Nr. 2.2.1 im Teilbereich geändert werden. Das Flurstück 606 wird mit in die Planung einbezogen, um einheitliche Festsetzungen für beide Grundstücke zu erhalten, die somit im Zusammenhang vermarktungsfähiger sind. Ziel der Planung ist es, Einzelhandel nur noch für Kfz und Kfz-Zubehör, Bau- und Brennstoffe, Teppiche, Möbel und Heimtextilien sowie einen geringen Anteil an Randsortimenten zuzulassen, wie es dem Bestand der jetzigen Fachmärkte entspricht.

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1996 hatte das Ziel, nutzungseingeschränkte Gewerbegebiete mit Ausschluss von Einzelhandel festzusetzen. Da mit der beabsichtigten Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann dieser Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren geändert werden. Mit der Änderung werden die Festsetzungen bezüglich des Einzelhandels geändert, die weiteren getroffenen Festsetzungen bleiben unberührt.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Herford/Minden-Lübbecke ist der Änderungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt, so dass sich die hier vorliegende Bebauungsplanänderung mit der Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes deckt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Gewerbefläche dar. Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich demzufolge aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

5. Grundzüge der Planung (Planungskonzept)

Die Grundzüge der Planung, ein Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandel festzusetzen, werden mit dieser Bebauungsplanänderung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt werden kann.

6. Umweltbericht

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da dieser Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert wird und da durch die Änderung keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird gemäß § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung und dem daraus resultierenden Umweltbericht abgesehen.

7. Festsetzungen

Der bisherige Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 setzt die Grundstücke als nutzungseingeschränkte Gewerbegebiete fest. Zulässig sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen VI und VII gemäß dem sogenannten Abstandserlass („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ vom 12.10.2007 – MBI.NRW.2007.S.659)

Die Baugrenzen halten 5m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Dort, wo der Abstand des bestehenden Gebäudes zur Straße geringer ausfällt, wurde auch die Baugrenze entsprechend angepasst. Zwischen der Baugrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen ist das Anpflanzen einheimischer, standortgerechter Bäume festgesetzt.

Im nutzungseingeschränkten Gewerbegebiet ist eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,6 und eine II-geschossige Bauweise festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 57m ü. NN begrenzt, was Bauhöhen von ca. 8-9m erlaubt.

Die vorgenannten Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet wurden an die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Porta

Westfalica angepasst, das für diesen Bereich eine moderate Fachmarktentwicklung vorsieht, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zur Stärkung des Zentrums in Hausberge und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung aber ausschließt.

Demzufolge sind Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen, folgende Ausnahmen sind aber zulässig:

- Handelsbetriebe für den Verkauf von Kraftfahrzeugen und Krafträdern, sowie für deren Zubehör.
- Handelsbetriebe für den Verkauf von Bau- und Brennstoffen
- Handelsbetriebe für den Verkauf von Teppichen
- Handelsbetriebe für den Verkauf von Heimtextilien, Betten, Bettwaren, Matratzen, Lattenroste, Möbel und Gartenmöbel. Randsortimente werden zugelassen, wenn sie im untergeordnetem Umfang (max. 10% der Bruttogeschossfläche) stehen und insgesamt 100m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Einzelhandel in untergeordnetem Umfang (max. 10% der Bruttogeschossfläche), wenn er im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200m² Verkaufsfläche, bei Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten 100m² Verkaufsfläche, nicht überschreitet. Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimente gemäß der Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Porta Westfalica vom 18.12.2006

Außerdem sind im Gewerbegebiet zulässig

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

und ausnahmsweise

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

Nicht zulässig sind die gemäß BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Vergnügungsstätten, da diese der Eigenart des Gebietes zuwiderlaufen.

Außerdem sind Räume oder Gebäude für freie Berufe mit medizinischer Ausrichtung nicht zulässig. Gemäß BauNVO sind diese Betriebsarten (z.B. Arztpraxen oder -zentren) generell im Gewerbegebiet möglich. Durch Errichtung des Klinikums in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes und die darauf folgende Errichtung eines Ärzteentrums hat sich allerdings herausgestellt, dass eine zu starke Konzentration vor Allem von Arztzentren eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung eintreten könnte. In der heutigen Zeit scheint die Zusammenfassung von Fachärzten in Arztzentren die ökonomisch sinnvollste

Ansiedlungsform zu sein. Es kann jedoch nicht erwünscht sein, ähnlich wie im Einzelhandel, diese Zentren in peripherer Lage anzusiedeln. Arztzentren und Arztpraxen sollten in den zentralen oder aber in den Nahversorgungsbereichen der Städte und Gemeinden, verortet werden. Die Ärzteversorgung ist einer der Bausteine, der für die Bevölkerung in der Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen wichtig ist. Ein besonders hervorzuhebendes Merkmal dieser Standorte sollte eine gute ÖPNV-Anbindung sein, damit eine für alle Bevölkerungsgruppen optimale Erreichbarkeit gewährleistet ist. Dieses ist in Stadt- und gemeindlichen Zentren regelmäßig eher der Fall, als in einem Gewerbegebiet am Rande der Stadt. Eine zu starke Konzentration von Ärzten im Umfeld des Klinikums könnte sowohl der Innenstadt von Minden als auch der Innenstadt von Hausberge schaden und deren Attraktivität mindern. Vor diesem Hintergrund wird im hier vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplanes auf die Zulässigkeit von Räumen oder Gebäuden für freie Berufe mit medizinischer Ausrichtung verzichtet.

8. Eingriffsregelungen

Da lediglich der Katalog der zulässigen Einzelhandelsnutzungen geändert wird, stellt die Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend auszugleichen wäre. Für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertige Flächen und Objekte sind nicht betroffen.

9. Immissionsschutz

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange des Immissionsschutzes nicht berührt. Zulässig sind nach wie vor die Gewerbebetriebe, die im sogenannten Abstandserlass NRW in den Klasse VI und VII (Mindestabstand zu schützenswerten Bereichen 200m) zulässig sind bzw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

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.

Da mit der Bebauungsplanänderung nur der Katalog des Einzelhandelsnutzungen verändert wird, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bodenschutz.

Altlastverdachtsflächen im Plangebiet oder in dessen Nähe sind nicht bekannt.

Gefährdungen durch Kampfmittel sind im Geltungsbereich der Planänderung bisher nicht bekannt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Ursprungs-Bebauungsplan wurde durch den staatlichen Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung die Planfläche anhand einer Luftbildauswertung überprüft. Es wurde bestätigt, dass in diesem Bereich keine Bombardierung stattgefunden hat. Sollte dennoch bei Baumaßnahmen ein Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.Ä.) bestehen, sind aus

Sicherheitsgründen sämtliche Arbeiten sofort einzustellen. Der Kampf-mittelräumdienst ist umgehend zu verständigen.

11. Denkmalschutz

Da aufgrund der besonderen geographischen Lage zwischen Weser und Wiehengebirge im näheren Umfeld – zuletzt in unmittelbarer Nähe auf der Klinikumsbaustelle und im Planbereich „Auf der Lake“ - 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 erst vor Kurzem entdeckte römische Lager in Wesernähe Auswirkung auf das Gebiet gehabt haben. Daher sind vorbereitende oder baubegleitende Untersuchungen durch die Fachbehörde dringend angeraten.

Im Plangebiet selbst sind heute keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Am Ende der Begründung wird unter den Hinweisen auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen.

12. Erschließung, Ver- und Entsorgung

12.1 Verkehr

Der Planbereich ist vollständig über die „Feldstraße“ und den „Flurweg“ erschlossen. Die überörtliche Erschließung erfolgt von dort nach Norden über den „Erbeweg“ oder „Porta-Allee“ an die B 65n oder nach Süden über die „Kreisstraße“ und „Portastraße“ (L 876) an die B 61n und damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz.

12.2 ÖPNV

Nach Eröffnung des Klinikums wird das Gebiet von drei verschiedenen Buslinien bedient, die jeweils stündlich die Haltestellen „Flurweg“ und „Feldstraße“ anfahren. Alle drei Linien bedienen den Zentralen Omnibusbahnhof Minden. Von dort aus fährt eine Linie über Barkhausen nach Hausberge die zweite über Barkhausen nach Bad Oeynhausen die dritte über Barkhausen, Hausberge und Eisbergen nach Rinteln. Die Busse verkehren werktags zwischen 5.00 Uhr und 20.00 Uhr sowie an Samstagen zwischen 7.00 Uhr und 20.30 Uhr, so dass während der Betriebszeiten der Gewerbebetriebe eine Bedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist.

12.3 Ver- und Entsorgung

Alle technischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind errichtet. Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt über ein Trennsystem, da eine Versickerung aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse und der gewerblichen Nutzungen ausscheidet.

13. Realisierung/Kosten

Der Planbereich ist realisiert. Es kommen in absehbarer Zeit keine Kosten auf die Stadt Porta Westfalica zu.

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

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister