

# STADT PORTA WESTFALICA

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2.1 (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

### **„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. 1,66 ha.

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen

- im Norden durch den ehemaligen Bahndamm Barkhausen – Häverstädt,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der bebauten Grundstücke an der Portastraße
- im Süden durch den Flurweg und
- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 800 der o.g. Gemarkung

begrenzt.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Für den Geltungsbereich der Änderung galt bisher der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.2.1 „Misch-/Gewerbegebiet Barkhausen – nördlich des Niedernfeldweges“ aus dem Jahr 1996. Der Bebauungsplan setzt in diesem Teilbereich ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet fest.

Auf der zu überplanenden Teilfläche ist der Einzelhandel ausgeschlossen, ausgenommen für den Einzelhandel mit Kfz und Kfz-Zubehör, Bau- und Brennstoffen und für Einzelhandel, der im funktionalen Zusammenhang mit dem dazugehörigen Betrieb steht. Außerdem ist bislang im Planbereich Einzelhandel für einen Bau- und Heimwerkermarkt mit einer detaillierten Sortimentsbeschreibung zulässig gewesen, der dem lange an diesem Standort ansässigen Baufachmarkt Rechnung trug.

Die dort ansässige Baumarktkette ist zwischenzeitlich insolvent, eine Übernahme durch andere Ketten ist gescheitert, so dass der Fachmarkt geschlossen wurde.

Aus städtebaulicher Sicht ist es notwendig, das Flurstück bezüglich des zulässigen Einzelhandels zu reglementieren. Laut dem vom Rat der Stadt Porta Westfalica im Juli 2013 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept sind konsequenterweise Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (wie sie in Baufachmärkten auch zu finden sind) in den Gewerbegebieten auszuschließen. Die Fachmarktansiedlung ist auf den durch den Bebauungsplan 2.2.2 festgesetzten Bereich des Sondergebietes „Porta Markt“ zu lenken, bzw. auf den nördlich daran anschließenden Bereich, der durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 „Sondergebiet zwischen den Dämmen“ überplant wird. In diesem Bereich ist die Neuerrichtung eines den heutigen Marktanforderungen entsprechenden Baumarktes mit ca. 11.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Diese Neuansiedlung war von Anfang an nicht als zusätzliches Angebot für einen Baufachmarkt vorgesehen, sondern soll dazu dienen, die Aufstellung der Baufachmärkte im Stadtgebiet neu zu sortieren. Demzufolge ist es städtebaulich geboten, die hier in Rede stehende Fläche nicht mehr für eine Baumarktnutzung zur Verfügung zu stellen.

Stattdessen soll die die zu überplanende Fläche dem klassischen Gewerbe vorbehalten werden, um z.B. den im Umfeld ansässigen Betrieben Möglichkeiten zur Erweiterung zu geben. Einzelhandel soll – analog zur 1. Änderung des

Bebauungsplanes – nur noch ausnahmsweise für gewerbegebietstypischen Einzelhandel, nämlich den Verkauf von Kfz- und Kfz-Zubehör sowie für Bau- und Brennstoffe zulässig sein. Desweiteren werden weiterhin Regelungen zum sogenannten Fabrikverkauf getroffen.

Um nicht Gefahr zu laufen, dass Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes genehmigt werden, die dem künftigen Planungsziel widersprechen, wurde mit der Aufstellung des Planes gleichzeitig eine Veränderungssperre erlassen.

Der Bebauungsplan wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die Überplanung der vollständig überbauten Fläche der Innenentwicklung dient.

### **3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der hier vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich demzufolge nicht direkt aus der Darstellung des Regionalplanes. Da sich die Größe des dargestellten Gebietes unterhalb 10 ha befindet, ist eine Anpassung des Regionalplanes aber nicht erforderlich.

### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

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

Weiterhin ist im Planbereich der Streckenverlauf zweier Richtfunktrassen nachrichtlich dargestellt.

### **5. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Die Überplanung des vollständig überbauten Bereiches ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen, so dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt werden kann. Die Grundzüge der bisherigen Planung, ein Gewerbegebiet mit generellem Ausschluss von Einzelhandel festzusetzen, werden nicht berührt.

### **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 beschleunigten 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.

### Artenschutz

Da es mit der Ausnahme der Flächen des bestehenden Mühlenbaches keine besonderen natürlichen Flächen im Planbereich gibt und die Flächen des Mühlenbaches in ihrem Bestand gesichert werden, ist bezüglich des Artenschutzes davon auszugehen, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 BNatSchG im Geltungsbereich beeinträchtigt werden. Es wird eingeschätzt, dass Arten, für die ein Schutz nach BNatSchG, nach FFH-Richtlinie und nach Bundesartenschutzgesetz besteht sowie alle europäischen Vogelarten, weder verletzt oder getötet noch in ihren Entwicklungsformen geschädigt werden und dass keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden.

### **7. Festsetzungen**

Der bisherige Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 setzt die im Planbereich befindlichen Grundstücke als nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet fest. Zulässig sind bisher gewesen eine beschränkte Auswahl an Gewerbebetrieben der Abstandsklasse 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), da sich östlich und nördlich an den Planbereich Mischgebiete mit Wohnhäusern anschließen, die teilweise keine 100m entfernt sind.

Die textlichen Festsetzungen wurden überarbeitet, so dass nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, sowie gemäß der Abstandsliste Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII. Sofern ein Mindestabstand zu Wohnhäusern von 100m nicht eingehalten werden kann, ist eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung erforderlich.

Die Baugrenzen werden größtenteils aus dem ursprünglichen Plan übernommen. Sie halten 5m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur nördlichen Grundstücksgrenze. Da mit der Planänderung auch die tatsächlichen Flächen des offen verlaufenden Mühlengrabens festgesetzt wurden, wurden die Baugrenzen hier an diesen Verlauf angepasst und halten 3 – 5m Abstand zu den Grabenparzellen. Zwischen der Baugrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen ist wie im Ursprungsplan das Anpflanzen einheimischer, standortgerechter Bäume festgesetzt.

Im nutzungseingeschränkten Gewerbegebiet sind 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.

Auch diese vorgenannten Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen.

In einem Gewerbegebiet ist der Einzelhandel generell zulässig. Diese Nutzungsmöglichkeit hat in der Vergangenheit allerdings dazu geführt, dass sich der Einzelhandel verstärkt von den zentralen Versorgungsbereichen abgekehrt und sich stattdessen in gewerblich geprägten Bereichen angesiedelt hat. Daher ist es grundsätzlich geboten, Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten auszuschließen.

Ausnahmen sollen allerdings zugelassen werden für Einzelhandel von Kfz und Kfz-Zubehör sowie für Bau- und Brennstoffe. Diese Einzelhandelsnutzungen passen aufgrund der angebotenen Sortimente und dem damit verbundenen Flächenbedarf nicht in die eher kleinteilig strukturierten zentralen Versorgungsbereiche, so dass ein Verkauf innerhalb der Gewerbegebiete geboten ist. Das Gewerbegebiet Barkhausen wird aufgrund der besonderen Nähe zum Sondergebiet Porta Markt nicht anders gestellt als die übrigen Gewerbegebiete in der Stadt Porta Westfalica.

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

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
- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in untergeordnetem Umfang (max. 10% der Bruttogeschossfläche), wenn er im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreitet. Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimente gemäß der Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Porta Westfalica vom 13.07.2013

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 Gewerbebetrieb 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 durch 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.

Weiterhin werden die Flächen des Mühlengrabens als Wasserflächen, die Randflächen als private Grünflächen festgesetzt. In dieser Fläche sind auch die angepflanzten Bäume zu erhalten, so dass diese Grünfläche mit dem entsprechenden Bewuchs auch als Puffer zu den östlich gelegenen Grundstücken des Mischgebietes dient. Im Ursprungsplan waren die Randflächen des Mühlengrabens noch als Gewerbegebiet festgesetzt.

## **8. Eingriffsregelungen**

Da hauptsächlich der Katalog der zulässigen Einzelhandelsnutzungen geändert wird und darüber hinaus die Randflächen des Mühlengrabens als Grünflächen (anstatt Gewerbeflächen) festgesetzt werden, 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 Gewerbebetriebe, die im sogenannten Abstandserlass NRW in der Klasse VII (Mindestabstand zu schützenswerten Bereichen 100m) zulässig sind bzw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Für den Fall, dass ein Mindestabstand zu Wohngebäuden von 100m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Auch die durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausgelösten Verkehrsmengen sind im Rahmen der konkreten Baugenehmigungen zu überprüfen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Immissionsschutz zu treffen.

## **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 der Einzelhandelsnutzungen verändert wird, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bodenschutz. Die Randflächen des Mühlengrabens werden als private Grünfläche gesichert.

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

Hinsichtlich möglich eintretender Konflikte der durch die Ansiedlung gewerblicher Vorhaben neu hinzukommenden Verkehre und den bestehenden Verkehrsströmen im Zusammenhang mit dem Sondergebiet Porta Markt ist die Verkehrssituation im Rahmen der konkreten Einzelgenehmigungen zu überprüfen. Eventuell sind verkehrsregelnde Maßnahmen zu treffen.

### **12.2 ÖPNV**

Nach Eröffnung des Klinikums wird das Gebiet von zwei verschiedenen Buslinien bedient, die jeweils stündlich die Haltestelle „Feldstraße“ anfahren. Alle beiden Linien

bedienen den Zentralen Omnibusbahnhof Minden. Von dort aus fährt eine Linie über Barkhausen nach Hausberge die zweite über Barkhausen nach Bad Oeynhausen. 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. Bergbau**

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Feldesgrenzen der Bergbauberechtigung (Konzession) des Erlaubnisfeldes Minden.

Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man die Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

### **14. 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 09.02.2015 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Porta Westfalica, den 15.04.2015

Der Bürgermeister