

PLANUNGSVERBAND KLINIKUM MINDEN

Bebauungsplan Nr. 2.3

„Gewerbegebiet Porta-Allee“ – Barkhausen

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in der Flur 5 der Gemarkung Barkhausen und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,8 ha.

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen

- im Norden durch die Grundstücke nördlich des „Flurweges“,
- im Osten durch eine gedachte Linie entlang der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 574 und 814 der Flur 5,
- im Süden durch eine gedachte Linie parallel zur südlichen Grenze des Flurweges in einem Abstand von 100m und
- im Westen durch die Grundstücksgrenze der K 18 „Porta-Allee“

begrenzt. Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Planzeichnung.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist zum Einen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ausbau des „Flurweges“ zu schaffen, da dieser erstmalig ausgebaut werden soll. Die vorhandene Parzelle reicht dafür nicht aus, so dass sie um 2,5m nach Süden verbreitert wird.

Zum Anderen sollen im Gewerbegebiet Barkhausen weitere Flächen zur Verfügung gestellt werden. Die 89. Flächennutzungsplanänderung hat eine Erweiterung der Gewerbeflächen vorbereitet. Die Erweiterung beruht auf einem Rahmenkonzept, das (ausgelöst durch den Klinikumsneubau im Umfeld des Plangebietes) großräumig für einen längerfristigen Zeitraum die Zusatzbedarfe der Städte Minden und Porta Westfalica an Sonderbau- und Gewerbeflächen vorsieht. Einzelhandelsnutzungen werden dabei generell ausgeschlossen, einzelne Ausnahmen sind aber möglich.

Eine erste Gewerbefläche wurde mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2.1.1 „Gewerbegebiet Barkhausen – westlich des Erbeweges“ entwickelt. Mit dieser Bauleitplanung soll nun die zweite Fläche für eine Bebauung vorbereitet werden.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Herford/Minden-Lübbecke ist der Planbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der besonderen Funktion zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dargestellt. Im Westen grenzt der Bereich eines Allgemeinen Siedlungsgebietes mit der zweckgebundenen Nutzung für Einrichtungen des Gesundheitswesens an, im Osten schließt sich ein Gewerbe- und Industriebereich an.

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

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplanbereich als Gewerbefläche dargestellt, die nach Westen durch einen Grünstreifen abgegrenzt wird. Der Bebauungsplan entwickelt sich demzufolge aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

5. Grundzüge der Planung (Planungskonzept)

Es ist ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen, das die bestehenden Gewerbeflächen ergänzt und insbesondere die Belange des nahe gelegenen Klinikums berücksichtigt. Um sich in die vorhandene Struktur einzufügen und die Landschaft angemessen zu berücksichtigen, dürfen die maximalen Gebäudehöhen im Planbereich maximal 70m ü. NN betragen. Die Eingrünung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist wesentlicher Bestandteil des Planes. Auch nach Osten hin ist ein Grünstreifen vorgesehen, der zusammen mit dem Grünstreifen des östlich angrenzenden Gebietes langfristig eine Fußwegeverbindung aufnehmen soll. Aufgrund der Nähe zum Klinikum, soll eine lockere Bebauung erfolgen, so dass die Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt wird.

6. Umweltbericht

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht ist der Begründung beigelegt.

Im Umweltbericht wird festgestellt, dass sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Wesentlichen auf die Versiegelung von fruchtbaren Bodengesellschaften beschränken. Dadurch kommt es auch zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Die Schutzgüter Klima und Pflanzen sowie Mensch werden nicht erheblich beeinträchtigt. Im Hinblick auf das Schutzgut Tier kommt es voraussichtlich zu einer Verschiebung des Artenspektrums von Arten, die auf die freie Feldflur angewiesen sind in Richtung gehölzbestimmter Arten. Ebenso ist der Eingriff in das Landschaftsbild (unter Zugrundelegung der festgesetzten Höchstmaße) vor dem Hintergrund des bereits gebautem Klinikums und angrenzender Gewerbebauten nicht als erheblich einzustufen. Für die Zunahme der Versiegelung und der weiteren Biotopwertabnahme kommt es zu einem Kompensationsbedarf. Die Situation für die Umwelt ist nach Durchführung der Planung inklusive der Kompensationsmaßnahmen als gleichwertig zum heutigen Zustand zu beurteilen. Es verbleiben keine nachhaltigen negativen Umweltauswirkungen.

7. Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

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

- 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 zentrenrelevanten Sortimenten 100m² nicht überschreitet.
- Einzelhandel mit Kfz und Kfz-Zubehörteilen

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

Zudem sind Räume oder Gebäude für freie Berufe mit medizinischer Ausrichtung nicht zulässig. Zwar hat die Rahmenplanung für die zu überplanende Fläche diese Betriebsarten (z.B. Arztpraxen oder -zentren) als eine mögliche Nutzung vorgesehen. Durch eine zu starke Konzentration vor Allem der Arztzentren könnte aber eine städtebauliche Entwicklung eintreten, die so nicht abzusehen und auch nicht gewünscht war. 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 „auf der grünen Wiese“ 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 nun im hier vorliegenden Bebauungsplan entgegen der Festlegungen der Rahmenplanung auf die Zulässigkeit von Räumen oder Gebäuden für freie Berufe mit medizinischer Ausrichtung verzichtet.

Aus dem gleichen Grund sind deshalb auch die Zentren prägenden Nutzungen der Schank- und Speisewirtschaften im Bebauungsplan ausgeschlossen.

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

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind nicht zulässig, ebenso Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Für alle Betriebsformen ist in der Umgegend genügend Ansiedlungsspielraum, so dass sich der hier zu überplanende Bereich auf die Ansiedlung klassischer Gewerbeformen beschränken soll.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Gewerbegebiet generell zulässig. Es ist davon auszugehen, dass im Einzelfall nur gewerbetypische

Beherbergungsformen (z.B. Low Budget Hotels) an diesem Standort realisiert würden, nicht aber Unterkünfte, die einem Familienurlaub dienen. Neben einer Bedienung der sogenannten Business-Kunden durch o.g. Hotelformen wäre auch eine Art Patientenhotel vorstellbar, wie es die Rahmenplanung vorsieht. Von dieser Form der Beherbergung werden durchaus positive Synergieeffekte in Bezug auf das Klinikum erwartet.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind ebenfalls zulässig und zählen zu den Gewerbebetrieben schlechthin, so dass ein Ausschluss dieser Betriebe der Eigenart des Gebietes zuwiderlaufen würde. Zudem sieht das Baukonzept (basierend auf dem Rahmenplan) eine eher lockere Bebauung in der Grundfläche, dafür eine höhere Bebauung in Bezug auf die Geschossigkeit vor, so dass sich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude eher anbieten. Weiterhin sind durch die Nähe zum Klinikum emittierende Gewerbebetriebe nicht möglich, was ebenfalls für eine Ansiedlung der o.g. Betriebe spricht.

Die Gewerbenutzungen orientieren sich an der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft „Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ (Letzte Fassung vom Oktober 2007)

Die nahe gelegenen Sondergebietsflächen des Klinikums halten einen Abstand von unter 100m bis 200m zum Gewerbegebiet im Geltungsbereich. Innerhalb des 100m-Bereiches sind demzufolge nur Gewerbebetriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet (nicht wesentlich störende Gewerbe) zulässig sind. Im östlichen Bereich sind nur Gewerbebetriebe der Klasse VII (Mindestabstand 100m) sowie nicht wesentlich störende Gewerbe zulässig. Eine Erweiterung der Liste durch Betriebe, die nur aufgrund ihrer Lärmemissionen einen Abstand halten müssen (In der Liste mit * gekennzeichnet) ist nicht möglich, da das bestehende Klinikum ein besonderes Schutzbedürfnis hat.

7.2. Maß der baulichen Nutzungen

Im Vergleich zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 2.1.1 (GRZ=0,7) wird im Planbereich die maximal zulässige GRZ auf 0,5 reduziert, die maximal zulässige Geschossigkeit allerdings auf drei Vollgeschosse erhöht. Mit einer absoluten Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen von 70m über NN, wie im östlich angrenzenden Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt, wird eine unmaßstäbliche bauliche Ausdehnung in die Landschaft verhindert. Mit der maximalen GRZ von 0,5 soll zudem eine wenig verdichtete Bebauung realisiert werden, wie es für das nahe gelegene Klinikum ebenfalls vorgegeben ist. Die GFZ von 1,5 ergibt sich aus der Kombination der GRZ und der Geschossigkeit. Für Stellplätze und deren Zufahrten darf die GRZ bis 0,8 erhöht werden. Dieser Wert liegt damit um 0,05 höher, als der Wert, der bei einer durch BauNVO vorgeschriebenen Erhöhung um 50% (=0,75) maßgeblich ist. Damit soll der möglichen 3-geschossigen Bauweise Rechnung getragen werden, die in der Regel einen erhöhten Stellplatzbedarf auslöst.

Es wird Wert auf eine geringe Verdichtung der geplanten Bauflächen und eine Eingrünung zu den öffentlichen Verkehrsflächen gelegt, so dass das Konzept der „Klinik im Grünen“ gewahrt bleibt. Durch die geplante lockere Bebauung wird (wie

auch auf dem eigentlichen Klinikgelände) die Funktion des Gesamtbereiches als Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneise kaum weiter beeinträchtigt. Insgesamt werden daher die Auswirkungen auf diese Freiraumfunktionen als gering eingeschätzt.

Die festgesetzten Baugrenzen halten 10m Abstand zu den Verkehrsflächen, nach Süden hin ist keine Grenze festgesetzt, da sich das Gebiet in diese Richtung weiter entwickeln kann. (Voraussetzung ist eine weiterführende Bauleitplanung in diesem Bereich).

7.3. Verkehrsflächen

Die Fläche des „Flurweges“ ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da dieser als Erschließungsstraße dient. Da der vorhandene Querschnitt aber für den geplanten Ausbau nicht ausreicht, ist die Verkehrsfläche nach Süden um 2,5m verbreitert worden.

Zur Kreisstraße 18 „Porta-Allee“ ist für die auszuweisende Baufläche ein Verbot der Einfahrt festgesetzt, da von hier keine Möglichkeit besteht, das Gebiet zu erschließen.

7.4. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Im Nordosten des Planbereiches ist eine Fläche von 2.100m² für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Diese Fläche muss ein Regenrückhaltebecken von 665m³, ein Regenklärbecken von 45m³ sowie einen Feuerwehrlöschteich von 192m³ aufnehmen. Das Regenrückhaltebecken ist zwingend notwendig, um das Regenwasser der (noch zu entwickelnden) Gewerbeflächen bis zur Kreisstraße gedrosselt in das Trennsystem einleiten zu können.

7.5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Abgrenzung der Gewerbegebiete zu den öffentlichen Verkehrsflächen und als private Ausgleichsmaßnahme auf den Gewerbegrundstücken ist ringsum ein Grünstreifen in 5m Breite festgesetzt, der für Zufahrten unterbrochen werden kann. Die Zufahrtsbreite wurde auf 6,5m mit einem Radius von 8m festgesetzt, um den aktuellen Anforderungen der Gewerbetreibenden gerecht zu werden.

Außerdem ist im Anschluss an den Grünstreifen der östlich gelegenen Gewerbefläche ein Streifen in 5m Breite zu erstellen, der im Zusammenhang mit dem benachbarten Streifen im Osten künftig auch eine Fußwegeverbindung vom „Flurweg“ zum „Niedernfeldweg“ aufnehmen soll, wie es die Rahmenplanung vorsieht. Auf diesen Fußweg wird momentan allerdings noch verzichtet, da die Flächen südlich des Planbereiches noch nicht entwickelt werden. Wie der Rahmenplan es vorsieht, wird damit gleichzeitig auch eine Durchgrünung des Gewerbegebietes gewährleistet.

7.6. Festsetzungen nach Landesbauordnung

Zur Durchsetzung von grünordnerischen Maßnahmen werden sehr konkrete Festsetzungen dazu getroffen. Für jeweils 6 Stellplätze ist ein heimischer Baum zu pflanzen. Die übrigen Freiflächen sind pro 400m² Grundstücksfläche mit einem weiteren heimischen Baum oder 10 heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Für die festgesetzten Grünstreifen sind die zu wählenden Arten durch eine Pflanzliste

festgelegt. Auf 10m² sind jeweils 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung und 4 Sträucher in abwechselnder Anordnung zu pflanzen. Um eine lockere und niedrigere Eingrünung entlang der „Porta-Allee“ zu schaffen, sind dort jeweils nur 1 Baum II. Ordnung und 6 Sträucher auf 10m² zu pflanzen.

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

Werbeanlagen auf den Grundstücken sind nur in zwei unterschiedlichen Formen allgemein zulässig. Zum einen Schriftzüge, Logos o.ä. die auf der Fassade montiert werden. Außerdem dürfen Schilder, Skulpturen oder Hinweistafeln im Einfahrtsbereich des jeweiligen Geländes aufgestellt werden. Beide Formen der Werbeanlagen sind auf die jeweilige Stätte der Leistung beschränkt und hinsichtlich ihrer Anzahl und Größe über die textlichen Festsetzungen eingegrenzt. Außerdem sind Fahnenmasten als Werbeanlagen auf den Baugrundstücken zulässig, da sich diese Form der Werbung in letzter Zeit immer mehr etabliert hat.

8. Eingriffsregelungen

Als Grundlage für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurde die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, herausgegeben vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, herangezogen.

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend auszugleichen ist. Für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertige Flächen und Objekte sind nicht betroffen. Im Sinne von §1a BauGB und §1 des Landesbodenschutzgesetzes für Nordrhein-Westfalen (LbodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Flächen werden im Anschluss der bestehenden Gewerbegebiete entwickelt, so dass auf bestehende Infrastruktureinrichtungen zurückgegriffen werden kann. Eine Vermeidung an dieser Stelle hätte eine Ausweisung an anderer Stelle zur Folge, die mit einem höheren Erschließungsaufwand verbunden wäre. Aufgrund der Lagegunst im Siedlungsgefüge sind die Belange der Gewerbeerweiterung, die gleichzeitig der Schaffung von Arbeitsplätzen dient, für den betroffenen Bereich höher zu bewerten als die Belange für Natur- und Landschaftspflege, zumal eine Vielzahl von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie Haltestellen des ÖPNV fußläufig zu erreichen sind. So kann die Festsetzung der Gewerbefläche hier auch einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs in Porta Westfalica dienen.

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

Bei der Berechnung der versiegelten Flächen wird die GRZ von 0,5 zugrunde gelegt. Die Grundfläche kann noch bis zu einer GRZ von 0,8 für Stellplätze und

deren Zufahrten versiegelt werden. Eine Versickerung scheidet aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse aus. Aus diesem Grund ist auch ein Regenrückhaltebecken anzulegen, das als technisches Bauwerk keinen großen Ausgleichswert hat. Zusätzlich ist noch der Feuerlöschteich zu errichten, der dauerhaft Wasser führt. Da das Becken und der Teich vollkommen eingegrünt werden, werden diese insgesamt als bedingt naturfernes Gewässer mit 4 Wertpunkten bewertet. Die aufgeführten Einzelbäume resultieren aus den textlichen Festsetzungen zur zusätzlichen Pflanzung von 1 Einzelbaum oder 10 Sträuchern je 400m² Grundstücksfläche. Da durch die textlichen Festsetzungen vorgegeben ist, jeweils heimische Pflanzen gemäß der Pflanzliste zu verwenden, wird jeweils von einem Anteil > 50% lebensraumtypischer Arten ausgegangen.

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
Fläche	Code	Biotoptyp	Größe (m ²)	Grundwert A	Auf-/Abwertung	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
A1	1.3	Wassergebundene Decke (Feldweg)	600	1	0	1	600
A2	2.2	Straßenbegleitgrün	920	2	0	2	1.840
B	3.1	Acker, intensiv genutzt	16.950	2	0	2	33.900
Gesamtfläche			18.470	Gesamtflächenwert			36.340

Zustand gemäß den Festsetzungen							
Fläche	Code	Biotoptyp	Größe (m ²)	Grundwert P	Auf-/Abwertung	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
A1	1.1	Versiegelte Fläche (Straße)	1595	0	0	0	0
A2	2.2	Straßenbegleitgrün	355	2	0	2	710
B1	1.1	Gewerbefläche (GRZ = 0,5 + 0,3 => 12.920m ² x 0,8 = 10.336m ²)	10.336	0	0	0	0
B2	4.5	Grünfläche im Gewerbegebiet (12.920m ² x 0,2 = 2.584), > 50% lebensraumtypisch	2.584	2	+1	3	7.752
C	7.2	Gehölzstreifen, > 50% lebensraumtypisch	1.400	5	+1	6	8.400
D	9.2	Staugewässer, bedingt naturfern	2.200	4	0	4	8.800
E	7.4	Einzelbäume, geringes Baumholz, > 50% lebensraumtypisch (32 Bäume a 28m ²)	(896)	5	+1	6	5.376
Gesamtfläche			18.470	Gesamtflächenwert			31.038

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 5.302 Werteinheiten (ca. 14,6%). Dieses wird dadurch minimiert, dass für je 6 anzulegende Stellplätze noch weitere Einzelbäume zu errichten sind. Um das Kompensationsdefizit von ca. 5.300 Werteinheiten auszugleichen, wären weitere 32 heimische Bäume notwendig (5+1 Werteinheiten x 28m²), was einer Anzahl von 196 Stellplätzen entspricht. Sollten die 196 Stellplätze nicht im vollen Umfang realisiert werden, ist auch zu berücksichtigen, dass die Pflanzliste Baum- und Straucharten vorgibt, die fast

ausschließlich als lebensraumtypisch anzusehen sind. Demzufolge dürften die Grundwerte der Teilflächen C und E um einen weiteren Punkt aufgewertet werden (=> 2.296 WE) so dass davon auszugehen ist, dass das Kompensationsdefizit insgesamt ausgeglichen werden kann.

9. Immissionsschutz

Da sich das Gewerbegebiet in der Nähe von Wohnbebauung und dem neuen Klinikumsstandort befindet, wird es hinsichtlich der Emissionen von Lärm, Gerüchen, Stäuben und Erschütterungen als nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Grundlage für die Gliederung ist der sogenannte Abstandserlass in der neusten Fassung vom 12.10.2007.

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

Da die nahe gelegenen Sondergebietsflächen des Klinikums in einem Abstand unter 100m bis 200m zum Planbereich liegen, sind demnach Gewerbebetriebe zulässig, die im sogenannten Abstandserlass NRW in der Klasse VII (Mindestabstand zu schützenswerten Bereichen 100m) zulässig sind bzw. im Nahbereich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Eine Erweiterung der Liste durch Betriebe, die nur aufgrund ihrer Lärmemissionen einen Abstand halten müssen (in der Liste mit * gekennzeichnet) ist nicht möglich, da das vorhandene Klinikum ein besonderes Schutzbedürfnis hat. Aus diesem Grund sollten auch die nicht störende Gewerbebetriebe oder –betriebsteile im Grenzbereich zum Klinikum angesiedelt werden. Nicht zulässig sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I bis VI (Mindestabstand 200m).

10. Bodenschutz

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

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

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

Gleichwohl soll durch die Festsetzung einer relativ kleinen Grundflächenzahl von 0,5 erreicht werden, dass durch den niedrigen Versiegelungsgrad die positiven Bodenfunktionen z. B. hinsichtlich der Filterwirkung für den Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund auf größeren Flächen im Plangebiet erhalten bleiben.

Altlastverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Gefährdungen durch Kampfmittel sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher nicht bekannt. Im Planverfahren ist über das Ordnungsamt der Stadt der staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung um Prüfung zu bitten. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.Ä.) sind aus Sicherheitsgründen sämtliche Arbeiten sofort einzustellen. Der Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu verständigen.

11. Denkmalschutz

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

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 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.

12. Erschließung, Ver- und Entsorgung

12.1 Verkehr

Der Bebauungsplan dient unter Anderem dazu, die Erschließungsstraße „Flurweg“ auszubauen. Die überörtliche Erschließung erfolgt von dort über den „Erbeweg“ im Osten oder die „Porta-Allee“ im Westen und dann weiter an die L 876 oder die B 65n an das überörtliche Straßenverkehrsnetz.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind aufgrund ihrer Dimensionierung auch als Feuerwehrezufahrt zu benutzen.

12.2 ÖPNV

Nach Eröffnung des Klinikums wird das Gebiet von zwei verschiedenen Buslinien bedient, die jeweils stündlich die neue Haltestelle „Gesundheitszentrum“ im „Flurweg“ anfahren. Beide Linien bedienen den Zentralen Omnibusbahnhof Minden. Von dort aus fährt eine Linie über Barkhausen nach Hausberge die zweite über Barkhausen nach Bad Oeynhaus. 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

Mit Ausbau der Straße werden auch die technischen Ver- und Entsorgungsanlagen errichtet. Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt über ein Trennsystem, da eine Versickerung aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse und der gewerblichen Nutzungen ausscheidet. Da die Kanalisation sowie die Vorflutsituation des Riehegrabens keine ungedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers zulassen, ist dieses auf dem Gebiet zurückzuhalten. Für das Rückhaltebecken ist bereits ein Anschluss an der nord-östlichen Grundstücksgrenze herausgelegt worden. Der notwendige Flächenbedarf ist mit 1.505m² bereits ermittelt.

12.4 Löschwasser

Außerdem wird die Anlage eines Feuerlöschteiches notwendig. Die für den Grundsatz erforderlichen Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV und den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) -Arbeitsblatt W 405- bemessen worden (§ 44 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW). Auf dieser Grundlage errechnet sich für den ausgewiesenen Geltungsbereich ein Bedarf von mind. 192 m³/h über 2 Stunden (Tabelle 1 Arbeitsblatt W 405 DVGW). Da die vorhandene Trinkwasserleitung aber nur 92m³/h erbringen kann, ist ein Feuerlöschteich in Kombination mit der Regenrückhaltung anzulegen. Das Volumen des Feuerlöschteichs muss 192m³ umfassen, um die fehlenden 96m³ auf 2 Stunden leisten zu können. Demzufolge wurde die Fläche für die Rückhaltung um gut 600m² erhöht. Der nächste Hydrant befindet sich an der Ecke Flurweg/Porta-Allee, so dass der gesamte Planbereich von diesem Hydranten und dem Feuerlöschteich versorgt werden kann.

13. Realisierung/Kosten

Für die Baumaßnahme der Straße in diesem Bereich sind etwa 170.000 Euro veranschlagt, die über eine Abrechnung nach BauGB zu 90% refinanziert werden. Eine Baustraße wurde im August 2007 errichtet, der Endausbau der Straße ist für Herbst 2008 vorgesehen.

Diese Begründung hat die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Klinikum Minden am 23.03.2009 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Minden, den 23.03.2009

Der Vorsitzende der Verbandsversammlung

Der Vorstandsvorsteher