

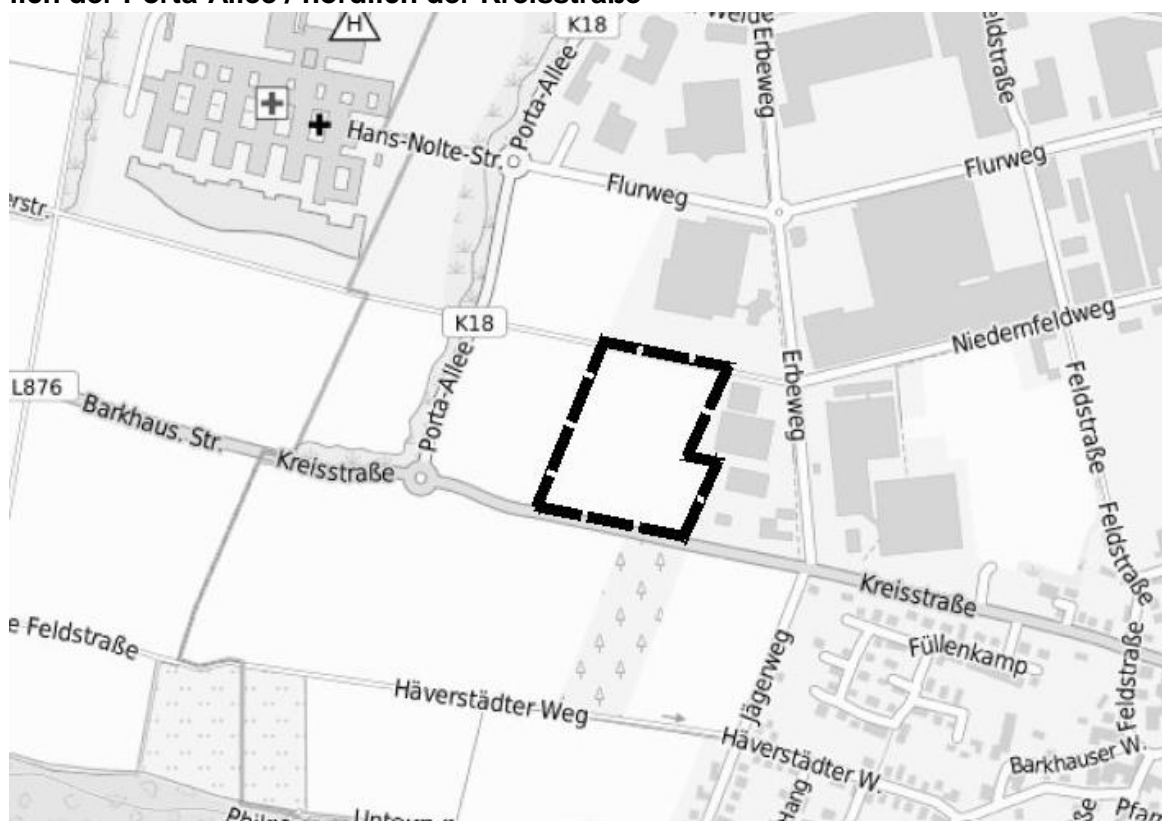


## STADT PORTA WESTFALICA

1.(vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.5 „Gewerbegebiet Westernfeld-Ost“ – Barkhausen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Ortsteil: **Barkhausen**

Änderungsgebiet: **südlich des Niedernfeldweges / westlich des Erbeweges / östlich der Porta-Allee / nördlich der Kreisstraße**



## Begründung: Entwurf

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss / Entwurfsbeschluss

Verfasser: Hempel + Tacke GmbH  
Am Stadtholz 24-26  
33609 Bielefeld

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 659, 670, 671, 1072, Flur 5, der Gemarkung Barkhausen und hat eine Gesamtfläche von ca. 4,1 ha. Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus dem Übersichtsplan.

Die Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

## **2. Anlass für die Änderungsplanung**

Der Planungsanlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.5 „Gewerbegebiet Westernfeld-Ost“ – Barkhausen ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen Gewerbebetriebes, ohne die grundsätzlichen Absichten des ursprünglichen Bebauungsplanes aufzugeben.

Aufgrund der Erreichung der Kapazitätsgrenzen an dem jetzigen Standort, plant das Unternehmen Betriebsteile (Verwaltung) auf die Fläche nördlich der Kreisstraße zwischen der Porta-Allee und des Erbeweges zu verlagern.

Ursprünglich war die Gewerbefläche als Erweiterung eines nördlich angrenzenden Betriebes vorgesehen, der diese Flächen jedoch nicht mehr benötigt. Eine bauliche Entwicklung auf den Flächen hatte bislang nicht stattgefunden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist nunmehr notwendig, um die Flächen besser erschließen zu können und die bauliche Ausnutzbarkeit, die durch Festsetzungen von Gebäudehöhen und Geschossigkeiten begrenzt war, zu verbessern.

## **3. Bestandssituation**

### Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Planbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der besonderen Funktion zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dargestellt. Im Osten schließt sich ein Bereich an, der als Gewerbe- und Industriebereich dargestellt ist.

Der hier vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich demzufolge nicht direkt aus der Darstellung des Regionalplanes, sondern ergänzt die entsprechenden Bereiche. Da der Geltungsbereich eine Fläche von weniger als 10 ha umfasst, ist eine Anpassung des Regionalplanes nicht erforderlich. Zudem handelt es sich um die Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes, der auf der Fläche bereits seit mehreren Jahren eine gewerbliche Nutzung festsetzt.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt, das nach Westen und Süden durch einen Grünstreifen abgegrenzt wird. Der Bebauungsplan entwickelt sich demzufolge aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

#### 4. Bestandteile und Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen worden.

Die Festsetzungen zur allgemeinen Zulässigkeit bzw. der Unzulässigkeit der Art der Nutzung wird nicht geändert.

<u>Derzeit rechtskräftige Textliche Festsetzung</u>	<u>Änderung/Ergänzung der Textlichen Festsetzung</u>
Max. zulässige GRZ 0,6	Max. zulässige GRZ 0,6
Max. zulässige Geschossigkeit: 2 Vollgeschosse	-entfällt-
Absolute Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen: 73 m ü. NN im Norden und 75 m ü. NN im Süden	Absolute Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen: <b>80 m NHN</b> im Norden, die restlichen Flächen bleiben unverändert
Max. Zulässige GRZ für Stellplätze und Zufahrten: 0,8	Max. Zulässige GRZ für Stellplätze und Zufahrten: 0,8
Als ausnahmsweise zulassungsfähig ist festgesetzt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten 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.</li> <li>- Einzelhandel mit Kfz und Kfz-Zubehörteilen</li> </ul>	Als ausnahmsweise zulassungsfähig ist festgesetzt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten 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.</li> <li>- Einzelhandel mit Kfz und Kfz-Zubehörteilen</li> </ul>
Als nicht zulässig ist festgesetzt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Räume oder Gebäude für freie Berufe mit medizinischer Ausrichtung</li> <li>- Nutzungen der Schank- und Speisewirtschaft</li> <li>- Tankstellen und Nutzungen der Vergnügungsstätten</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke</li> </ul>	Als nicht zulässig ist festgesetzt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Räume oder Gebäude für freie Berufe mit medizinischer Ausrichtung</li> <li>- Nutzungen der Schank- und Speisewirtschaft</li> <li>- Tankstellen und Nutzungen der Vergnügungsstätten</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke</li> </ul>

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal	- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
Die neu anzulegenden privaten Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Mindestens 1 Baum, I. Ordnung, 2 Bäume, II. Ordnung und 4 Sträucher in abwechselnder Anordnung pro 10m <sup>2</sup> Grünstreifen.	Die neu anzulegenden privaten Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Mindestens 1 Baum, I. Ordnung, 2 Bäume, II. Ordnung und <b>8 Sträucher in abwechselnder Anordnung pro 20m<sup>2</sup> Grünstreifen.</b>
-/-	<b>Die Flachdächer (bis zu einer Dachneigung von 15°) sind mit einer extensiven Dachbegrünung oder alternativ mit Photovoltaikanlagen auszugestalten.</b>
-/-	<b>Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Anlage von sogenannten Kies-, Splitt,- oder Schottergärten sowie das damit verbundene Abdecken des Erdreiches mit Kunststofffolien ist unzulässig.</b>

## 5. Verfahren

Von der Änderung betroffen sind ausschließlich Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die zulässige Art der baulichen Nutzung in dem Änderungsgebiet bleibt unberührt.

## 6. Auswirkungen der Änderungsplanung

Das Planungsvorhaben, der Ist-Zustand und die damit verbundenen Umweltauswirkungen haben sich zu dem bestehenden B-Plan mit einer teilweisen Erhöhung der Gebäudehöhe um 3 m, bzw. 7 m nur unwesentlich geändert. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Die Darlegung und Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Schutzgebiete zeigt auf, dass keine negativen Auswirkungen auf deren Schutz- und Entwicklungsziele vorliegen. Leistungsfähigkeit, Regenerationsfähigkeit, Habitatvielfalt, Entwicklungsziele etc. werden nicht verändert. Zudem liegen innerhalb des Gebietes keine ausgewiesenen Schutzgebiete.

Im Resultat führt die Änderung des Bebauungsplanes nicht zur Veränderung oder Beeinträchtigung, so dass der Schutzzweck der angrenzenden Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht berührt wird.

### Schutzgüter

Die Ausgangssituation und die Bewertung und Analyse der Schutzgüter hat sich zu dem bestehenden Umweltbericht und der derzeitigen Situation und der angestrebten Planung nicht verändert.

Die Schutzgutanalyse hat festgestellt, dass die Schutzgüter aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Klinikum mit intensiver Verkehrsbelastung hinsichtlich ihrer Wertigkeit überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind. Geschützte Pflanzen- und Tierarten konnten nicht festgestellt werden. Die Schutzgüter wie kulturelle Sachgüter, Landschaftsbild, Erholungsfunktion haben keine bis geringe Bedeutung. Das avifaunistische Artenpotential ist im Wesentlichen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die hohe Verkehrsbelastung des bestehenden Gewerbegebietes und des Klinikums geprägt. Folglich treten seltene Arten mit hohen Fluchtdistanzen nicht auf. Mögliche Ackerbodenbrüter wie Kiebitz konnten nicht festgestellt werden.

#### Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Auswirkungen auf die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten.

Entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes (zukünftige öffentliche Verkehrsfläche) sollen Schmutz- und Regenwasserkanäle gebaut werden.

Aufgrund der hydraulischen Situation ist die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken notwendig.

#### Verkehr

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2.1.1 „Gewerbegebiet Barkhausen - Westlich des Erbeweges“ ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, über die bereits heute ein Anschluss an das übrige Verkehrsnetz möglich ist. Um den zu erwartenden Verkehr besser abwickeln zu können und perspektivisch eine straßenmäßige Verbindung zwischen Erbeweg und Porta-Allee zu schaffen, wird an der Nordgrenze des Bebauungsplanes eine 10,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die bisherigen Baugrenzen des Gewerbegebietes werden durch die Festsetzung der Straßenfläche nach Süden verschoben.

#### Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Stadt Porta Westfalica ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

#### ÖPNV

Die Straßenbreite wird so ausgelegt, dass in beide Richtungen Busverkehr möglich ist. Um eine adäquate ÖPNV-Anbindung des Plangebietes zu gewährleisten, werden die Möglichkeiten für Bushaltestellen an der neuen Straße geschaffen, sobald diese durchgängig zwischen Erbeweg und Porta-Allee realisiert wurde.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft wird im Westen und Süden eine 10 m breite Grünfläche festgesetzt. Der Erschließungsträger kann diesen Bereich nutzen, um einen Teil des ermittelten Kompensationsbedarfes (s. unten) zu decken.

#### Kompensationsbedarf

Durch das Büro Nagel LandschaftsArchitekten & Ingenieure erfolgte eine Vergleichsrechnung zwischen der ursprünglichen Planung sowie der Änderungsplanung. Dabei

wurde auch beachtet, dass im Zuge der durchgängigen Straße ein kleiner Teil der ursprünglich als Grünstreifen festgesetzten Begrenzung zur freien Landschaft im Westen des Plangebietes entfällt.

Unter Anwendung der gesetzlichen Kompensationsermittlungsverfahren hat sich ergeben, dass es sich bei dem Vorhaben um einen Eingriff handelt, der entsprechend ausgeglichen werden muss. Insgesamt werden nach dem Berechnungsverfahren des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung) 79.720 Biotopwertpunkte beseitigt bzw. in Anspruch genommen. Diese ökologischen Biotopwertpunkte sind entsprechend auszugleichen. Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln.

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
Fläche	Code	Biotoptyp	Größe (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Auf-/Abwertung	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
A1	1.1	versiegelte Fläche Straße	500	0	0	0	0
A2	2.2	Straßenbegleitgrün	500	2	0	2	1000
B	3.1	Acker, intensiv genutzt	39.630	2	0	2	79.260
		Gesamtfläche	<b>40.630</b>			Gesamtflächenwert	<b>79.720</b>

Zustand gemäß den Festsetzungen							
Fläche	Code	Biotoptyp	Größe (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Auf-/Abwertung	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
A1	1.1	Gewerbefläche (GRZ = 0,6 + 0,2 = > 34.773 m <sup>2</sup> x 0,8 = rd. 27.819 m <sup>2</sup> )	27.819	0	0	0	0
A2	4.5	Grünfläche im Gewerbegebiet (34.773 m <sup>2</sup> x 0,2 = rd. 6.954), > 50 % lebensraumtypisch <sup>1)</sup>	6.954	2	+1	3	20.862
B	7.2	Gehölzstreifen, > 50% lebensraumtypisch  *bedingt durch die festgesetzte Straße entfallen 105 m <sup>2</sup> zum alten B-Plan	4.102	5	+1	6	24.612
C	1.1	versiegelte Fläche Straße	1.755	0	0	0	0
		Gesamtfläche	<b>40.630</b>			Gesamtflächenwert	<b>45.474</b>

Nach der Gegenüberstellung der Flächenwerte des Ausgangszustandes und des Zustandes gem. den Festsetzungen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 34.246 Werteeinheiten (79.720 - 45.474).

Gegebenenfalls kann mit einem Bauherren eine darüber hinausgehende Regelung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart werden, um einen Teil der Kompensationsbedarfes auf dem Grundstück selbst zu decken. Dabei sind Minderungsmaßnahmen in Form von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie zusätzliche Baumpflanzungen denkbar.

Hieraus ergeben sich beispielhaft folgende Möglichkeiten der Eingriffsminderung:

<b>Minderungsmaßnahmen</b>							
C	7.4	Einzelbäume, geringes Baumholz, > 50% lebensraumtypisch (91 Kleinbäume a. 28 m <sup>2</sup> )	(2.548)	5	+1	6	15.288
D	4.1	Extensive Dachbegrünung	(2.323)	0,5	0	0,5	1.161,50
E	4.4	Fassadenbegrünung	(163)	1	+1	2	326
					Gesamtflächenwert		<b>16.775,50</b>

Bei der Gegenüberstellung der Flächenwerte Bestand und Planung verbleibt unter Berücksichtigung der potentiell möglichen Minderungsmaßnahmen ein Kompensationsdefizit von 17.470,50 Werteeinheiten (79.720 - 45.474 - 16.775,50).

Das ermittelte Kompensationsdefizit ist auf externen Flächen umzusetzen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke sowie dem Umweltschutzbeauftragten der Stadt Porta Westfalica abzustimmen.