

Stadt Porta Westfalica



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31

„Gewerbegebiet Vennebeck Ost“

Begründung

Satzung

Sachgebiet Stadtplanung

Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden und Osten im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Südliche des Areals befindet sich eine Fläche zur Regenrückhaltung. Westlich schließt die großflächige Halle des Gewerbebetriebes an. Südwestlich des Plangebietes existiert ein kleiner Wohnsiedlungsbereich. Ein einzelnes Wohngebäude ist in einer Entfernung von ca. 70 m südlich des Plangebietes zu finden. Nördlich entlang des Bakenwegs verläuft der Vennebach und östlich des Plangebietes ein Graben.

Die Bebauungsplanänderung / -erweiterung umfasst in wesentlichen Teilen Flächen des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Vennebeck – Ost“. Weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne sind nicht betroffen.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Bei dem am Bakenweg ansässigen Gewerbebetrieb (Zentrallager und Verwaltung) besteht ein aktueller Erweiterungsbedarf. Hier soll unmittelbar im Anschluss an den bestehenden Betrieb angebaut und die hier vorhandene Stellplatzanlage in Teilen verlegt und erweitert werden.

Für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Gebäude Bakenweg 16-20) besteht kein Bebauungsplan.

Im Anschluss an die bestehenden Nutzungen wurde der Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Vennebeck Ost“ aufgestellt, der seit 1997 rechtsverbindlich ist. Dieser Bebauungsplan sollte die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzungen bilden. Aufgrund des vorhandenen Gewerbeansatzes sowie der günstigen Verkehrslage sind die Flächen besonders für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebes würde unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechtes teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 und in Teilen außerhalb liegen. Um für das konkrete Vorhaben ein einheitliches Planungsrecht zu schaffen, soll der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan in Teilen geändert sowie erweitert werden.

3. Übergeordnete Planungen

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld stellt den Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

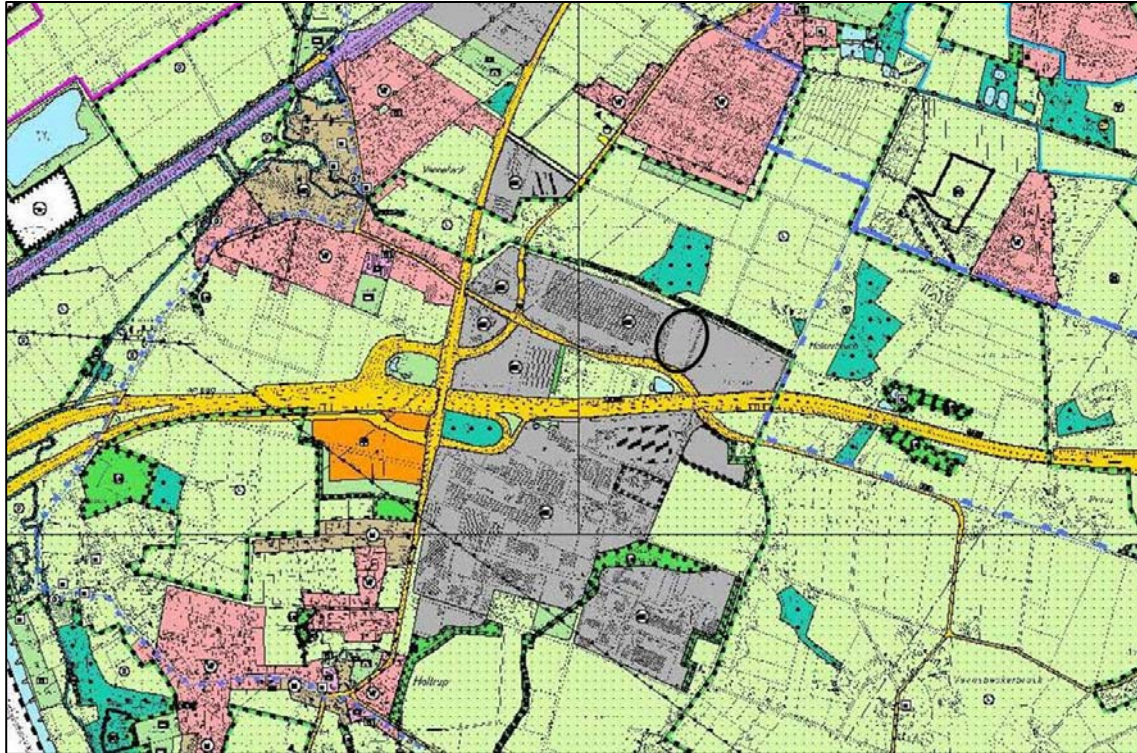
Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen nicht entgegen.

4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica stellt für den Geltungsbereich Gewerbefläche dar.

Die Bebauungsplanänderung /-erweiterung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Quelle: Stadt Porta Westfalica

5. Grundzüge der Planung (Planungskonzept)

Östlich im Anschluss an die bestehende gewerbliche Bebauung soll ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entstehen.

Aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Gewerbebetrieben, der Lage in einem bestehenden Gewerbegebiet sowie der räumlichen Nähe zu den vorhandenen Verkehrsachsen der Bundesstraße B482 und der Bundesautobahn A2 können die vorhandenen infrastrukturellen Ausstattungen genutzt werden.

Durch die Nähe zu diesen überörtlichen Verkehrswegen wird der zusätzlich anfallende Verkehr von den umliegenden Siedlungsbereichen weitestgehend fern gehalten.

Aufgrund der Nähe der geplanten gewerblichen Nutzungen zu einzelnen im Umfeld vorhandenen Wohnhäusern soll die gewerbliche Nutzung eingeschränkt werden (nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet). Analog des rechtsverbind-

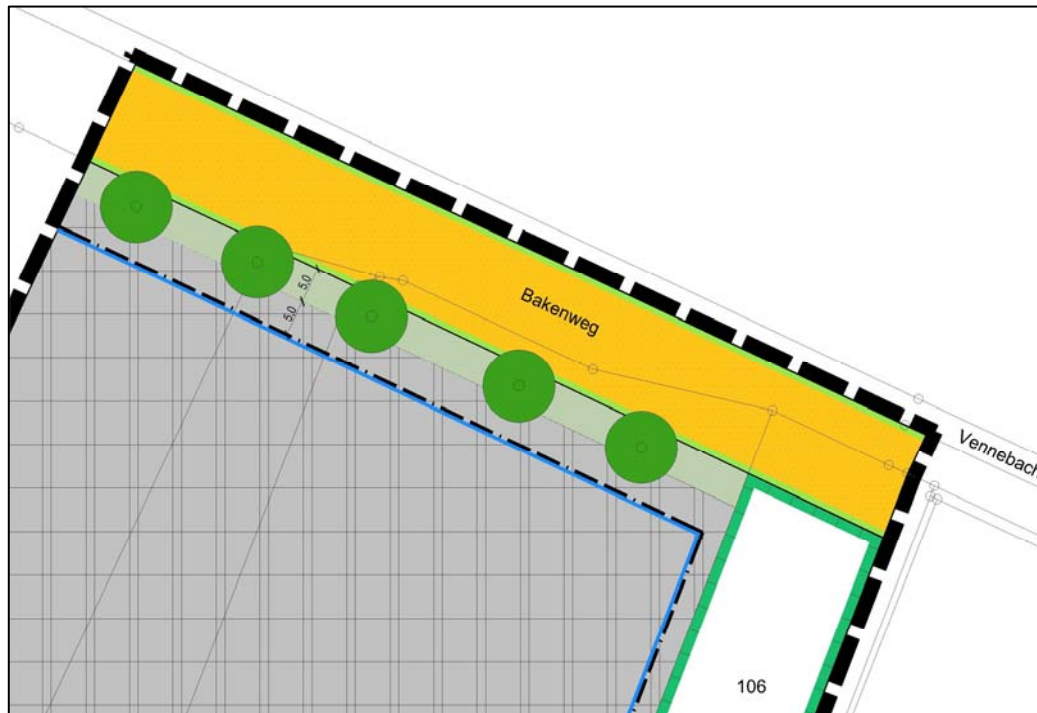
lichen Bebauungsplanes erfolgen die Einschränkungen gemäß der Gliederung nach der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ (Abstandserlass vom 06.06. 2007 – MBI. NRW 2007, S. 659).

Die Erschließung der gewerblichen Nutzungen soll vom Bakenweg aus erfolgen. Zu- und Abfahrten nach Süden zur Ellernstraße sollen nicht erfolgen.

Zur verkehrsgerechten Erschließung der gewerblichen Nutzflächen soll der Bakenweg in östlicher Richtung weiter ausgebaut werden. Ebenso soll eine dem gewerblichen Verkehr gerechte Wendeanlage geschaffen werden, da der Bakenweg derzeit für den gewerblichen Verkehr nicht durchgängig befahrbar ist.

Die Wendeanlage soll im Bebauungsplan gemäß § 9 (2) BauGB zeitlich befristet festgesetzt werden, da sie nur so lange eine Verkehrsbedeutung hat bis das gesamte Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 erschlossen und die dort geplante Wendeanlage errichtet worden ist. Nach Entfall der Nutzung sollen die dann nicht mehr notwendigen Verkehrsflächen ebenfalls gewerblich genutzt werden.

Abb. 3: Darstellung der Festsetzungen nach Rückbau der Wendeanlage



Die sonstigen Festsetzungen innerhalb des Änderungs- / Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes orientieren sich weitestgehend an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes.

6. Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan soll im Änderungs- und Erweiterungsplan ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt werden.

Es erfolgen Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der Art und Eigenschaften der zulässigen Betriebe. Die Gliederung des Gewerbegebietes orientiert sich an den Betriebsarten der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ (Abstandserlass vom 06.06.2007 – MBl. NRW 2007, S. 659).

Zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche sollen, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auch, Einzelhandelsnutzungen nur unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig sein.

Grundlage für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet bildet das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹. Demnach sind nicht zentrenrelevante Sortimente in untergeordnetem Umfang zulässig, wenn diese im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb stehen und deren Verkaufsfläche einen Umfang von 200 m² nicht überschreitet. Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6.2. Maß der baulichen Nutzungen

Das Maß der baulichen Nutzungen wird für den Bereich des Gewerbegebietes über die Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe reglementiert.

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl orientiert sich an den bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Werten. Diese liegen mit GRZ 0,7 und GFZ 2,1 geringfügig unterhalb der gemäß § 17 BauNVO höchstzulässigen Werte.

Im rechtsverbindlichen B-Plan war eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 72 m über N.N. (entspricht Bauhöhen von ca. 18-20 m) sowie eine maximal viergeschossige Bauweise festgesetzt. Im Änderungs- und Erweiterungsbereich soll eine um 0,5 m höhere Gebäudehöhe festgesetzt werden, d. h. eine maximale Gebäudehöhe von 72,5 m über N.N. Die geringfügige Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist notwendig, um dem geplanten Erweiterungsvorhaben

¹ Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Porta Westfalica. BBE – Standort- und Kommunalberatung Münster. Mai 2013.

des Gewerbebetriebes Rechnung zu tragen. Die Höhenlage des Bestandsgebäudes und die geplanten niveaugleichen Übergänge von Alt- und Neubau erfordern die Erhöhung.

Die Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse soll auf maximal fünf Geschosse heraufgesetzt werden, um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Gewerbegebietsflächen zu ermöglichen.

Der festgesetzte überbaubare Bereich hält den gemäß § 9 FStrG notwendigen Abstand von 40 bzw. 100 m zur Bundesautobahn (anbaufreier Bereich) ein.

In die textlichen Festsetzungen wird zudem ein Hinweis aufgenommen, dass bauliche Anlagen (z.B. Werbeanlagen) in einer Entfernung bis zu 100 m zur Autobahn, der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW bedürfen.

Für das Gewerbegebiet wird, wie bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auch, keine Bauweise festgesetzt, um eine flexible Entwicklung der Betriebe zu ermöglichen.

6.3. Verkehrsflächen

Das Gewerbegebiet wird ausschließlich vom Bakenweg erschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche des Bakenweges soll in der im westlichen Abschnitt vorhandenen Breite nach Osten verlängert werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine Wendeanlage an der östlichen Grenze des Plangebietes vorgesehen, die jedoch bislang noch nicht realisiert worden ist.

Um eine verkehrsgerechte Erschließung des Änderungs- / Erweiterungsbereiches zu ermöglichen, ist beabsichtigt, eine LKW-gerechte Wendeanlage an der östlichen Grenze des Plangebietes zu errichten. Hierdurch soll erreicht werden, dass im ersten Bauabschnitt des Gewerbegebietes ein Wenden von LKW innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht wird.

Gemäß § 9 (2) BauGB besteht die Möglichkeit Festsetzungen zeitlich zu befristen. Sofern die gewerblichen Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 31 erschlossen und der Bakenweg vollständig nebst der Wendeanlage ausgebaut worden ist, besteht für die im Änderungs- / Erweiterungsbereich festgesetzte zusätzliche Wendeanlage kein Bedarf mehr. Daher soll sie zu einem späteren Zeitpunkt in Teilen zurück gebaut werden. Anstelle der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche soll für die betroffenen Teilflächen dann die Festsetzung als Gewerbegebiet in Kraft treten.

Die Anbindung des Plangebietes an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz erfolgt über die K 26 ("Ellernstraße"), die K 40 ("Vlothoer Straße"), die B 482 und die BAB A 2 (Richtung Hannover und Dortmund).

6.4. ÖPNV-Erschließung / Ver- und Entsorgung

An der Haltestelle Lehmanager verbindet die Buslinie 416 stündlich das Gewerbegebiet mit dem Bahnhof Porta.

In den das Plangebiet umgebenden Straßen sind Versorgungsleitungen mit Gas und Wasser der Stadtwerke Porta Westfalica vorhanden.

Entlang des Bakenweges bis zum Porta-Zentrallager verläuft ein städtischer Schmutzwasserkanal, an den das Gewerbegebiet angeschlossen werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser soll durch Regenrückhaltung auf den Grundstücken gespeichert werden, so dass nur die natürliche Abflussspende in den nahegelegenen Vennebach abgeführt wird. Eine Versickerung ist wegen der Bodenverhältnisse nicht möglich.

6.5. Grünflächen

Zur Begrünung des Gewerbegebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Private Grünflächen

Das Gewerbegebiet soll gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche des Bakenweges eingegrünt werden. Hierzu wird im Bebauungsplan ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sollen hochstämmige, heimische und standortgerechte Bäume angepflanzt werden. Die Lage der Bäume ist auf die betriebsnotwendigen Zu- und Abfahrten abzustimmen.

Neben der Anpflanzung von Bäumen, ist die Fläche darüber hinaus mit heimischen und standortgerechten Sträuchern in aufgelockerter, gruppenartiger Anordnung einzugrünen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die entsprechend der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,7) nicht überbaubaren Flächen im Umfang von 30 % des Grundstückes sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen.

Zudem wird eine Festsetzung zur Begrünung der Stellplätze getroffen. Diese sind im Verhältnis 6:1 zu begrünen, d.h. pro 6 Stellplätze ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen. Die in der Pflanzliste aufgeführten Arten sind bei der Begrünung zu verwenden.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird darüber hinaus festgesetzt, dass diese mit mindestens einem heimischen, standortgerechten Baum und 10 heimischen, standortgerechten Sträuchern pro 400 m² Grundstücksfläche einzugrünen sind.

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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf den Flurstücken 102, 103, 105 und 106 eine in weiten Teilen mit Bäumen und Sträuchern bestandene Fläche. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es - entgegen der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes – die Fläche in ihrer heutigen Qualität zu erhalten und die Begrünung zu ergänzen. Hierdurch sollen Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Daher wird sie im Änderungs- und Ergänzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

6.7. Festsetzungen nach Landesbauordnung

Da im Gewerbegebiet keine Festsetzung der zulässigen Dachform erfolgt, soll zumindest über die Festsetzung einer maximalen Neigung der Dachflächen von 30° ein einheitliches Bild der Dachlandschaft gewährleistet werden. So sind z.B. sowohl Flachdächer, als auch flach geneigte oder auch Sheddächer planungsrechtlich zulässig.

Für den gesamten Planbereich sollen folgende gestalterische Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen getroffen werden, um ein einheitliches Bild im Gewerbegebiet zu erhalten:

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 und wie folgt geregelt:

- Auf dem Grundstück ist eine freistehende Werbeanlage im Einfahrtsbereich zulässig, wenn die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Die Werbefläche darf eine Breite von 2,00 m und eine Tiefe von 0,50 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf nicht mehr als 4,00 m über Gelände betragen.
- An jeder Außenseite des Baukörpers ist im oberen Drittel der Wandfläche eine Werbeanlage zulässig. Die Werbefläche darf eine Länge von 15 m und eine Höhe von einem Fünftel der Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Bewegliche, laufend wechselnde oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder sind unzulässig.

Ausnahmsweise können je Baugrundstück max. 5 Fahnenmaste zugelassen werden.

7. Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung / -erweiterung Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4

BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung (vgl. Anlage A).²

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), Landschaft sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden dabei im Bebauungsplanverfahren ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Die Umweltprüfung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Vorhaben primär Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Böden ausgehen. Im geringen Umfang sind Wirkungen auf das Landschaftsbild sowie Klima und Luft zu erwarten. Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie biologische Vielfalt und Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

8. Eingriffsregelung

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Im Zuge der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Vennbeck Ost“ wurde bereits eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und erforderliche Kompensationsmaßnahmen definiert. Im vorliegenden Planverfahren wurde geprüft, ob durch das geplante Vorhaben ein darüber hinaus gehender Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

Die Eingriffsbilanzierung und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs³ zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Vennebeck Ost“ erbrachte folgendes Ergebnis:

- Für den Erweiterungsbereich ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 12.011 Biotoppunkten,
- Aufgrund der Erhaltung des Feldgehölzes ergibt sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Stand des Bebauungsplanes eine Aufwertung um 17.632 Biotoppunkte.

Somit ergibt sich einer Aufwertung um 5.621 Biotoppunkte für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Vennebeck Ost“, d. h. es besteht kein Kompensationsbedarf.

² Umweltbericht zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Vennebeck Ost“, Stadt Porta Westfalica. Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, April 2014.

³ Vgl. Umweltbericht zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Vennebeck Ost“, Stadt Porta Westfalica. Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, April 2014. S. 38ff.

9. Artenschutz

Bei Bauleitplanverfahren sind Artenschutzbelange zu beachten. Dies erfolgt im Rahmen einer Artenschutzprüfung, in der die in § 7 BNatSchG definierten besonders geschützten und streng geschützten Arten einschließlich des Anhangs IV der FFH-Richtlinie dahingehend betrachtet werden, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Die Artenschutzprüfung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Vennebeck Ost“⁴ (vgl. Anlage B) wurde für die planungsrelevanten Arten durchgeführt, die laut Fachinformationssystem des LANUV „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ vorkommen. Zusätzliche Informationen zum Artenvorkommen im Untersuchungsgebiet wurden in der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalens (LINFOS) abgefragt. Durch eine Ortsbegehung erfolgte am 10.03.2014 im Gelände noch eine Plausibilitätskontrolle.

Nach Auswertung des o. a. Fachinformationssystems gab es Hinweise auf ein Vorkommen von 16 Säugetier-, 39 Vogel-, 2 Amphibienarten und 1 Reptilienart. Die Artenrecherche beim LINFOS ergab keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und der weiteren Umgebung (mindestens 1.300 m). Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Für alle Pflanzen- und die meisten Tierarten konnten erhebliche Beeinträchtigungen mit nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden, nur für Nachtigall und Waldohreule nicht. Für diese wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durchgeführt. Diese ergab, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population und somit Störungen im Sinne des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2, auch unter Berücksichtigung der ausreichend vorhandenen potenziellen Brutstandorte im Umfeld des Plangebietes, für Nachtigall und Waldohreule nicht zu erwarten sind.

Insgesamt kommt die Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, wenn folgende Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt wird: Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.); Durchführung von Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen nur in der Zeit vom 01.10. und 28.02.

Dieser artenschutzrechtliche Hinweis wird in den Bebauungsplan unter „Hinweise“ aufgenommen.

⁴ Artenschutzprüfung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Vennebeck Ost“, Stadt Porta Westfalica. Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung: April 2014.

10. Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Großteil der Flächen im Geltungsbereich des Änderungs- / Ergänzungsverfahrens ist bereits Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der hier gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich zulässt. Somit ist das Planungsgebiet teilweise bereits bebaubar, bislang wurde das bestehende Planungsrecht nur noch nicht umgesetzt.

Bei der geplanten Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes handelt es sich daher nur um eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen und einer Erweiterung von bereits versiegelten Flächen, die als Stellplatzanlage des angrenzenden Gewerbebetriebes genutzt werden.

Die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben und die daraus resultierende Versiegelung bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden im Rahmen der Umweltprüfung überprüft. Diese erbrachte folgende Erkenntnisse (vgl. Umweltbericht, S. 30f):

Mit der Überbauung von Freiflächen im Ostteil des Plangebietes kommt es zum Verlust von kleinflächigen Kaltluftbildungsflächen und zu einer Vergrößerung des Anteils an bebauten und versiegelten Flächen, die tagsüber durch eine Überwärmung gekennzeichnet sind. Aufgrund der im Vergleich zum Betriebsbestand insgesamt kleinflächigen Erweiterung, der nach Norden und Osten vorhandenen Freiflächen und der Erhaltung des Feldgehölzes im Osten des Plangebietes wird sich die mikro- und bioklimatische Situation jedoch nicht wesentlich verschlechtern.

Da im Bebauungsplan nur Betriebsarten aufgenommen werden, die bedingt durch die Art ihrer Anlagen im Nahbereich keine wesentlich störenden Emissionen (Gerüche, Stäube, Erschütterungen) verursachen, ist keine relevante Erhöhung der Luftschadstoffbelastung zu erwarten.

Auch im Hinblick auf die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur (Bundesstraße B 482, Bundesautobahn A 2) und der Lage des Plangebietes innerhalb eines Gewerbegebietes, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Insgesamt gesehen sind mit dem geplanten Vorhaben keine relevanten lokal- oder regionalklimatischen Veränderungen verbunden.

Die geplante äußere Eingrünung sowie der Erhalt der vorhandenen Vegetation am östlichen Rand des Plangebietes soll zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima beitragen.

11. Immissionsschutz

Als relevante Emissionsquelle für Straßenverkehrslärm im Plangebiet ist der Bakenweg zu nennen, der den Gewerbebetrieb erschließt. Weitere Lärmemissionsquellen stellen die südlich des Plangebietes verlaufende Ellernstraße und die sich ca. 100 m südlich des Plangebietes erstreckende Autobahn A 2 dar.

Gewerbelärmemissionen entstehen derzeit durch die Nutzung des Gewerbebetriebes als Zentrallager sowie durch zu- und abfahrende Lkw und Pkw.

Eine Belastung des Plangebietes durch Schadstoffemissionen ist infolge der bestehenden gewerblichen Nutzung als Zentrallager nicht zu erwarten. Schadstoffemissionen, die auf das Plangebiet wirken, sind in erster Linie durch KFZ-Verkehr der nahe gelegenen Autobahn A 2 zu erwarten.

Aufgrund der im Umfeld vereinzelt vorhandenen Wohnbebauung setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen fest. Damit wird der Störungsgrad der Betriebe und Anlagen berücksichtigt und die umliegende vorhandene Wohnbebauung vor gewerblichen Immissionen geschützt.

Die Gliederung des Gewerbegebietes orientiert sich an den Betriebsarten der Abstandsliste für Gewerbe- und Industriegebiete. Dabei werden die nutzungseingeschränkten Festsetzungen nach den Immissionen Schall, Gerüche, Stäuben und Erschütterungen differenziert.

Wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sollen nur diejenigen Betriebsarten aufgenommen werden, die - bedingt durch die Art ihrer Anlagen - im Nahbereich keine wesentlich störenden Emissionen von Gerüchen, Stäuben oder Erschütterungen verursachen können.

Aufgrund eines einzelnen Wohngebäudes, das in ca. 70 m Entfernung südlich zum Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt, sind innerhalb des Plangebietes nur gewerbliche Nutzungen der Abstandsklasse VII sowie Betriebe planungsrechtlich zulässig, die aufgrund ihrer Lärmemissionen in einem Abstand bis 500m zur reinen Wohnbebauung zulässig sind (in der Abstandsliste der Klassen V und VI mit * gekennzeichnet).

In dem Gewerbegebiet werden keine Anlagen der Abstandsklasse I bis IV (Abstände mind. 500 m und mehr) aufgenommen, da die fehlenden Abstände zu den Wohngebäuden durch einen vertretbaren Aufwand für Lärmschutz - nämlich die Einhaltung der festgesetzten Schallleistungspegel - nicht zu besorgen sind.

Für den Fall einer Bebauung im südlichsten Bereich des festgesetzten Baufensters wird darüber hinaus festgesetzt, dass eine Einzelfallprüfung erforderlich ist, sollte der erforderliche Mindestabstand zu Wohngebäuden von 100 m nicht eingehalten werden können. Damit sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung wird für die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes übernommen.

12. 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.

Der Bebauungsplan ermöglicht im Bereich der überbaubaren Fläche eine zusätzliche Versiegelung von natürlichen Böden. Bei Realisierung des Vorhabens ist somit ein Verlust bzw. eine nachhaltige Veränderung des anstehenden Bodentyps nicht zu vermeiden.

Im Bereich der privaten Grünfläche sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann die Bodenfunktion langfristig gesichert werden.

Da der überwiegende Teil des Plangebietes bereits heute innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelegen ist, und es sich bei dem Erweiterungsbereich zum Teil um bereits heute baulich genutzte Flächen handelt, wird die Planung aus Sicht des Bodenschutzes für vertretbar gehalten.

Gemäß der Karte des Geologischen Dienstes eingestufte schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden (LGD NRW 2007).

Altlastverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.

13. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

14. Kampfmittel

Verdacht auf Vorhandensein von Kampfmitteln besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

15. Richtfunkstrecken

Über das Plangebiet führen drei Richtfunkverbindungen, die beeinträchtigt werden, wenn folgende Bauhöhen überschritten werden: Richtfunktrasse Link 305554363: 36m, Link 305555931: 40m und Link 305551734: 25m. Auch Baukräne dürfen nicht in diese Richtfunktrassen hineinragen.

Durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe von maximal 72,5 m ü.NN im Bebauungsplan sind im Plangebiet, das eine Geländehöhe zwischen ca. 53-54 m ü.NN aufweist (der Wall ist auszunehmen, da er mit der Baumaßnahme abgetragen wird), Bauhöhen von nur ca. 18,5-19,5 m zu realisieren.

16. Bodenschätze

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Raseneisenstein verliehenen Distriktfeld "Friedrich der Große" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Minden". Eine "Erlaubnis" klärt lediglich welches Unternehmen in einem Gebiet Anträge auf Durchführung von Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Die Durchführung konkreter Maßnahmen (z. B. Untersuchungsbohrungen) bedarf einer separaten Genehmigung.

Informationen über einen erfolgten Abbau von Mineralien oder über mögliche künftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten sind nicht bekannt.

Ebenso befindet sich das Plangebiet im Erlaubnisfeld Minden der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um öffentlich rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

17. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 2,45 ha
Gewerbegebiet	ca. 1,83 ha
Verkehrsfläche öffentlich	ca. 0,22 ha
Flächen für Maßnahmen	ca. 0,36 ha
Private Grünfläche	ca. 0,03 ha

18. Realisierung / Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Die aus dem Projekt resultierenden Maßnahmen zur sozialen und technischen Infrastruktur gehen ebenfalls zu Lasten des Vorhabenträgers. Entsprechende vertragliche Regelungen sollen bis zum Satzungsbeschluss in einem Erschließungsvertrag getroffen werden.

Der Stadt Porta Westfalica entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten.

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Porta Westfalica am 22.09.2014 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Porta Westfalica, den 23.10.2014

Der Bürgermeister
