

Wir haben Ihr Dokument umgewandelt, es beginnt auf der nächsten Seite

Dieses Word-Dokument wurde aus Sicherheitsgründen in das PDF-Format umgewandelt.

Das ursprüngliche Dokument ist noch verfügbar. Klicken Sie einfach auf den Link um es zu öffnen.

Das Dokument muss hierfür allerdings erst durch Ihren Administrator freigegeben werden. Hierüber werden Sie per E-Mail benachrichtigt.

Hinweis: Es erfolgt keine automatische Freigabe von dem/n Dokument/en, bitte wenden Sie sich an Ihren Systemverwalter, um die Datei/en zu erhalten.

[Freigabestatus prüfen](#)

We have converted your document, it starts on the next page

This Word document was converted to the PDF format for security reasons.

The original document is still available. Just click on the link to open it.

However, your administrator needs to approve this and you'll be notified once this has happened.

[Check release status](#)

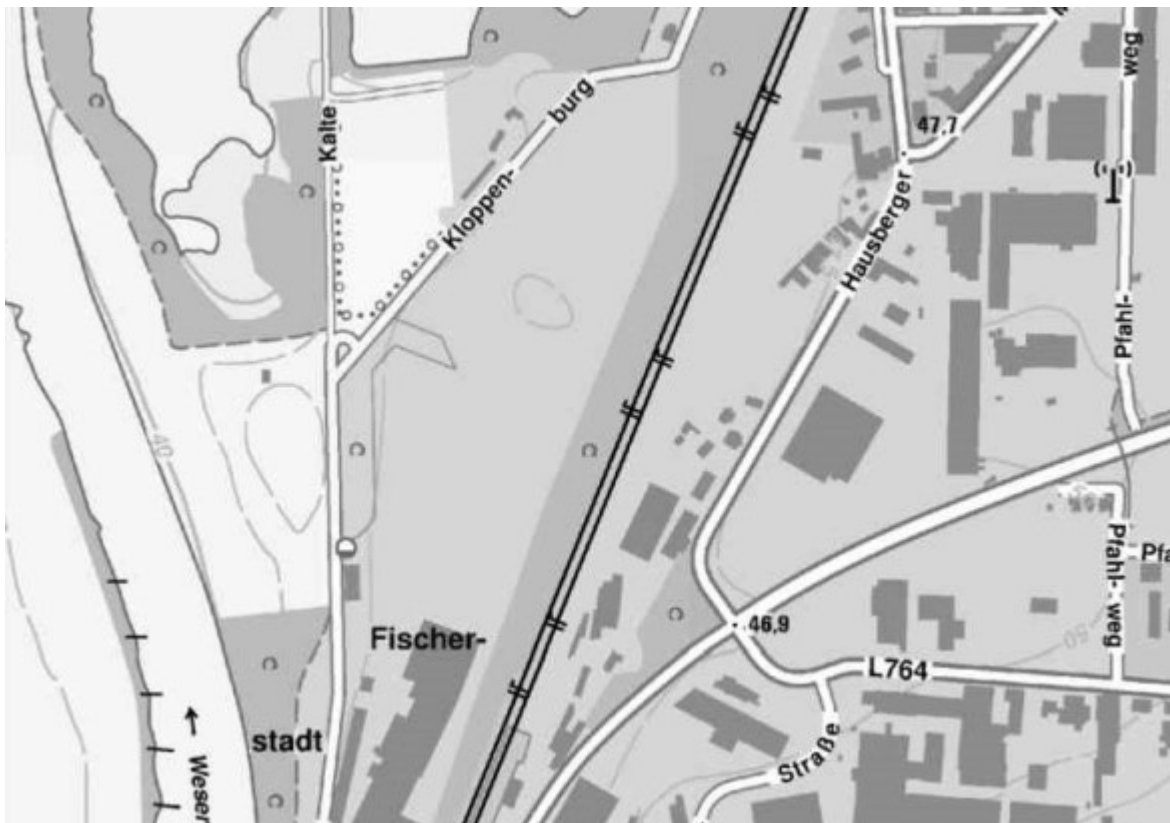


STADT PORTA WESTFALICA

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Neesen, Gewerbegebiet An der Pforte“ – Neesen

Ortsteil: Neesen

Änderungsgebiet: südlich der Straße Kloppenburg / westlich der Gleisanlagen / östlich der Straße An der Pforte



Begründung

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

Inhaltsübersicht

1.....	Allgemeines	3
1.1	Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung	3
1.2	Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	3
1.2.1	Räumliche Einordnung	3
1.2.2	Beschreibung des Bestandes	4
1.3	Planungsrechtliche Grundlagen	6
1.3.1	Regionalplan	6
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan	6
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan	7
1.3.4	Landschaftsplan	8
2.....	Ziele und Zwecke der Planung	8
3.....	Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds	9
3.4	Verkehr und Erschließung	10
3.5	Ver- und Entsorgung	11
4.....	Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie / Denkmalpflege	14
5.....	Belange der Umwelt	15
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	15
5.2	Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	15
5.3	Artenschutz	16
5.4	Bodenschutz, Klimaschutz und Energieeffizienz	18
5.5	Belange des Gewässerschutzes	18
5.6	Altlasten und Kampfmittel	18
5.7	Schallemission	20
6.....	Umsetzung der Bauleitplanung	23
6.1	Bodenordnung	23
6.2	Flächenbilanz	23
6.3	Planungsüberlagerung	23

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Neesen, Gewerbegebiet An der Pforte“

Stand: Satzung

1. Allgemeines

1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neesen der Stadt Porta Westfalica (Flurstücke 356, 507, 508, 531, 532, 533, 563 und 564, Flur 6 der Gemarkung Neesen) und weist eine Gesamtfläche von ca. 7,28 ha auf. Derzeit ist die Fläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als kleingliedrige Gewerbefläche mit innerer Erschließung ausgewiesen.

Das südlich des Bebauungsplangebiets gelegene Unternehmen hat dringlichen baulichen Erweiterungsbedarf, um seinen Betrieb zukunftsorientiert aufstellen zu können. Dieser Bedarf kann auf dem heutigen Betriebsgrundstück nicht realisiert werden. Um dieses Vorhaben realisieren zu können sowie den Bebauungsplan an zukünftige Anforderungen anzupassen, soll die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 aufgestellt werden.

1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

1.2.1 Räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich zwischen Weser und der Eisenbahntrasse Minden - Bielefeld der Deutschen Bahn in Porta Westfalica - Neesen. Momentan stellt sich der Bereich als Gewerbefläche dar. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch Gewerbebetriebe, Wohnbebauung, eine Eisenbahntrasse sowie die Weser. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Straße An der Pforte, welche das Gewerbegebiet erschließt und an die Hausberger Straße (B482) anschließt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Weser. Südlich befindet sich Gewerbefläche und westlich liegen Gleisanlagen. Das Plangebiet weist ein Gefälle von Osten nach Westen von etwa 2,5 m auf. Im Westen entlang der Straße An der Pforte liegt das Geländenniveau auf etwa 45 m über Normalhöhennull (NHN) und im Osten auf etwa 47,5 m über NHN. Erschlossen wird das Plangebiet über eine westliche sowie eine nördliche Zufahrt an der Straße Kloppenburg. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 1: Amtliche Basiskarte, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarze Strichlinie) (ohne Maßstab) (Quelle: TimOnline NRW 2021 | eigene Überarbeitung)

1.2.2 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt. Bis 1986 diente es als Altschwellenlager der Deutschen Bahn und wurde in der Zwischenzeit teilweise von einem benachbarten Kieswerk als Lagerfläche und wird aktuell vom südlich liegenden Unternehmen als Lagerfläche genutzt. Das Areal an sich ist nach Sanierungsarbeiten großflächig aufgefüllt worden und liegt ca. 3 m über Straßenniveau. Umrandet ist dieser Bereich von einem Grünstreifen mit Hecken, Baumbestand und einem aufgeschütteten Sichtschutzwall im Norden und Osten. In südlicher sowie westlicher Richtung schließen sich weitere Gewerbeflächen an. Die Erschließung des Areals erfolgt über eine Zufahrt

im Westen an der Straße Kloppenburg sowie über eine Noteinfahrt im Norden. Weitere Details der Bestandssituation sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.



Abb. 2: Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (weiße Strichlinie) (ohne Maßstab) (Quelle: TimOnline NRW 2021 | eigene Überarbeitung)

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

1.3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Planbereich als Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzung dargestellt. Im Osten schließt sich ein Bereich an, der als Gewerbe- und Industriebereich dargestellt ist. Im Norden grenzt ein allgemeiner Siedlungsbereich an das Plangebiet an.

Die geplante gewerbliche Nutzung des Areals stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung überein.

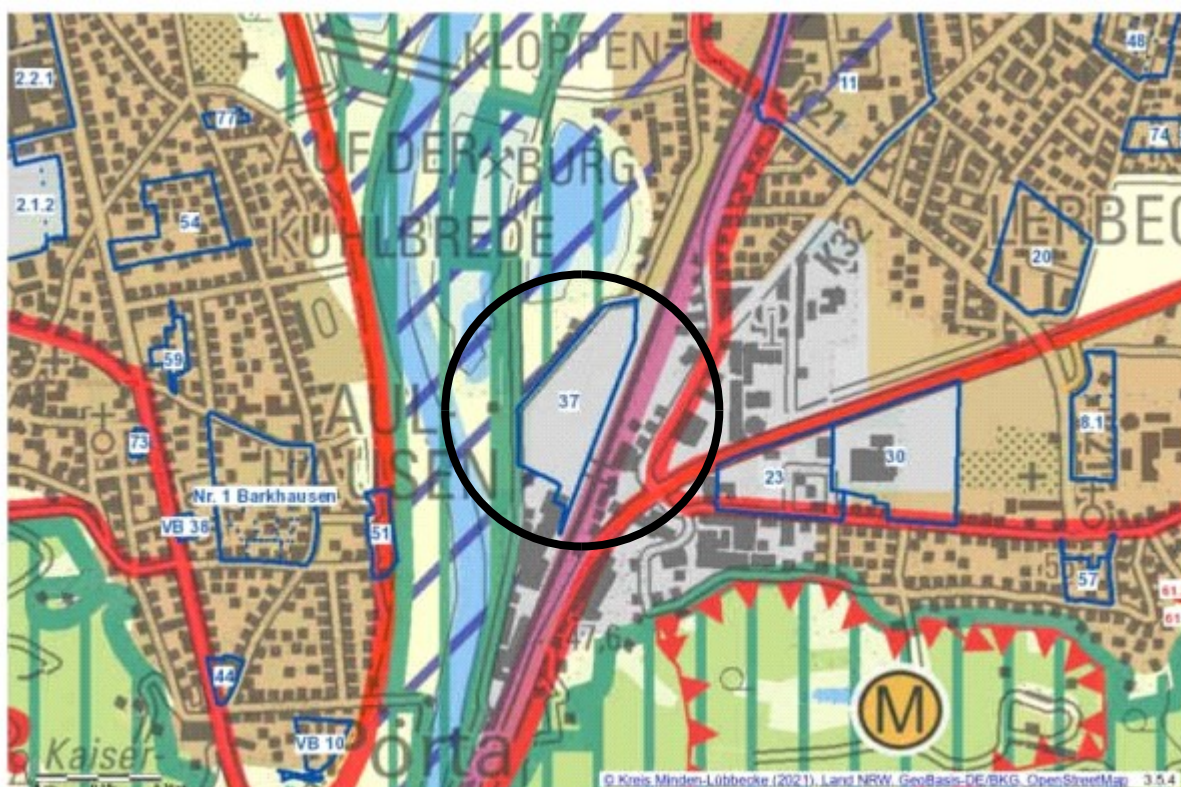


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis) (ohne Maßstab) (Quelle: Kreis Minden-Lübbecke | eigene Überarbeitung)

1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt, das im Westen durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt begrenzt wird. Des Weiteren ist der Geltungsbereich mit Flächen mit Bodenbelastungsverdacht und/oder der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, überlagert. Des Weiteren verläuft im Süden des Plangebiets eine Richtfunktrasse von Südosten nach Nordwesten. Der Bebauungsplan kann als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Somit wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

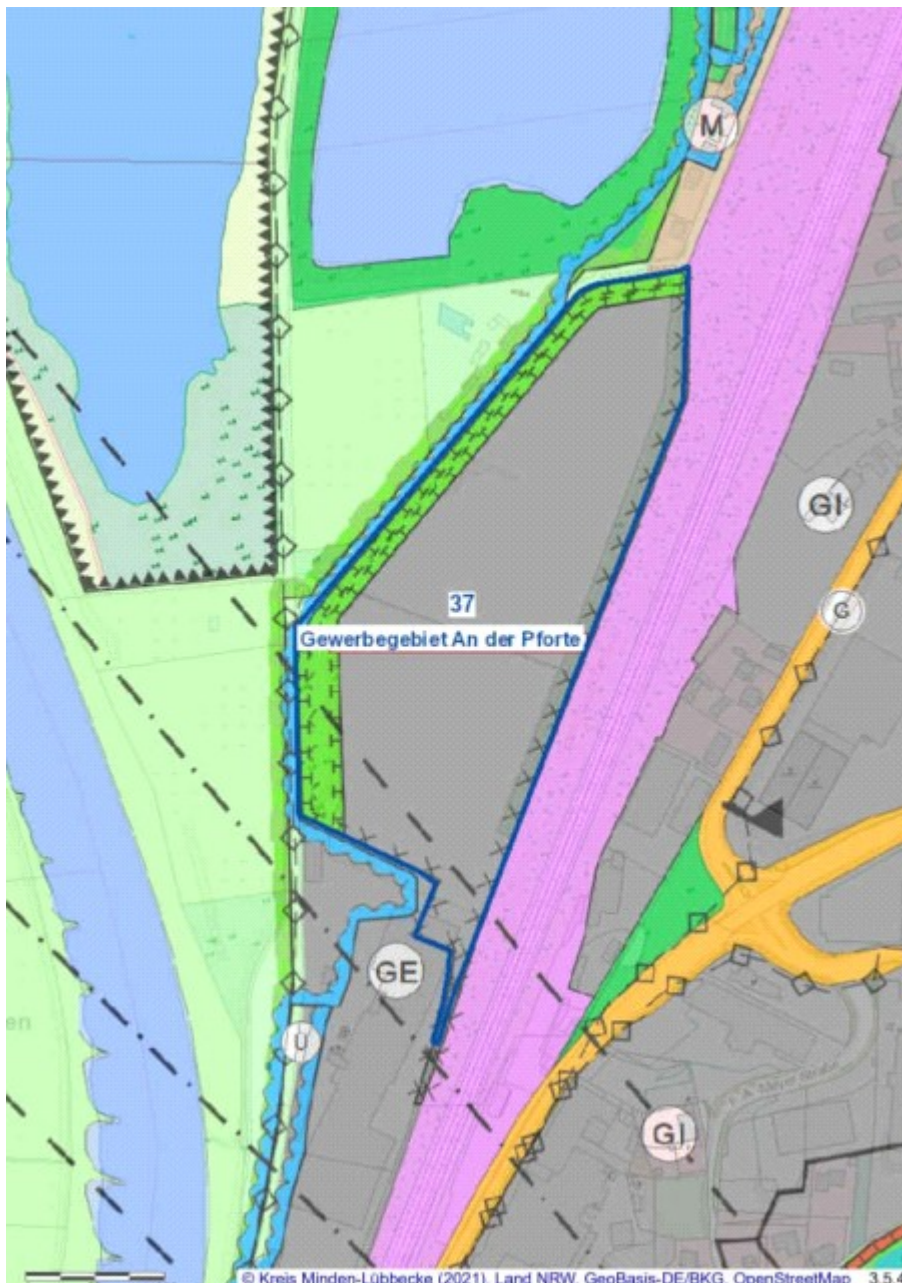


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (weiße Strichlinie) (ohne Maßstab) (Quelle: Kreis Minden-Lübbecke | eigene Überarbeitung)

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan

Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 37 setzt ein gegliedertes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,1 fest. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 60 m ü NN und es dürfen maximal drei Vollgeschosse errichtet werden. Südwestlich und nördlich führt eine Erschließungsstraße in das Gebiet. Im Inneren ist die Erschließung für kleinteilige Gewerbenutzung vorgesehen. Parallel zur inneren Erschließungsstraße verläuft im Osten ein Bahnanschlussgleis. Dieses zweigt vom Hauptgleis der Bahnstrecke von Porta Westfalica nach Minden ab. Am Rand des Plangebiets sind Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen und im Norden sowie Osten ist das Anlegen eines Sichtschutzwalls fest gesetzt.



Abb. 5: Abbildung des Bebauungsplans Nr. 37 „Neesen, Gewerbegebiet An der Pforte“ der Stadt Porta Westfalica, mit Kennzeichnung der Überlagerung des Plangebiets (alte Plangebietsgrenze) (ohne Maßstab) (Quelle:Stadt Porta Westfalica | eigene Überarbeitung)

1.3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Porta Westfalica“ des Kreises Minden-Lübbecke, weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Schutzgebiete wie zum Beispiel Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet aus.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht eine kleinteilige Gewerbenutzung und eine innere Erschließung vor. Da das Plangebiet zukünftig nur noch von einem Unternehmen genutzt werden soll, ist eine kleinteilige Gliederung nicht mehr erforderlich. Aus diesem Grund ist das Ziel, aus den gegliederten Gewerbeflächen und der inneren Erschließung eine zusammenhängende Gewerbefläche zu schaffen. Die Erschließung soll über eine bereits bestehende Zufahrt von der Straße Kloppenburg erfolgen. Um auf den Gewerbeflächen zukünftigen Erfordernissen an Flächenbedarf und Höhenentwicklung zu

entsprechen, soll die GRZ auf GE-übliche 0,8 und die Höhenbegrenzung auf 65 m ü NHN angepasst werden.

3. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Umgebungsbereich des Plangebietes befinden sich potenziell störepfindliche Nutzungen. Um mögliche Lärmkonflikte zwischen diesen Nutzungen und der geplanten gewerblichen Nutzung auszuschließen, soll das Plangebiet wie bisher als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4)-(9) BauNVO gegliedert werden. Die Gliederung der Fläche erfolgt nach Lärmkontingenten in zwei Bereiche. Die Kontingente für die Bereiche wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens von der DEKRA¹ ermittelt. Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden, um dem vorrangigen Ziel, gewerbliche Flächen für das verarbeitende Gewerbe zu schaffen, Rechnung zu tragen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet ist bisher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,1 festgesetzt. Des Weiteren ist die Gebäudehöhe mit 60 m über NN angegeben. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die Grundflächenzahl auf 0,8 und die maximale Gebäudehöhe auf 65 m über NHN angepasst werden. Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,8 entspricht der im § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten für Gewerbegebiete. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung des Baugrundstückes möglich. Bei der Berechnung der Höhen der baulichen Anlagen ist als oberer Bezugspunkt, der Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) maßgeblich. Die Anzahl der möglichen Vollgeschosse bleibt mit drei unverändert. Ausgehend von der Höhe des derzeitigen Geländes wären Gebäudehöhen bis ca. 20 m zulässig.

3.3 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, dass sich die Neubauten im Plangebiet in die Umgebung integrieren.

Analog zur angrenzenden Bestandsbebauung sowie den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, sollen Festsetzungen im Hinblick zur Dachform und Werbeanlagen getroffen werden.

Als zulässige Dachform im gegliederten Gewerbegebiet GE(N) 1 sowie GE(N) 2 sind aufgrund der Orientierung an der Funktion bzw. der Nutzung Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 5° zulässig. Zudem soll ein Verbot von grellfarbigen und reflektierenden Fassadenteilen und Baumaterialien festgesetzt werden, um das Ortsbild nicht gravierend zu beeinträchtigen.

¹ Prognose von Schallimmissionen (DEKRA), Bielefeld Juni 2021

Ermöglicht werden Werbeanlagen an den Gebäuden (an der Fassade), aber auch auf den Grundstücksfreiflächen (z. B. Einfahrtsschilder). Die Werbeanlagen werden bezüglich ihrer Größe begrenzt. Ebenfalls sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben nicht gestattet.

Die Flachdächer der geplanten Neubauten sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Lichtkuppeln und PV-Anlagen.

Aus stadtgestalterischen und mikroklimatischen Gründen sind die zusammenhängenden Stellplatzanlagen zu durchgrünen und je 6 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger standortheimischer Laubbaum und 10 standortheimische Sträucher zu pflanzen.

Als Abgrenzung des Plangebiets zur freien Landschaft und zum Erhalt der vorhandenen Vegetation wird im Osten eine ca. 15,5 m bzw. eine ca. 12,5 m breite und im Westen eine 30 m breite sowie im Norden und Nordwesten eine ca. 18,1 m bzw. ca. 19 m breite Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ebenfalls ist im Norden und Osten die Erhaltung eines 3 – 4 m hohen Sichtschutzwalls zum Schutz der in direkter Nachbarschaft befindlichen Wohnbebauung festgesetzt. Außerdem sind aus diesen Gründen die funktional und technisch frei verfügbaren Gebäudefassaden ab einer Fläche von 300 m² zu begrünen.

Um die nachaktive Tierwelt vor Beeinträchtigungen zu schützen, ist eine entsprechende tierfreundliche Beleuchtung zu installieren. In diesem Rahmen wird die Abschirmung, die Lichtfarbe der Leuchtmittel, die Bauweise der Lampengehäuse sowie der Umfang der Beleuchtung festgesetzt.

3.4 Verkehr und Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Zufahrt von der Straße Kloppenburg. Um einen gefahrlosen LKW-LKW-Begegnungsverkehr zu ermöglichen, soll die Straße Kloppenburg bis zur geplanten Einfahrt im Westen auf 6 m verbreitert werden. Hier besteht bereits heute eine Zufahrt, die im aktuellen Bebauungsplan als Pflanzfläche festgesetzt ist. Sie soll mit der Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden und das Plangebiet über die Straße Kloppenburg an das örtliche Verkehrsnetz, die Straße An der Pforte und weiter die Hausberger Straße (B482), anschließen. Darüber hinaus wird eine Bedarfszufahrt im Norden an der Straße Kloppenburg festgesetzt. So soll gewährleistet werden, dass das Plangebiet auch im Falle eines Hochwassers über die nördliche Zufahrt uneingeschränkt für Rettungskräfte erreichbar ist.

Über die Verkehrssituation an der Einmündung An der Pforte – Hausberger Straße (B 482) wurde ein Gutachten erstellt. Das Gutachten zeigt im Ergebnis Möglichkeiten auf, wie die Situation an die zu erwartende Verkehrsstärke angepasst werden kann. ²

Die zu priorisierende Anpassungsmöglichkeit lautet wie folgt: *„Eine weitere (und/oder) Maßnahme sieht einen vorgeschalteten Signalgeber vor dem Kurvenbereich vor. Dies*

² Verkehrsuntersuchung „An der Pforte“ (SHP Ingenieure), Hannover 2020

führt dazu, dass die Fahrzeuge bereits vor Erreichen des Kurvenbereichs wartepflichtig sind, sofern sich direkt am Knotenpunkt bereits ein Rückstau gebildet hat. Somit können entgegenkommende Fahrzeuge ungehindert die Fahrbahn im Kurvenbereich befahren.“ (siehe Seite 18)

Durch diese Maßnahme wird die geforderte Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität am Knotenpunkt B 482 / An der Pforte im Vergleich zur aktuellen Situation verbessert, da ein Rückstau auf die Bundesstraße aufgrund des problematischen Begegnungsverkehrs im Kurvenbereich am alten Brückenkopf ausgeschlossen werden kann. Zudem wird die Schaltung der Signalanlage an dem Knotenpunkt nicht zugunsten der Straße An der Pforte angepasst, sodass auch der Verkehrsfluss auf der B 482 nicht beeinträchtigt wird. Diese Maßnahme ist nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes, sondern erfolgt separat.

Da im Zuge der Bebauungsplanänderung keine Tiefenerschließung mit einem Bahnanschlussgleis mehr notwendig ist, kann auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche verzichtet werden. Wenn für das Unternehmen der Bedarf an einem Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn besteht, kann dieser auf dem privaten Grundstück realisiert werden, da es direkt an die Flächen der Bahn angr enzt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Plangebiet wird an die öffentlichen Versorgungsnetze angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets erfolgt über Anschlüsse an den vorhandenen Schmutzwasserkanal nördlich und südlich des Plangebiets. **Das Schmutzwasser wird über eine Freispiegelleitung** dem öffentlichen Netz zugeführt. Es wird anschließend zur Kläranlage Leteln gepumpt. Unter Zugrundelegung der Berechnungen der Abwasserbetriebe der Stadt Porta Westfalica zum derzeit gültigen Bebauungsplan, aktualisiert mit den jetzigen Daten, ergeben sich folgende Werte:

Gesamteinzugsgebiet:	ca. 7,28 ha	
Schmutzwasserabflussspende:	0,5 l/(s*ha)	
Trockenwetterabfluss:	$Q_t = 7,28 \text{ ha} * 0,5 \text{ l/(s*ha)}$	= 3,64
Fremdwasserzuschlag:	100 % Q_t	= 3,64
Gesamtabfluss:		= 7,28 l/s

Gewähltes Rohr: PP DN 200

Zusätzliche Schmutzwasser aus dem Produktionsprozess werden ebenfalls über die Freispiegelleitung und die städtische Pumpenanlage der Kläranlage Leteln zugeführt.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Aufgrund der Altlastenkennzeichnung durch die industrielle Vornutzung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich ohne die

Gefahr, dass umweltgefährdende Stoffe ausgewaschen werden und so in das Grundwasser gelangen.

Das Niederschlagswasser wird getrennt gesammelt und dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Sämtliches Dachwasser wird über die Dachbegrünung in separat geführten Leitungen aufgenommen und direkt der städtischen Weserleitung zugeführt. Für den Produktionsprozess wird ein Teil des Dachwassers in unterirdischen Speicherbecken aufgenommen und wiederverwendet.

Das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen wird über separat geführte Leitungen aufgenommen und dem angrenzenden, städtischen Regenklärbecken zugeführt. Von da aus wird es gereinigt und ebenfalls anschließend der städtischen Weserleitung zugeführt. Die Weserwasserleitung ist auf eine Menge von 575 l/sec. ausgelegt worden. Dadurch ist eine Ableitung des Niederschlagswassers aus dem gesamten B-Plangebiet gewährleistet.

Die Berechnung der Niederschlagsmengen erfolgt gemäß der DIN 1986-100 nach einem 5-jährigen Regenereignis. Dieses bezieht sich auf einen 15-minütigen Starkregen und ist Stand der derzeitigen Technik. Zur Vermeidung von möglichen Überflutungen ist im Rahmen des Entwässerungsantrages ein Überflutungsnachweis zu erbringen. Damit werden mögliche Starkregenereignisse auf dem Gelände in geeigneten Bereichen zurückgehalten.

Das Regenklärbecken ist bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend berechnet und auch umgesetzt worden. Mit dem bestehenden Regenklärbecken werden die gesamten Niederschlagsmengen aus dem B-Plangebiet in ausreichendem Maße geklärt.

Hydraulische Berechnung Niederschlagsmengen und Regenklärbecken

Die zur Bemessung maßgebliche Regenspende beträgt:

Regenhäufigkeit: $n = 0,2 \rightarrow \varphi = 2,252$

Regenspende: $r_{10.0,2} = 100 \text{ l(s*ha)} * 2,252 = 225,2 \text{ l(s*ha)}$

Ermittlung A_{red}

Gesamtfläche des Plangebietes: ca. 7,28 ha

	Art der Fläche	Flächengröße (ha)	Abflussbeiwert (Ψ)	A_{red} (ha)
1.	Gewerbegebiet	4,78 ha		
	davon Dachfläche mit Dachbegrünung (Direkteinleitung)	2,78 ha	0,90	2,5
	davon Verkehrsfläche Betrieb	ca. 2,0 ha	0,9	1,8
2.	Öffentliche Verkehrsfläche	0,03 ha	0,39	0,027
3.	Grünflächen	1,85 ha	0,1	0,185
	Summe			4,512

Das Regenklärbecken ist nach Q_{krit} bemessen. Hiernach ergibt sich für die angeschlossene Fläche (A_{red}) von 4,25 ha ein kritischen Bemessungszufluss von 63,75 l/sec. $\hat{=} 230,00 \text{ m}^3 / \text{Std}$. Unter Zugrundelegung des neu errechneten Wertes von 4,512

(A_{red}), abzüglich der Direkteinleitung des Dachwassers von 2,5, ergibt sich ein Wert von $2,014(A_{red})$. Das vorhandene Regenklärbecken hat ein Fassungsvermögen nach dem oben genannten Wert (4,512) von 50 m^3 , wodurch die jetzt angeschlossene niedrigere Menge ausreichend aufgenommen werden kann. Das Becken selbst wird im Dauerstau betrieben.

Löschwasserversorgung

Die für den Grundschutz erforderlichen Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV und den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) -Arbeitsblatt W 405- zu bemessen (§ 4 und § 14 i. V. m. § 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW). Auf dieser Grundlage errechnet sich für den ausgewiesenen Geltungsbereich ein Bedarf von mind. $192 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2 Stunden (Tabelle 1 Arbeitsblatt W 405 DVGW).

Von Seiten der Stadtwerke Porta Westfalica können im Brandfall $96 \text{ m}^3/\text{h}$ Löschwasser für zwei Stunden bereitgestellt werden. Diese Menge reicht nicht aus.

Aus diesem Grund ist für den sich ansiedelnden Betrieb eine private Löschwasserbevorratung notwendig und im späteren Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Hochwasserschutz

Der nordwestliche Teil des Plangebietes befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weser. Die genaue Lage ist der folgenden Karte zu entnehmen.



Abb. 5: Abbildung des Überschwemmungsgebietes der Weser (ohne Maßstab) (Quelle:geoPortal Kreis Minden-Lübbecke | eigene Überarbeitung)

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

- a. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- b. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- c. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben (vgl. § 78 Abs. 3 WHG).

Weiterhin gelten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Verbotstatbestände der §§ 78 Abs. 4, 78a Abs. 1 WHG. Demnach sind in festgesetzten Überschwemmungsgebieten folgende Maßnahmen grundsätzlich untersagt:

- a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
- b. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
- c. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- d. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
- e. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- f. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- g. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gem. § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 und § 75 Abs. 2 WHG entgegenstehen,
- h. die Umwandlung von Grünland in Ackerland und
- i. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Maßnahmen, die unter die genannten Verbotstatbestände fallen, bedürfen einer separaten hochwasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung bzw. Zulassung, die nur im Einzelfall und unter gesetzlich definierten Voraussetzungen erteilt werden kann (vgl. §§ 78 Abs. 5, 78a Abs. 2 WHG). Zuständige Genehmigungsbehörde ist vorliegend die Bezirksregierung Detmold.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet betrifft lediglich den unbebauten Gehölzstreifen sowie die öffentliche Verkehrsfläche. Durch die geringe Verbreitung der Fahrbahn der Straße Kloppenburg wird das Überschwemmungsgebiet nicht nachteilig beeinflusst.

4. Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie / Denkmalpflege

Durch archäologische Funde wurde westlich des Plangebietes ein Gräberfeld unbekannter Ausdehnung entdeckt. Der Flurname „Totenacker“ deutet als weiteres Indiz auf ein Gräberfeld hin.

Eine archäologische Voruntersuchung ist nicht notwendig, da in der Vergangenheit eine tiefgründige Bodensanierung des Plangebiets vorgenommen wurde. Diese Arbeiten wurden fachlich begleitet und mit einem Gutachten festgehalten. Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass unberührter und für die Archäologie wichtiger Boden in einer Tiefe ab 4 m zu finden ist.

Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit historischen Bodenfunden ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5. Belange der Umwelt

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Hierzu wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Gemäß dem Umweltbericht³ treten durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Neesen, Gewerbegebiet an der Pforte“ keine bis geringe Konflikte mit den einzelnen Schutzgütern auf. Die wesentlichen Konflikte entstehen durch den Verlust von anthropogen geprägten Biotopflächen mit geringer Wertigkeit.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind nicht zu erwarten. Gleiches gilt für das Schutzgut Kultur sowie sonstige Sachgüter wie z. B. den Denkmalschutz. Auch die Wechselwirkung der Schutzgüter untereinander führt zu keinen zusätzlichen, größeren Umweltauswirkungen.

5.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang bereits gewerblich genutzten Flächen. Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehen für diese Nutzungen bereits die planungsrechtlichen Grundlagen.

Die Flächeninanspruchnahme wird somit nicht erstmals durch die Bebauungsplanänderung rechtlich ermöglicht.

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und unvermeidbaren Eingriffe durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Im Umweltbericht werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der vom Vorhaben ausgehenden Wirkung auf folgende Schutzgüter benannt:

- Wasser: Auffangen, behandeln und einleiten des gesamten Oberflächenwassers in die öffentlichen Entsorgungsnetze,
- Tiere: Einsetzen Fledermaus- und Insektenfreundlicher Beleuchtung, einhalten der Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen des § 44 BNatSchG,
- Pflanzen: Beschränkung der Aktivitäten der Baumaßnahmen, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

³ Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Neesen, Gewerbegebiet an der Pforte“ der Stadt Porta Westfalica, Heinrich Haßfeld - Nagel Landschaftsarchitekten & Ingenieure. Bad Oeynhausen. August 2021

Die im Umweltbericht benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden weitgehend als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen oder Regelungsbestandteil des städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die gegebenenfalls zu kompensieren wären entstehen nur insoweit die Flächeninanspruchnahmen durch die Bebauungsplanänderung über das bislang rechtlich mögliche Maß hinausgehen. Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt ein Vergleich der nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan möglichen Flächennutzungen mit denen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten sind und keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

5.3 Artenschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 wurde eine Artenschutzprüfung⁴ durchgeführt. Hier wurde untersucht, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) werden für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 30 Arten für das Messtischblatt 3719 „Minden“, Quadrant 2 als planungsrelevant genannt (zwei Säugetierarten, 27 Vogelarten und eine Reptilienart). Gemäß LINFOS (Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) werden für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 14 planungsrelevante Tierarten genannt (10 Säugetierarten, eine Vogelart sowie drei Amphibienarten). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt.

Die Ortsbegehung der Plangebietsflächen sowie dessen Umgebung erfolgte am 13. Juli 2021.

Im Zuge der faunistischen Untersuchungen zum Plangebiet fand eine Begehung zur Ermittlung des Artenspektrums von Säugetieren, Vögeln, Amphibien und Reptilien statt. Dabei wird überprüft, ob die Arten der Artenliste am Vorhabenstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahmen für häufige und verbreitete Vogelarten :

⁴ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Neesen, Gewerbegebiet An der“ der Stadt Porta Westfalica. (Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. Juli 2021.

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Vermeidungsmaßnahmen für Zauneidechsen:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) BNatSchG für die Zauneidechse auszuschließen, sollte vor Baubeginn und vor Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechse (Anfang März) im östlichen und nördlichen Randbereich der Schotterfläche entlang der Gehölze ein Reptilienschutzzaun errichtet werden. Hierdurch kann verhindert werden, dass die Zauneidechsen in das Baufeld einwandern. Nach der Rodung von den wenigen randlichen Gehölzen (bis Ende Februar, ohne schweren Maschineneinsatz), sollten die Rodungsflächen ab Mitte April (nach der Überwinterung) nach Zauneidechsen abgesucht werden. Werden Zauneidechsen gefunden, sollten diese in den Bereich des Bahndammes umgesiedelt werden. Anschließend sollte der Reptilienschutzzaun an die Baufeldgrenze versetzt werden.

Eine artenschutzrechtlich relevante Störwirkung durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Neesen, Gewerbegebiet An der Pforte“ und eine daraus resultierende Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Die östlichen und nordöstlichen Randbereiche der Schotterfläche stellen potenzielle Zauneidechsenhabitate dar. Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, sollten nordöstlich des Plangebiets und westlich des Bahndammes zwei Stein- und Totholzhaufen auf Sand angelegt werden. Diese Haufen sollten zwei bis drei Meter breit, 5-10 Meter lang und ca. einen Meter hoch sein.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Neesen, Gewerbegebiet An der Pforte“ unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie umweltfachlichen Baubegleitung und der gestuften Vorgehensweise keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst .

Die Vermeidungsmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Bodenschutz, Klimaschutz und Energieeffizienz

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) der Vorsorgegrundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) im besonderen Maße erfüllen (§ 12 Abs. 8 Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen“ .

Da es sich beim Plangebiet um eine sanierte, brachliegende Industriefläche handelt, sind mit dem geplanten Vorhaben keine zusätzlichen, nachteiligen Auswirkungen für den Bodenschutz zu erwarten.

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung vom 07.10.2019 aufgenommen und beschlossen, bei der Neuaufstellung, Änderung und Erweiterung von Bebauungsplänen zukünftig darauf hinzuwirken, dass bei einer Bebauung mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis 15 Grad Dachneigung eine mindestens extensive Dachbegrünung zu erfolgen hat.

Dachflächen, die für die solare Energiegewinnung genutzt werden, sind von der Pflicht zur Dachbegrünung auszunehmen.

5.5 Belange des Gewässerschutzes

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Westlich des Plangebiets verläuft die Weser. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

5.6 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Nachdem auf dem Altstandort „Schwellenlager“ Registriernummer 3719-0049-AL, das Altschwellenlager der Deutschen Bahn AG und die Eisensortieranlage aufgelöst wurden, ist im Jahr 1990 ein Altlastengutachten erstellt worden. Dieses wies eine hohe Belastung des Bodens mit Schwermetallen und anderen schädlichen Stoffen nach. Das Plangebiet ist in Folge von Sanierungsarbeiten 1992 von diesen Altlasten befreit worden. Im Anschluss wurde 1993 ein Abschlussbericht über die Sanierungsmaßnahmen verfasst. Dieser bescheinigt, dass zu diesem Zeitpunkt kein weiterer Sanierungsbedarf für Boden

und Grundwasser nötig waren.⁵

Im Jahr 2020 wurde ein ergänzendes bodentechnisches Gutachten für den nördlichen Teil des Plangebiets erarbeitet. Es wurde ermittelt inwieweit Belastungen im Boden verblieben sind und eine Gefährdung des Grundwassers vorliegt. Außerdem wurde eine allgemeine Baugrundbeurteilung durchgeführt.⁶

Die Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

Gefährdungseinschätzung

„Im Großteil des Untersuchungsgebiets sind bei der Untersuchung keine auffälligen Bodenablagerungen sowie Schadstoffwerte festgestellt worden. Lokal wurden bei RKS 11b' erhöhte PAK-Gehalte im Feststoff und Eluat festgestellt (s. Anlage 1.5). Aufgrund der Tiefenlage der Schicht, die im Grundwasserschwankungsbereich liegt, ist eine Gefährdung des Grundwassers nicht auszuschließen, da der entsprechende Prüfwert der BBodSchV überschritten wird. Ergänzende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung sind hiermit angezeigt. Für Detailuntersuchungen des Grundwassers empfehlen wir mindestens drei temporäre Grundwassermessstellen im näheren Umfeld des genannten Aufschlusspunkts erstellen und Grundwasseruntersuchung auf PAK (EPA) durchführen zu lassen.“ (siehe Seite 31)

Die darin geforderten Grundwassermessungen haben bereits stattgefunden, siehe dazu die Gutachten Grundstücksbezogenes Gutachten für Porta Westfalica „Kloppenburg“ Teilfläche Nord – Detailuntersuchung Grundwasser von Dezember 2020 und April 2021. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

Abfalltechnische Beurteilung

Die Beurteilung kommt zu dem Schluss, dass das Aushubmaterial nach Verwertungsklasse LAGA M20/6/ eingestuft werden kann. In Einzelproben wurden erhöhte PAK Werte angetroffen. Diese Werte sind der Einbauklasse >Z2 zuzuordnen und sind im Falle eines Aushubs zu beseitigen.

Grundsätzlich müssen die orientierenden Einstufungen anhand von abfalltechnischen Untersuchungen der jeweiligen Abfallfraktionen nach deren Aushub von charakterisierenden Mischproben überprüft werden.

Zusammenfassung

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Folgenutzung und Bebauung des Areals mit Leichtbauhallen, Straßen und Stellplätzen in Flachgründung ohne Einschränkungen realisierbar sind, da die chemisch und sensorisch auffälligen Schichten in größerer Tiefe angetroffen werden. Es wird noch der Hinweis gegeben,

5 Gutachten zum Verlauf der Rückbaumaßnahmen, der Sanierungsmaßnahmen und der Grundwasseruntersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen DB Altschwellenlagers Neesen in Porta Westfalica vom März 1992 bis zum Dezember 1993 (Ingenieurbüro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH Dr. Ing. Slomka & Harder), Langenhagen 1995

6 Orientierende Boden- und Baugrunduntersuchungen, Grundstücksbezogenes Gutachten für Porta Westfalica „Kloppenburg“ Teilfläche Nord (geo_id), Hattingen September 2020

dass eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und eine Gründungsberatung empfohlen werden.⁷

Das bedeutet, dass keine negativen Auswirkungen auf das Bauleitplanverfahren zu erwarten sind.

Im Bebauungsplan erfolgt eine Kennzeichnung gem. § 5 (3) Nr. 3 und (4) BauGB.

Kampfmittel

Nach derzeitigem Stand ist auf Grund der Sanierungsarbeiten (siehe unten) das Vorhandensein von Kampfmitteln unwahrscheinlich. Eine genaue Prüfung findet im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens statt.

Trotzdem gilt: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5.7 Schallemission

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht zum Schutz angrenzender Wohnbebauung im Norden eine Gliederung der Gewerbeflächen nach Abstandliste NRW vom 22.09.1992 vor. Diese Gliederung entspricht nicht mehr den aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen. Um den Schutz der Wohnhausbebauung weiterhin zu gewährleisten ist beabsichtigt, das zukünftige Gewerbegebiet ebenfalls zu gliedern. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt⁸.

Um die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen einzuhalten, wurden Emissionsbegrenzungen in Form von zulässigen Lärmemissionskontingenten (LEK) für zwei Teilflächen ermittelt. Ausgehend von den Berechnungsergebnissen der Lärmuntersuchung sind Vorschläge für eine geeignete Kontingentierung erarbeitet worden, die als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Um die möglichen Lärmimmissionen des Plangebietes auf die umliegenden Nutzungen zu untersuchen wurden 10 Immissionsorte (IO) ermittelt (siehe Abb. 6).

⁷ Orientierende Boden- und Baugrunduntersuchungen, Grundstücksbezogenes Gutachten für Porta Westfalica „Kloppenburg“ Teilfläche Nord (geo_id), Hattingen September 2020

⁸ Prognose von Schallimmissionen (DEKRA), Bielefeld Juni 2021

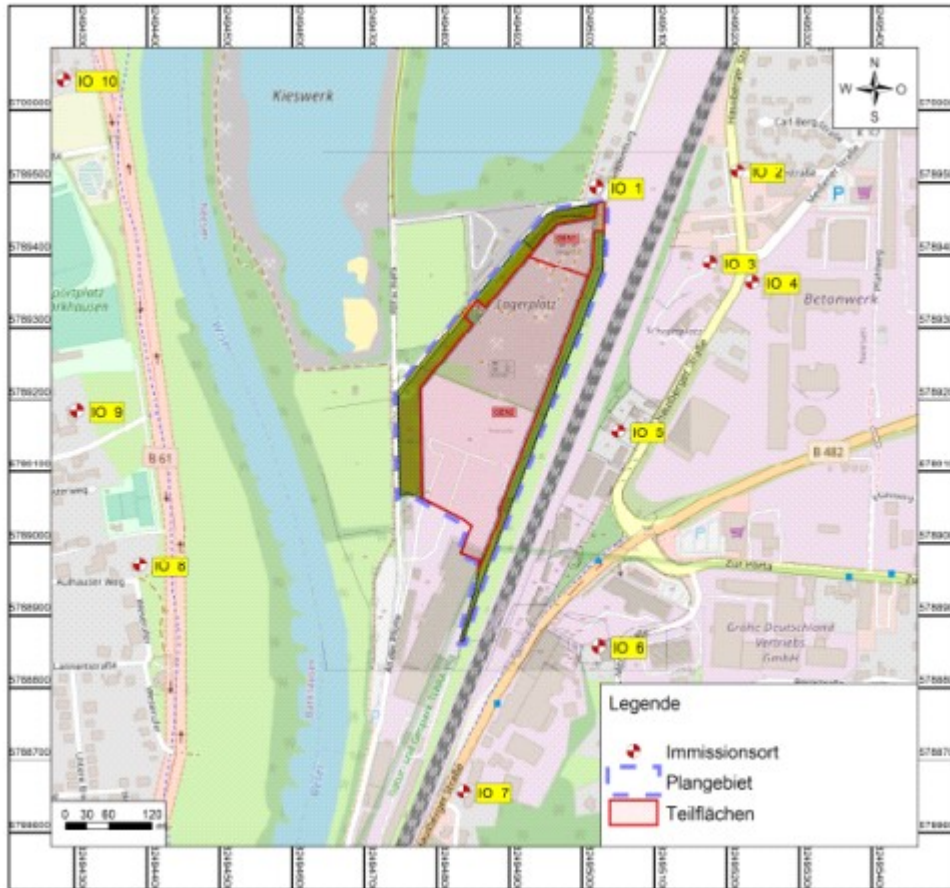


Abb. 6: Ausschnitt Lageplan mit Immissionsorten (ohne Maßstab) (Quelle Prognose von Schallimmissionen | DEKRA 2021)

Entsprechend der an den Immissionsorten vorgefundenen Nutzungen wurden folgende Richtwerte für die Untersuchung festgelegt.

Immissionsort		Gebiet	Immissionsrichtwert in dB(A)	
			Tag	Nacht
IO 1:	Kloppenburg 48	MI	60	45
IO 2	Hausberger Straße 64	MI	60	45
IO 3	Hausberger Straße 35	GE	65	50
IO 4	Hausberger Straße 46	MI	60	45
IO 5	Hausberger Straße 23A	GE	65	50
IO 6	F.A.Meyer Straße 6	MI	60	45
IO 7	Hausberger Straße 8	MI	60	45
IO 8	Aulhauser Weg 6	WA	55	40
IO 9	Alte Poststraße 39	WA	55	40
IO 10	Wachtelweg 32	WA	55	40

Abb. 7: Tabelle 1 vergleiche Seite 6 (Quelle Prognose von Schallimmissionen | DEKRA 2021)

Da das Plangebiet durch die es umgebenden Nutzungen vorbelastet ist, wird gemäß der TA Lärm ein pauschaler Wert von 6 dB(A) bei den einzuhaltenden Richtwerten berücksichtigt. Das bedeutet, dass ein Geräuschimmissionskonflikt vermieden wird, wenn die Gesamtimmission von technisch, baulich und rechtlich möglichen Nutzungen auf den geplanten Flächen die Richtwerte der Tabelle 1 nicht überschreiten bzw. bei Vorbelastung um 6 dB unterschreiten. Unter diesen Gesichtspunkten ergeben sich die Folgenden Immissionsrichtwerte.

Unter Berücksichtigung dieser Richtwerte wird auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ für das Plangebiet die folgende Kontingentierung vorgeschlagen.

Teilfläche	L _{EK} , tags	L _{EK} , nachts
GEN 1	60	45
GEN 2	64	49

L_{EK} : Lärmemissionskontingent

Abb. 8: Tabelle 3 vergleiche Seite 10 (Quelle Prognose von Schallimmissionen | DEKRA 2021)



Abb. 9: Übersicht Gliederung der GE(N) (Quelle Prognose von Schallimmissionen | DEKRA 2021)

Einordnung

Die vorgeschlagenen Emissionskontingente liegen zwischen 60 und 64 dB(A)/m² tags und 45-49 dB(A)/m² nachts. Dabei entspricht ein Kontingent von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts einem typischen Gewerbebetrieb mit eingeschränktem Nachtbetrieb.

Demnach sind auf der südlichen Fläche zur Nachtzeit PKW An- und Abfahrten und je nach Lage der Betriebe LKW An- und Abfahrten und nächtliche Produktion innerhalb von Betriebshallen (ggf. mit entsprechender schalltechnischer Optimierung) möglich.

Als problematisch sind lärmintensive Tätigkeiten im Freien, Be- und Entladetätigkeiten während der Nachtzeit anzusehen. Daher wird im Vorfeld der Ansiedlung eines Betriebes eine schalltechnische Machbarkeitsstudie empfohlen.

Durch diese Kontingentierung wird sichergestellt, dass das sich ansiedelnde Unternehmen die umgebende kritische Nutzung nicht negativ beeinträchtigt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung der Lärmkontingente nachgewiesen.

Die Bebauungsplanänderung wird als GE(N) ausgewiesen und gebietsübergreifend kontingentiert. Im Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Oehrke“ ist dafür das Gewerbegebiet unkottingentiert.

6. Umsetzung der Bauleitplanung

6.1 Bodenordnung

Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

6.2 Flächenbilanz

	Bestand rechtskräftig	Geplantes Vorhaben
Gesamtfläche des Plangebiets	ca. 7,28 ha	ca. 7,28 ha
Gewerbegebiet	ca. 4,78 ha	ca. 5,53 ha
Flächen für Anpflanzungen/Sichtschutzwall	ca. 1,54 ha	ca. 1,72 ha
Flächen für Bahnanlagen	ca. 0,31 ha	- ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,65 ha	ca. 0,03 ha

6.3 Planungsüberlagerung

Mit Rechtskraft der 1. Änderung werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 „Neesen, Gewerbegebiet An der Pforte“ innerhalb des Änderungsbereiches überlagert und leben im Falle der Ungültigkeit der 1. Änderung wieder auf.