

**STADT PORTA WESTFALICA**

**Bebauungsplan Nr. 50**

**„Platte Weide“**

**B e g r ü n d u n g**

Sachgebiet Stadtplanung

## 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hausberge, Flur 8 und wird im wesentlichen

- im Norden durch die Flächen der Bundesstraße 61 (Weserbrücke),
- im Osten durch die Flächen der Bundesstraße 482 (inklusive Böschung),
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 484 der Gemarkung Hausberge, Flur 8,
- im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 82 – 84 sowie 240 westlich der Straße „Platte Weide“ und
- im Nordwesten durch die Flächen der Bundesbahn auf der Strecke Porta Westfalica – Bad Oeynhausen.

begrenzt. Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan.

Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf etwa 3,3 ha. Der südwestliche Teil ist als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen, der nordöstliche Teil als Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 50 dient dazu, die bauliche Entwicklung angrenzend an das Gewerbegebiet „Im Werder“ (Bebauungsplan Nr. 25) zu steuern. Die Ansiedlung des ALDI-Marktes im Bebauungsplan Nr. 25 könnte eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben auch im Plangebiet „Platte Weide“ nach sich ziehen. Unerwünschte Auswirkungen auf die Infrastruktur, die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr der Stadt Porta Westfalica wären die Folge, so dass ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen notwendig ist. Eine Ausnahme ist für den Verkauf von gewerbetypischen, nicht innenstadtrelevanten Sortimenten festgesetzt, da solche Betriebe in den bestehenden Bereichen „Im Werder“ und „Platte Weide“ bereits vorhanden sind und die Eigenart des Planbereiches wesentlich mit prägen. Da es sich um flächenextensive und wenig kundenfrequentierte Betriebsformen handelt, sind städtebauliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Das Gebiet ist etwa zur Hälfte bebaut. Hier befinden sich einige Gewerbebetriebe. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sind durch den Bestand und den angrenzenden Plan vorgegeben. In erster Linie wird ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, dessen zulässige Betriebsformen aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen sich aus der Liste zum Abstandserlass für Nordrhein-Westfalen ergeben.

Mit der geplanten gewerblichen Bebauung ist es möglich, die Deponie entsprechend der Vorschriften der LAGA (Landesarbeitsgemeinschaft Abfall) zu versiegeln.

Weite Bereiche des Plangebietes befinden sich innerhalb der Grenzen des natürlichen Überschwemmungsgebietes, dessen Belange zu berücksichtigen sind.

### **3. Übergeordnete Planungen**

Der Planbereich grenzt an die Bundesstraße 482 (Vlotho – Minden) und die Brücke der Bundesstraße 61 (Bad Oeynhausen – Minden), von denen keine Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücken möglich sind.

Das Staatliche Umweltamt Minden hat 1996 das Überschwemmungsgebiet der Weser neu festgesetzt. Die Grenzen des natürlichen Überschwemmungsgebietes, die den Planbereich berühren, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

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

Der am 30. September 1976 vom Regierungspräsidenten in Detmold genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica in seiner überarbeiteten Fassung von 1996 stellt nordöstlich der B 482 eine nutzungseingeschränkte Gewerbefläche dar, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, dessen Betriebsformen sich nach der Liste des Abstandserlasses für Nordrhein-Westfalen richten.

Auf dem Teil, der als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist, befindet sich ein Parkplatz, der im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Die nordöstlichen Gewerbeflächen sind als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung wird noch großräumiger in den Bebauungsplan übernommen, da es sich bei den gesamten Flächen um eine ehemalige gewerbliche Nutzung handelt, die grundsätzlich als Altlastenverdachtsfläche zu behandeln ist.

Die Grenzen des natürlichen Überschwemmungsgebietes wurden an die neu festgesetzten Grenzen angepasst.

Die im Flächennutzungsplan gekennzeichnete Fernleitung am Rande des Geltungsbereiches wurde in den Plan übernommen.

### **5. Grundzüge der Planung (Planungskonzept)**

Art und Maß der baulichen Nutzungen im Bebauungsplan orientieren sich am Bestand und dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 25 „Im Werder“. Damit sich das Gewerbegebiet nicht negativ auf das Landschaftsbild der naheliegenden Wese-raue auswirkt, ist eine Höhenbegrenzung für alle baulichen Anlagen festgesetzt. Wesentlicher Bestandteil des Planes ist der Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet, um nach der Ansiedlung des ALDI-Marktes im benachbarten Bebauungsplan eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben und damit negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern.

Als Abgrenzung des Gewerbegebietes zur Bundesstraße dienen die Flächen des Mittelgrabens. Dort wo der Mittelgraben verschwenkt, ist ein privater Grünstreifen vorgesehen. Die Flurstücke 461 und 462 der Gemarkung Hausberge, Flur 8 sind von einem Gehölzstreifen umgeben, der zu erhalten ist. Ebenso ist auf dem Flurstück 471 ein zu erhaltender Grünstreifen festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Platte Weide“, für die vor der Weserbrücke eine Wendeschleife vorgesehen wird, da von dort keine Zufahrt zum nordöstlich gelegenen Bahnhof möglich ist (Einbahnstraße).

## **6. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Nach § 1a (2) Nr. 3 BauGB besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung dann, wenn erstmalig ein Vorhaben zulässig gemacht wird, dass die im Anhang zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) angegebenen Schwellenwerte übersteigt. In diesem Sinne werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 15.000m<sup>2</sup> erstmalig überplant. Davon fallen ca. 9.700m<sup>2</sup> auf das Gewerbegebiet mit den Grünstreifen, ca. 4.500m<sup>2</sup> auf den Parkplatz und ca. 800m<sup>2</sup> auf die neu zu errichtende Wendeschleife. Der vorhandene Parkplatz wird nur sporadisch während des Betriebes der Diskothek weiter nördlich genutzt. Die Flächen sind befestigt, aber nicht versiegelt. Ein Ausbau des Parkplatzes sowie eine Ausweitung des Besucherverkehrs ist nicht zu erwarten.

Der Schwellenwert für Städtebauprojekte, (UVPG Anlage 1, Nr. 18.7 ) unter die auch die Ausweisung von Gewerbegebieten fällt, liegt im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB bei 10 ha, eine Vorprüfung ist ab 2 ha erforderlich. Der Schwellenwert für den Bau eines Parkplatzes (UVPG Anlage 1, Nr. 18.4) im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB liegt bei 1 ha, eine Vorprüfung ist ab 0,5 ha erforderlich. Da die Ausweisung des Gewerbegebietes von 0,97 ha und der Parkplatz mit 0,45 ha unter den hier vorliegenden Größenwerten liegt, und negative Umweltauswirkungen durch die Vorhaben nicht zu erwarten sind, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

## **7. Festsetzungen**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Es wird hauptsächlich ein Gewerbegebiet festgesetzt, da dies der tatsächlichen Nutzung nordöstlich der Bundesstraße entspricht. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausgeschlossen, da sie der durch Gewerbebetriebe im eigentlichen Sinne geprägten Eigenart des Gebietes widersprechen. Außerdem sind Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser stark kundenfrequentierten Einrichtungen dient dazu, die bereits angespannte Verkehrssituation an der Kreuzung B 482/Fähranger als Hauptzufahrt nicht noch mehr zu belasten. Der Ausschluss von Einzelhandel vermeidet zudem eine Schwächung des benachbarten Ortskernes von Hausberge. Ziel der Stadtentwicklung ist es, die kundenintensiven Einzelhandelsnutzungen auf die stadtintegrierten Standorte zu konzentrieren.

Folgende Ausnahmen sind aber zulässig:

- Handelsbetriebe für den Verkauf von Kraftfahrzeugen und Krafträdern, sowie für deren Zubehör,
- Handelsbetriebe für den Verkauf von Holz- und Metallwaren, Farben und Baustoffen,
- Handelsbetriebe für den Verkauf von Maschinen.

Voraussetzung für die Zulässigkeit der Handelsbetriebe ist der durch ein Gutachten nachzubringende Nachweis, dass analog zum Abstandserlass NRW diese Betriebe aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch und Erschütterung) in der Abstandsklasse VII (Abstand bis 200m) zulässig sind.

Die genannten Betriebsformen sind größtenteils im angrenzenden Planbereich vorhanden und haben dieses wesentlich mit geprägt. Durch eine räumlich enge Bündelung sind positive Synergieeffekte zu erwarten.

Die sonstigen Nutzungen des Gewerbegebietes 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 bedeutende Abstände“ vom 02.04.1998.

Die östlich der B 482 liegenden Wohngebiete halten einen Abstand unter 100m zu den Gewerbegebieten im Geltungsbereich. Innerhalb aller Gewerbegebiete sind also solche Betriebe zulässig, die in einem Abstand unter 100m zur Wohnbebauung zulässig sind. Der Abstandserlass gibt auch vor, dass die Abstände von Betrieben, die nur aufgrund ihrer Lärmemissionen einen Abstand halten müssen, bei allgemeinen Wohngebieten um eine Abstandsklasse, bei Mischgebieten um zwei Abstandsklassen verringert werden dürfen. Da das im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellte Gebiet in der Nähe zur B 482 und der Eisenbahnstrecke Minden – Bad Oeynhausen durch Emissionen bereits vorbelastet ist, andererseits durch einen Lärmschutzwall aber geschützt wird, wird dieses wie ein Mischgebiet gewertet, was dazu führt, dass Betriebe, die einen Mindestabstand von 100m einhalten müssen generell zulässig gemacht werden, und die Liste der zulässigen Betriebe um eine Klasse erweitert wird. (Gilt nur für Betriebe, die aufgrund ihrer Lärmemissionen einen Abstand halten müssen; durch (\*) gekennzeichnet)

Ausgenommen von der Liste der nach Abstandserlass zulässigen Betriebsformen werden die Nummern 165 (Mühlen für Nahrungs- und Futtermittel), 181 (Pressereien oder Stanzereien), 187 (Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak), 192 (Be- und Verarbeiten von Asbestzeugnissen) sowie 194 (Anlagen zur Lagerung oder Behandlungen von Autowracks). Da von der Weserbrücke als Einfahrt in den Stadtteil Hausberge dieses Gewerbegebiet gut sichtbar ist, sind einerseits ein Teil der Anlagen gestalterisch hier nicht erwünscht. Zudem befindet sich das Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Hausberge, so dass Betriebe, die besonders durch Ihre Emissionen von Staub, Gerüchen oder Erschütterungen Beeinträchtigungen hervorrufen könne, ausgeschlossen werden.

Im Zweifelsfall sind über neu zu errichtenden Anlagen Gutachten über die zu erwartenden Emissionen von Lärm, Staub, Geruch und Erschütterung zu bringen.

Außerdem wird die Nummer 192 (Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbestzeugnissen auf Maschinen) von der Liste der zulässigen Betriebsformen ausgenommen. Gemäß des Anhangs zu § 1 der Chemikalien-Verbotsverordnung (ChemVerbotsV) dürfen „Stoffe mit Faserstruktur, Zubereitungen, die diese Stoffe mit einem Massengehalt von insgesamt mehr als 0,1% enthalten, und Erzeugnisse, die Stoffe nach Spalte 1 oder die genannten Zubereitungen enthalten, nicht in den Verkehr gebracht werden“. Aus diesem Grunde werden entsprechende Anlagen zur Verarbeitung von Asbest im Plangebiet nicht zulässig gemacht.

## **7.2. Maß der baulichen Nutzungen**

Das Maß der baulichen Nutzung der Gewerbegebiete in Bezug auf die Grundflächen- und Geschossflächenzahl orientiert sich am Bestand. Die bebauten Grundstücke sind im hohen Maß versiegelt und in der Regel mit zweigeschossigen Baukörpern besetzt, so dass eine GRZ von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt ist. Die noch unbebauten Grundstücke sollen nicht in diesem Maße versiegelt werden, so dass die GRZ hier nur 0,6 beträgt. Allerdings ist die nach BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 generell möglich. Auf eine Geschossfestsetzung im Gewerbegebiet wird verzichtet, da mit Festsetzung der absoluten Höhen über NN. eine ausreichende Festlegung getroffen wurde, die den Betrieben gestalterischen Entwicklungsspielraum lässt.

Die festgesetzten Baugrenzen halten 5,0m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen, ebenso zu den Pflanzstreifen. Auf den noch unbebauten Grundstücksteilen ist die Anbauverbotszone von 20m zur Bundesstraße B 482 berücksichtigt. Dort, wo vorhandene Gebäudeteile diese Grenzen bereits überschreiten, ist der Bestand geschützt. Bei neuen Gebäuden ist der Abstand von 20m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

## **7.3. Höhe baulicher Anlagen**

Um das Landschaftsbild der naheliegenden Weseraue nicht zu beeinträchtigen ist eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen bestimmt worden. Das Gelände ist relativ eben auf eine Höhe von 43,8m ü. NN. Wenn man davon ausgeht, dass in der Regel zweigeschossige Gewerbebauten Höhen von 12,00m nicht überschreiten werden, ist eine maximale Geschosshöhe von 56m ü. NN festgesetzt worden. Maßgebend ist dabei die Oberkante sämtlicher baulicher Anlagen (First, Attika, ...). Ausnahmen werden für technische, untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Entlüftungsanlagen, Überfahrten für Aufzüge, etc. zugelassen.

Der Planbereich befindet sich im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Bückeberg-Achum. Sollten bei Baumaßnahmen (auch vorübergehend) Bauhöhen von über 20m über Grund erreicht werden, so ist die Wehrbereichsverwaltung West in Düsseldorf zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Plan aufgenommen.

## **7.4. Flächen für den Verkehr**

Die vorhandene örtliche Verkehrsfläche der Straße „Platte Weide“ ist festgesetzt und wird auf einen Querschnitt von 8,50m erweitert. Da von Süden kommend eine Zufahrt zum nördlich gelegenen Bahnhof nicht möglich ist und eine Wendemöglichkeit bisher fehlt, wird auf den Flächen des jetzigen Parkplatzes ein Wen-

dehammer mit einem Radius von 28m (inkl. benötigtem Überhang) festgesetzt, der zum Wenden für den Schwerlastverkehr geeignet ist.

Die Fläche des Parkplatzes ist entsprechend als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Ein Übergang von der Bundesstraße zu den Gewerbeflächen ist nicht möglich, daher ist seitlich der Bundesstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### **7.5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Am Rande des Plangebietes verläuft eine unterirdische Ruhrgas-Leitung, deren Lage einschließlich des Sicherheitsstreifens in den Plan übernommen wurde. In den Plan wurden außerdem Hinweise zur „Berücksichtigung unterirdischer Ferngasleitungen“ aufgenommen.

### **7.6. Richtfunktrassen**

Das Plangebiet verläuft unterhalb der Richtfunktrassen 522 302/004 und 573 100/002. Die Trassen verlaufen in einer Höhe von etwa 265m bzw. 230m ü. NN, so dass eine Beeinträchtigung durch die Bebauung nicht zu erwarten ist.

### **7.7. Grünflächen**

Als Abgrenzung des Gewerbegebietes zur Bundesstraße dienen die Flächen des Mittelgrabens, der um das Gebäude der Flurstücke 462 und 463 verschwenkt. An dieser Stelle ist ein privat anzulegender Grünstreifen in einer ungefähren Breite von 10m festgesetzt, wie es im benachbarten Planbereich größtenteils auch realisiert wird. Durch den Grünstreifen wird das vorhandene Gebäude überplant. Für die Grünflächen auf den privaten Grundstücken sind grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1a) BauGB getroffen worden, indem ein Pflanzschema sowie zu pflanzende Arten genannt werden.

Falls von der Breite des Grünstreifens aus betrieblichen Gründen abgewichen werden soll, mindestens aber 5m Breite erhalten bleiben, kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt werden. Der Antragsteller hat dazu den Nachweis einer geeigneten Ersatzfläche auf dem Grundstück selbst oder auf einer mit der Stadt Porta Westfalica abgestimmten externen Fläche zu erbringen.

Außerdem wird der Gehölzstreifen um die Flurstücke 461 und 462 als zu erhaltende Flächen festgesetzt. Dieser wird noch an den zur Straße „Platte Weide“ und zum Parkplatz zugewandten Seiten um 5m durch einen neu anzulegenden Grünstreifen ergänzt. Beim Verkauf des vormals städtischen Flurstücks 471 wurde vertraglich vereinbart, dass künftige Besitzer den vorhandenen Grünstreifen auf diesem Grundstück dauerhaft erhalten und diese Pflicht auf ihre Rechtsnachfolger übertragen. Daher ist auch auf diesem Grundstück eine zu erhaltende Fläche festgesetzt.

### **7.8. Festsetzungen nach Landesbauordnung**

Für das gesamte Plangebiet sind gestalterische Festsetzungen getroffen worden, um ein einheitliches Bild im Gewerbegebiet zu erhalten.

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.

Ausnahmsweise sind maximal 5 Fahnenmasten auf den relativ großen Grundstücken zulässig. Diese Form der Werbung hat sich in der letzten Zeit immer mehr etabliert.

Um das Gewerbegebiet in einem verträglichen Maße zu durchgrünen ist auch eine Festsetzung getroffen worden, pro Grundstück je angefangene 6 Stellplätze einen Hochstamm der Arten Stieleiche, Winterlinde, Esche, Spitz- oder Bergahorn zu pflanzen.

## **8. Eingriffsregelung**

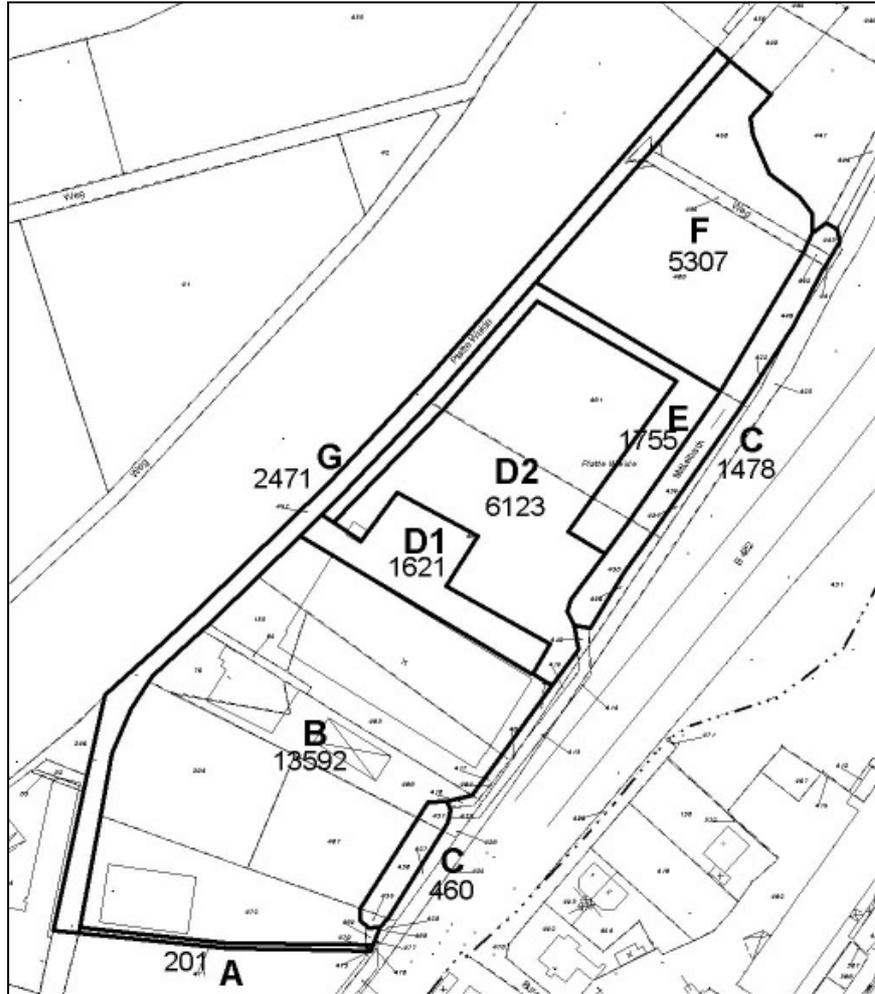
Die Planung stellt teilweise einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB dar. Größtenteils ist eine Bebauung in der geplanten Art und Weise nach § 34 BauGB auch vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes zulässig. Der Versiegelungsgrad entspricht der festgesetzten Grundflächenzahl. Das Landschaftsbild wird durch die festgesetzten Geschosshöhen und Höhenbegrenzungen nicht verändert. Naturschutzgebiete oder besondere Biotope sind nicht betroffen.

In dem bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnenden Bereich erfolgt ein Eingriff. Allerdings wird bereits auf schon in Anspruch genommene Flächen, (zudem mit einer Altlast belegt ist) zurückgegriffen, die aufgrund der Lagegunst und der vorhandenen Erschließung die Kriterien nach § 1a (1) BauGB erfüllen, demnach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und vor Inanspruchnahme neuer Flächen zu prüfen ist, ob nicht vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Die Erschließung ist vorhanden.

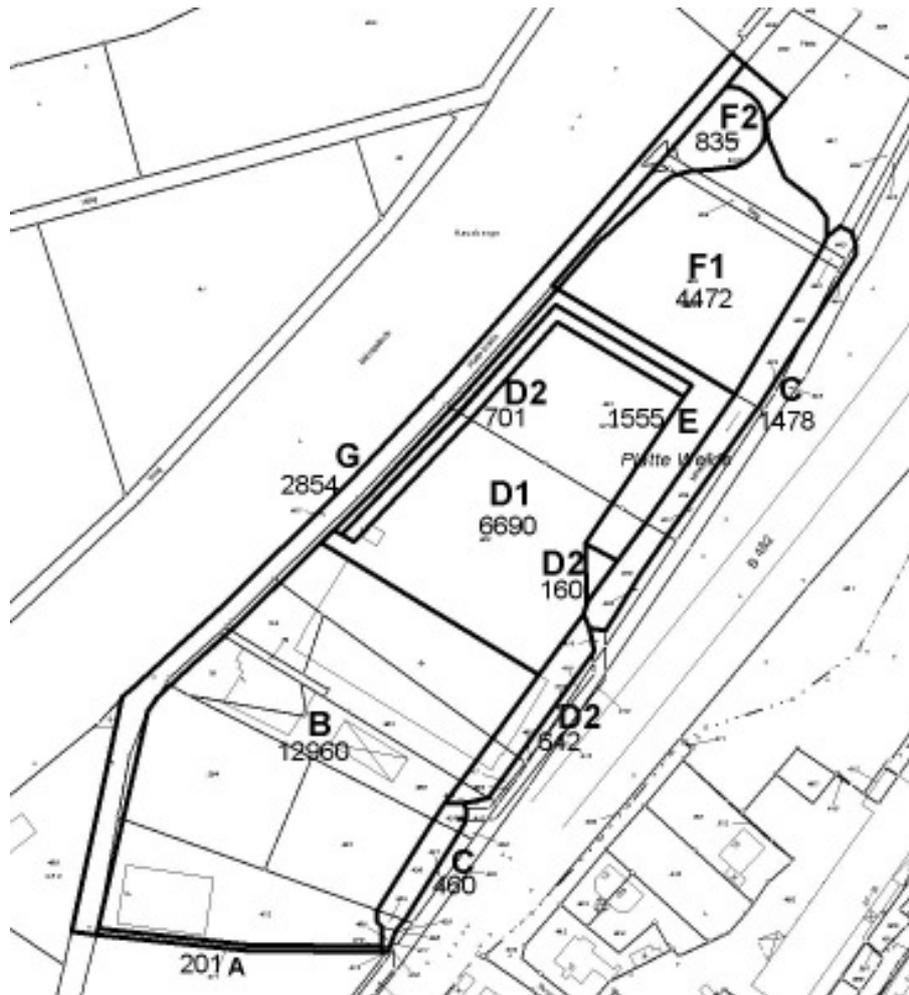
Indem die Erhaltung der für das Gebiet bedeutenden Gehölzstreifen festgesetzt ist, wird ein Eingriff teilweise vermieden.

Ein Kompensationsansatz zur Verringerung der Beeinträchtigungen ist die Begrünung und Bepflanzung der verbleibenden Flächen.

Für die Berechnung des zukünftigen Zustandes wurde der Versiegelungsgrad der Gewerbeflächen gemäß der festgesetzten GRZ von 0,8 (inkl. der Überschreitung für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten) berechnet. Die Flächenaufteilungen lassen sich aus den unten abgebildeten Skizzen ersehen.



Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
Fläche	Code	Biotoptyp	Größe (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
A	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	201	7	-/-	7	1.407
B1	1.1	Versiegelte Fläche	10.874	0	-/-	0	0
B2	4.3	Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten	2.718	2	-/-	2	5.436
C	7.1	Naturfremde Fließgewässer	1.938	3	-/-	3	5.814
D1	1.1	Versiegelte Fläche	1.621	0	-/-	0	0
D2	5.2	Brache < 5 Jahren	6.123	4	-/-	4	24.492
E	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	1.755	7	-/-	7	12.285
F1	1.3	Wassergebundene Decke	4.607	1	-/-	1	4.607
F2	1.1	Versiegelte Fläche (Skateranlage)	700	0	-/-	0	0
G	1.1	Versiegelte Fläche (Straße)	2.471	0	-/-	0	0
Gesamtfläche			<b>33.008</b>	Gesamtflächenwert			<b>54.041</b>



Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen							
Fläche	Code	Biotoptyp	Größe (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
A	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	201	7	-/-	7	1407
B1	1.1	Versiegelte Fläche	10.368	0	-/-	0	0
B2	4.3	Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten	2.592	2	-/-	2	5.184
C	7.1	Naturfremde Fließgewässer	1.938	3	-/-	3	5.814
D1.1	1.1	Versiegelte Fläche	5.352	0	-/-	0	0
D1.2	4.3	Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten	1.338	2	-/-	2	2.676
D2	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	1.503	6	-/-	6	9.018
E	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	1.555	7	-/-	7	10.885
F1	1.3	Wassergebundene Decke	4.472	1	-/-	1	4.472
F2	1.1	Versiegelte Fläche (Wendehammer)	835	0	-/-	0	0
G	1.1	Versiegelte Fläche (Straße)	2.854	0	-/-	0	0
Gesamtfläche			<b>33.008</b>	Gesamtflächenwert			<b>39.456</b>

Gesamtbilanz	<b>-14.585</b>
--------------	----------------

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von etwa 27%. Nicht eingerechnet wurden die durch die grünordnerischen Festsetzungen zu pflanzenden Einzelbäume, so dass sich das Kompensationsdefizit noch verringert. Aufgrund der Tatsache, dass mit Ausweisung der Gewerbefläche an dieser Stelle, ein im Sinne des Gesetzes schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht wird, da die Überplanung unter anderem dazu dienen kann, die kontaminierten Flächen abzudecken und damit die vorhandene Altlast entsprechend der Vorschriften der LAGA zu versiegeln, und da ein Gewerbegebiet in bevorzugter infrastruktureller Lage ausgewiesen wird, werden diese Belange über den Belang einer 100%igen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gestellt.

## **9. Immissionsschutz**

Da sich das Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung befindet, wird es hinsichtlich der Emission von Lärm, Gerüchen, Stäuben und Erschütterungen als nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Grundlage für die Gliederung ist der sogenannte Abstandserlass vom 02.04.1998.

Der Erlass regelt den Konflikt zwischen der schutzwürdigen Wohnbebauung auf der einen Seite und einer wirtschaftlichen Entwicklung der Gewerbeflächen auf der anderen Seite. Eine Beeinträchtigung der Wohngebiete durch die o.g. Emissionen kann nicht vollends ausgeschlossen werden. Eine Vorbelastung durch Lärmemissionen der Bundesstraße und Eisenbahn ist bereits gegeben. Die räumliche Nähe der beiden konfliktträchtigen Nutzungen ist aber in diesem Fall einer Trennung der Gewerbe- und Wohngebiete vorzuziehen. Die Belange einer konzentrierten und verdichteten Siedlungsentwicklung, die auf bestehende Infrastruktureinrichtungen zurückgreift, stehen hier über den Belangen des Immissionsschutzes, da dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

## **10. Bodenschutz**

Nach § 1a (1) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Der größte Teil des festgesetzten Baugebietes im Planbereich ist bereits überbaut. Nur ein geringer Teil könnte in einem höheren Maße als bisher versiegelt werden. Auf dieser Fläche ist die Altlast bekannt, die mit einer Überbauung verschlossen bleibt.

Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Abfallsbeseitigungsanlage für Schlacke und Formsande auf den Flurstücken Nr. 461, 462 und 463 der Gemarkung Hausberge, Flur 8. Da auch auf den übrigen Grundstücken eine gewerbliche Nutzung bereits vorhanden war und Bodenbelastungen demnach nicht auszuschließen sind, werden auf Anregung des Kreises Minden-Lübbecke die gesamten Flächen als Böden, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Das orientierende Altlastengutachten BoG 215/99/3911 des Ingenieurbüros Urbanski vom 22.12.1999 sowie die geotechnischen Berichte BoG 08/00/023 dieses Büros vom 14.01.2000 und BoG 35/00/298 vom 16.02.2000 haben zu einer Überbauung mit einem Park- und Lagerplatz sowie einer gewerblichen Bebauung im Planbereich folgende Aussagen gemacht:

22.12.1999: „[...] Aufgrund der flächig verbreiteten Schluffe an der Basis der Deponie und der Lage der Auffüllungen oberhalb des Grundwassers liegt örtlich ein hydrogeologisch günstiger Standort vor. Gemäß der LAGA sind vorsorglich Sicherungsmaßnahmen erforderlich z.B. eine Abdeckung durch bindige Böden (mi-

neralische Oberflächenabdeckung) mit darüberliegender Rekultivierungsschicht oder die Abdeckung durch Verkehrsflächen mit wasserundurchlässigen Deckschichten (Beton, Asphalt, Pflaster) oder wenig durchlässiger Deckschicht (Pflaster, Platten). Durch die vorgesehene Überbauung mit einem Park- und Lagerplatz wird die Deponie entsprechend der Vorschriften der LAGA versiegelt. Eine im jetzigen Zustand ggf. mögliche Elution von Schadstoffen mit nicht ausschließbarer Gefährdung des Grundwassers wird dadurch verhindert. [...]"

16.02.2000: „[...] Die Auswertung der Baugrundaufschlüsse führt zu dem Ergebnis, dass unterkellerte Gebäude flach – bei in Teilbereichen durchzuführenden Fundamentvertiefungen – gegründet werden können. Bei nichtunterkellerten Gebäuden sind als Gründungsmaßnahmen eine Brunnengründung, ein Druckpolster bzw. ein Bodenaustausch auszuführen. Die entsprechenden Angaben über Gründung, zulässige Bodenpressungen, Wasserhaltung usw. sind dem Geotechnischen Bericht zu entnehmen. [...]"

Aus dem Gutachten folgend, das von einer Nutzung des aufgefüllten Geländes als Park- oder Lagerplatz ausgeht, ist eine Abdeckung der Auffüllung mittels einer bituminösen Deckschicht mit Asphalttragschicht oder mit einem Betonsteinpflaster vorgesehen. Das Oberflächenwasser der versiegelten Fläche ist über einen Kanalanschluss abzuführen oder gedrosselt in den Vorfluter abzuleiten.

Die Gutachten können beim Sachgebiet Grünflächen und Umwelt der Stadt Porta Westfalica eingesehen werden.

Daraus folgend bestehen keine Bedenken gegen eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke im Planbereich.

*Eine Versiegelung der Flächen kann nicht eine Auswaschung der Altlasten durch mit einem Weserhochwasser korrespondierenden Grundwasseranstieg verhindert, werden.*

## **11. Denkmalschutz**

Es sind weder im Plangebiet selbst noch in dessen Nähe Bau- und Bodendenkmäler bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt würden. Für den Fall, dass dennoch bei Baumaßnahmen Denkmäler zum Vorschein kommen sollten, ist ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

## **12. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die B 482 (BAB 2 – Minden) und die Findelstraße / K25 (Hausberge/Holzhausen – Möllbergen). Das Gewerbegebiet wird über die von der Bundesstrasse abzweigende Straße „Fähranger“, und nachfolgend von der Straße „Platte Weide“ erschlossen.

Der Knoten B482 / Fähranger ist bereits jetzt am Rande der möglichen Verkehrsbelastung, so dass eine Zunahme des Verkehrs durch die Ansiedlung von stark besucherfrequentierten Betrieben (insbesondere Einzelhandelsbetrieben) ausgeschlossen ist.

An der Ecke Findelstraße/Vlothoer Straße befinden sich unweit des Gewerbegebietes zwei Bushaltestellen, die von zwei Buslinien angefahren werden. Eine Bus-

linie verkehrt werktags zwischen 6.00 Uhr und 20.30 Uhr halbstündlich von Vlotho über Hausberge und Neesen nach Minden. Samstags und Sonntags verkehrt diese Linie zwischen 7.00 Uhr (Sonntags 8.30 Uhr) und 20.30 Uhr stündlich. Die zweite Linie verkehrt werktags zwischen 6.30 Uhr und 19.00 Uhr im Zweistunden-takt, samstags nur zwischen 8.00 Uhr und 14.00 Uhr, im Ringverkehr von Haus-berge über Veltheim und Möllbergen zurück nach Hausberge. Weitere Bushalte-stellen befinden sich an der Schalksburg, der Sparkasse und am Bahnhof. Hier verkehren zusätzlich noch Linien von Minden über Barkhausen nach Lohfeld, Eisbergen und Rinteln, von Minden über Barkhausen nach Hausberge (jeweils werktags stündlich zw. 5.00 Uhr und 19.00 Uhr, samstags zw. 8.00 Uhr und 14.00 Uhr) sowie eine Linie werktags unregelmäßig zwischen 7.30 Uhr und 17.00 Uhr von Kleinenbremen-Selliendorf über Nammen und Lerbeck nach Hausberge.

Der Bahnhof Porta Westfalica liegt fußläufig im Mittel 800m vom geplanten Ge-werbegebiet entfernt. Dieser wird täglich in der Zeit von 5.00 Uhr und 24.00 Uhr mit 5 Zügen pro Stunde bedient, die zwischen Braunschweig bzw. Minden und Bielefeld bzw. Düsseldorf und Rheine verkehren.

Eine leistungsfähige lokale und regionale Anbindung des Gewerbegebietes an den ÖPNV ist somit während der Hauptbetriebszeiten, eine überörtliche Anbin-dung auch darüber hinaus, für Berufspendler gewährleistet.

Die vorhandene Bebauung im Bebauungsplangebiet ist an die Mischwasserkana-lisation „Platte Weide“ angeschlossen. Die Kanalisation endet am Flurstück 155 und ist dort nur noch ca. 0,75m tief verlegt. Parallel läuft durch das Gebiet der Mit-telgraben.

Eine konkrete Planung zur Entwässerungerschließung ist erst dann sinnvoll, wenn über die Art der Gewerbe- oder Industrieansiedlung Näheres bekannt ist. Die unterschiedlichen Entwässerungsmöglichkeiten und Erfordernisse führen zu erheblich unterschiedlichen Kosten. Da im gesamten Plangebiet Altlasten vorhan-den sind, sind diese sind zu versiegeln und im Grundsatz ist das Oberflächen-wasser gedrosselt zum Mittelgraben zu leiten.

Bei einer dezentralen Ableitung des aus dem Entwässerungsgebietes anfallenden Niederschlagswassers in das oberirdische Gewässer, sind auf den jeweiligen Grundstückenentsprechende Flächen für die Errichtung von Regenrückhaltungen bzw. Behandlungsanlagen vorzusehen. Sofern jedoch eine direkte Ableitung des Niederschlagswassers in der o.g. Art und Weise in den „Mittelgraben“ nicht mög-lich ist und eine ortsnahe Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der vorhan-denen Altlasten wasserwirtschaftlich ausgeschlossen werden muss, ist das Nie-derschlagswasser in eine zu erstellende städtische Kanalisation einzuleiten.

### **13. Realisierung / Kosten**

Alle nötigen Erschließungsmaßnahmen sind realisiert, das Baugebiet wurde wei-testgehend entwickelt. Bei Realisierung des geplanten Wendehammers kämen auf die Stadt Porta Westfalica Kosten in Höhe von etwa 40.000 € zu.

#### **14. Kennzeichnungen**

Gekennzeichnet sind im Plangebiet:

- die vom Staatlichen Umweltamt Minden 1996 festgesetzten Grenzen der natürlichen Überschwemmungsgebiete der Weser,
- die Flächen der ehemaligen Gießerei Schönebeck als Altlastenstandort,
- Ferngasleitung der Ruhrgas-AG

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Porta Westfalica am 26.09.2005 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Porta Westfalica, den 17.10.2005

Der Bürgermeister