

**Stadt Porta Westfalica**

**1. Änderung und Ergänzung  
des  
Bebauungsplanes Nr. 62 „Im Dickert“  
in PW-Holtrup**

Begründung

Entwurf

Sachgebiet Stadtplanung  
Januar 2015

## **1. Geltungsbereich**

Der genaue Geltungsbereich ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Im Dickert“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Bereitstellung einer notwendigen östlichen Erweiterungsfläche im baulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden rechtskräftigen o.g. verbindlichen Bauleitplan. Das Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hof- und Gebäudefläche und eines weiteren bebauten Grundstückes in einer Größe von insgesamt ca. 8.600 m<sup>2</sup>) dient dazu, die wesentlichen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung darzulegen und mit den gesetzlichen Grundlagen in Einklang zu bringen:

- Ausweisung eines gegliederten nutzungseingeschränkten Gewerbegebietes unter besonderer Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Bestandsplanung und der Umgebungsbebauung, der topographischen und der landschaftlichen Gegebenheiten
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erstellung eines Fachbeitrages Artenschutz.

## **3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Änderungsbereich wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, TA Oberbereich Bielefeld als GIB (Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich) dargestellt und entspricht somit der übergeordneten Planungsebene.

Die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung wurde am 24.01.2012 durch die Bezirksregierung Detmold bestätigt.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica weist folgende Darstellung auf:

- Fläche für die Landwirtschaft
- Hochspannungsfreileitung 110 kV

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

## **5. Erfordernis der Planänderung**

Der Bebauungsplan Nr. 62 „Im Dickert“ wurde im September 2009 rechtsverbindlich. Hintergrund der Aufstellung war im Rahmen einer zukunftsorientierten gesamtstädtischen Entwicklung die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen in

PW-Holtrup. Die notwendigen Verfahrensschritte im Hinblick auf Grunderwerb, Planung, Erschließung und Finanzierung sind für diese ca. 9,8 ha große Fläche im Wesentlichen abgeschlossen.

Aufgrund der derzeitigen konjunkturellen Entwicklung ist insbesondere die Nachfrage nach Flächen für Logistik-Unternehmen im Umfeld der A 2 erheblich angestiegen.

In der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung, Tourismus und Stadtmarketing am 11.10.2011 wurde ein Entwurf (Logistikgebäude mit knapp 25.000 m<sup>2</sup> Grundfläche und 12 m Gebäudehöhe) vorgestellt, der die verbleibende Restfläche des Plangebietes (1,7 ha) nicht mehr realistisch vermarkten ließe. Die Grundstückszuschnitte (Restflächen) und die Einschränkungen durch die querende Hochspannungstrasse würden weitere Ansiedlungen des Gebietes erheblich beeinträchtigen.

Die Erweiterungsflächen (ehemals landwirtschaftlich genutzt) liegen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Holtrup, Im Twellsiek“, die seit 04.04.2000 rechtskräftig ist. Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes wird somit ein Teil dieser Satzung überplant bzw. aufgehoben.

## **6. Umweltbericht und Artenschutz**

Die Planänderung erfolgt gemäß § 13 a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren. Entsprechend wird von der Umweltprüfung, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung und der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen.

Dennoch liegt durch ein Fachbüro eine Aktualisierung bzw. Ergänzung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 62 „Im Dickert“ (siehe Anlage) vor.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die relevanten Schutzgüter durch die beabsichtigte Planung nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung dieses Plans sind die nationalen Vorschriften des Artenschutzes zu beachten. Dementsprechend sind die Belange des Artenschutzes innerhalb eines Fachbeitrages (siehe Anlage) durch einen Gutachter geprüft worden. Die Beurteilung ergibt, dass unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen die Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten als gering einzustufen sind.

## **7. Festsetzungen**

Durch die 1. Änderung dieses Plans werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und die Voraussetzungen für die planerisch notwendige Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes geschaffen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung – Nutzungen außerhalb des Änderungsbereiches**

Die nächstgelegene Wohnbebauung besteht aus einzelnen Wohnhäusern, in deren Umfeld landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird. Hier befindet sich die Außenbereichssatzung „Holtrup, Im Twellsiek“ (rechtskräftig seit dem 04.04.2000). Die Siedlung besteht aus 15 Wohngebäuden, ca. 4 weitere Wohngebäude werden mit dieser Satzung ermöglicht.

Durch die Aufstellung zur Änderung und Ergänzung dieses verbindlichen Bauleitplans wird somit ein Teil dieser Satzung überplant bzw. aufgehoben.

## **7.2 Nutzungen innerhalb des Plangebietes – Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet**

Es wird analog zum Ursprungsplan ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Ein Gewerbegebiet dient gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach Abs. 2 sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Planung eines GE-Gebiets hat sich immer auch mit der Immissionsproblematik durch gewerbliche Nutzungen auseinanderzusetzen, d.h., die potenziellen Konflikte sind im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes im Bebauungsplan zu berücksichtigen und unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums zu bewältigen.

Da das Gewerbegebiet in der Nachbarschaft von einer Wohnbebauung im Außenbereich (s. 7.1) liegt, wird es hinsichtlich der Emissionen durch Lärm, Gerüche, Stäube und Erschütterungen als nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet (GEN) festgesetzt. Somit kann auf eine Gliederung (gem. Abstandserlass 2007) entsprechend § 1 (4) BauNVO nicht verzichtet werden, die den Störungsgrad der Betriebe und Anlagen berücksichtigt.

## **7.3 Ausschluss von Nutzungen**

Die unter § 8 (2) BauNVO zulässige Nutzungsart „Einzelhandel“ wird gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO für unzulässig erklärt. Dies entspricht dem vom Rat der Stadt Porta Westfalica beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Als Ausnahmen sind lediglich möglich:

- Einzelhandel in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche), wenn er im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bei zentrenrelevanten Sortimenten 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- Einzelhandel mit Kfz und Kfz-Zubehörteilen.

Generell werden auch im Erweiterungsbereich Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Wie im Ursprungsplan ist es notwendig, die Flächen unter der Hochspannungsleitung nicht für den Bau von Gebäuden, in denen sich Personen lang andauernd aufhalten, zu nutzen.

Um dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder vorzubeugen, wird der dauerhafte Aufenthalt im Schutzbereich der Freileitung dementsprechend durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Hochspannungsfreileitungen unterscheiden sich in ihrer Anlagenart und Wirkung auf die Umwelt erheblich von den in der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 genannten Anlagen.

#### **7.4 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen**

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen regeln sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62, um Rechtssicherheit und einen einheitlichen Standard zu gewährleisten:

- Die Grundflächenzahl wird aufgrund der flächenintensiven Betriebserfordernisse auf 0,7 bzw. 0,8 festgesetzt.
- Die Größe bzw. die Höhe der geplanten Baukörper wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Einsehbarkeit des gesamten südöstlichen Holtruper Bereiches städtebaulich verträglich festgelegt. Die mittlere maximale Gebäudehöhe wird in Metern über NN festgesetzt, um die Beziehung zum natürlichen Geländeverlauf festzuschreiben.
- Die festgesetzten Baugrenzen lassen eine weitgehende Überbauung zu.
- Im Schutzstreifenbereich 20,00 m beidseitig der Trassenachse (110-kv Leitung Veltheim – Rehme) dürfen Hochbauten bis 4,00 m über dem natürlichen Geländeverlauf errichtet werden. Eine Überschreitung bedarf der Zustimmung des zuständigen Energieversorgungssträgers und ist im Detail abzustimmen (siehe auch Hinweise).

#### **8. Immissionsschutz**

Da in der Nachbarschaft der 1. Planänderung eine Wohnbebauung im Rahmen der Außenbereichssatzung vorhanden ist, sind die möglichen schalltechnischen Auswirkungen gutachterlich untersucht worden. Die Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens dient als Beurteilungsgrundlage, um ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten. Das beauftragte Planungsbüro Lauterbach (Hameln) kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der berechneten und festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden. Das vollständige Gutachten ist als Anlage beigefügt.

#### **9. Bodenschutz**

Nach § 1a (1) BauGB ist 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. Dem wird durch die Planung Rechnung getragen.

Gefährdungen durch Kampfmittel sind im Geltungsbereich bisher nicht bekannt. Sollte dennoch bei Baumaßnahmen ein Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.ä.) bestehen, sind aus Sicherheitsgründen sämtliche Arbeiten einzustellen. Der Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

## **10. Denkmalschutz**

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planbereich nicht bekannt. Im textlichen Teil der Planzeichnung wird unter den Hinweisen auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen.

## **11. Erschließung, Verkehr- und Entsorgung**

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über die Südstraße durch das benachbarte Gewerbegebiet in Richtung A 2 bzw. B 482 leistungsfähig abgewickelt werden.

Angrenzende schützenswerte Wohngebiete sind durch dieses Verkehrsaufkommen nicht oder allenfalls nur geringfügig betroffen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen auch als Feuerwehrezufahrt dienen. Sie müssen deshalb mindestens der BauO NRW genügen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Löschwasserentnahmestellen zu installieren, deren Abstände das Maß von 100 m nicht überschreiten (gem. BauO NRW).

Der ÖPNV-Anschluss erfolgt aus Richtung Norden (Minden, ZOB) kommend durch die Buslinie 416 bis zur Endhaltestelle „Hitzepohl“ in PW-Holzhausen. Eine Anschlussmöglichkeit ab hier ist per Taxi-Bus bis zur Haltestelle „Rehwinkel“ in PW-Holtrup möglich. Diese Haltestelle liegt in ca. 400 m Entfernung zum Änderungsbereich.

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser sowie die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Porta Westfalica GmbH.

Hinsichtlich der Stromversorgung ist eine Detailabstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsanbieter notwendig.

Das Gewerbegebiet „Im Dickert“ wird im Trennsystem entwässert. Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist keine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet beabsichtigt.

Weitergehende Details sind dem Gutachten „Kanalbaumaßnahme „Im Dickert“ – Baugrunduntersuchungen, Baugrund- und Gründungsbeurteilung, Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut (IGH), Hannover 2008, zu entnehmen, das Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 gewesen ist.

## **12. Grün- und Freiflächen**

Die Erweiterungsfläche wird als östlicher Abschluss mit einer 15 m breiten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privat) eingegrünt, um die Auswirkungen gewerblicher Bauten auf die angrenzende Wohnbebauung im Bereich der Außenbereichssatzung „Im Twellsiek“ zu mildern, da der im Ursprungsplan vorgesehene (festgesetzte) aber noch nicht realisierte Grünstreifen entfällt.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes sind Gehölze im Umfeld der Hofstelle betroffen. Es handelt sich um 2 Linden, 1 Bergahorn sowie eine Eiche. Es wird

textlich festgeschrieben, dass die Bäume innerhalb des Grünstreifens erhalten bleiben. Bei Verlust sind entsprechende Nachpflanzungen als Kompensation vorzunehmen.

Die Eingrünung wird durch eine entsprechende Pflanzliste konkretisiert und als textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen.

Um weiterhin die Durchgrünung wie im Ursprungsplan sicherzustellen, sind mindestens je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger standortheimischer Laubbaum und je 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Strauch vorzusehen. Die Stellplatzanlagen sind mit einem Hochstamm pro 6 Stellplätze zu begrünen.

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

Um das Verfahren gemäß der gesetzlichen Vorgaben des BauGB durchzuführen sind zwei Gutachten erforderlich:

- Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 62 „Im Dickert“;
- Fortschreibung des Umweltberichtes und Fachbeitrag Artenschutz

Die Kosten hierzu wurden seitens des damaligen Projektentwicklers getragen.

### **14. Hinweise**

Die Hinweise sind der Planzeichnung zu entnehmen und unterscheiden sich nicht vom Ursprungsbebauungsplan.

### Anlagen

- Schalltechnisches Gutachten, November 2011
- Ergänzung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 62, Dezember 2011
- Fachbeitrag Artenschutz, Dezember 2011  
(alle Unterlagen erstellt durch Planungsbüro Lauterbach, Hameln)

Diese Begründung ist dem Satzungsbeschluss am 09.02.2015 durch den Rat der Stadt Porta Westfalica beigefügt worden.