

Stadt Porta Westfalica

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Im Dickert“ in PW-Holtrup

Begründung

Entwurf

Sachgebiet Stadtplanung und Bauordnung
Abt. Stadtplanung

1. Geltungsbereich

Der genaue Geltungsbereich ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 62 „Im Dickert“ ist seit September 2009 rechtsverbindlich. Hintergrund der Aufstellung war im Rahmen einer zukunftsorientierten gesamtstädtischen Entwicklung die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen. Die notwendigen Verfahrensschritte im Hinblick auf Grunderwerb, Planung, Erschließung und Finanzierung sind seit geraumer Zeit abgeschlossen.

Die 1. Änderung dieses Plans bezieht sich auf die konkrete Ansiedlung eines großflächigen Logistik-Unternehmens.

Aktuell beabsichtigt ein in Porta Westfalica ansässiges Unternehmen sich zu erweitern und plant aufgrund starker Expansionen eine Umsiedlung in dieses Gewerbegebiet.

Der Änderungsbereich in der Gemarkung Holtrup, Flur 6, Flurstück 442 tlw., umfasst eine Größe von ca. 9.900 m² und beinhaltet folgende Planänderungen:

- Verkürzung des als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Wendehammers um ca. 40 m.
- Entsprechende Anpassung der Baugrenzen zwecks Verbesserung des Grundstückszuschnittes.

Der Betrieb beabsichtigt in diesem Zusammenhang ein Grundstück von ca. 20.000 m² zu erwerben, um dort eine Produktion und Verwaltung für Bausysteme, eine Aquakultur (Indoor-Edelfischproduktion) und die Bearbeitung von Metallerzeugnissen unterzubringen. Aquakultur ist im vorliegenden Fall zu verstehen, als ein Kreislaufanlagensystem zur Aufzucht und Mast (Fischproduktion) von Edelfischen (z.B. Zander) in einem geschlossenen Gebäude.

Der Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Porta Westfalica und dem Interessenten steht kurz vor dem Abschluss, so dass das Änderungsverfahren schnellstmöglich durchgeführt werden soll. Der Aufstellungsbeschluss für dieses verbindliche Bauleitplanverfahren erfolgte am 01.09.2014 durch den Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen.

Darüber hinaus wird sich aktuell ein Logistik-Unternehmen (insbesondere für den Warenumsatz von Süßwaren) im Gewerbegebiet „Im Dickert“ (Fläche: siehe Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes) ansiedeln. Hier ist ein Grundstückskaufvertrag bereits unterzeichnet worden.

Zur Optimierung der damit verbundenen Verkehrsströme (insbesondere des Schwerlastverkehrs) ist nunmehr im Bereich der Südstraße, des Eschwegs und der Straße „Im Dickert“ die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes notwendig. Ein Arm des KVP's dient auch der Erschließung des Betriebsgrundstückes des Transportunternehmens.

Hierzu ist es erforderlich im Geltungsbereich dieser Planänderung die dafür notwendige öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Gem. § 4 a Abs. 3 BauGB ist es geboten den Entwurf erneut auszulegen, da die Planänderung nach der Offenlage erfolgt.

Die Ansiedlung zweier Unternehmen ist wichtig für den Wirtschaftsstandort Porta Westfalica, da zusätzliche Arbeitsplätze entstehen.

Da die genannten zu ändernden Festsetzungen nicht die Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplanes berühren, wird das Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, die Erstellung eines neuen Umweltberichtes und einer Eingriffsbilanzierung entfallen somit.

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Planungsziele hinsichtlich der Entwicklung eines nutzungseingeschränkten Gewerbegebietes gelten für diese Änderung grundsätzlich weiter:

- 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

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.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica weist folgende Darstellung auf:

- Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet

5. Umweltbericht und Artenschutz

Die Planänderung erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten bzw. 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.

Grundsätzlich liegt ein Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan vor, der insgesamt zu dem Ergebnis kommt, dass die relevanten Schutzgüter nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Die aktuelle Planänderung führt weder zu einer Verbesserung noch zu einer Verschlechterung der Umweltsituation im Plangebiet.

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung dieses Plans ist ein Fachbeitrag Artenschutz gutachterlich erstellt worden. Die Beurteilung ergab, dass unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen die Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten als gering einzustufen ist. Auch hier gilt, dass die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche und die Anpassung der überbaubaren Fläche keine Relevanz für den Artenschutz haben.

6. Festsetzungen

6.1 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“ (rechtsverbindlich seit dem

04.04.2000). Die Siedlung besteht aus 15 Wohngebäuden, ca. 4 weitere Wohngebäude werden mit dieser Satzung ermöglicht.

6.2 Nutzungen innerhalb des Plangebietes – Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet

Es wird 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. 6.1) 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.

6.3 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 m² Verkaufsfläche, bei zentrenrelevanten Sortimenten 100 m² nicht überschreitet.
- Einzelhandel mit Kfz und Kfz-Zubehörteilen.

Generell werden auch im Änderungsbereich Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

6.4 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen regeln sich nach dem rechtsverbindlichen 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.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 und seiner 1. Planänderung sind die möglichen schalltechnischen Auswirkungen dieses Gewerbegebietes gutachterlich untersucht worden. Das beauftragte Planungsbüro Lauterbach (Hameln) kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der berechneten und festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden.

8. 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.

9. Denkmalschutz

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

10. 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 können durch die Stadtwerke Porta Westfalica GmbH (siehe Stellungnahme vom 16.12.2014) nach folgenden Kriterien erfolgen:

- die Versorgungsleitungen liegen erst ca. 50 m ins Plangebiet und ein weiterer Ausbau ist derzeit nicht geplant.
- die Planung ist abhängig von der Lage und Zufahrt neu geplanter Gebäude, da durch das Gebiet die Wasserversorgungsgrenze zwischen den Stadtwerken PW und dem Wasserbeschaffungsverband Holtrup verläuft und die Belieferung noch geklärt werden muss;
- die Löschwasserversorgung ist in diesem Zusammenhang ebenfalls noch abzustimmen

Grundsätzlich sind Netzerweiterungsmaßnahmen frühzeitig beim Versorgungsträger bekanntzugeben um im zeitlichen Rahmen mit geplant werden zu können.

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. Die spezielle Abwassersituation für den Aquakulturbetrieb ist in einem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

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 Änderungsfläche wird als östlicher Abschluss mit einer 15 m breiten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privat) eingegrünt, um die Auswirkungen der baulichen Nutzung auf das Landschaftsbild zu mildern.

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 m² Grundstücksfläche ein großkroniger standortheimischer Laubbaum und je 50 m² Grundstücksfläche 1 Strauch vorzusehen. Die Stellplatzanlagen sind mit einem Hochstamm pro 6 Stellplätze zu begrünen.

13. Hinweise

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

Diese Begründung ist dem Satzungsbeschluss am 15.06.2015 durch den Rat der Stadt Porta Westfalica beigefügt worden.

