

Stadt Porta Westfalica

**Bebauungsplan Nr. 62
„Im Dickert“ in PW-Holtrup**

Begründung

Entwurf
Sachgebiet Stadtplanung
Mai 2009

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 6 der Gemarkung Holtrup, Flurstücke 363 tlw. sowie 378 tlw. und hat eine Gesamtfläche von ca. 100.000 m².

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen

- im Norden durch die Straße „Eschweg“
- im Westen durch die Oberfeldstraße (tlw.) und entlang des angrenzenden Flurstücke 106 u. 107 (Gem. Holtrup, Flur 6)
- im Süden entlang der angrenzenden Flurstücke 39 u. 40 (Gem. Holtrup, Flur 6)
- im Osten entlang der Hof- und Gebäudefläche des Flurstücks 363 (s. o., Im Twellsiek 19) und der Flurstücke 35, 36 (Gem. Holtrup, Flur 6)

begrenzt. Die genauen Abmessungen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 62 „Im Dickert“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Bereitstellung dringend notwendiger gewerblicher Erweiterungsflächen im baulich-räumlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Holtrup-Ost (südlich angrenzend an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet Holtrup, Das Oberfeld“).

Das Bebauungsplanverfahren dient dazu, die wesentlichen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung darzulegen:

- Ausweisung eines gegliederten nutzungseingeschränkten Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung.
- Abstimmung der unterschiedlichen Anforderungen von Wohnnutzung im Außenbereich und Gewerbenutzung, um ein verträgliches Nebeneinander zu gewährleisten
- Klärung der Erschließung für Verkehr (Planstraße), Ver- u. Entsorgung.
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, der topographischen und der landschaftlichen Gegebenheiten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Erstellung eines Umweltberichtes und des Fachbeitrages „Artenschutz“ gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Herford/Minden-Lübbecke als Bereich für „gewerbliche Nutzungen“ vorgesehen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich wie folgt dargestellt:

- Fläche für die Landwirtschaft
- Hochspannungsfreileitung 110 kV

Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 91. Änderung angepasst, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu entsprechen.

Das landesplanerische Einvernehmen seitens der Bezirksregierung zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt mit Schreiben vom 28.07.2008 vor. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.11. – 15.12.2008 statt.

Die Flächendarstellungen werden im Bebauungsplan konkretisiert.

Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Porta Westfalica beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Im Dickert“, die Fläche südlich des Gewerbegebietes Holtrup (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Das Oberfeld“) einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Denn im Rahmen einer zukunftsorientierten gesamtstädtischen Entwicklung befürwortete der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing und Tourismus in seiner Sitzung am 24.01.2008 die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen. Die Verwaltung wurde beauftragt, für eine Teilfläche in Größe von ca. 98.000 m² aus dem Flurstück 363 der Flur 6, Gemarkung Holtrup die notwendigen Verfahrensschritte im Hinblick auf Grunderwerb, Planung, Erschließung und Finanzierung einzuleiten.

Aufgrund der derzeitigen konjunkturellen Entwicklung ist die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Umfeld der A 2 erheblich angestiegen. Die Anfragen kommen sowohl von auswärtigen Unternehmen (Neuansiedlungen) als auch von ansässigen, stark expandierenden Betrieben. Vor dem Hintergrund, dass das Gewerbegebiet Holtrup keine Kapazitäten mehr aufweist und das zur Stabilisierung und Stärkung der Wirtschafts- (Steuer-)kraft der Stadt Porta Westfalica (auch im Wettbewerb mit den Nachbarkommunen) Angebotsflächen notwendig sind, ist es dringend erforderlich durch diesen Bebauungsplan die Rechtsgrundlagen zu schaffen.

Dementsprechend erfolgte am 18.02.2008 durch den Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 62 „Im Dickert“ aufzustellen.

Ein Planerfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um den Standort gemäß den städtischen Zielsetzungen und nach den Anforderungen des Baugesetzbuches zu entwickeln und um potenzielle Konflikte mit konkurrierenden Nutzungen zu vermeiden. Aus Sicht der Stadt Porta Westfalica dient die Planung somit ausdrücklich der Sicherung und Entwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur und von zusätzlichen Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 (5) BauGB.

Durch diesen verbindlichen Bauleitplan sollen die erforderlichen Rechtsgrundlagen geschaffen werden, um die hier angestrebte bauliche Entwicklung zu steuern und die Durchführung von sich als notwendig erweisenden Maßnahmen sicher zustellen.

Zustand von Natur und Landschaft – Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Südliches Wesergebirgsvorland“ in der Untereinheit „Hausberger Hügel- und Bergland“ und ist in seiner Oberflächenform Teil eines ausgeprägten kuppigen Hügellandes.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde innerhalb einer Ackerfläche eine Feuchtfläche entdeckt. Mit Schreiben vom 23.07.2008 teilte die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Minden-Lübbecke der Stadt mit, dass es sich bei der im Plangebiet vorgefundenen Nasswiese, um ein Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW handelt. Für die weitere Berücksichtigung im Verfahren wurde eine detaillierte Vegetationskartierung gefordert, um die Fläche genauer zu bewerten und ggf. die Wiederherstellbarkeit beurteilen zu können.

Das hierzu beauftragte Büro BMS-Umweltplanung, Osnabrück, ist zu folgendem Ergebnis gekommen: „Für eine ca. 1425 m² große Kernfläche ist der Schutz nach § 62 Landschaftsgesetz NRW gegeben. Die vorgefundenen Pflanzengesellschaften treten auch an künstlichen Gewässern auf und sind grundsätzlich als wiederherstellbar anzusehen. Am 30.09.2008 stellte die Stadt Porta Westfalica beim Kreis den Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Zerstörung aus Gründen des Allgemeinwohls gem. § 62 (2) LG NRW. Mit Bescheid vom 31.10.2008 wurde der Stadt durch die Untere Landschaftsbehörde die erforderliche Ausnahmegenehmigung vom Verbot gem. § 62 Abs. 1 LG NRW erteilt. Obwohl die Schutzwürdigkeit der Fläche gesehen wird, hat man auch bei der ULB ein Überwiegen der Gründe des Allgemeinwohls anerkannt.

Mit Schreiben vom 13.11.2008 hat der Kreis eine Änderungsgenehmigung zur Ausnahmegenehmigung erteilt und die Größe der erforderlichen Kompensationsfläche auf 1500 m² reduziert. Die Reduzierung hält sich an das im Landschaftsgesetz fachlich erforderliche Maß. Mit der Maßgabe einen noch größeren Wert auf die einwandfreie Herstellung der Kompensationsfläche zu geben. Gemäß Vorschlag des Gutachters (s. o.) wird der Ausgleich in direktem Zusammenhang mit dem erforderlichen Regenrückhaltebecken angelegt. Die auf dem bisherigen Biotop befindlichen Pflanzen sind in Form von Grassoden ganzflächig zu entnehmen und im Bereich der neuen Fläche wieder aufzubringen.

Letztlich ist im Rahmen der Abwägung für die Stadt maßgeblich, dass durch eine Versagung der Ausnahmegenehmigung die Realisierung eines attraktiven Gewerbegebietes, welches von großer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung ist, erheblich erschwert werden würde. Zudem ist die Wiederherstellung des gleichen Biotoptyps an anderer Stelle mittelfristig durchführbar.

Bei Gegenüberstellung der wirtschaftlichen und ökologischen Belange ist die Stadt zu dem Ergebnis gekommen, dass die Abwägungsentscheidung so ausfallen muss.

Darüber hinaus hat das Planungsbüro Lauterbach gutachterlich eine Beurteilung der Bedeutung des Planvorhabens auf die planungsrelevanten Arten vorgenommen (Fachbeitrag Artenschutz als Anlage beigefügt). Am 22.07.2008 wurde mit Vertretern

der Unteren Landschaftsbehörde, Planungsbüros und dem Sachgebiet Umwelt der Stadt ein Ortstermin durchgeführt

Zusammenfassend wurde folgendes festgestellt:

Es handelt sich um einen großflächigen intensiven Ackerbau. Die Beobachtung des Plangebietes hat ergeben, dass keine streng geschützten Arten auftreten und streng geschützte Arten weder direkte Verluste erleiden noch der Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen negativ beeinflusst wird. Bei den Vögeln werden die gehölzbestimmten bzw. dorftypischen Arten nicht negativ beeinflusst. Für die Offenlandarten geht hingegen eine Freifläche verloren.

Insgesamt hat sich ergeben, dass hinsichtlich naturschutzrechtlich relevanter Arten keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu befürchten ist.

Bei der Überplanung des Feuchtbiotops ist darauf zu achten, dass der Eingriff in diesem Bereich außerhalb der Vogelbrutzeit stattfindet. Es ist vorgesehen im Bereich des angrenzenden Regenrückhaltebeckens ein ähnliches Biotopangebot im Verhältnis 1 : 1 zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen, sind die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die planungsrelevanten Arten vor. als gering anzusehen.

Umweltbericht

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt. Zusätzlich ist aufgrund der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes aus dem Jahr 2007 der Artenschutz mehr in den Vordergrund zu stellen, wie der Europäische Gerichtshof am 10.01.2006 festgestellt hat. Aus diesem Grund ist dem Umweltbericht der Fachbeitrag „Artenschutz“ hinzugefügt worden.

Im Umweltbericht wurde die Planung aus Umweltgesichtspunkten betrachtet und festgestellt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Hinblick auf den Biotopverlust für Pflanzen und Tiere relevant ist. Darüber hinaus ist auch die Zunahme der Versiegelung für den Naturhaushalt erheblich. Von daher wird festgestellt, dass weitere Maßnahmen für Natur und Landschaft notwendig sind, um einen Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes zu erreichen. Auf einer Fläche in PW-Kleinenbremen (siehe Eingriffsbilanzierung) erfolgt eine ökologische Aufwertung, um den verbleibenden Eingriff zu kompensieren.

Bei der Umsetzung der geplanten Maßnahme inklusive der vorzusehenden Kompensation ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB verbleiben.

Eingriffsregelungen

Als Grundlage für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurde die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für Bauleitplanung in NRW“, herausgegeben vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, herangezogen.

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend auszugleichen ist.

Ein Kompensationsansatz zur Verringerung der Beeinträchtigungen ist die Begrünung und Bepflanzung innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes (siehe Punkt „Grün- und Freiflächen“).

Als externe Kompensation sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- In der Gemarkung Kleinenbremen, Flur 4, Flurstück 418 wird eine ca. 25.000 m² große Fläche mit standortheimischen Gehölzen aufgeforstet. Diese Maßnahme ist mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises bereits abgestimmt.
- Die westlich an das Plangebiet angrenzende Oberfeldstraße wird zukünftig für den öffentlichen Verkehr nicht mehr benötigt, so dass diese entsiegelt wird und zukünftig als Ackerfläche genutzt werden kann.

Bei Durchführung aller Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen angesehen. Nähere Details und Eingriffsbilanzierung sind dem als Anlage beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Planungskonzept

Das Planungskonzept soll den erforderlichen Rahmen klären und mit ausreichender Flexibilität sichern. Die grundlegenden städtebaulichen Ordnungsziele ergeben sich aus der Lage des Grundstücks in PW-Holtrup sowie angesichts der anzustrebenden Einbindung durch Eingrünung und Baugestaltung gegenüber der unmittelbaren Nachbarschaft und zum weiteren Außenbereich hin.

Die vom Bebauungsplan betroffene Fläche soll durch eine Erschließungsstraße mit Wendehammer als Verlängerung der Südstraße erschlossen werden.

Darüber hinaus wird der bestehende Eschweg in östlicher Richtung auf einer Länge von ca. 110 m ausgebaut, um eine gewerbliche Fläche am östlichen Rand optimal und kostengünstig erschließen zu können.

Der Planbereich soll dem nutzungseingeschränkten Gewerbe dienen. Bedingt durch die sich in der Nähe befindlichen Wohngebäude und landwirtschaftlichen Betriebe kann auf eine Gliederung der gewerblichen Bauflächen nicht verzichtet werden, um zu gewährleisten, dass die Bewohner keinen unzulässigen Störungen ausgesetzt werden.

Die Gliederung soll sich am Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 orientieren.

Für diesen Bebauungsplan soll ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, bei dem die Zulässigkeit von Betrieben hinsichtlich ihres Störpotenzials bis hin zur Mischgebietsverträglichkeit geregelt werden kann.

Wegen der Hanglage des Plangebietes und um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu mildern, werden die gewerblichen Bauten in der Höhe beschränkt.

Zur Einbindung in die Landschaft sollen Maßnahmen der Landschaftspflege auf den Gewerbeflächen vorgesehen werden, die als Ausgleichsflächen dienen sollen.

Darüber hinaus wird das Gebiet dreiseitig zur freien Landschaft eingegrünt.

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Nutzungen außerhalb des Planbereiches

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.

Landwirtschaftliche Betriebe bzw. Wohnhäuser im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind lt. Aussage des ehem. Staatlichen Umweltamtes Minden Mischgebieten vergleichbar. Seitens der Stadt Porta Westfalica wird die Auffassung geteilt, die Wohngebäude im Außenbereich seien von der Störanfälligkeit her Mischgebieten gleichzusetzen und so bei den Festsetzungen für das Gewerbegebiet zu berücksichtigen.

Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet

Es wird ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Ein Gewerbegebiet dient gemäß § 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-Gebietes hat sich immer auch mit der Immissionsproblematik gewerblicher 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.o.) liegt, wird es hinsichtlich der Emissionen durch Lärm, Gerüche, Stäube und Erschütterungen als nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet (GEN) festgesetzt. Somit kann auf eine Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht verzichtet werden, die den Störungsgrad der Betriebe und Anlagen berücksichtigt.

Die Gliederung orientiert sich an den Betriebsarten der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass).

Bei den Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten in Anwendung der Absätze 4 bis 9 des § 1 BauNVO ist unter Immissionsschutzaspekten vor allem die räumliche

Gliederung von Baugebieten nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften von Bedeutung.

Lärmschutz

Das vorliegende Schallgutachten (siehe Anlage) dient als Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit eines zukünftigen Gewerbegebietes. Die Untersuchung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der Ansiedlungswünsche die relevanten Immissionswerte eingehalten werden.

Die untersuchten schutzwürdigen Wohnnutzungen liegen im sog. „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB. Da der Außenbereich grundsätzlich nicht als Wohnstandort vorgesehen ist, erfolgt die Einstufung der Schutzbedürftigkeit entsprechend einem „Mischgebiet“.

Der Gutachter (Planungsbüro Lauterbach, Hameln) kommt zu folgendem Fazit:

„Die Ergebnisse zeigen, dass die betriebsbezogenen Gewerbe Geräusche als gebietsverträglich einzustufen sind, wenn insbesondere während der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) nur eine eingeschränkte Gewerbetätigkeit stattfindet. Um dieses planungsrechtlich gewährleisten zu können, werden Obergrenzen der zulässigen Schallimmissionen festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden somit die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel konkret als Höchstgrenzen festgesetzt, somit dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die in der Summe die angegebenen Tag-/Nachtwerte nicht überschreiten.

Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen (z.B. Lärmschutzwall / -wand) auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden. Hierzu ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich. Darüber hinaus ist im Zuge von Baugenehmigungsverfahren (auf Grundlage der schalltechnischen Beurteilung gem. TA Lärm) zu regeln, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen baulichen Anlagen, so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf das angrenzende Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Im Ergebnis erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 24 BauGB, die zusätzlich auch im späteren Einzelfall des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Maßnahmen detailliert geregelt werden können.

Aufgrund der einzuhaltenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel kann somit – auch bei vollständiger Inanspruchnahme – tags und nachts ein konfliktarmes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sichergestellt werden.“

Gesichtspunkte der Konzentrierung der Siedlungsentwicklung, der Sicherung von Freiräumen, Landschaftsräumen und natürlichen Ressourcen und des Erfordernisses zur sparsamen Flächennutzung sind in die Abwägung eingestellt worden.

Aus diesen Erwägungen heraus werden Festsetzungen getroffen, die einerseits einen sicheren Schutz der benachbarten Wohnnutzungen gewährleisten und andererseits eine wirtschaftliche Entwicklung der neuen Gewerbeflächen ermöglichen.

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 am 18.12.2006 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das Stadtgebiet, wonach „... konsequenterweise Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Schwerpunkten in Gewerbegebieten ... auszuschließen (sind).“

In der Begründung des Gutachtens wird dies wie folgt begründet:

„Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist ... grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, da der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen darstellt.

Vor diesem Hintergrund wird ... empfohlen, ..., Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher in Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der (vom Rat beschlossenen) Sortimentsliste (als Anlage dieser Begründung beigefügt) zusammensetzt. (Es) ... sind Ausnahmen für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im GE-Gebiet Tätigen dienen, sowie für Handwerks- und Produktionsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.“

Als Ausnahmen sind 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

Da darüber hinaus die Gefahr besteht, dass aufgrund der günstigen Verkehrslage sich ein Einzelhandelszentrum bildet mit innenstadtuntypischen und den als Ausnahmen zugelassenen Einzelhandelsnutzungen, sind somit auch Baumarkt, Möbelmarkt und andere Märkte mit innenstadtuntypischer Sortimentsabgrenzung nicht in den Ausnahmekatalog aufgenommen worden. Ein solches Zentrum würde sowohl der Stadtentwicklung als auch den landesplanerischen Zielsetzungen widersprechen.

Generell werden in diesem Gewerbegebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Um negative Entwicklungen bereits im Planungsstadium ausschließen zu können, wird weiterhin festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks nicht zulässig sind. Diese textliche Festsetzung wird durch die nachstehenden Auflagen in der Form konkretisiert, dass auf Lagerplätzen nur Stoffe gelagert werden, die keine Boden- und Grundwasserverunreinigungen verursachen können. Nicht zulässig ist von daher die Lagerung von

wassergefährdenden Einsatz- oder Abfallstoffen und das Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, die wassergefährdende Betriebsstoffe wie Schmier- und Hydrauliköle sowie Kraftstoff enthalten. Nicht erlaubt ist außerdem das Waschen von Fahrzeugen und Geräten.

Aus Gründen der vorsorgenden Medizin ist es ratsam, Flächen unter Hochspannungsleitungen 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 Hochspannungsfreileitung ausgeschlossen. Diese Maßnahme soll dazu dienen, im Gewerbegebiet gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und ist Beschlusslage des Ausschusses für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica vom 08.12.2008.

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

Die in Anhang 4 erwähnten Abstände sollen dazu dienen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten. Der Schutzabstand bemisst sich senkrecht zur Trassenachse. Die Bemessung der Abstände basiert auf dem von der Strahlenschutzkommission in ihren Empfehlungen zum Schutz vor niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern der Energieversorgung und -anwendung und auf den Erläuterungen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zu § 4 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV). Hier sind Grenzwerte zum Schutz der Bevölkerung vor gesundheitlichen Gefahren für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte festgelegt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird deshalb textlich ausgeschlossen, dass sich Personen im Schutzbereich der Hochspannungstrasse über längere Zeit aufhalten dürfen.

Um ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehr in den umliegenden Wohnstraßen zu verhindern, wird die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in der Form geändert, dass gem. § 1 (5) und (9) BauNVO Tankstellen im Gewerbegebiet für unzulässig erklärt werden.

Dies gilt nicht für Betriebstankstellen, die beispielsweise der Betankung eines gewerblichen Fuhrparks dienen.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen regeln sich nach § 9 (1) Nr. 1 und 2 des Festsetzungskatalogs des BauGB und der BauNVO und aus vergleichbaren Bebauungsplänen der Stadt (insbesondere Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Holtrup, Das Oberfeld“), um Rechtssicherheit und einen einheitlichen Standard zu gewähren.

Die folgenden Festsetzungen sollen die Überplanung der derzeitigen Ackerfläche als gewerbliche Erweiterung städtebaulich verträglich in den Landschafts- und Siedlungsraum einbinden:

- 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 von 12,00 m unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Einsehbarkeit des gesamten südöstlichen Holtruper Bereiches städtebaulich verträglich festgelegt.
- Die zulässige Gebäudehöhe ist eines der bestimmenden Gestaltungselemente für das ausgewiesene Gewerbegebiet. Die Höhenentwicklung muss deshalb abgestimmt sein auf die zu erwartende Höhe der das Plangebiet künftig umgebenden Bepflanzung und Bebauung und die möglichen betrieblichen Belange. Nach den getroffenen Festsetzungen ist es außerhalb des Schutzstreifenbereiches der Hochspannungstrasse zulässig, die für die meisten Gewerbegebiete charakteristischen Werk- und Lagerhallen von 12,00 zu errichten. Die mittlere maximale Gebäudehöhe wird in Meter (m) über NormalNull (üNN) festgesetzt, um die Beziehung zum natürlichen Geländeverlauf festzuschreiben.
Für untergeordnete technische Bauteile und betriebsbedingte Anlagen können ggf. Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen als Ausnahme zugelassen werden.
- Die festgesetzten Baugrenzen lassen eine weitgehende Überbauung zu. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung der aus landschaftspflegerischen Gründen erforderlichen Eingrünung des Gebietes und der straßenrechtlichen Vorschriften so großflächig wie möglich vorgesehen.
- 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 dieser max. Gebäudehöhe bedarf der Zustimmung des zuständigen Energieversorgungssträgers und ist im Detail abzustimmen (siehe auch Hinweise).

Erschließung und Flächen für den Verkehr

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über die Südstraße durch das benachbarte Gewerbegebiet zur A 2 bzw. B 482 leistungsfähig abgewickelt werden. Andere schützenswerte Baugebiete sind durch dieses Verkehrsaufkommen nicht oder allenfalls nur geringfügig betroffen.

Von der „Südstraße“ aus als Verlängerung des „Rehwinkel“ wird das Gewerbegebiet über eine neue Erschließungsstraße erschlossen. Die Planstraße ist als Stichweg mit Wendeanlage (Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche) konzipiert. Für den Ausbau ist die Erstellung von Detailplänen erforderlich.

Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen auch als Feuerwehrezufahrt dienen. Sie müssen deshalb mindestens den Anforderungen der Ziffer 5 VV BauO NRW genügen (§ 4 Abs.1 Ziffer 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW).

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Löschwasserentnahmestellen (z.B. Hydranten, Saugstellen) zu installieren (§ 1 Abs. 2 FSHG). Die Abstände der einzelnen Entnahmestellen (abhängige und unabhängige) untereinander sollten das Maß von 100 m nicht überschreiten (§ 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW; Arbl. 331 DVGW).

ÖPNV

Der ÖPNV-Anschluss erfolgt aus Richtung Norden (Minden, ZOB) kommend durch die Buslinie 416 (ehemals 408) bis zur Endhaltestelle „Hitzepohl“ in PW-Holzhausen. Eine Anschlussmöglichkeit ab hier ist nur noch per Taxi-Bus bis zur Haltestelle „Rehwinkel“ in PW-Holtrup möglich. Diese Haltestelle liegt in ca. 400 m Entfernung zum zukünftigen Gewerbegebiet.

Erschließung

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser (mit dem Wasserverband Holtrup wurde eine entsprechende Vertragsergänzung unterzeichnet) sowie die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Porta Westfalica GmbH.

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

In den textlichen Teil der Planzeichnung sind Hinweise zum Grundschatz hinsichtlich der Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen aufgenommen worden.

Hinsichtlich der abwassertechnischen Entsorgung wird wie folgt vorgegangen:

Das neue Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert. Aufgrund der gewerblichen Nutzung sowie der Vorgaben des Runderlasses „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004 ist keine Versickerung im Gebiet beabsichtigt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Kanalisation in der Erschließungsstraße sowie des Eschwegs gesammelt und in die vorhandene Leitung in der Südstraße geführt.

Als Ergebnis einer vorliegenden Baugrunduntersuchung durch das Fachbüro IGH, Hannover, ist aufgrund der nur gering durchlässigen Böden eine Versickerung des Niederschlagswassers generell nicht möglich.

Das Niederschlagswasser wird über Rohrleitungen gesammelt und einer Regenwasserbehandlung zugeführt. Die Behandlung erfolgt entweder dezentral direkt südlich hinter der geplanten Regenrückhaltung (Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung auf dem Flurstück 105, Flur 6, Gemarkung Holtrup) oder zentral für das gesamte Gewerbegebiet auf einer bisher unbebauten Fläche der Fa. Schlau an der Ellernstraße. Im Eschweg wird ein Trennbauwerk erstellt, über das das Niederschlagswasser der gewerblichen Fläche geführt wird. Die Bemessung ist so ausgelegt, dass 50 % der Jahresniederschlagsmenge über den Retentionsbodenfilter geführt wird. Die Einleitung erfolgt gedrosselt in einen Nebenarm des Vennebaches.

Nach der Klärung des Niederschlagswassers ist ein Rückhaltebecken zur Drosselung der Einleitungsmenge in das Gewässer angeordnet. Die Einleitungsmenge in den

Nebenarm des Vennebaches beträgt 47,5 l/s. Das Becken liegt westlich angrenzend, aber außerhalb des Plangebietes.

Für die weitergehende Regenwasserbehandlung ist zur Verringerung des Schadstoffeintrags in das Gewässer ein Retentionsbodenfilter nachgeschaltet. Der Drosselabfluss des Bodenfilters beträgt 7 l/s.

Eine Abstimmung zwischen Wirtschaftsbetrieb der Stadt Porta Westfalica und der unteren Wasserbehörde (Kreis) ist bereits erfolgt und wird bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

Festsetzungen im Sinne der Landesbauordnung – Gestaltungsregelungen

Die Gestaltungsaufgaben auf Grundlage der BauNVO NRW sollen eine angemessene Einbindung in das Umfeld bewirken.

Die Erforderlichkeit zum Erlass örtlicher Bauvorschriften ergibt sich vor allem aus der Hanglage des Baugebietes, d.h. der Einsehbarkeit der Fläche und ihrer Bebauung von unterschiedlichen Seiten, auch wenn das Gebiet, wie nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen, zur freien Landschaft eingegrünt wird. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich auf die wesentlichen, für die Gestaltung des Gebietes bestimmenden Elemente. Mit diesen Vorschriften wird das ortsgestalterische Ziel verfolgt, das neue Gewerbegebiet möglichst unauffällig in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen.

Werbeanlagen können negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Generell ist § 65 BauO NRW in der Form zu beachten, dass die Werbung nicht in die freie Landschaft wirkt. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern werden somit ausgeschlossen.

Werbeanlagen auf den Grundstücken sind nur in zwei unterschiedlichen Formen allgemein zulässig. Zum Einen dürfen Schriftzüge, Logos o. ä. auf der Fassade montiert werden. Außerdem dürfen Schilder, Skulpturen oder Hinweistafeln im Einfahrtsbereich des jeweiligen Firmenbereiches 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. Außerdem sind Fahnenmasten und Werbepylonen (die max. Gebäudehöhe von 12 m darf aber nicht überschritten werden) als frei stehende Werbeanlagen auf den Baugrundstücken zulässig, da sich diese Form der Werbung in letzter Zeit immer mehr etabliert hat.

Vorgegeben werden daher die Musterfestsetzungen, die auch für ähnlich gelagerte Gewerbegebiete in Porta Westfalica gelten. Das berechnete Interesse der Betriebe an Werbung wird dabei ausreichend berücksichtigt.

Grün- und Freiflächen

Das ausgewiesene Gewerbegebiet wird zur freien Landschaft dreiseitig umgeben von Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von standortgerechten Bäumen und

Sträuchern in Breiten von 5 – 15 Metern, um Auswirkungen der baulichen Nutzung der im Plangebiet befindlichen Flächen auf das Landschaftsbild durch bepflanzte Grünstreifen zu mildern. Die Eingrünung wird durch entsprechende Pflanzlisten konkretisiert und diese werden als textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen. Die Pflanzstreifen dürfen für Zufahrten in einer Breite von 6,50 m unterbrochen werden.

Um weiterhin die Durchgrünung sicherzustellen, sind mindestens je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger standortheimischer Laubbaum und je 50 m² Grundstücksfläche 1 Strauch auf den Gewerbegrundstücken vorzusehen. Die Stellplatzanlagen sind mit einem Hochstamm pro 6 Stellplätze zu begrünen.

Im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsleitung muss die Bepflanzung eingeschränkt werden, hier sind nur Sträucher zulässig.

Die großzügige Ausweisung eines GE-Gebietes in einem Bebauungsplan wird zu späteren unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die in angemessener Frist an Ort und Stelle auszugleichen sind oder an einem anderen Ort der Gemeinde als Ersatzmaßnahme durchzuführen sind.

Die mit der Bebauung einhergehenden Belastungen des Naturhaushaltes können durch entsprechende Maßnahmen im Plangebiet bzw. durch Ersatzmaßnahmen gemäß der Bilanzierung ausgeglichen werden. Detaillierte Aussagen hierzu liegen im beigefügten Umweltbericht vor.

Bodenschutz

Gemäß § 1a (1) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor Inanspruchnahme neuer Flächen zu prüfen, ob nicht vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Da sich bereits nördlich angrenzend ein Gewerbegebiet befindet, ist diese Fläche für die Neuausweisung einer gewerblichen Nutzung geeignet. Eine Wiedernutzung, oben beschriebener Art, ist nicht möglich, da keine geeigneten Brachen oder ähnliche Flächen zur Verfügung stehen.

Die Belange, das bestehende Gewerbegebiet „Das Oberfeld“ zu arrondieren und auf bestehende Infrastruktureinrichtungen zurückgreifen zu können, werden über die Belange des Bodenschutzes gestellt.

Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Gefährdungen durch Kampfmittel sind im Geltungsbereich ebenfalls bislang nicht bekannt. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o. ä.) sind aus Sicherheitsgründen sämtliche Arbeiten sofort einzustellen. Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung ist umgehend zu verständigen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind nach heutigem Sachstand keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Im textlichen Teil der Planzeichnung wird unter den Hinweisen auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen.

Hinweise

Sofern in folgenden Bauverfahren – einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen als auch für andere Vorhaben – jedoch Bauhöhen von 30 Metern über Grund und mehr erreicht werden sollten, sind die entsprechenden Bauvoranfragen/Bauanträge zur Einzelfallprüfung der Wehrbereichsverwaltung West in Düsseldorf, zuzusenden.

Bezirksregierung Detmold, Dez. 33 – Ländliche Entwicklung/Bodenordnung - :
Für die zu erwartenden Kompensationsmaßnahmen ist der Bedarf an weiterer landwirtschaftlicher Nutzfläche gering zu halten. Eventuelle Maßnahmen sind entlang der Gewässer im Stadtgebiet vorzunehmen.

E.ON Westfalen Weser AG:

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie muss aus neu zu errichtenden Transformatorenstationen erfolgen. Die Anzahl und Lage der einzelnen Stationen kann erst angegeben werden, wenn der Leistungsbedarf der einzelnen sich dort ansiedelnden Betriebe bekannt ist.

Das Plangebiet wird von der 110-kV Leitung 161/162 Veltheim – Rehme überspannt. Der Schutzstreifen bei dieser Leitung beträgt 20 m beidseitig der Leitungssachse.

Bis zu einem Umkreis von 15 Metern des Mastmittelpunktes darf nicht gebaut, sowie Rohrsysteme verlegt werden. Eine Zuwegung zum Hochspannungsmast ist einzuplanen bzw. freizuhalten.

Im Schutzstreifen sollten nur langsam wachsende Bäume und Pflanzen gepflanzt werden. Sollte es zu einer Bebauung auf dieser Fläche kommen, sind die Gebäude mit harter Bedachung nach DIN 4102 auszuführen.

Bei Dachneigung größer als 15 Grad ist der Sicherheitsabstand von mind. 3,0 Meter und kleiner als 15 Grad von mind. 5,0 m einzuhalten.

Sollte die Bedachung nicht nach DIN 4102 ausgeführt werden ist ein Abstand zur Leitung von 11 Metern einzuhalten.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der zuständige Energieversorgungssträger zu beteiligen.

Kommt es im Leitungsbereich zu einer Bebauung werden für eine Stellungnahme des Energieversorgungssträgers folgende Sachverhalte benötigt:

1. EOK üNN
2. Bauhöhe des Gebäudes
3. Die Bedachung des Gebäudes
4. Dachneigung
5. Lageplan mit genauer Lage des Gebäudes sowie Maßangaben.

Aus Sicherheitsgründen sind bei Arbeiten im Schutzbereich der Leitung die Mindestabstände zu unter Spannung stehenden Freileitungen einzuhalten. Die nachstehenden jeweils gültigen Vorschriften und Bestimmungen sind zu beachten:

- Insbesondere die VDE-Bestimmung 0105,

- die UVV-BGV A3 (ehemals VGB 4 „Elektrische Anlagen“)
- und die UVV-BGV C22 (ehemals VGB 37 „Bauarbeiten) beim Einsatz von Baumaschinen sowie bei der Aufschüttung und Lagerung von Erdmassen.

Bei der Aufschüttung und Lagerung von Erdmassen ist insbesondere die EN-DIN 50341 und die dort beschriebenen Sicherheitsabstände zu beachten. Aufschüttungen im Schutzbereich der Freileitung sind mit dem zuständigen Energieversorgungsanbieter abzustimmen.

Der Einsatz von Kränen im Schutzstreifen der Leitung ist nur eingeschränkt möglich. Gegebenenfalls kann eine Sicherheitsabschaltung der Leitung erfolgen. Auch hier ist die frühzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsanbieter erforderlich.

Die Stadt Porta Westfalica bzw. die *Stadtwerke Porta Westfalica GmbH* hat eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher zu stellen (§ 1 Abs. 2 FSHG).

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 (§ 44 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs.1 und 3 BauO NRW). Auf dieser Grundlage errechnet sich für den ausgewiesenen Geltungsbereich ein Bedarf von mind. 96 m³/h über 2 Stunden (Tabelle 1 Arbeitsblatt W 405 DVGW).

Liste der Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes

- Schalltechnisches Gutachten, Planungsbüro Lauterbach, Hameln
- Umweltbericht, Planungsbüro Lauterbach, Hameln
- Fachbeitrag „Artenschutz“, Planungsbüro Lauterbach, Hameln