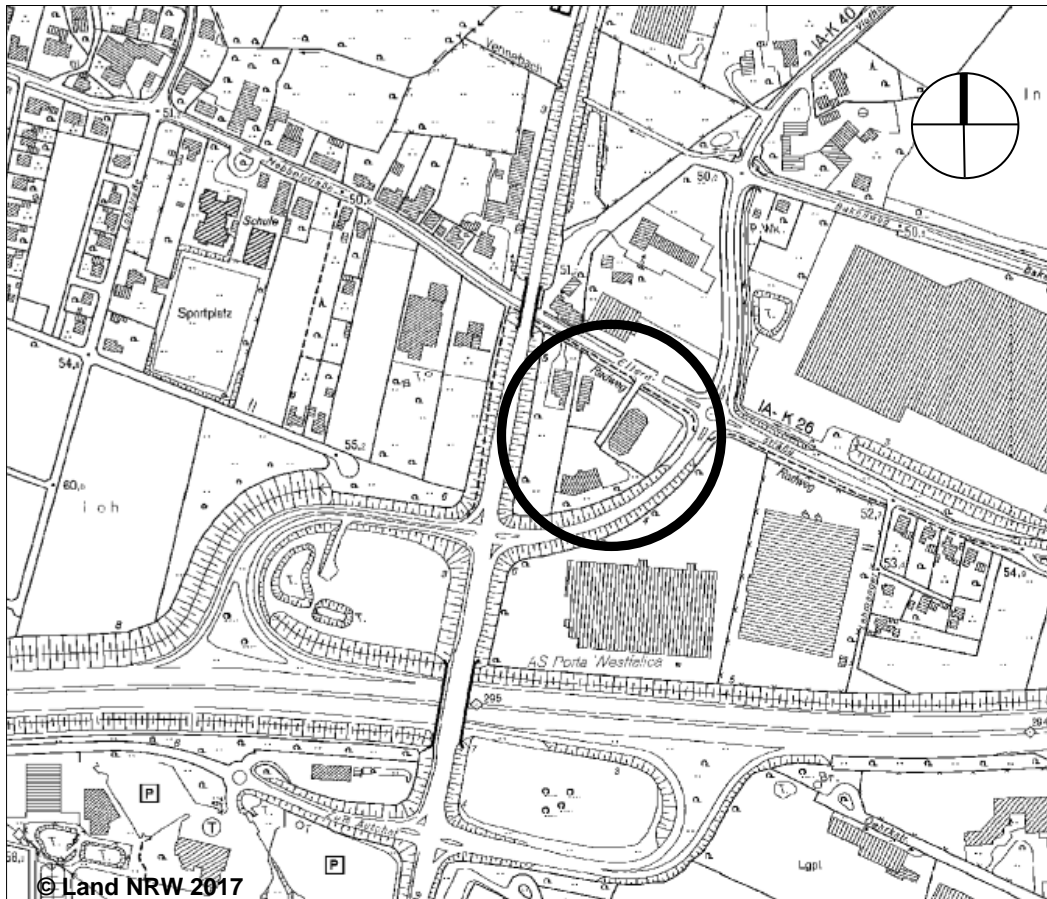




Stadt Porta Westfalica

Begründung -Teil C-

zum Bebauungsplan Nr. 82
„Gewerbegebiet Ellernstraße“



Übersichtsplan

M 1:5.000 i.O.

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

INHALT

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN | 4 |
| 2 | ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG | 4 |
| 3 | LAGE IM RAUM / BESTAND..... | 5 |
| 3.1 | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH..... | 5 |
| 3.2 | ZUSTAND DES PLANGEBIETES | 5 |
| 4 | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN | 6 |
| 4.1 | REGIONALPLAN..... | 6 |
| 4.2 | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 6 |
| 4.3 | BEBAUUNGSPLAN | 7 |
| 4.4 | SONSTIGE VORGABEN..... | 8 |
| 5 | PLANUNGSALTERNATIVEN..... | 9 |
| 6 | ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES | 10 |
| 7 | VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES | 10 |
| 8 | FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES..... | 10 |
| 8.1 | ART DER BAULICHEN NUTZUNG..... | 10 |
| 8.2 | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | 12 |
| 8.3 | FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / WERBEANLAGEN..... | 12 |
| 8.4 | VERKEHRSFLÄCHEN..... | 13 |
| 8.5 | GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT..... | 13 |
| 8.6 | GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN..... | 13 |
| 9 | BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT | 14 |
| 9.1 | BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND UMWELTAUSWIRKUNGEN | 15 |
| 9.2 | ARTENSCHUTZ..... | 17 |
| 10 | VER- UND ENTSORGUNG | 18 |
| 10.1 | ENERGIEVERSORGUNG | 18 |
| 10.2 | ENTWÄSSERUNG | 18 |
| 10.3 | ABFALLBESEITIGUNG..... | 18 |
| 10.4 | TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG..... | 18 |
| 10.5 | KOMMUNIKATION | 18 |
| 11 | HINWEISE | 18 |
| 11.1 | BODENDENKMALSCHUTZ | 18 |
| 11.2 | KAMPFMITTELBESEITIGUNG | 19 |
| 11.3 | BERGBAU | 19 |
| 12 | FLÄCHENBILANZ..... | 19 |
| 13 | KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES | 20 |
| | ANLAGE | 20 |

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98
schramme@o-neun.de

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1075),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV.NRW. S. 142),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV.NRW. S.878),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Gewerbegebiet Ellernstraße“ wurde im Jahr 1997 rechtsverbindlich. Im Plangebiet haben sich mehrere Gewerbebetriebe angesiedelt, so dass die derzeit möglichen Baurechte weitestgehend ausgeschöpft sind.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes ergaben sich zudem einige Abweichungen von den Planungszielen. So wurde insbesondere die Anlage der bislang festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche nicht erforderlich.

Im Plangebiet ist nun tlw. eine Optimierung der vorhandenen Gebäudestrukturen vorgesehen, um eine effektivere Ausnutzung der Baugrundstücke zu erreichen.

Konkret besteht ein Interesse, zunächst die im Nordosten vorhandenen Gebäude baulich zu erweitern. Daher wird es notwendig, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan den örtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Anforderungen der Gewerbebetriebe anzupassen, um so die städtebauliche Entwicklung und Ordnung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB und die Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe langfristig zu gewährleisten.

Diese Änderung entspricht den Zielen der Stadt Porta Westfalica innerhalb des Plangebietes gem. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

Da es sich bei diesem Planvorhaben um eine Nachverdichtung des Plangebietes i.S.d. § 13a BauGB handelt, wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a angewandt.

Die Durchführung einer Umweltprüfung (UP) gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes wird somit nicht erforderlich. Die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) oder Europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Ellernstraße im Ortsteil Vennebeck der Stadt Porta Westfalica und umfasst in der Gemarkung Vennebeck, Flur 5, die Flurstücke 318, 319, 320, 321, 322 (Hebbelstraße) und 323 (Verkehrsfläche).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 10.378 m².

Der Bereich des Bebauungsplanes geht aus der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplanes) hervor. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch drei kleinere gewerblich genutzte Gebäude geprägt. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine SB-Autowäsche. Südlich eine Ausstellungsfläche für Bauelemente mit Verwaltungsräumen. Im östlichen Bereich des Plangebietes sind ein KFZ-Handel und ein Futtermittelhandel angesiedelt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden über die Ellernstraße.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird ebenfalls durch Gewerbe geprägt. Südlich befindet sich ein Großmarkt, nördlich ein Lebensmitteldiscounter und nordöstlich Lager und Verwaltung eines Möbelhauses. Westlich angrenzend befindet sich eine Lagerhalle.



Abbildung 1: Lage im Raum (Luftbild: © Geobasis.NRW)

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Detmold zeigt im Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld das gesamte Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“.

Die bestehende und weiterhin geplante Nutzung entspricht somit den Darstellungen des Regionalplanes, so dass Beeinträchtigungen der regionalplanerischen Ziele nicht erkennbar sind.

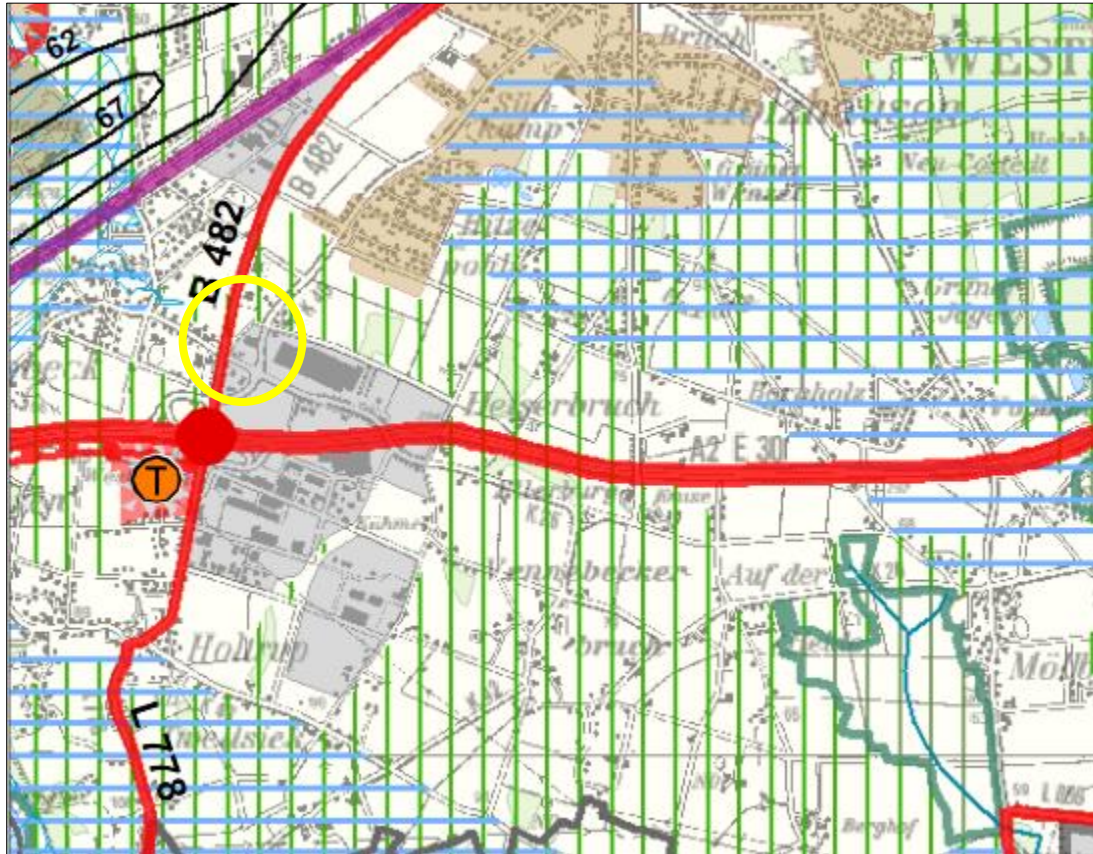


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan, TA Bielefeld, Lage des Plangebietes

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica stellt gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für den Planbereich „Gewerbegebiete“ dar. Zudem verläuft entlang des südlichen Randes des Plangebietes eine Richtfunktrasse. An das Plangebiet grenzen weitere Gewerbeflächen sowie Hauptverkehrsstraßen an.



Abbildung 3: Wirksamer FNP der Stadt Porta Westfalica, Lage Plangebiet

Somit entspricht die geplante Darstellung des Plangebietes den Darstellungen und Zielen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Porta Westfalica und dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, wird gefolgt.

4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der Vorhaben- und Erschließungsplan „Gewerbegebiet Ellernstraße“ (1997) der für das Plangebiet bereits ein „Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet“ festsetzt. Darin wurden die seinerzeit konkret geplanten baulichen Nutzungen, das Maß der baulichen Nutzung, die öffentlichen Verkehrsflächen, die Flächen für Stellplätze und die Baugrenzen planungsrechtlich geregelt. Darüber hinaus wurden grünordnerische Festsetzungen in Form von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen“, „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und zum Erhalt von Bäumen getroffen.

Die dort bislang getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 überplant.

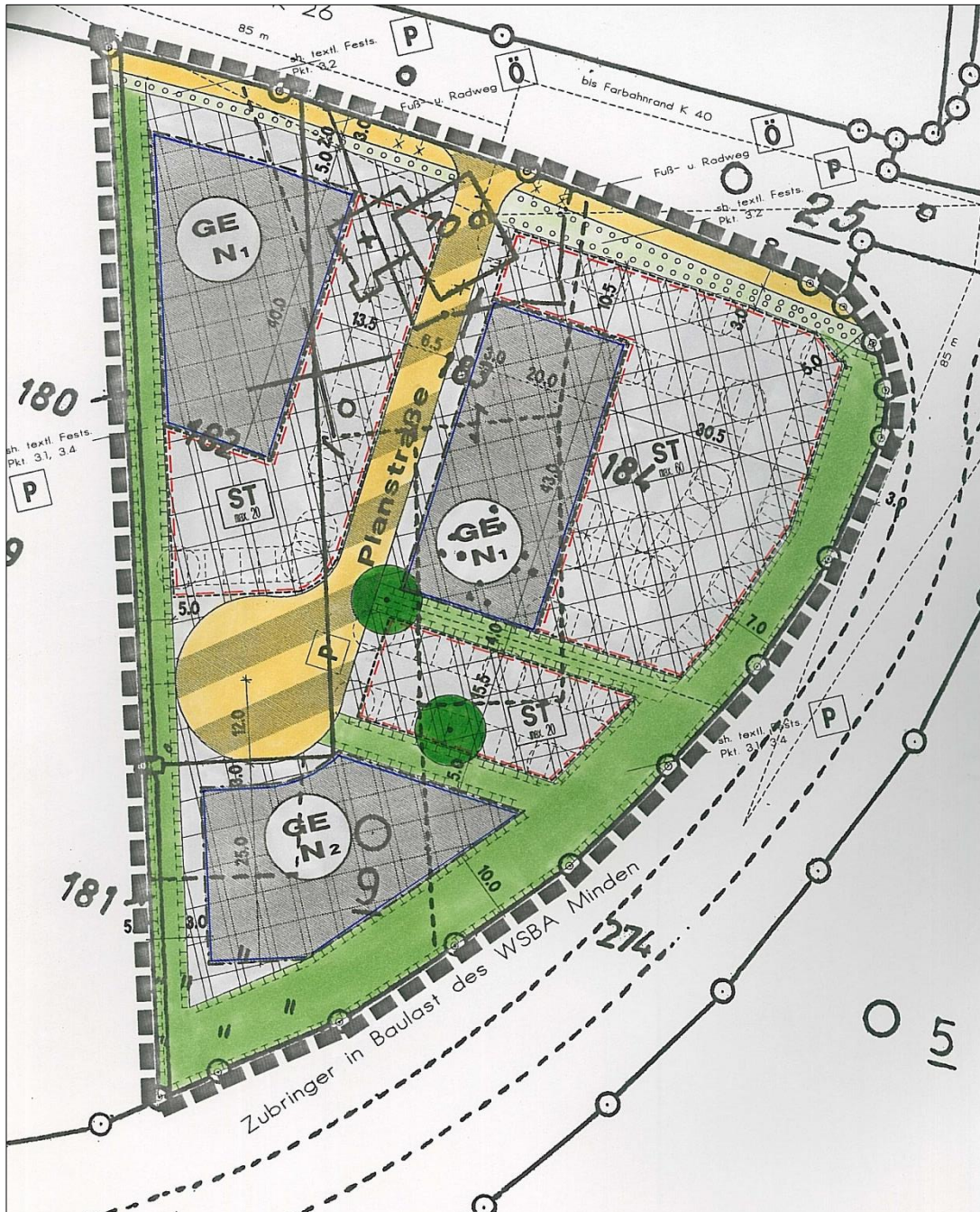


Abbildung 4: Vorhaben- und Erschließungsplan Ellernstraße (1997)

4.4 Sonstige Vorgaben

4.4.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmäler oder Bodendenkmäler vorhanden oder bekannt.

4.4.2 Bodenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit nicht schutzwürdigen Böden aus überwiegend typischem Pseudogley, stellenweise Braunerde-Pseudogley, stellenweise Parabraunerde-Pseudogley¹.

¹ Karte der schutzwürdigen Böden NRW, Geologischer Dienst NRW, Krefeld, 2007

Die Böden haben schlechte Versickerungseigenschaften da die Wasserleitfähigkeit unter 43 cm/d liegt und Stauwassernässe vorliegt.

4.4.3 Immissionsschutz

Auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen. Im Gewerbegebiet entstehen durch die ermöglichten Nutzungen Schallemissionen in Form von Anlieferungsverkehr durch LKW sowie technische Anlagen, die auf die nahe gelegenen immissionssensiblen Wohnnutzungen einwirken können.

Da das bestehende Planungsrecht eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes in ähnlichem Umfang bereits zulässt, ist nicht mit weitergehenden Beeinträchtigungen der nahegelegenen Wohnnutzungen durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes, der lediglich die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten optimieren soll, zu rechnen.

Zudem sind die, in etwa 150 m Entfernung gelegenen, immissionssensiblen Wohnnutzungen im Bereich der Hebbelstraße durch die auf dem Wall geführte B 482 räumlich getrennt.

Weiterhin befindet sich im Bereich Vlothoer Straße 277, östlich der B 482 eine genehmigte Wohnung. Eine zusätzliche Immissionsbelastung durch die Planänderung ist auch dort nicht erkennbar, da insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet nicht wesentlich verändert werden. Zudem ist der Bereich des genannten Gebäudes im FNP der Stadt Porta Westfalica als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt, so dass hier auch mittel- bis langfristig nicht mit einer Erweiterung immissionssensibler Wohnnutzungen gerechnet werden muss.

5 PLANUNGSAalternativen

Bei der Aufstellung von Bauleitplanungen sind auch Planungsalternativen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Ellernstraße“ der Stadt Porta Westfalica dient der effektiveren Nutzung der bestehenden, planungs- und bauordnungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen im Plangebiet. Diese Entwicklungsmöglichkeiten sind standortgebunden und können zu einer Verdichtung und effektiveren Nutzung des bestehenden Gewerbegebietes auch vor dem Hintergrund der gegenwärtigen positiven konjunkturellen Entwicklung beitragen.

Im Hinblick auf den Standort kommen somit keine Planungsalternativen in Betracht. Auch in Bezug auf die Art und Intensität der Nutzung kommen ernsthaft zu betrachtende Planungsalternativen nicht in Betracht, da auch die Umgebung des Plangebietes bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt wird und eine Vorbelastung des Plangebietes insbesondere durch Verkehrslärmimmissionen besteht, die eine andere, immissionssensiblere Nutzung (z.B. Wohn- oder Mischnutzungen) nicht sinnvoll erscheinen lässt.

6 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbegebiet Ellernstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und mögliche Erweiterung der vorhandenen Gewerbebetriebe geschaffen werden, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan wenig Spielraum für mögliche Erweiterungen lässt.

Die Stadt Porta Westfalica verfolgt mit der vorliegenden Bauleitplanung das Ziel, die bestehenden Gewerbebetriebe langfristig zu sichern, in dem den ansässigen Gewerbebetrieben angemessene Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Im Wesentlichen sollen dazu die Baugrenzen sowie das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan angepasst werden. Da die bislang festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes auf Grund der vorhandenen Nutzungs- und Eigentumsstrukturen nicht mehr erforderlich ist, wird diese zu Gunsten eines Gewerbegebietes überplant.

Die grünordnerischen Festsetzungen in den Randbereichen des Plangebietes bleiben von der Änderung weitestgehend unberührt. Lediglich innerhalb des Plangebietes entfallen zwar festgesetzte, aber faktisch nicht vorhandene Grünflächen.

7 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ellernstraße und Vlothoer Straße, die unmittelbar südwestlich des Plangebietes in die B 482 mündet. Über die B 482 ist der Planbereich direkt an die BAB 2 und somit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die Straßen sind für die Aufnahme des durch die Planung ermöglichten Quell- und Zielverkehrs grundsätzlich geeignet und entsprechend ausgebaut und dienen auch bislang der Erschließung der bestehenden Gewerbebetriebe.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die Haltestelle „Autobahn“ angebunden. Von hier fährt ein TaxiBus die Haltestelle „Hitzepohl“ an. Dort verkehren mehrere Linien über Hausberge und den Bahnhof in Richtung Minden. Hier besteht Anschluss an der Regional- und Fernverkehr.

8 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Darin sind gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind gem. § 8 (3) BauNVO zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:

- Vergnügungsstätten

ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO **nicht zulässig**.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden weiterhin Bordelle und bordellartige Betriebe als Gewerbebetriebe eigener Art gem. § 1 Abs. 9 BauNVO und Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO von den zulässigen Nutzungen **ausgeschlossen**.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB Handelsbetriebe für den Verkauf von Kraftfahrzeugen und Krafträdern sowie deren Zubehör, Handelsbetriebe für den Verkauf von Bau- und Brennstoffen, Bauelementen sowie Futtermitteln. Diese Nutzungen sind teilweise bereits in dem vorhandenen Gewerbegebiet vorhanden und sollen auch weiterhin zulässig sein.

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche) zulässig, wenn er in einem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet.

Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten ist generell unzulässig, um eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten zu vermeiden. Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimente gemäß Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Porta Westfalica vom 15.07.2013. Diese ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Vom Ausschluss des Verkaufs von zentrenrelevanten Sortimenten kann bei Tankstellen eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, um dort den Verkauf von typischen Reisebedarfsartikeln (z.B. Zeitschriften und Zeitungen, Bücher, Blumen) innerhalb eines Tankstellenshops zu ermöglichen. Hierfür ist ein gesonderter Antrag bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde zu stellen.

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen des § 8 Abs. 3 BauNVO sowie der Betriebsarten „Bordelle und bordellartige Betriebe“ erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO, da diese Nutzungen nicht mit der angestrebten Entwicklung innerhalb des Plangebietes vereinbar sind.

Insbesondere in Bezug auf „Bordelle oder bordellartige Betriebe“, die den Charakter eines „Gewerbebetriebes eigener Art“ darstellen können und somit in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig sind, soll einem möglichen „Trading-Down-Effekt“ im Plangebiet vorgebeugt werden, der mit der Etablierung solcher Nutzungen häufig einhergeht.

Die Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen, die in einem Gewerbegebiet grundsätzlich bis 800 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig sind, erfolgt, da diese Nutzungen vorzugsweise in den Siedlungsbereichen etabliert werden sollen.

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes wird durch diese Einschränkung in der Art der baulichen Nutzung nicht beeinträchtigt, da die ein Gewerbegebiet i.d.R. prägenden Nutzungen uneingeschränkt zulässig bleiben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleistet werden kann.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf das für Gewerbegebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO max. zulässige Maß von 0,7 festgesetzt, um eine effektive Nutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. versiegelbaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an.

Die Geschossflächenzahl wird im GE 1 auf max. 1,8 und im GE 2 auf maximal 2,1 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt den Anteil der max. Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche an.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird in dem Gewerbegebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO auf 12 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bei der Berechnung der Gebäudehöhen ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der Auswände (Attika), bei geneigten Dächern der höchste Punkt der Dachhaut maßgebend. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird eine Höhe von 54 m NHN festgesetzt. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind.

Die max. Geschossigkeit wird im GE 2 auf 3 Vollgeschosse festgesetzt. Für den Bereich des GE 1 wird keine Geschossigkeit festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung in Form von GRZ, GFZ, Geschossigkeit und max. Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) kann die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes hinreichend genau bestimmt werden.

8.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind / Werbeanlagen

Zu der übergeordneten Landesstraße (Zubringer B 482) wird in einem Abstand von 20 zu der vorhandenen Fahrbahnbegrenzung im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB eine „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist“ festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von Werbeanlagen gem. § 28 Abs. 1 StrWG NRW nicht zulässig, um eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs vermeiden zu können.

Darüber hinaus werden im Plangebiet Vorgaben für die Gestaltung von Werbeanlagen i.S.d. § 86 Abs. 4 BauO NRW in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Danach ist im Plangebiet die Zulässigkeit von Werbeanlagen mit wechselndem Plakatschlag nicht zulässig. Weiterhin sind im Plangebiet Werbeanlagen nur an der „Stätte der Leistung“ zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind somit im Plangebiet unzulässig.

sig, da hier lediglich eine Hinweiswirkung auf die im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe möglich sein und eine Überprägung des Gewerbegebietes durch Fremdwerbung vermieden werden soll.

Darüber hinaus werden die Abmessungen von freistehenden Werbeanlagen und solchen an Gebäuden als Höchstmaß beschränkt.

Unzulässig sind auch Werbeanlagen und Firmenschilder, die eine bewegliche, laufend wechselnde durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbung aufweisen.

Als Ausnahme i.S.d. § 31 Abs. 1 BauGB kann darüber hinaus die Errichtung von max. 5 Fahnenmasten je Baugrundstück zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein gesonderter Antrag bei der Baugenehmigungsbehörde zu stellen.

8.4 Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen wird durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gewährleistet.

Östlich der bestehenden Zufahrt an der Hebbelstraße bis zur südlichen Grenze des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um hier die Anlage von Ein- und Ausfahrten auf die übergeordnete Kreisstraße und Landesstraße auszuschließen und so Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausschließen zu können.

8.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um innerhalb des Plangebietes die gesicherte Erschließung der bestehenden baulichen Nutzungen und Baugrundstücke auch weiterhin zu gewährleisten, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Anlieger im Plangebiet festgesetzt. Hierdurch wird die bislang durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gesicherte Erschließung im Plangebiet auch weiterhin sichergestellt. Das so festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entspricht gleichzeitig dem bereits vorhandenen und bauordnungsrechtlichen genehmigten Bestand im Plangebiet. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zusätzlich zur Festsetzung im Bebauungsplan auch durch Baulast zu sichern.

8.6 Grünordnerische Festsetzungen

8.6.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um innerhalb des Plangebietes eine räumliche Strukturierung und ein Einfügen des Gewerbegebietes in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, werden am nördlichen Randbereich des Gewerbegebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Damit werden die bislang im Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 „Ellernstraße“ geregelten Anpflanzmaßnahmen auch im Rahmen der vorliegenden Neuplanung planungsrechtlich gesichert und bleiben weiterhin erhalten.

8.6.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der östliche und südöstliche Randbereich des Bebauungsplanes wird wie bisher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Jedoch wird die Breite dieser Fläche einheitlich auf eine Breite von 7 m zu der angrenzenden Landesstraße begrenzt, um hier einen Beitrag zu Erweiterungsmöglichkeiten der gewerblichen Nutzung im Plangebiet leisten zu können.

Diese Breite entspricht auch den tatsächlich im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen in diesem Bereich. Die im Westen verlaufende Maßnahmenfläche wird unverändert in einer Breite von 5 m festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung werden im Wesentlichen die im Plangebiet faktisch vorhandenen Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert. Insofern wird der Nachverdichtung und Sicherung und Entwicklung der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet der Vorrang vor den bisherigen grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet eingeräumt. Ein Verlust von wertvollen, bestehenden Biotopstrukturen geht damit nicht einher, so dass hierdurch insbesondere auch keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen einhergehen, wie dies bei der Rodung von Gehölzstrukturen möglich wäre.

So reduziert sich die festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ innerhalb des Plangebietes um rd. 600 m² zu Gunsten eines Gewerbegebietes. Die 2 bislang zum Erhalt festgesetzten, aber nicht mehr vorhandenen Einzelbäume, werden künftig nicht mehr planungsrechtlich gesichert.

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt, gilt der Eingriff gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

Unabhängig von der Betrachtung des Planverfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB ist im dem vorliegenden Planbereich auch bereits eine Bebauung auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit einer intensiven gewerblichen Nutzung und einer öffentlichen Erschließungsstraße zulässig, so dass mit der Planung kein wesentlicher Eingriff in bestehende oder besonders wertvolle Biotopstrukturen erfolgt. Im Vergleich mit dem bislang rechtswirksamen Bebauungsplan erfolgt jedoch eine Überplanung bestehender „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zu Gunsten der Festsetzung eines Gewerbegebietes.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt, da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl mit einer ermöglichten Grundfläche von ca. 6.724 m² weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete

i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) liegen nicht vor. Das nächstgelegene FFH Gebiet liegt ca. 3,2 km nördlich des Plangebietes im Bereich des Wiehengebirges (DE-3719-301, Wälder bei Porta Westfalica). Auf Grund der Entfernung des Plangebietes zu diesem FFH-Gebiet werden keine planbedingten Auswirkungen erkennbar.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sind nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

9.1 Beschreibung des Umweltzustandes und Umweltauswirkungen

9.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt.

Das Plangebiet ist auf Grund der Art der baulichen Nutzung nicht für eine Wohnnutzung vorgesehen. Sofern Betriebsleiterwohnungen errichtet werden, haben diese Rücksicht auf die gewerblichen Nutzungen und die damit verbundenen Immissionen zu nehmen. Auf die außerhalb des Plangebietes gelegenen immissionssensiblen Wohnnutzungen wirkt sich die Planung nicht in einem erheblichen Maße aus, da Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen gleich bleiben. Das Plangebiet selbst hat auf Grund der isolierten Lage zwischen 3 Straßen, dem gewerblichen Nutzungsscharakter und der geringen Größe keine Bedeutung für die Naherholung.

Mögliche Beeinträchtigungen treten in Form von Lärm während der Bauphase auf. Diese sind temporär und werden daher als gering eingeschätzt.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erkennbar.

9.1.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist derzeit durch eine intensive gewerbliche Nutzung und stark befahrene Straßen und dem damit verbundenen anthropogenen Störpotential vorbelastet.

Ein Vorkommen von störungsempfindlichen Arten ist daher nicht zu erwarten.

Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen, insbesondere im Osten, Süden und Westen werden planungsrechtlich gesichert, so dass die hier vorkommenden Arten, die diese Strukturen nutzen, nicht beeinträchtigt werden.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind insgesamt betrachtet als gering einzuschätzen.

9.1.3 Schutzgut Pflanzen

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Grünstrukturen, insbesondere die älteren Bestände in den Randbereichen, werden überwiegend planungsrechtlich gesichert, so dass mit der Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen einhergeht.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist nicht erkennbar.

9.1.4 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind nicht als schutzwürdig² eingestuft. Auf Grund der bereits vorherrschenden intensiven gewerblichen Nutzung mit einer entsprechenden Bodenversiegelung sind die natürlichen Bodenhorizonte im Plangebiet bereits größtenteils gestört oder nicht mehr vorhanden.

Die max. zulässige GRZ im Plangebiet wird mit der Änderung nicht erhöht, so dass keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ist nicht erkennbar.

9.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die genauen Grundwasserstände des Plangebiets sind nicht bekannt. In der Grundwassergleichenkarte vom April 1988 (Zeitraum mit sehr hohen Wasserständen) lag der GW-Stand im Plangebiet bei ca. 51,00 m üNN³ und damit ca. 2-3 m unter Flur.

Eine zusätzliche Versiegelung wird im Plangebiet nicht ermöglicht, so dass die Grundwasserneubildungsrate durch die Planänderung nicht beeinflusst wird.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Trink- oder Heilquellenschutzgebieten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht zu erwarten.

9.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Porta Westfalica weist als Teil des Norddeutschen Flachlandes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind nur mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.

Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch relativ hohe Temperaturen (über 8,5 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 680 mm/a) aus. Im Bereich des Wiehengebirges nehmen die Niederschläge bis auf 800 mm/a zu.

Die meso- und mikroklimatischen Bedingungen sind durch die großflächigen gewerblichen Bebauungen und Nutzungen geprägt. In den großflächig versiegelten und überbauten Bereichen sind die Temperaturschwankungen über den Tag relativ hoch. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme und des bereits bestehenden Baurechts keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden

² Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst NRW, Krefeld, 2007

³ Grundwassergleichen in Nordrhein-Westfalen – Stand: April 1988, Blatt L 3718 Minden, Maßstab 1:50.000, Landesumweltamt NRW, Essen, 1995

grundsätzlich zulässig, so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

9.1.7 Schutzgut Landschaft

Vom Landschaftsraum betrachtet liegt das Plangebiet in einem Bereich, der durch großflächige gewerbliche Bauungen (Großhandel, Großlager) und die Verkehrsachsen der B 482 im Westen und der A 2 im Süden geprägt wird. Vom freien Landschaftsraum oder dem Siedlungsbereich ist das Plangebiet nicht wahrnehmbar.

Die zulässige Bebauung wird sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandenen Strukturen einfügen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft ist nicht zu erwarten.

9.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 DSchG sind innerhalb des Planbereiches und im direkten Umfeld nicht bekannt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter ist nicht zu erwarten.

9.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

9.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die Anwendung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben, zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt⁴.

Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Belange berührt werden, da das Plangebiet bereits überwiegend baulich entwickelt ist und nicht mit dem Verlust von Brut- oder Nahrungshabitaten gerechnet werden muss.

Im Rahmen von baulichen Maßnahmen im Plangebiet ist grundsätzlich die Entnahme von Bäumen oder Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September unzulässig.

Die vollständige Artenschutzprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

⁴ Artenschutzprüfung, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, Mai 2017

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Energieversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den örtlichen Stromversorger zur Verfügung gestellt.

10.2 Entwässerung

Das Plangebiet ist an das vorhandene Trennsystem (Schmutz- u. Regenwasser) im Bereich der Hebbelstraße und Ellernstraße angeschlossen. Hierüber erfolgt auch bereits die Entwässerung der bestehenden Gewerbebetriebe.

Das auf den befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

10.3 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen wird durch die örtliche Müllabfuhr sichergestellt.

Im Produktionsbetrieb anfallende Abfälle sind fachgerecht durch qualifizierte Unternehmen zu entsorgen.

10.4 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch Anschluss des Plangebietes an die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Bereich der Hebbelstraße und Ellernstraße. Der nächste Hydrant befindet sich im Bereich der Hebbelstraße in Höhe des Gebäudes Vlothoer Straße 244.

Hierüber kann auch die erforderliche Löschwasserversorgung mit einer Leistung von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet werden.

Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser kann zudem, sofern aus brandschutztechnischer Sicht erforderlich, auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden (z.B. durch zusätzliche Hydranten auf den Baugrundstücken, Zisternen etc.).

10.5 Kommunikation

Der Anschluss des Plangebietes an das Netz der Telekommunikations-Infrastruktur ist durch die vorhandenen Leitungsnetze gewährleistet.

11 HINWEISE

11.1 Bodendenkmalschutz

Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden.

Die Entdeckung ist der Stadt Lübbecke, Tel.: 0571/ 89-220) und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.:

0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

11.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel: 02931/82-2281) zu benachrichtigen.

11.3 Bergbau

Der Änderungsbereich liegt über dem Erlaubnisfeld „Minden“ der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Bergbauberechtigung (Konzession) zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen sind erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt.

12 FLÄCHENBILANZ

| Art der Nutzung | Fläche |
|--|-----------------------------|
| Gewerbegebiet | 8.405 m ² |
| davon Flächen mit Bindungen zum Erhalt | 273 m ² |
| davon Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 674 m ² |
| Verkehrsfläche | 240 m ² |
| Maßnahmenfläche | 1.733 m ² |
| Gesamt | 10.378 m² |

13 KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadt Porta Westfalica entstehen durch Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Minden, 15.11.2017

.....
O. Schramme, Dipl.-Ing.

ANLAGE

Artenschutzprüfung, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, Mai 2017