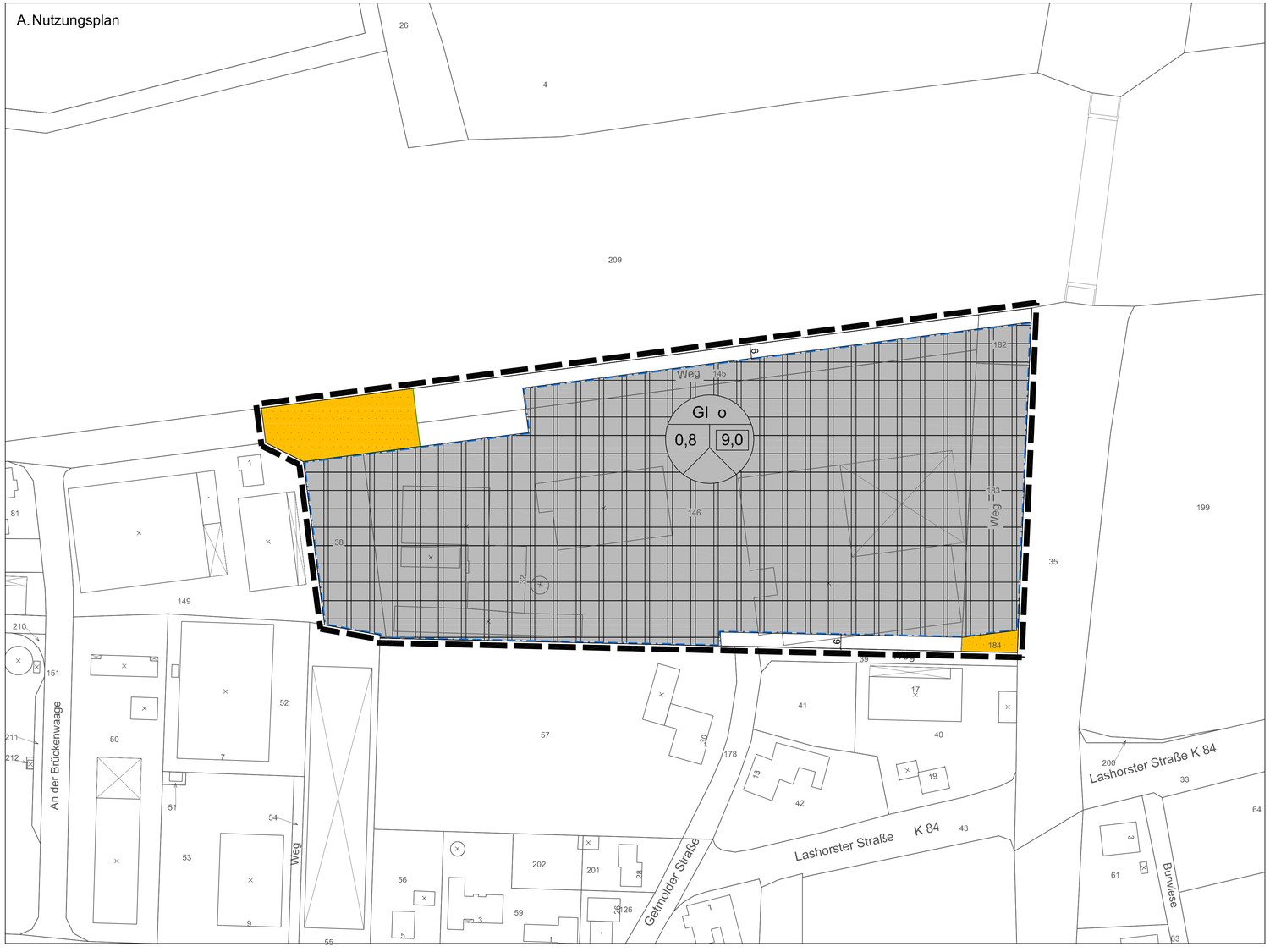
A. Nutzungsplan



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833, 2851);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498).

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463).

Anmerkung:
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 1 - 15 BauNVO

GI Industriegebiet gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl, Baumassenzahl, Höhe der baulichen Anlagen

0,8 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

9,0 maximale Baumassenzahl (BMZ)

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise

Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächen- und Baumassenzahl nicht entgegensteht.

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

D. Hinweise

Für die Flurstücke 145, 150 und 182, Flur 4, in der Gemarkung Getmold sind im Grundbuch von Getmold in der Abteilung II Rechte des WSV an den Grundstücken und Anlagen mit folgendem Inhalt eingetragen:
Der Unternehmer gestattet der WSV, soweit der Betriebsweg durch die Errichtung der Umschlagstelle unterbrochen worden ist, das Betreten und Befahren des Geländes der Umschlagstelle für Zwecke der Unterhaltung des MLK. Dafür muss mindestens ein 3,50 m breiter Überweg innerhalb des Geländes unentgeltlich frei gehalten werden.

Da es nicht auszuschließen ist, dass es aufgrund der langjährigen Nutzung des Standortes als Sägewerk zu Bodenverunreinigung gekommen ist, sind jegliche Erdarbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke abzustimmen.

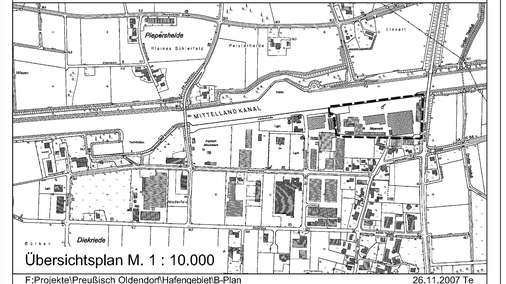
Diese Planänderung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau-, Planung- und Umweltausschuss der Stadt Preußisch Oldendorf vom 19.06.2007 aufgestellt worden. Preußisch Oldendorf, den Bürgermeisterin	Diese Planänderung hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.08.2007 bis 19.09.2007 öffentlich ausgelegen. Preußisch Oldendorf, den ..... Bürgermeisterin
Diese Planänderung ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Stadt Preußisch Oldendorf am 14.11.2007 beschlossen worden. Preußisch Oldendorf, den Bürgermeisterin	Das vereinfachte Änderungsverfahren wurde nach § 13 BauGB durchgeführt. Dieser Plan liegt ab 29.11.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Preußisch Oldendorf, den Bürgermeisterin

Stadt Preußisch Oldendorf

Stadtteil Getmold

2. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 3 GE "Hafengebiet"

Verfahrensstand:
Satzungsfassung



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

F:\Projekte\Preußisch Oldendorf\Hafengebiet\B-Plan 26.11.2007 Te

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000 26.11.2007 Norden

Drees Huesmann Planer

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

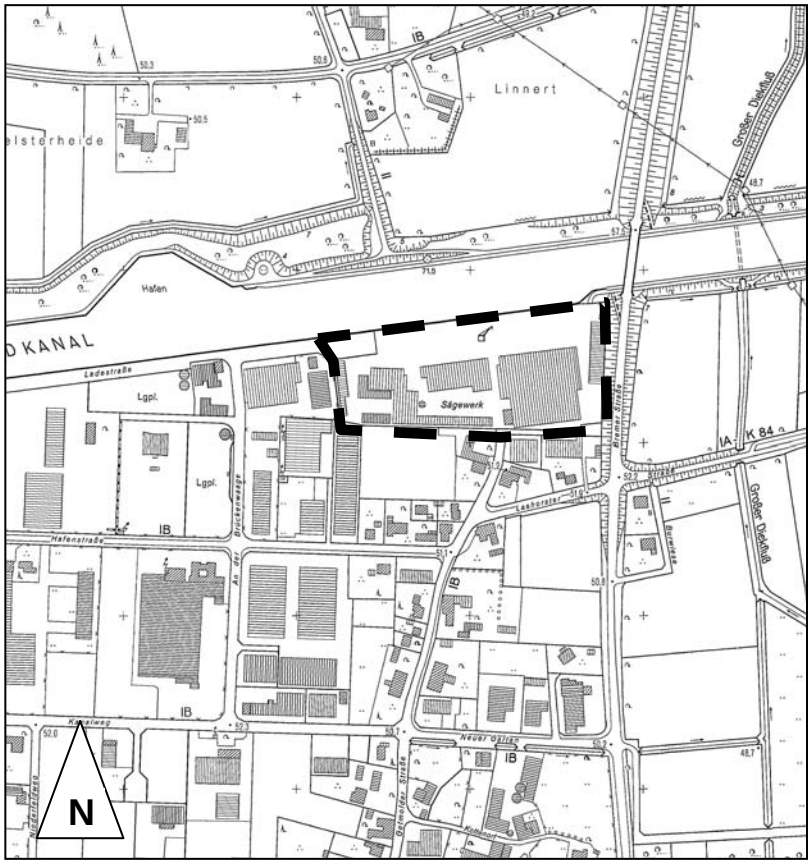
Alle Zeichnungen, Entwürfe und Planunterlagen unterliegen dem Urheberrecht! Weitergabe, Vervielfältigung, Verwertung des Inhalts ist nur mit Zustimmung von DHP gestattet.

Stadt Preußisch Oldendorf

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „GE Hafengebiet“ Getmold (Vereinfachtes Verfahren)

Stadtteil: **Getmold**

Plangebiet: **Südlich des Mittellandkanals / westlich „Bremer Straße“ / nördlich „Lashorster Straße“**



Verfahrensstand:
Satzungsfassung gem. § 10 (1) BauGB

Planverfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 05205-22679 e-mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis der Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich 3

2 Verfahren 5

3 Allgemeine Angaben / Anlass und Ziel der Änderung 5

4 Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „GE Hafengebiet“ Getmold 6

4.1 Ziel und Inhalt der Änderung des Bebauungsplan 6

4.2 Situationsbeschreibung 7

4.3 Belange des Städtebaus 7

4.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 7

4.3.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege 8

4.4 Belange der Wirtschaft 8

4.5 Verkehrliche Erschließung 9

4.6 Ver- und Entsorgung 9

4.7 Immissionen / Emissionen 9

4.8 Bodenschutz 9

4.9 Umweltbelange 9

4.9.1 Grünordnung, Natur und Landschaft 9

4.9.2 Umweltprüfung 10

4.10 Erschließungskosten 10

4.11 Flächenbilanz 10

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „GE Hafengebiet“ Getmold

Stadtteil: **Getmold**

Plangebiet: **Südlich des Mittellandkanals / westlich „Bremer Straße“ / nördlich „Lashorster Straße““**

Verfahrensstand: Satzungsfassung gem. § 10 (1) BauGB

---

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „GE Hafengebiet“ Getmold umfasst die Fläche des Sägewerks / Holzhandelsbetriebes, die begrenzt wird durch:

im Norden durch den Mittellandkanal,

im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 183,

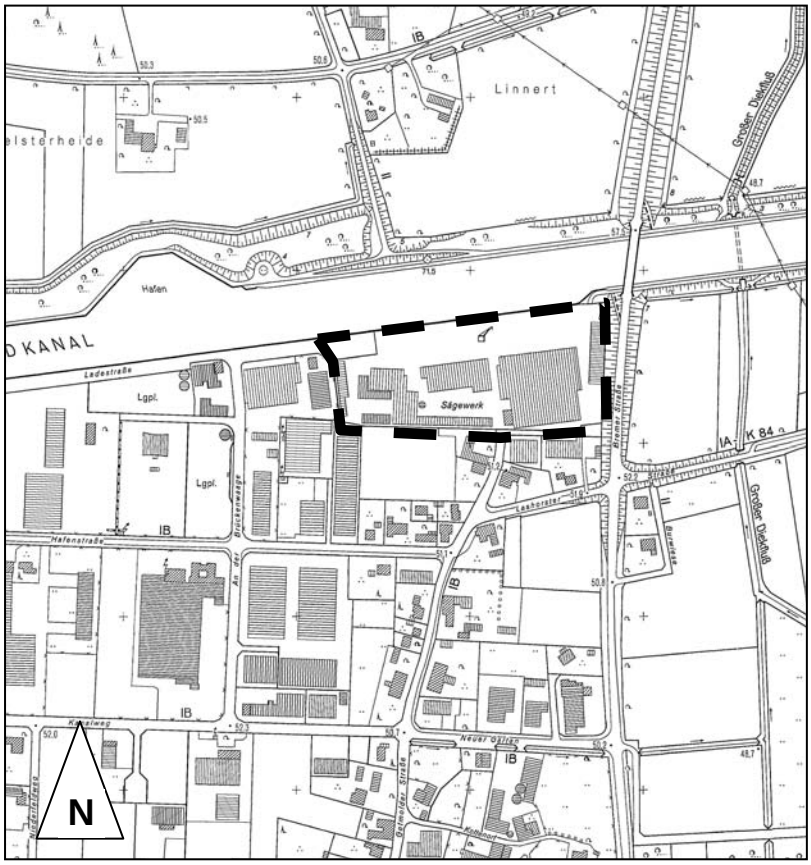
im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr.n 38, 146 und 184,

im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 38 und Verlängerung der Grenze nach Norden in Flurstück Nr. 150.

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 3,95 ha und umfasst die Flurstücke Nr.n 38, 145, 146, 150 teilw., 183 und 184 der Flur 5 der Gemarkung Getmold.

Karte 1: Übersicht Änderungsbereich (ohne Maßstab)



Der verbindliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches wird im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan wird gem. § 9 (8) BauGB bestehen aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Für das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan wird das sog. vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB gewählt. Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses Verfahren liegen wie folgt vor:

- Die Änderung begründet kein Vorhaben, das nach UVP-Gesetz prüfungspflichtig ist. Siehe hierzu Pkt. 4.9 Umweltbelange.
- Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (1) 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Schutzgüter von Natura 2000 – Flächen). Das nächstliegende Schutzgebiet DE-3717-301 Limberg liegt rd. 4.500 m entfernt.

3 Allgemeine Angaben / Anlass und Ziel der Änderung

Im Hafen Getmold hat ein größerer Holzhandelsbetrieb den Bedarf seine überdachten Lagerflächen zu erweitern. Teile der vorhandenen offenen Lagerflächen sollen dabei mit einem Hallenbau überdacht werden. Bei dem geplanten Vorhaben wird die vorhandene Baugrenze überschritten. Die Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Zulässigkeit dieses Hallenbaus absichern. Zusätzlich soll für das Betriebsgrundstück der Plan dahingehend geändert werden, dass die heute anzutreffenden, faktischen Verhältnisse der öffentlichen Verkehrsfläche und Lage des Wendehammers im Bebauungsplan angepasst werden.

4 Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „GE Hafengebiet“ Getmold

4.1 Ziel und Inhalt der Änderung des Bebauungsplan

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist es, für den Änderungsbereich die planungsrechtliche Absicherung für die geplante Holzlagerhalle zu erreichen. Das Unternehmen beabsichtigt einen heute bereits als offene Lagerflächen für Holz direkt am Mittellandkanal genutzten Bereich mit einer Lagehalle bzw. Schutzüberdachung zu überbauen. Die Fläche der neuen Halle soll 2.304 m^2 betragen.

In der heutigen Festsetzung des „Gewerbe- und Industriepark Hafen“ Getmold würde das Vorhaben überwiegend außerhalb der überbaubaren GI-Fläche liegen und in eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche hineinreichen bzw. sie unterbrechen. Diese öffentliche Verkehrsfläche mit dem zugehörigen Wendehammer soll den faktischen Verhältnissen angepasst und in Richtung Westen verkürzt werden.

Die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend dem Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 3 „GE Hafengebiet“ Getmold beibehalten, damit eine bauliche Integration des Vorhabens in die umgebende Bebauung gewährleistet ist. Die Bebauungsplanänderung soll Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB enthalten.

Karte 2 Lage- und Funktionsplan Vorhaben (ohne Maßstab)

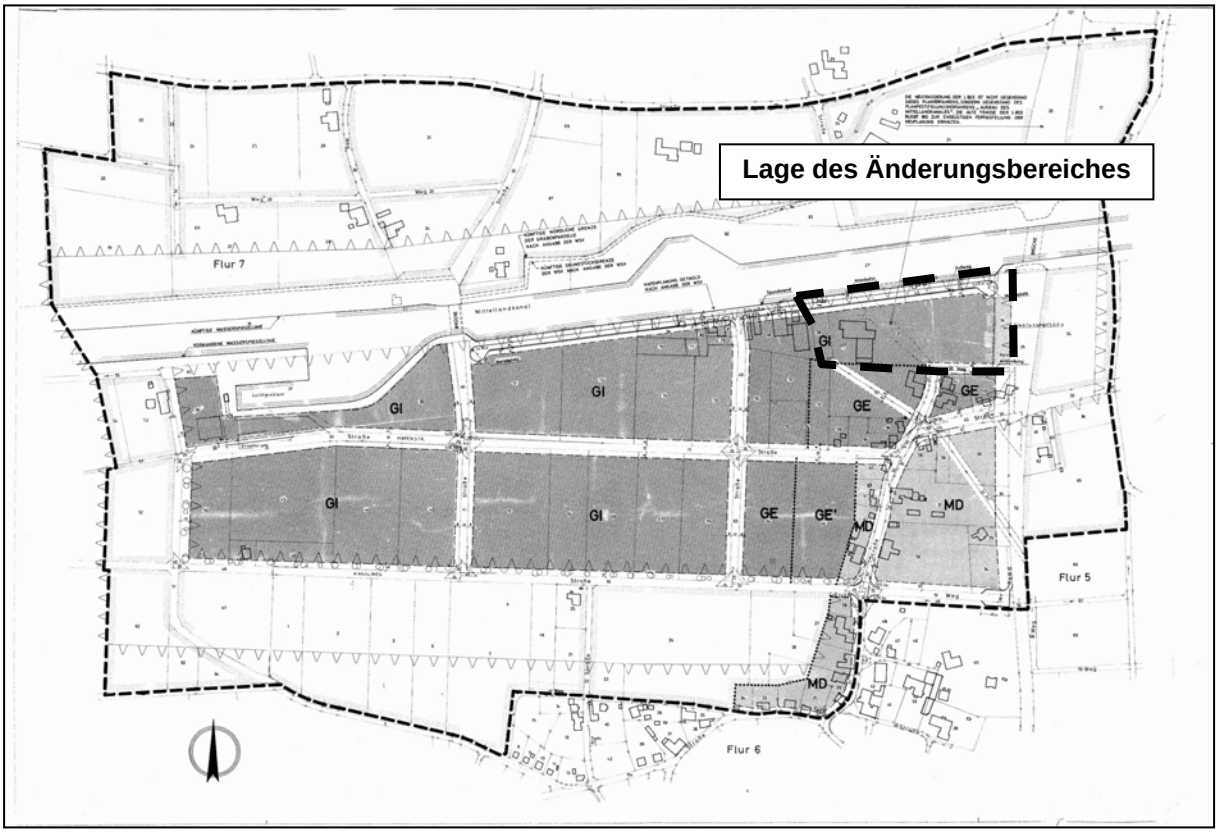


4.2 Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich liegt im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 3 „GE Hafengebiet“ Getmold. Das südliche, westliche und östliche Umfeld des Änderungsbereiches ist durch die gewerbliche Bebauung bzw. noch nicht bebaute Freiflächen des Gewerbegebietes bestimmt. Der Bebauungsplan Nr. 3 „GE Hafengebiet“ stammt aus dem Jahr 1972 und setzt für den Änderungsbereich im südlichen Bereich Industriegebiet und nach Norden zum Kanalufer hin öffentliche Verkehrsfläche fest.

Karte 3 Lage Änderungsbereich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 3 „GE Hafengebiet“ Getmold

(Darstellung ohne Maßstab)



4.3 Belange des Städtebaus

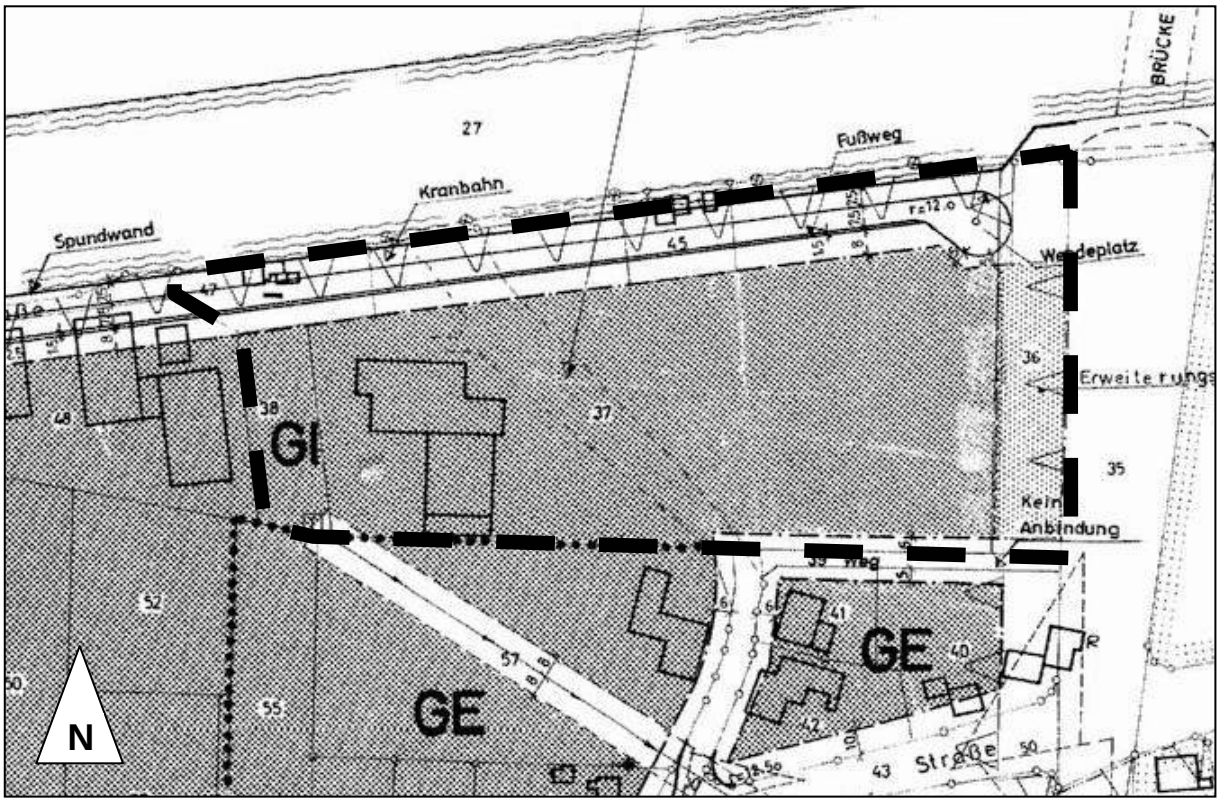
4.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Festsetzung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Planungsziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „GE Hafengebiet“ Getmold.

Dem städtebaulichen Ziel zur Folge, innerhalb des Änderungsbereiches die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für eine Holzlagerhalle bzw. Schutzabdachung zu schaffen, wird im Änderungsbereich der Gebietstyp Industriegebiet § 9 BauNVO festgesetzt.

Karte 4 Ausschnitt Änderungsbereich rechtsgültiger Bebauungsplan „GE Hafengebiet“ Getmold

(Darstellung ohne Maßstab)



Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die im umgebenden Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 9,0 vorgesehen. Mit der Festsetzung des gem. § 17 BauNVO höchstzulässigen Maßes der Grundflächenzahl soll eine Integration des Vorhabens in die in der Umgebung vorhandenen gewerblichen Bauten gewährleistet werden.

Als Bauweise wird für den Änderungsbereich eine abweichende Bauweise mit der Bestimmung festgesetzt, dass bauliche Anlagen in Abweichung von der offenen Bauweise mit größeren Abmessungen als 50,0 m zulässig sind.

4.3.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Aus diesem Grund sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

In die sonstigen Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt ist eine Formulierung für das Verhalten im Fall von Bodenfunden aufgenommen.

4.4 Belange der Wirtschaft

Mit den Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes an dieser Stelle wird für die heute bereits bestehende Lager- und Umschlagsfläche ein Witterungsschutz geschaffen, der die auf dem Gelände ablaufenden Tätigkeiten optimiert.

Mit der Rücknahme der öffentlichen Verkehrsfläche und der Verlagerung der Wendemöglichkeit nach Westen ist die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der Hafenanlage des Mittellandkanals auch von einer öffentlichen Fläche aus weiterhin möglich. Mit der Änderung wird lediglich die heute schon vorzufindende Situation nachvollzogen (Nutzung der ursprünglichen öffentlichen Verkehrsfläche als Lagerfläche).

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Zufahrt zum Holzhandel von der „Lashorster Straße“ bzw. über die Straßen „An der Brückenwaage“ und „Ladestraße“ aus.

4.6 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Änderungsbereiches an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist vorhanden.

Das Niederschlagswasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

Der Änderungsbereich ist an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

4.7 Immissionen / Emissionen

Das im Änderungsbereich vorgesehene Vorhaben begründete betrieblich gesehen keine neuen, zusätzlichen Emissionen. Die Holzumschlagsaktivitäten und -lieferverkehre sind bereits heute auf dem Gelände planungsrechtlich zulässig und vorhanden.

4.8 Bodenschutz

Da es sich bei der Änderung um die Überplanung einer vollversiegelten, bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche und Erweiterung einer industriellen Baufläche handelt, die im selben Maße genutzt und überbaut werden kann wie die umgebenden Flächen, sind die Belange des Bodenschutzes nicht neu zu bewerten. Im Falle der Realisierung der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bzw. der heutigen Nutzung ist es zu einer Vollversiegelung der Flächen gekommen.

Aufgrund der langjährigen Nutzung des Standortes als Sägewerk ist es nicht auszuschließen, dass es zu Bodenverunreinigungen durch den Anlagenbetrieb gekommen ist. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke abzustimmen.

4.9 Umweltbelange

4.9.1 Grünordnung, Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „GE Hafengebiet“ Getmold liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, welcher für den Änderungsbereich in Teilbereichen bereits Bauflächen bzw. Verkehrsflächen festsetzt. Die Flächen sind bereits heute vollversiegelte Lager- bzw. Verkehrsflächen. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden somit keine zusätzlichen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet.

4.9.2 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an eine Bebauungsplansplanänderung im sog. Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Eine Umweltprüfung ist nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet. Der Anhang des UVPG-Gesetzes nennt hierzu die einschlägigen Grenzewerte und Charakteristika für ein vorzuprüfendes Vorhaben:

Das Vorhaben wäre aufgrund der Zuordnung zu Nr. 18.8 des Anhangs zum UVPG der Prüfung des Einzelfalls unterworfen, wenn es die unter Nr. 18.1 – 18.7 genannten Prüf- und Grenzwerte überschreitet. Zwar ist im Änderungsbereich eine Fläche von 3,95 ha einbezogen, die Veränderung der überbaubaren Grundfläche liegt bei rd. 3.050 m^2 und damit unter dem Prüfgrenzwert von 20.000 m^2.

4.10 Erschließungskosten

Die verkehrliche und leitungsmäßige Erschließung erfolgt über die vorhandene Anbindung / Erschließung des Firmengeländes von der „Lashorster Straße“ bzw. der „Ladestraße“ am Kanalufer aus. Es werden keine zusätzlichen Erschließungskosten begründet.

4.11 Flächenbilanz

Das Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 3,95 ha. Die Verkehrsfläche (+ Kranbahn) wird darin um eine Größe von 3.800 m^2 zurückgenommen.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

A. Nettobauland	37.654 m^2
A.1 Darin: überbaubare Grundstücksfläche	30.123 m^2
A.2 Darin: nicht überbaubare Grundstücksfläche	7.531 m^2
Verkehrsfläche	1.815 m^2
GESAMT	39.469 m^2

Aufgestellt:

Preußisch Oldendorf / Bielefeld, im November 2007

Anlage

A	**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB**

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

a) Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden

Zur Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) keine Äußerungen gemacht worden und zu berücksichtigen gewesen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) keine Pläne / Unterlagen mit Bestandsaufnahmen und Bewertungen zur Verfügung gestellt worden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind keine die Inhalte des Bebauungsplanes betreffenden Umweltbelange durch die Öffentlichkeit vorgetragen worden. Erhebliche Umweltauswirkungen sind danach mit dem Planungsvorhaben nicht verbunden.

Stellungnahmen der Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach der Abwägung der städtebaulichen Gesichtspunkte bei der Erarbeitung des Planentwurfes beachtet worden sind.

b) Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Die vorgesehene Erweiterung der Baufläche für den Gewerbebetrieb kann nur an dieser Stelle erfolgen, da nur hier die Abladevorgänge für die Rohwaren der Firma erfolgen können.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung einer eingehausten Lagerfläche sind nur mit zusätzlichen Verkehren und Umweltbelastungen an einer anderen Stelle der Betriebsfläche denkbar.