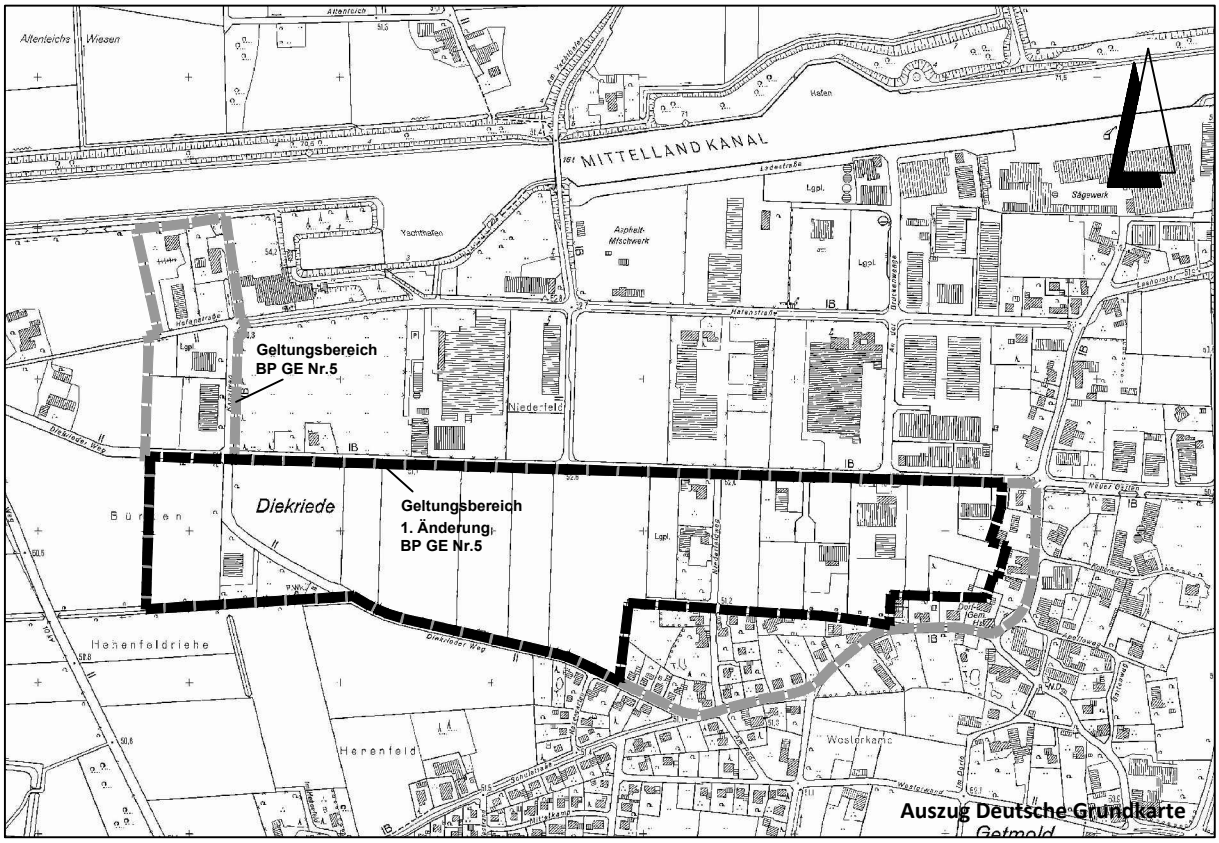
Übersicht M 1 : 10.000



STADT PREUßISCH OLDENDORF

Bebauungsplan GE Nr.5 "Hafengebiet Süd"

1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. §13(1) BauGB

Begründung und Planzeichnung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Bearb.: Reimann 08.2014
Stadt Preußisch Oldendorf

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude und Garagen

12/3 Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. §9(1) und (1a) BauGB

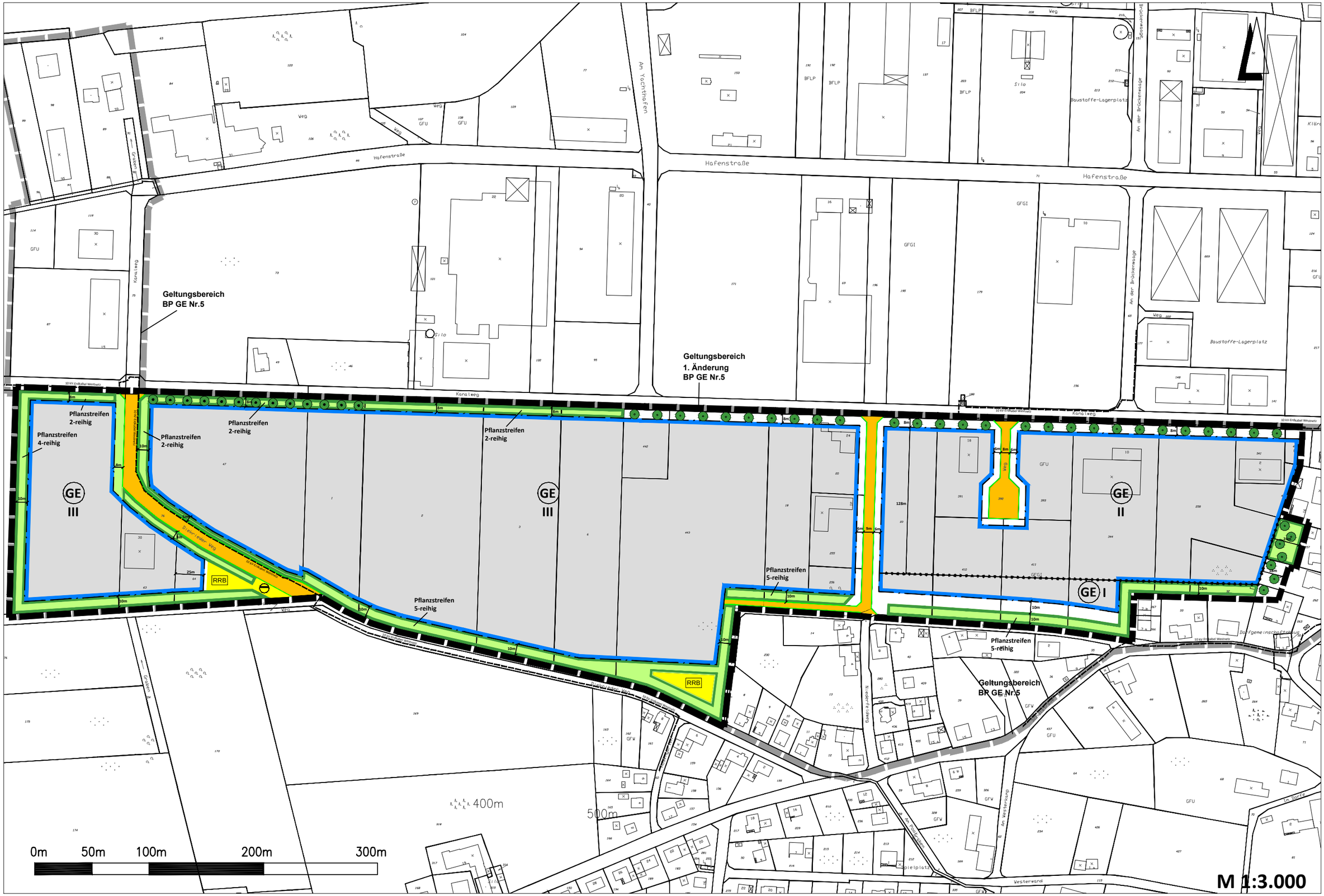
	Baugrenze	§23(1) und (3) BauNVO
	Gewerbegebiet	§9(1) Nr.1 BauGB und §8 BauNVO
GE III	Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften sh. Begründung und Nutzungsschablone zu Bebauungsplan vom 25.06.1998	
	Straßenverkehrsfläche	§9(1) Nr.11 und (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1) Nr.11 und (6) BauGB
	Hauptversorgungsleitung 10 kV-Erdkabel Westnetz GmbH	§9(1) Nr.13
RRB	Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Regenklär- und Regenrückhaltebecken	§9(1) Nr.14 BauGB
	Pumpstation	
	private Grünfläche	§9(1) Nr.15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Anpflanzung von Hecken und Sträuchern)	§9(1) Nr.20 und Nr.25a BauGB
	anzupflanzende Einzelbäume	§9(1) Nr.25a BauGB
	zu erhaltende Einzelbäume	§9(1) Nr.25b BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§16(5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes	§9(7) BauGB

STADT PREUßISCH OLDENDORF

Bebauungsplan GE Nr.5 "Hafengebiet Süd" 1.Änderung

Planzeichnung

Satzungsbeschluss



Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der bestehende Bebauungsplan Nr.5 GE „Hafengebiet Süd“ ist mit seiner Bekanntmachung am 25.06.1998 rechtskräftig geworden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da die faktische Nutzung sich nicht mit der im ursprünglichen Entwurf vorgesehenen Erschließungssituation deckt und so einer Vermarktung und gewerblichen Bebauung hinderlich ist.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.03.2014 VL/14/2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 GE „Hafengebiet Süd“ in seiner 1. Änderung zu ändern. Die Verwaltung wurde damit beauftragt, die Entwurfsunterlagen zu erarbeiten und das Verwaltungsverfahren einzuleiten.

In den planerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan waren südlich abgehend des Kanalweges 4 Stichstraßen mit Wendefläche vorgesehen. Diese sollen nunmehr den faktischen Grundstückszuschnitten und der faktischen Nutzung angeglichen werden.

Entsprechend der Parzellierung der gewerblichen Grundstücke Kanalweg 12 bis 18 soll die Stichstraße um rund 35 Meter westwärts verschoben werden.

Die restlichen drei Stichstraßen können ersatzlos aufgehoben werden, da diese zur Erschließung für einen rückwärtigen Grundstücksteil nicht erforderlich sind bzw. überbaut werden können.

Bei dem westlichsten Erschließungsstich fand bereits eine Überbauung mit einer Freiflächenfotovoltaikanlage statt, die im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt wurde.

Die Verkehrsflächen sollen den überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes zugeordnet werden. Dadurch erhöht sich geringfügig der rechnerische Versiegelungsgrad. Der zahlenmäßig geringfügig höhere Eingriff soll im Plangebiet durch die Festsetzung von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Plangebiet und seine Umgebung

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von rund 21,8 ha (Geltungsbereich Bebauungsplan Urfassung rund 30,4 ha). Der Änderungsbereich befindet sich südlich des Kanalweges und beschränkt sich mit den Änderungen auf den Bereich der festgesetzten Baugebiete nach §8 BauNVO (Gewerbegebiete), so dass sich die Änderungen nicht auf den Bereich des Dorfgebietes auswirken.

Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Preußisch Oldenodrf-Hedem-Harlinghausen, Zone III.

Durch das Plangebiet verläuft ein unterirdisches 10-kV-Erkabel der Westnetz GmbH, dessen Lage nachrichtlich in Planzeichnung übernommen wurde. Bei Bauvorhaben ist eine Leitungsauskunft beim Versorgungsträger einzuholen.

Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch den Wegfall der drei Stichstraßen erfolgt eine Umwandlung und Anpassung an das gewerbliche Baugebiet. Dadurch erhöht sich die bauliche Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen.

Im westlichen Änderungsbereich wurden auf rund 8 ha privater Gewerbeflächen Freiflächen-fotovoltaikanlagen von drei unterschiedlichen Betreibern errichtet. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren gab es Änderungen an der Pflanzverpflichtung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan. Die Änderungen aus der Baugenehmigung wurden in den Entwurf zur 1.Änderung übernommen und angepasst.

Der südliche Pflanzstreifen soll weiterhin als „Pufferzone“ das Gewerbegebiet zum Dorfgebiet eingrenzen. Im westlichen Bereich – nördlich des Diekrieder Weges – erfolgte im Rahmen der Errichtung der sogar eine Bepflanzung, die im ursprünglichen Bebauungsplan nicht bzw. in geringerer Breite festgesetzt war.

Im östlichen Änderungsbereich erhält das Flurstück Nr.258 (zwischen Kanalweg 2 und 10) eine bessere Ausnutzbarkeit durch den Wegfall der Stichstraße. Auf dem daran südlich angrenzenden Flurstück Nr.32 entsteht damit ein Gewerbeteilstück das nur von der südlichen Schulstraße erschlossen werden kann. Da das Grundstück allerdings in der wirtschaftlichen Einheit mit dem Wohnhaus Schulstraße 5 steht, entsteht hieraus kein Konflikt bzw. wird durch diese Änderung kein eigenständiges Grundstück abgeschnitten.

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Begründung – Kapitel IV) ist folgende Änderung beabsichtigt:

Das Grundstück Gemarkung Offelten, Flur 6, Flurstück 179 (Im Hallau) sollte im Rahmen der Eingriffsbilanzierung in einer Größe von ca. 11.600 m² aufgeforstet und zu einem naturnahen Mischwald entwickelt werden. Die Fläche ist bislang noch als Ackerfläche verpachtet und in städtischem Eigentum. Ein daran benachbarter Interessent beabsichtigt die Anlegung einer Streuobstwiese und gleichzeitigen Erwerb der Fläche. Mit der Zielwertstufe von 5 Werteinheiten (WE) ergibt sich mit der Anlegung einer Streuobstwiese keine Verschlechterung der Eingriffsbilanzierung. Die Streuobstwiese ist mit heimischen Obstsorten zu bepflanzen. Die dauerhafte Sicherung – nach Übertragung an einen Dritten – erfolgt durch eine Eintragung im Grundbuch.

Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen und beabsichtigten Änderungen ist keine Beeinträchtigung von Belangen nachbarlicher Grundstücke abzusehen. Durch die Änderung oder Ergänzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es ist daher vorgesehen, die Änderung im vereinfachten Verfahren nach §13(1) BauGB durchzuführen.

Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13(2) und (3)1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach §2(4) BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach §3(2)2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10(4) BauGB abgesehen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet. Und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1(6) Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Bearbeitung:
Stadt Preußisch Oldendorf
Fachbereich Finanzen, Wirtschaftsförderung und Bauen
i.A. Reimann

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl.I.S.2585);
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466,479);
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S.256) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.03.2007 (GV.NRW S.133);
- Die Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S.666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV.NRW S.514);
- Das Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW S.568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes LGÄndG vom 19.06.2007 (GV.NRW S.228);
- Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV.NRW S.226);
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.I.1991,S.58);
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl.I.S.1193), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl.I.S.686);
- 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 das Gesetz vom 16.03.2010 (GV.NRW S.185).

Alle Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen aktuellen Fassung.

Verfahrensvermerke

KATASTERNACHWEIS
Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den

_____
Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
Vermessungsamt

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR
Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den

_____
Der Bürgermeister

ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.03.2014 gem. §2 Abs. 1 iV. mit §13(1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 GE „Hafengebiet Süd“ in seiner 1. Änderung zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.04.2014 im Preußisch Oldendorfer Rundblick bekannt gemacht.

Preußisch Oldendorf, den

_____
Der Bürgermeister

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Bau-, Planungs-und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.05.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Preußisch Oldendorf, den

_____
Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.05.2014 im Preußisch Oldendorfer Rundblick bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.06.2014 bis 01.07.2014 gemäß §13 Abs. 2 i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den

_____
Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß§ 10 BauGB in seiner Sitzung am 27.08.2014 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Preußisch Oldendorf, den

_____
Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.5 GE ist am xx.xx.2014 gemäß §10(3) BauGB im Preußisch Oldendorfer Rundblick ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am xx.xx.2014 rechtsverbindlich geworden.
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Preußisch Oldendorf, den

_____
Der Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. §214(1) Baugesetzbuch oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des §214(1) Baugesetzbuch der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. §214(3) Baugesetzbuch nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Preußisch Oldendorf, den

_____
Der Bürgermeister