

Stadt Preußisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 18 PO
"Ehemaliges Korps-Depot der Bundeswehr"

Gebiet:

Innerhalb des ehemaliges Korps-Depot der Bundeswehr

Größe des Plangebietes: 34,3 ha

Gemarkung: Preußisch Oldendorf

Flur: 3

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A. Nutzungsplan
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhal
E. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) und (6) BauGB

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung mit Umweltbericht

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: .....) übereinstimmt. Der Gebäudestand wurde ergänzt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den .....

Kreis Minden-Lübbecke - Kataster
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Preußisch Oldendorf vom 15.07.2003 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 31.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Preußisch Oldendorf, den .....

Bürgermeisterin

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text, Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.08.2007 bis 17.09.2007 öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den .....

Bürgermeisterin

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text, Begründung und Umweltbericht gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 12.10.2007 bis 25.10.2007 erneut öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den .....

Bürgermeisterin

Dieser Plan 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 vom 14.11.2007 als Satzung beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den .....

Bürgermeisterin

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 29.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Preußisch Oldendorf, den .....

Bürgermeisterin

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom ..... wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den .....

Bürgermeisterin

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 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 Artikel 8 des Gesetzes 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 aufgenommen 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

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

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 zur ausschließlichen Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind,

mit nachfolgender Zulässigkeit unter der Voraussetzung der Einhaltung folgender immissionswirksamen flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP):

im **GI 1**: 65 dB(A)/qm tags
60 dB(A)/qm nachts
im **GI 2**: 65 dB(A)/qm tags
55 dB(A)/qm nachts

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO,

ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit den Betriebsgebäuden errichtet werden gem. § 9 (3) Ziffer 1 BauNVO
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 (3) Ziffer 2 BauNVO,

unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
Tankstellen (ohne Betriebstankstellen) gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauNVO,
unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:
Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO,
Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment als Gewerbebetriebe aller Art gem. 9 (2) Ziffer 1 BauNVO
Biogasanlagen als Gewerbebetriebe aller Art gem. 9 (2) Ziffer 1 BauNVO

Hinweis zum Vollzug der IFSP:
Der Vollzug der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt gemäß der Methodik der TA Lärm in den jeweiligen betrieblichen Genehmigungsverfahren unabhängig davon, ob diese gemäß BImSchG oder nach Baurecht durchgeführt werden.
Dabei wird der zu genehmigende Betrieb im Rahmen einer Geräusch-Immissions-Prognose gemäß TA Lärm seine Beurteilungspegel prognostizieren lassen. Diese sind dann nicht den Immissionsrichtwerten für die in Rede stehenden Wohnhäuser gemäß TA Lärm, sondern mit den Geräuschkontingenten des Betriebes, die sich aus den festgesetzten IFSP sowie der Lage und Größe der Betriebsfläche ergeben, zu vergleichen.

Es gilt der Berechnungsmodus nach Ziffer 7.5 der Fassung der DIN 18005 - Teil 1 vom Juli 2002 mit Bezug auf die TA Lärm i.V.m. DIN ESO 96132,

Für die Fälle, in denen die Emissionen anzusiedelnder Betriebe erkennbar keinen relevanten Beitrag zum Gesamtpegel aller Anlagen bewirken werden, wird eine Kappungsgrenze mit 15 dB(A) unter dem kritischen Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm festgesetzt. Der betreffende Betrieb ist stets zulässig, wenn der Beurteilungspegel der von ihm emittierenden Geräusche 15 dB(A) unter dem kritischen Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschritten wird.

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

Grundflächenzahl, Baumassenzahl, Höhe der baulichen Anlagen

0,7 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

10,0 maximale Baumassenzahl (BMZ)

Im Einzelfall kann eine Ausnahme gem. § 17 (2) von den in § 17 (1) BauNVO genannten Festsetzungen zugelassen werden.

GH max. 15,0m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First) gemessen.

Unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist die unveränderte Geländeoberfläche.

Ein Auffüllen bzw. Abtragen der Geländeoberfläche innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich zur Nivellierung des jeweiligen Baugrundstückes bis zu +/- 0,75 m zulässig.
Die Auffüllung oder das Abtragen der Geländeoberfläche ist bei der Bestimmung des unteren Bezugspunktes zu berücksichtigen.

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

a abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,0 m zulässig.

Baugrenze

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

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

Gem. § 14 (1) BauNVO i.V.m. § 12 (6) BauNVO sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Stellplätze sind auch direkt hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig,
Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 65 (1) Ziffer 44 BauONRW allgemein zulässig.

C.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gem. § 5 (2) Ziffer 3 BauGB

Bahnanlagen

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Bereich ohne Zu- und Abfahrt und Zu- und Abgang

C.8 Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB

Versorgungsflächen
Zweckbestimmung: Elektrizität - Trafostation
Zweckbestimmung: Elektrizität (Kabelverteilerschrank)

C.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

RRB Zweckbestimmung: RRB (Regenrückhaltebecken)

C.10 Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

C.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB

Umgrenzung für Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

WSG Zweckbestimmung: geplantes Trinkwasserschutzgebiet (Zone IIIB)

C.12 Wald gem. § 9 (1) Ziffer 18b BauGB

Wald

C.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Die Maßnahmen zum Ausgleich der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht und den Anlagen A und B beschrieben und dargestellt.

C.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Bestehende Anlagen und Leitungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen übergangsweise weiter zu betreiben. Für Leitungen und Kanäle auf privaten Grundstücken sind die Zufahrt und der Zugang zu den Anlagen und der Betrieb der Anlagen für den Betreiber zu sichern und mit Leitungsrechten zu belasten (wegen besserer Lesbarkeit des Planes wird auf die zeichnerische Darstellung des Leitungsrechtes verzichtet). Sofern diese Leitungen und Kanäle von geplanten Gebäuden berührt werden und umgelegt werden müssen, sind die Kosten vom Verantasser zu tragen. Die nach DIN geforderten Abstände von Bebauung und Bepflanzung zur jeweiligen Leitungsart sind einzuhalten.

C.15 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

C.16 Einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

C.17 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Werbeanlagen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 13 und 86 BauO NRW

Einfriedungen
An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als lebende Hecken, Holzzäune oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig; entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zäune (Material wie von) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn sie in einem Abstand der Zaunhöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet und die "Vorflächen" bepflanzt und als Grünanlagen gestaltet sowie dauerhaft unterhalten werden (z.B. 1,20 m Zaunhöhe = 1,20 m Abstand)
Im Bereich von Ein- und Ausfahrten darf aus Gründen der Verkehrssicherheit die Bepflanzung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind zulässig:
- bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche,
- wenn sie an der Fassade angebracht sind und nicht über den First/Attika hinausragen,
- wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Höhe bis zu 8,0 m über dem Gelände z.B. an Masten, an Seilen errichtet werden,
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht und/oder Signallarbe betrieben werden sollen.

Zulässig sind beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen zu Zwecken des Werksschutzes (Sicherheitsanlagen).
Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 6,- Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

Gemeindegrenze / Kreisgrenze / Bundeslandgrenze

89 Flurstücksnummer

Grundwassermessstellen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an Regen- und Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig sind.

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mind. 1,50 m beidseitig der Rohrachse nicht überbaut werden. In diesem Bereich dürfen die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Bodenkontaminationen
Im Bereich ehemaliger Kraftstofflager und -umschlagflächen können kleinräumige unentdeckt gebliebene Schadstoffnester nicht ausgeschlossen werden. Jegliche Abbruch- sowie Tief- und Hochbauarbeiten im Plangebiet sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke zwecks Bewertung der gutachterlichen Begleitung anzuzeigen und abzustimmen.

Belastetes Material ist zu separieren und bis zur Entscheidung über den Entsorgungsweg bzw. Wiederverwendungsmöglichkeiten getrennt - ggf. gesichert - zu lagern.

Grundwassermessstellen in dem Plangebiet
Die in dem Plangebiet zur Beobachtung möglicher Grundwasserbelastungen eingerichteten Grundwassermessstellen sind im Plan nachrichtlich dargestellt. Sie sind zu erhalten und für Probeentnahmen zugänglich zu halten.

Grundwasser- und Bodenschutz
Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasser- und Bodenschutzes und der Lage des Plangebiets innerhalb eines geplanten Trinkwasserschutzgebietes sowie aus Gründen der vorhandenen Geologie (anthropogen erheblich gestörter geologischer Aufbau, gering-mächtige Deck- und Schadstoffrückhaltschichten über dem vorhandenen Kluftgrundwasserleiter) ist es im Plangebiet nur erlaubt, mineralische Abfälle (Bauschutt, Bodenaushub) mit Schadstoffgehalten am Feststoff und im Eluat in der Höhe des Z 0 Wertes des Merkblattes 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) als Tragschicht- und Unterbaumaterial für Lagerplätze oder Straßen einzubauen. Entsprechende Nachweise sind durch den Vorhabenträger der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde vor der Einbringung vorzulegen.

E. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) und (6) BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Ziffer 3 BauGB

Stadt Preußisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 18 PO
"Ehemaliges Korps-Depot der Bundeswehr"

Verfahrensstand:
Satzungsfassung



Übersichtsplan M. 1 : 20.000

F:\Projekte\Preußisch Oldendorf\Industriegebiet-Tanklager\B-Plan 26.11.2007Te.

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000 26.11.2007 Norden

Drees Huesmann Stadtplan

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.32306502
fax 05205.22079
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

Bebauungsplan Nr. 18 PO
„Ehemaliges Korps-Depot der Bundeswehr“

Ortsteil Preußisch Oldendorf

Bereich:
Ehemaliges Korps-Depot der Bundeswehr westlich der Ortslage Preußisch Oldendorf

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB
A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen
B. Umweltbericht

Verfahrensstand:
Satzungsfassung

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem
Fachbereich Bauen und Ordnung der Stadt Preußisch Oldendorf

Verfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Architektur – Stadtplanung – Wettbewerbsmanagement
Verfahrensdurchführung - Moderation
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

Stand: 26.11.2007

Inhaltsverzeichnis

A Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung 4
0 Rechtsgrundlagen 4
1 Anlass der Planung 4
2 Übergeordnete Vorgaben 7
2.1 Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung 8
2.2 Landschaftsplan 8
2.3 Sonstige Vorgaben 8
3 Städtebauliche Bestandsaufnahme 9
3.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld 9
3.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet 9
4 Planung 9
4.1 Städtebauliches Konzept / Erschließung 9
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen 11
4.2.1 Art der baulichen Nutzung 11
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung 13
4.2.3 Baugestalterische Festsetzungen 13
4.3 Auswirkungen der Planung 13
4.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes 13
4.3.2 Belange des Immissionsschutzes 15
4.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes 17
4.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege 18
4.3.5 Belange der Infrastruktur 18
5 Sonstige planungsrelevante Aspekte 21
5.1 Flächenbilanz 21
5.2 Umsetzung / Sicherung der Bauleitplanung 22

B Umweltbericht 23
0 Allgemeine Vorbemerkungen 23
1 Vorhaben- / Planungsbeschreibung 24
1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplanes 24
1.2 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie Bedarf an Grund und Boden 24
2 Standortbeschreibung 25
2.1 Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete 25
3 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes 25
3.1 Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne 25
4 Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt 26

5 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung 28
5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 28
5.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt 28
5.1.2 Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 - Gebieten 31
5.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 31
5.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 32
5.1.5 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 32
5.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 33
5.1.7 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen 33
5.1.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben und Rechtsverordnungen 33
5.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen 5.1.1, 5.1.3 und 5.1.4 33
5.1.10 Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung 33
5.1.11 Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (2) BauGB 34
6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 34
6.1 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung 34
6.2 Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes 37
6.3 Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern 37
7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 37
8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben 38
9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitoring gem. § 4 c BauGB 38
9.1 Unterrichtung der Stadt durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB 39
10 Zusammenfassung 39

A Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

0 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 1 des Gesetzes 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 Artikel 8 des Gesetzes 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).

1 Anlass der Planung

Anlass für die Planung ist die Nachfrage nach industriellen Bauflächen in der Stadt Preußisch Oldendorf, die zu einem großen Teil durch am Ort ansässige Industrie- und Gewerbetriebe erfolgt.

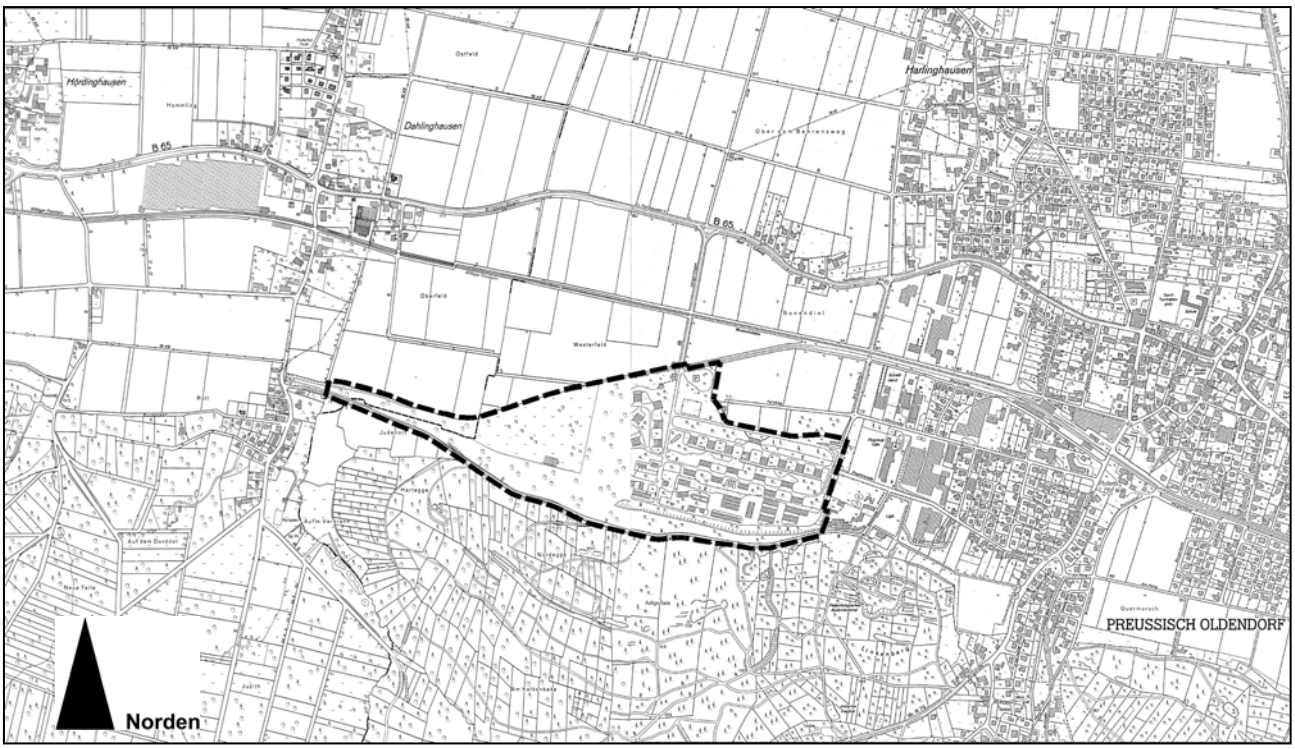
Um diesen erweiterungs- bzw. verlagerungswilligen Industrie- und Gewerbebetrieben mit ihren unterschiedlichen Flächenansprüchen einen Standort in der Stadt Pr. Oldendorf zur Verfügung stellen zu können, soll das ehemalige Korps-Depot der Bundeswehr für industrielle Nutzung überplant werden. Gleichzeitig kann somit Flächenpotenzial für Neuansiedlungen von Betrieben mit industrieller Ausrichtungen in der Stadt Preußisch Oldendorf angeboten werden.

Aufgrund der gebotenen grundsätzlichen räumlichen Trennung von Wohnstandorten und Gewerbestandorten sowie den gemeindestrukturellen Entwicklungsabsichten im Hinblick auf die Wohnbaulandentwicklung, stehen andere Flächen für eine zusammenhängende industriell-gewerbliche Entwicklungen nicht zur Verfügung.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für geplante Bebauungen und bestehende Nutzungen zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses aufgrund der Größe der Flächen sowie der Struktur und Ausrichtung der vorhandenen Bebauung des ehemaligen Depots an dieser Stelle aus.

Geltungsbereich

Ausschnitt: Deutsche Grundkarte 1:5.000 (nicht maßstäblich)



Der rd. 34,3 ha große Geltungsbereich liegt westlich des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Preußisch Oldendorf im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet.

Er umfasst in der Gemarkung Preußisch Oldendorf, Flur 3 die Flurstücke 117/2, 351, 353, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498 und 499.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des ehemaligen Tanklagers und Korps-Depots sowie der Grenze des Rangierabschnittes des Güteranschlussgleises;
- im Osten durch die Grenze des Depots entlang der Straße „Am Bodenbach“ und der östlichen Grenze zum Gewerbegebiet an der Ziegeleistraße;
- im Süden durch die südliche Grenze des ehemaligen Tanklagers und Korps-Depots entlang der Parzelle der „Waldstraße“ und
- im Westen durch die westliche Grenze des Rangierabschnittes des Güteranschlussgleises.

Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich (nicht maßstäblich)



2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 PO Industriegebiet „Ehemaliges Korps-Depot der Bundeswehr“ ist im Gebietsentwicklungsplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) für den Regierungsbezirk Detmold als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ ausgewiesen. Südlich der Waldstraße schließen sich Wald mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ und „Schutz der Natur“, nördlich der Fläche ist „Allgemeiner Freiraum– und Agrarbereich“ dargestellt. Im Osten schließt sich „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ an.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ist eine Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Bezirksplanungsbehörde gestellt worden. Die landesplanerische Zustimmung zur Darstellung des gesamten Tanklagers als Industriegebiet im Flächennutzungsplan wurde am 31.05.2006 erteilt.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendorf ist damit der Planbereich als „Industriegebiet GI“ dargestellt. Südlich anschließend bis zur südlichen Grenze der Geltungsbereiches des B-Planes ist Wald dargestellt, an der nördlichen Grenze und vom Westen in die GI-Fläche hineinführend das Anschlussgleis als Fläche für Bahnanlagen. Die Bahnanlage wird südlich und z. T. nördlich von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingerahmt.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und dem Regionalplan kann entsprochen werden, da das Industriegebiet als 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen wurde und damit auf der Ebene der vorbereiten Bauleitplanung bereits dargestellt ist. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird entsprochen. Aufgrund der besonderen, zusammenhängenden Struktur und Erschließung des Gebietes sowie Lage der bereits genutzten Flächen wird eine Überplanung der gesamten Fläche mit einem Plan vorgenommen.

2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines gültigen oder geplanten Landschaftsplanes des Kreises Minden-Lübbecke.

2.3 Sonstige Vorgaben

Die Überlegungen für die Konzeption der Gesamtfläche ergeben sich auch vor dem Hintergrund der Überlegung der wirtschaftlichen Nutzung der gesamten Fläche des ehemaligen Tanklagers und Depots, um an anderer Stelle weiteren Flächenverbrauch zu mindern. Zugleich kann mit der Sicherung des Güteranschlussgleises eine wirtschaftliche und sinnvolle Nutzung des vorhandenen Anschlussgleises erreicht werden und eine Fläche mit einer besonderen Standortqualität geschaffen werden.

Sonstige bauplanungsrechtliche Vorgaben bestehen für das Plangebiet nicht.

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld

Nördlich des Gebietes befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche und in dem südlichen Rücksprung der Plangebietsgrenze liegt ein wohngenutztes Gebäude.

Östlich und nordöstlich der Fläche grenzt ein gewerblich genutzter Bereich der Stadt Preußisch Oldendorf an, in dem ein wohngenutzes Gebäude liegt.

Südlich an das Plangebiet grenzen Waldflächen des Wiehengebirges.

Westlich des Plangebietes grenzt landwirtschaftliche Fläche der Gemeinde Bad Essen an.

3.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird zurzeit von zwei Betrieben genutzt, einem aus dem benachbarten Gewerbestandort bereits verlagerten Asphaltmischwerk und einem Lagerbetrieb für Boden, Baumaterial, Grünzeug (Wertstoffhof).

Die innerhalb des Plangebietes liegenden baulichen Anlagen der ehemaligen Nutzung als Tanklager und Depots wie Lagergebäude oder -hallen können im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgegeben werden. Sie können aber im Zuge der noch nicht in allen Abschnitten erfolgten Flächenaufteilung zukünftig weiter genutzt werden.

Das Güteranschlussgleis im südlichen Planbereich soll als Umlademöglichkeit Schiene–Straße genutzt werden.

4 Planung

4.1 Städtebauliches Konzept / Erschließung

Mit dem ehemaligen Bundeswehr-Depot verfügt die Stadt Preußisch Oldendorf über eine Fläche mit einer besondere Standortqualität für die gewerblich-industrielle Ansiedlung im örtlichen wie überörtlichen Kontext. Die Notwendigkeit zur Entwicklung der gesamten Fläche des Depots ergibt sich aus der besonderen Struktur des Gebietes. Zum einen ist bereits ein Teil der Flächen in Nutzung durch Betriebe. Diese Nutzungen belegen jeweils über 3 ha (Fa. Sekuro: rd. 3,56 ha; Fa. Prahl: rd. 3,7 ha). Von den vorgesehenen rd. 18,69 ha Industriegebietsfläche sind durch die vorhandenen Betriebe so rd. 7,16 ha bereits belegt und genutzt (Anteil = 38,3 %).

Die Nutzungen befinden sich sowohl in der westlichen und östlichen Teilfläche. Um den planerischen Aufwand zu minimieren, wird eine Unterteilung der Planung in genutzte bzw. nicht genutzte Fläche oder östliche bzw. westliche Fläche nicht vorgenommen. Im Zusammenhang der Überplanung des gesamten Standortes können die Fragen der zentralen Erschließung und Entwässerung des Gebietes, aber auch die Bilanzierung des Eingriff und Ausgleichs in einem Planverfahren geklärt werden .

Mit einer zusammenhängenden Angebotsplanung wird auf die Nachfrage nach industriellen Nutzungen abgestellt. Gerade diese Nutzung suchen i. d. R. größere Grundstücksgrößen

von über 1 ha Größe und darüber. Durch die gegebene Standortqualität der Fläche sollen Betriebe angesiedelt werden, die in anderen Gewerbegebieten aufgrund der Immissionssituation nicht anzusiedeln sind. Diese Betriebe suchen nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Absicherung von Investitionen in betriebliche Anlagen Standorte die vom Flächenangebot auch weitere Entwicklungsreserven bieten.

Darüber hinaus gibt es eine konkrete Nachfrage von einer der bereits im Tanklager sich befindenden Unternehmen nach rd. 2 – 3 ha in der westlichen Teilfläche. Damit würden fast 50 % der gesamten Industriegebietsfläche von Betrieben belegt sein.

Innerhalb des Plangebietes sollen Flächen angeboten werden, die eine möglichst flexible Ausnutzung des Industriegebietes erlauben. Es werden innerhalb der noch nicht genutzten Flächen keine verbindlichen Grundstücksaufteilungen vorgenommen. So sind großflächige Zuschnitte vorgesehen, die eine individuelle, auf industrielle und betriebliche Belange ausgerichtete Vermarktung der Flächen ermöglichen. In der großflächigen Flächenaufteilungen wird auf die gegebenen, bereits genutzten Betriebsflächen eingegangen.

Vor diesem Hintergrund ist eine Abgrenzung des Plangebietes gewählt worden, die in allen Bereichen einen sinnvollen Zuschnitt der Gewerbegrundstücke erlaubt. Bei der Abgrenzung ist auf einen Flächenzuschnitt mit einer möglichst wirtschaftlichen Ausnutzung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan (30. Änderung) geachtet worden.

Im südlichen Gebietsteil wird eine Güterverlademöglichkeit Schiene-Straße vorgesehen. Das Gütergleis wird als Bahnfläche festgesetzt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Anbindung „Langenhegge“ direkt von der Bundesstraße B 65 aus. Eine weitere Zuwegung ist von der Straße „Am Bodenbach / Ziegeleistraße“ vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Stich- bzw. Schleifenerschließung als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Sie erschließt die noch nicht genutzten Flächen und die bereits in den Teilflächen ansässigen Betriebe.

Die Breite der Verkehrsflächen ist so dimensioniert, um neben dem notwendigen Lkw-Lkw-Begegnungsverkehr einen Gehweg sowie einen Parkstreifen vorsehen zu können.

Innerhalb des Plangebietes sind zur nördlichen Grenze im Bereich der Bahnlinie und der Böschungsbereiche Grünflächen; Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Entlang der südlichen Grenze im Bereich der vorhandenen waldbestandenen Böschung ist der Erhalt des Waldes vorgesehen. Diese Flächen dienen auch der optischen Eingrünung von Gebäuden und Anlagen in der Fläche.

Im Bereich der zentralen Bunkeranlage und den Regenrückhaltebecken sind nicht zu nutzende Abstandsflächen als Grünflächen berücksichtigt.

Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt werden z. T. im Plangebiet wie auch außerhalb des Gebietes (Eingriffsbereich) vorgesehen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Siehe hierzu auch den Umweltbericht, Abschnitt 6.1.

Im Norden des Plangebietes ist zum freien Landschaftsraum hin eine Eingrünung vorgesehen.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Dem städtebaulichen Ziel zur Folge, innerhalb des Bebauungsplanes einen überwiegend im bauplanungsrechtlichen Sinne industriell genutzten Bereich zu schaffen, wird in dem Plangebiet der Gebietstyp Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. Gemäß der Zweckbestimmung (§ 9 (1) BauNVO) dient das Industriegebiet ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Im Plangebiet werden die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 9 (2) BauNVO ausschließlich der Tankstellen (Ausnahme: Betriebstankstellen) zugelassen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und wenn sie in unmittelbarem baulichen Zusammenhang mit den Betriebsgebäuden errichtet werden (nach § 9 (3) Ziffer 1 BauNVO), sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 9 (3) Ziffer 2 BauNVO.

Nicht zulässig sind: Tankstellen (ohne Betriebstankstellen) gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauNVO, Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist nicht explizit festzusetzen, da Vergnügungsstätten nach § 9 BauNVO und der Rechtsprechung dem Zweck eines Industriegebietes widersprechen und dort nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind (nicht wie im Falle von Gewerbegebieten).

Gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO werden als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziff. 1 BauNVO im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher und mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund der solitären Lage des Industriegebietes außerhalb der örtlich vorhandenen, aber noch nicht abschließend festgelegten Versorgungsbereiche in der Stadt Preußisch Oldendorf. Die Zulässigkeit der o. g. Art des Einzelhandels würde dem Ziel der Konzentration von Versorgungsbereichen im Stadtgebiet entgegenstehen.

Die Stadt Preußisch Oldendorf versucht in den letzten Jahren durch gutachterliche Untersuchungen und ein geplantes Einzelhandels- und Zentrenkonzept die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und zu stärken. Durch die besondere Struktur eines Teils der Gebäude im Plangebiet und die gute Erschließungssituation ist eine besondere Attraktivität für bestimmte Handelsaktivitäten an Endverbraucher gegeben. Dagegen unterstützt die isolierte Lage und die kaum gegebene Integration des Plangebietes in die Siedlungsstruktur eine Nachfrage nach Flächen allgemein aus dem Handelsbereich nicht. Das Plangebiet könnte eher für ganz bestimmte Handelsformen interessant sein (Billigprodukte, Lagerverkäufe, Aktionsverkäufe etc.). Dem steht in der Siedlungslage Preußisch Oldendorf ein gut abzugrenzender Versorgungsbereich gegenüber, dem nur drei

abzugrenzender Versorgungsbereich gegenüber, dem nur drei isolierte Standorte (zwei Tankstellen-Shops, ein Verbrauchermarkt) nicht direkt zuzuordnen sind.

Gem. Einzelhandelsuntersuchung der Stadt Preußisch Oldendorf aus dem Jahr 2005 (Fackler 2005; Anhang zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Entwurf)) erstreckt sich das zentren- und nahversorgunsrelevante Sortiment in der Stadt Preußisch Oldendorf auf die folgenden Sortimente, Waren und Warengruppen:

1. Nahrungs- und Genussmittel
Lebensmittel (auch beim Bäcker, Konditor und Fleischer), alkoholische und nichtalkoholische Getränke sowie Tabakwaren

2. Gesundheits- und Körperpflegemittel
Reformwaren, Pharmazeutika, medizinische und orthopädische Artikel, Parfümerie- und Drogeriewaren, Kosmetikartikel und Körperpflegemittel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

3. Bücher und Schreibwaren
Bücher, Zeitungen, Unterhaltungs- und Fachzeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel

4. Textil- und Bekleidung
Textilien, Haushalts- und Heimtextilien (u. a. Gardinen nebst Zubehör, Dekorationsstoffe, Kissen, Matratzen und Bettbezüge), Kurz- und Galanteriewaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Wolle, Meterware für Bekleidung und Wäsche, Herren-, Damen-, Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren

5. Schuhe und Lederwaren
Schuhe, Leder- und Täschnerwaren

6. Hausrat, Glas, Porzellan
Glas- und Porzellanwaren, Feinkeramik, Hausrat (u. a. Metall- und Kunststoffwaren), Elektrokleingeräte und elektrotechnische Erzeugnisse, Näh- und Strickgeräte, Nähzubehör

7. Informationstechnik
Computer, Computerteile (u. a. Bildschirm, Tastatur), periphere Einheiten (u. a. Drucker, Scanner) sowie Software

8. Telekommunikation
Telekommunikationsendgeräte nebst Zubehör(Telefone, Telefonanlagen,) Mobiltelefone nebst Zubehör

9. Spielwaren, Hobby
Spielwaren (inkl. Babyartikel, z. B. Laufställe, Kinderwagen etc.), Musikinstrumente und Musikalien, Sammlerbriefmarken und –münzen, Geschenkartikel, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bastelbedarf

10. Sportartikel, -bekleidung, -schuhe
Sportartikel, -bekleidung, -schuhe, Tennis-, Tischtennis-, Squash- und Golfbedarf, Bälle, Leichtathletikutensilien, Wintersportgeräte (u. a. Skier, Schlitten etc.) Campingartikel, Jagdartikel (Waffen und Munition)

11. Elektrogeräte, Leuchten
Elektrotechnische Geräte und Erzeugnisse (u. a. Kühlschränke, Geschirrspüler, Waschmaschinen und Wäschetrockner), Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Stand- und Tischleuchten)

12. Unterhaltungselektronik
Geräte der Unterhaltungselektronik (u. a. Rundfunk-, Fernseh- und Phonogeräte, Videoplayer und -recorder, DVD- Player und DVD- Recorder) Ton- und Bildträger

13. Fotoapparate, Fotoartikel, Optikerwaren
Augenoptiker, Fotoapparate, Fotoartikel (u. a. Fotoalben, Bilderrahmen etc.), feinmechanische Erzeugnisse, optische und akustische Hilfsmittel (u. a. Brillen und Hörgeräte)

14. Uhren und Schmuck
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

15. Sonstige Waren bzw. Warengruppen
Farben und Lacke sowie sonstige Anstrichmittel, Tapeten und Bodenbeläge (Teppiche); Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse; Erde, Torf, Düngemittel, Saatgut, Geräte zur Gartenbearbeitung; Blumen (Schnitt- und Topfblumen) nebst Pflanzgefäßen; lebende Tiere und zoologischer Bedarf (u. a. Tierfutter, Tierpflegemittel, Käfige etc.); Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör; Antiquitäten (u. a. Teppiche) und Gebrauchtwaren, Antiquariate; Tankstellenshops soweit diese mehr als 150 qm Verkaufsfläche aufweisen; Sonderpostenmärkte insoweit sie überwiegend Waren der unter Ziffer 1- 15 aufgelisteten Sortimente führen

Gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO werden als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziff. 1 BauNVO im Plangebiet Biogasanlagen ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Stadt Preußisch Oldendorf diese Anlagen am Ort der landwirtschaftlichen Rohstofferzeugung ansiedeln möchte. Damit sollen zusätzliche, belastenden Transportverkehre im Stadtgebiet vermieden werden. Neben den privilegierten Biogasanlagen sind die in Rede stehenden Anlagen am Standort des Gewerbe- und Industriepark Hafen Getmold planungsrechtlich möglich. Dort verfügen diese Anlagen neben einer zentralen Zuordnung zu landwirtschaftlichen Flächen über die zusätzliche Möglichkeit der Anlieferung von landwirtschaftlichen Rohstoffen zur Energieerzeugung via Binnenschiff und damit über einen zukunftsträchtigen Standort.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu wohngenutzten Gebäuden nördlich des Plangebietes (Immissionsort) kann im weiteren Verfahren die Kontingentierung der zulässigen Emissionen der potenziellen Betriebe in dem Plangebiet / in Teilbereichen des Plangebietes erforderlich werden. Dieses geschieht über sogenannte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP). Hierzu wird im Aufstellungsverfahren ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Schutzansprüche der zu betrachtenden Wohnbebauung und die Abhängigkeit zu den vorhandenen und zu berücksichtigenden Lärmemissionen des Gewerbestandortes „Ziegeleistraße / Jahnstraße“ (Vorbelastung) mit aufnimmt.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,7 vorgesehen. Mit der Festsetzung eines gem. § 17 BauNVO höchstzulässigen Maßes der Grundflächenzahl von 0,7 soll eine möglichst gute Ausnutzung für Gewerbebauten und Erschließungsflächen gewährleistet werden und die mögliche Versiegelung begrenzt werden. Zudem wird eine maximal zulässige Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt.

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 m festsetzt, um eine Begrenzung der Höhenentwicklung später zu errichtender Gebäude und Anlagen zu gewährleisten.

4.2.3 Baugestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen werden auf die Bestimmungen zu Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und die Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt. Mit den Bestimmungen wird nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherrn eingegriffen. Vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherrn im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes scheint es geboten, hinsichtlich der o. g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

4.3 Auswirkungen der Planung

4.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBoSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes bietet die Konversionsfläche des ehemaligen Tanklagers und Depots gute Vorrausetzungen zur Umnutzung in ein Industriegebiet. Hiermit kann eine militärische Brachfläche genutzt werden,

um den Flächenverbrauch an anderer Stelle zu vermeiden. Vorrangig andere, für den Nutzungszweck in Frage kommende Flächen, sind vor dem Hintergrund des Zieles der Wiedernutzung einer ehemals baulich genutzten Fläche nicht vorhanden.

Böden werden insoweit in Anspruch genommen, dass für geplante Neubebauung Flächen genutzt werden, die durch die bestehenden Verkehrsflächen und Gebäude des Tanklagers noch nicht versiegelt sind.

Laut Bodenkarte NRW 1 : 50.000 (Auskunftssystem BK 50) sind in den südlichen Randbereichen des Plangebietes, der Geländeböschung mit Wald und dem Rangiergleis Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit - schutzwürdige Böden mit hoher oder sehr hoher natürlicher Fruchtbarkeit - anzutreffen. Dieser Bereich ist aber weiterhin überwiegend als Wald vorgesehen und von keinen Eingriffen betroffen (Gütergleis ist Bestand). Der überwiegende Teil der heute bereits z. T. bebauten bzw. versiegelten Flächen ist Boden mit keiner ausgewiesenen Schutzwürdigkeit. Er ist durch die Geländemodellierungen im Lauf der verschiedenen Nutzungsphasen erheblich anthropogen verändert.

In dem Plangebiet sind die Flächen des ehemaligen Tanklagers und Depots als altlastverdächtige Fläche bzw. Altstandorte gekennzeichnet (Altstandort 3616/40043 SG „Ehemaliges Luft-Tanklager Preußisch Oldendorf“). Vor Überführung der Fläche in die zivile Nutzung wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. In der Folge wurden die Hauptschadensbereiche saniert. Im Bereich der Umfüllstation am Bahngleis wurde eine Bodensanierung 2005 durchgeführt. Die Gefährdungsabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass eine gewerbliche Nutzung in jedem Fall möglich ist. Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Dem Verdacht auf deren Vorhandensein wurde im Vorfeld der Gefährdungsabschätzung und Sanierungsuntersuchung nachgegangen. Nach dem dadurch ermittelten Kenntnisstand sind keine Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger zu erwarten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde, der Bezirksregierung Detmold (Umweltüberwachung) und dem Flächeneigentümer BIMA Bielefeld erfolgte eine Begehung des Plangebietes im Hinblick auf die notwendigen Geländeuntersuchungen bezüglich historischer Nutzungen und möglicher Altlasten. Dabei wurde der erforderliche Untersuchungsumfang mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Die erforderliche Untersuchung wurde mittlerweile in Auftrag gegeben. Vorbehaltlich der Ergebnisse der Untersuchung liegen sind kein weiteren Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasser- und Bodenschutzes und der Lage des Plangebietes innerhalb eines geplanten Trinkwasserschutzgebietes sowie aus Gründen der vorhandenen Geologie (anthropogen erheblich gestörter geologischer Aufbau, geringmächtige Deck- und Schadstoffrückhalteschichten über dem vorhandenen Kluftgrundwasserleiter) ist es im Plangebiet nur erlaubt, mineralische Abfälle (Bauschutt, Bodenaushub) mit Schadstoffgehalten am Feststoff und im Eluat in der Höhe des Z 0 Wertes des Merkblattes 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) als Tragschicht- und Unterbaumaterial für Lagerplätze oder Straßen einzubauen. Entsprechende Nachweise sind durch den Vorhabenträger der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde vor der Einbringung vorzulegen.

Die von der historischen militärischen Nutzung als Tanklager und Depot betroffenen Flächen werden als Altlastenverdachtsfläche im Plan gekennzeichnet

Laut Auskunftssystem BK 50 wird der überwiegende Teil der Fläche als grundwasserfreier Boden eingestuft. Der Boden im gesamten ehemals genutzten Geländebereich (Gebäude, versiegelte Flächen), vor allem im südlichen Bereich und zwischen den Lagergebäuden, ist durch die Beseitigung von älteren unterirdischen Tankanlagen aus dem 2. Weltkrieg z. T. bis in eine Tiefe von 10 m gestört und anthropogen verändert.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines geplanten Trinkwasserschutzgebietes (Zone IIIb), dem die geplante gewerbliche Nutzung nicht grundsätzlich entgegensteht. Die in dem Gebiet vorhandenen Grundwassermessstellen zur Beobachtung von möglichen Einträgen aus der ehemaligen militärischen Nutzung sind zu erhalten.

4.3.2 Belange des Immissionsschutzes

Wegen dem höheren Anteil versiegelter und bewachsener Flächen ist dem Gebiet keine ausgeprägte Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet zuzuordnen. Lokalklimatisch ist seine Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum zwischen den bewaldeten Hängen des Wiehengebirges im Süden und den landwirtschaftlichen Flächen im Norden zu sehen. Auch wird der Luftaustausch zwischen der Siedlungslage Preußisch Oldendorf und den südlich liegenden Waldflächen bzw. westlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen nur am Rande berührt.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu zwei wohngenutzten Gebäuden nördlich und nordöstlich des Plangebietes (Immissionsort) wurde zur Bestimmung von ggf. erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen ein schalltechnisches Gutachten (Fa. AKUS, 04/2007) erstellt. Das Plangebiet ist danach nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen, hier dem Emissionsverhalten für Geräusche, zu gliedern. Hierfür erfolgt die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungs-Pegeln (IFSP) $L_{W''}$ in dB(A)/m^2 . Durch diese Maßnahme können zwei wesentliche Aspekte des Immissionsschutzes, die sich im Rahmen der Bauleitplanung als Forderung aus § 1 BauGB und § 50 BImSchG ergeben, berücksichtigt werden.

Zum Einen bedeutet diese Art der Regelung des Emissionsverhaltens eine Grenzwertsetzung für die gewerblich-industriell genutzten Flächen, die damit eine Einschränkung erfahren, und zum Anderen werden die Immissionen für jeden Betrieb nach der Größe seiner Grundstücksfläche kontingentiert. So verfügt jeder Betrieb durch ein Emissionskontingent über einen genau bestimmbaren Geräusch-Immissions-Anteil (= Geräusch-Kontingent) an den kritischen Immissionsorten in der Nachbarschaft. Diese kritischen Immissionsorte für den Bebauungsplan sind die Wohnhäuser im direkten Einwirkungsbereich des Plangebietes.

Die IFSP werden im Allgemeinen so dimensioniert, dass die Summe der Geräuschkontingente aller gewerblich-industriellen Anlagen die Orientierungs-/Richtwerte an den vorhandenen Wohnhäusern nicht überschreitet. Damit wird eine zentrale Forderung des Bundes-Immissions-Schutzgesetzes erfüllt, das eine Akzeptor bezogene Betrachtungsweise hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinflüssen vorgibt.

Durch die Vergabe der Emissionskontingente erhalten die Betriebe einen schalltechnischen Rahmen im Sinne einer maximal möglichen Ausschöpfung ihrer Geräusch-Kontingente. Bewegen sich die Betriebe (mit z. B. Anlagenerweiterungen oder Neuansiedlung) innerhalb dieses Rahmens, besteht in soweit ein unmittelbarer Rechtsanspruch auf Genehmigung

der Vorhaben. Diese Rechtssicherheit stellt einen erheblichen Vorteil (aus betrieblicher Sicht) dar. Stellt sich, z. B. im Planungsstadium, heraus, dass das Vorhaben den vorgegebenen schalltechnischen Rahmen überschreiten würde, könnte es dennoch genehmigungsfähig sein, wenn Schallschutzmaßnahmen derart durchgeführt werden würden, dass die dem Betrieb zustehenden Geräusch-Kontingente an den benachbarten Wohnhäusern eingehalten würden.

Der Vollzug der IFSP erfolgt gemäß der Methodik der TA Lärm in den jeweiligen betrieblichen Genehmigungsverfahren unabhängig davon, ob diese gemäß BImSchG oder nach Baurecht durchgeführt werden. In diesen Genehmigungsverfahren ist es dann nicht mehr notwendig, die Geräuschvorbelastung durch vorhandene – z. B. im Plangebiet existierende – Fremdbetriebe zu ermitteln. Der Nachweis der Einhaltung der „eigenen“ IFSP ist ausreichend, da eine sachgerechte Geräuschkontingentierung unter Berücksichtigung aller möglichen emittierenden Flächen (und damit Betrieben) bereits im Bauleitplanverfahren stattgefunden und in den festgesetzten IFSP Berücksichtigung gefunden hat.

Dabei wird der zu genehmigende Betrieb im Rahmen einer Geräuschimmissions-Prognose gemäß TA Lärm seine Beurteilungspegel prognostizieren (lassen). Diese sind dann nicht mit den Immissionsrichtwerten für die in Rede stehenden Wohnhäuser gemäß TA Lärm, sondern mit den Geräusch-Kontingenten des Betriebes, die sich aus den festgesetzten IFSP sowie der Lage und Größe der Betriebsfläche ergeben, zu vergleichen.

Es gilt der Berechnungsmodus nach Ziffer 7.5 der Fassung der DIN 18005 - Teil 1 – vom Juli 2002 mit Bezug auf die TA Lärm i. V. m. DIN ESO 96132.

Die Anforderungen an die Höhe der maximal zulässigen Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet werden durch die definierten Immissionsorte vorgegeben. Weiterhin wird berücksichtigt, dass innerhalb des Plangebietes der GI-Immissionsrichtwert von 70 dB(A) nicht überschritten wird.

Die Gliederung der Plangebiete wird durch die Festsetzung in Teilflächen / Baugebieten erreicht, denen die IFSP zugeordnet werden. Bei einer für ein GI typischen Nutzung wird dabei zunächst ein IFSP von 65 dB(A)/m^2 tags und 60 dB(A)/m^2 nachts in Ansatz gebracht. Bei einer Teilfläche im östlichen Teil des B-Plans ist aufgrund der Nähe zum wohngenutzten Gebäude im Nordosten außerhalb des Plangebietes ein IFSP mit einem nachts reduzierten IFSP von 55 dB(A)/m^2 berücksichtigt worden.

Mit dem Ansatz von 65 dB(A)/m^2 tags und 60 dB(A)/m^2 nachts besitzt die Fläche von den Immissionsrichtwerten eine sehr hohe Qualität für die Ansiedlung von industriellen Nutzungen. Die Begrenzung der Immissionen der möglichen Nutzungen ist aufgrund der nur vereinzelt vorhandenen schutzwürdigen Einrichtungen in der Nachbarschaft als nur geringfügig anzusehen. Die Ausnutzung der Fläche wird so nur geringfügig einschränkt.

Die IFSP für diese Flächen werden folgendermaßen dimensioniert:

Lage der Fläche(n)	IFSP tags/m^2	IFSP nachts/m^2
Alle Bauflächen Industriegebiet (GI) mit Ausnahme Fläche F5	65 dB(A)	60 dB(A)
Fläche F5: Östlich der Erschließungsstraße Langenhegge und nördlich der Fläche Fa. Prahl	65 dB(A)	55 dB(A)

Zum Schutz des außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebäudes an der nördlichen Gebietsgrenze wird im Plangebiet eine Fläche gem. § 9 Nr. 24 BauGB für einen Lärmschutzwall festgesetzt. In der so vorgehaltenen Fläche von 15 m Tiefe kann bei einer angenommenen dreifachen Basisbreite ein 5 m hoher Wall zzgl. einer möglichen Lärmschutzwand von 1 m Höhe errichtet werden. Damit kann der zu schützende Immissionsort (Wohnnutzung nur im Erdgeschoss) ausreichend abgeschirmt und mögliche Immissionskonflikte gelöst werden. Die endgültige erforderliche Höhe und Ausgestaltung des Walls ergibt sich nach dem später zu ermittelnden Immissionspegel der anzusiedelnden Betriebe.

Über das Plangebiet verläuft in ca. 335 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttieflugsystems. Aufgrund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Immissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen des im Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergangenen Hinweises in der Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung West ausgeschlossen.

4.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen wurde nach den Vorgaben der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, herausgegeben vom MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ NRW (2001), unter Berücksichtigung allgemeiner Methoden und Hinweise zur Erfassung von Biotoptypen (z. B. denen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW – ehemalige LÖBF) vorgenommen.

Das Plangebiet ist eine von versiegelten Flächen, Gebäuden und Lagerhallen sowie dazwischen liegenden Wald und Bewuchs geprägte ehemalige militärische Liegenschaft am Nordrand des Wiehengebirges. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Nutzungsänderungen von Waldflächen festgesetzt, so dass die Biotopstrukturen und Lebensraumfunktionen des Plangebietes für wild lebende Tier- und Pflanzenarten verloren gehen bzw. beeinträchtigt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht bekannt, dass die Flächen im Plangebiet streng geschützten Arten als wesentliches Teilhabitat dienen und zum Erhalt einer lokalen Population erforderlich sind.

Unter den Voraussetzungen des funktionalen Ausgleichs verlorengehender Lebensraumfunktionen ist im Sinne des § 19 (3) BNatSchG bzw. nach § 4a (4) LG NW der Eingriff als zulässig anzusehen. Die Beantragung einer Befreiung nach § 62 (1) BNatSchG wird nicht für erforderlich gehalten.

Erhebliche, über das Plangebiet hinaus wirkende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der umgebenden, hohen Gehölzstrukturen und dem Erhalt der Eingrünung der Fläche an der nördlichen Plangebietsgrenze nicht zu erwarten.

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, welches im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht. Der erforderliche Ausgleich erfolgt innerhalb und außerhalb der Fläche (Eingriffsbereich) und es werden Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Hierzu werden auf Flächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Ersatzaufforstungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Untere Landschaftsbehörde des Kreises Minden-Lübbecke und dem zuständigen Forstamt) vorgesehen (s. Umweltbericht und Anlage A).

Eine Vermeidung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt ist vor dem Hintergrund des Zieles der Ausweisung eines Industriegebietes mit einem hohen Maß an baulicher Ausnutzung ebenso wie eine Minimierung des Eingriffes nicht möglich.

4.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten ist in den „Sonstigen Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt“ des Bebauungsplanes aufgenommen.

4.3.5 Belange der Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich. Die Kapazitäten und die Dimensionierung der Netze sind nach heutigem Kenntnisstand ausreichend. Die Entwässerung soll innerhalb der vorhandenen Kanalisation erfolgen. Hierzu wird eine Sanierung bzw. Neubau der Schmutzwasserkanäle durchgeführt.

Für die Oberflächenentwässerung werden die Regenwasserkanäle mit den erforderlichen Regenklärbecken und –rückhaltebecken neu erstellt.

Eine Erweiterung der kommunalen Kläranlage ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand über die zukünftigen Nutzungen und Nutzer in dem Plangebiet nicht erforderlich.

Nach § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch der Schutz des Wassers. Durch § 51 a Landeswassergesetz ist eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer festgeschrieben (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung). Damit soll gewährleistet werden, Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn es unbelastet ist und die örtlichen hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Das Bebauungsplangebiet wird abwassertechnisch durch ein Trennsystem entsorgt.

Der vorhandene Kanalbestand kann nach hydrologischem Untersuchungsergebnis im Bereich der Haupterschließungsanlagen weiterhin genutzt werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird im weiteren Verlauf im öffentlichen Kanalsystem zum Pumpwerk Engershausen geleitet und im Klärwerk Lübbecke gereinigt.

Bei Ansiedlung eines Betriebes mit überdurchschnittlich hohem Schmutzwasseraufkommen ist der hydraulische Nachweis neu zu erbringen. Gegebenenfalls muss ein Kanalneubau erfolgen.

Als Grundlage für die Berechnung des abwassertechnischen Konzeptes wurde der maximal mögliche Versiegelungsgrad anhand der Festsetzungen im B-Plan berücksichtigt. Aufgrund der Größe des Gebietes findet keine zentrale Regenrückhaltung statt. Vielmehr wird das Plangebiet entsprechend der bereits vermarkteten Flächen in Gebietsbereiche aufgeteilt.

Das Abwasserkonzept sieht eine Retention und Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatflächen vor. Um auch hier das vorhandene Kanalsystem nutzen zu können, wird im B-Plan keine flächenbezogene Festsetzung der Regenrückhalte- und Klärbecken vorgenommen. Die Betriebe beantragen im Baugenehmigungsverfahren eine separate wasserrechtliche Erlaubnis. Dabei ist sicher zu stellen, dass der Regenabfluss einen Wert von 5 l*s/ha nicht überschreitet. Es sind weiterhin bauliche Vorkehrungen zu treffen, dass bei Havarien eine Gewässerverunreinigung ausgeschlossen wird.

Das RRB 1 dient zur Niederschlagsaufnahme der öffentlichen Flächen (Straßenflächen). Der Abfluss mündet am Eingang des Industriegebietes in den Wegeseitengraben der Zufahrtsstraße „Langenhegge“ und im weiteren Verlauf in Richtung B 65. In Fortführung der Kanalplanung wird die Variante Sandschlammfang mit event. Schwimmstoffsperre untersucht.

Das RRB 2 dient der Niederschlagsaufnahme eines Teils der südöstlichen Industriefläche und wird an den Hauptkanal (Regenwasserkanal) in der Zufahrtsstraße des Industriegebietes angeschlossen. Für die Retention wird der ehemalige Löschteich verwendet. Der östli-

che Teil des Grundstücks entwässert bisher in das verrohrte Gewässer Bodenbach. Hydraulisch und technisch kann diese Möglichkeit bestehen bleiben. Der Eigentümer muss im Baugenehmigungsverfahren Abflusswert und Klärung nachweisen.

Das RRB 3 umfasst die Niederschlagsaufnahme der nordöstlichen Teilfläche und der dazugehörigen Erschließungsstraße. Die Abflusseinleitung erfolgt in das verrohrte Gewässer Bodenbach. Die vorhandene Grabenverrohrung DN 1000 ist leistungsfähig um die max. Einleitmenge aufzunehmen und abzuleiten. Die Teilfläche kann aufgrund der Topografie und der vorhandenen Erschließung parzelliert werden. Dass RRB 3 inkl. Klärung dient dann als zentrale Rückhaltungseinrichtung.

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden.

Es werden durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur erwartet.

5 Sonstige planungsrelevante Aspekte

5.1 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %
Industriegebiet	183.923	
Gesamt Bauflächen	**183.923**	**53,62**
Verkehrsflächen	12.659	
Bahnflächen	13.483	
Gesamt Verkehrs- und Bahnflächen	**26.142**	**7,62**
Regenrückhaltebecken	3.030	
Gesamt Ver- und Entsorgungsflächen	**3.030**	**0,88**
Flächen für Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen – öffentlich	18.918	
Flächen für Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen – privat	6.138	
Flächen oder Maßnahmen gem. § 9 (1) Ziff. 20 BauGB – öffentlich	11.213	
Flächen oder Maßnahmen gem. § 9 (1) Ziff. 20 BauGB – privat	16.691	
Gesamt Grünflächen	**52.960**	**15,44**
Wald	**76.985**	**22,44**
Plangebietsgröße	**343.040**	**100,00**

5.2 Umsetzung / Sicherung der Bauleitplanung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Die für die innere Erschließung des Baugebietes notwendigen Flächen und der Umschlagbereich Schiene–Straße gehen in das Eigentum der Stadt Preußisch Oldendorf über, sodass die Erschließung und Funktionsfähigkeit dieses Bereiches sichergestellt werden kann. Die Realisierung der Bebauung auf den Grundstücken erfolgt durch private Erwerber / Bauherren.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Preußisch Oldendorf

Bielefeld, im November 2007

Verfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld

Stadt Preußisch Oldendorf
Die Bürgermeisterin

B Umweltbericht

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung).

0 Allgemeine Vorbemerkungen

Aufgrund der engen zeitlichen Nähe des Verfahrens zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 PO Industriegebiet „Ehemaliges Korps-Depot der Bundeswehr““ und der damit verbundenen „Abschichtung der Planungsstufen“ wird im folgenden Umweltbericht auch auf den Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes zurückgegriffen.

Der vorliegende Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- den allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
- dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes

die

- ermittelten Belange des Umweltschutzes und
- der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Dabei wird auf die Aufforderung an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf

- Umfang und
- Detaillierungsgrad

der Umweltprüfung im Verfahren nach § 4 (1) BauGB („Scoping“) hingewiesen. Hierzu kann das Ergebnis des Scopings im Zuge der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Preußisch Oldendorf mit herangezogen werden.

Zudem wird auf die Pflicht der Zurverfügungstellung durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Berücksichtigung von

- Landschaftsplänen sowie
- sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes gem. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB

mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen sowie aller Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 (2) BauGB), verwiesen.

Der Umweltbericht ist entsprechend dem jeweiligen Verfahrens- und Kenntnisstand ggf. fortzuschreiben.

1 Vorhaben- / Planungsbeschreibung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplanes

Anlass für die Planung ist die Nachfrage nach industriellen Bauflächen in der Stadt Preußisch Oldendorf, die zu einem großen Teil durch am Ort ansässige Industrie- und Gewerbetriebe erfolgt.

Um diesen erweiterungs- bzw. verlagerungswilligen Industrie- und Gewerbebetrieben mit ihren unterschiedlichen Flächenansprüchen einen Standort in der Stadt Preußisch Oldendorf zur Verfügung stellen zu können, soll das ehemalige Korps-Depot der Bundeswehr für industrielle Nutzung überplant werden. Gleichzeitig kann somit Flächenpotenzial für Neuansiedlungen von Betrieben mit industrieller Ausrichtungen in der Stadt Preußisch Oldendorf angeboten werden.

Aufgrund der gebotenen grundsätzlichen räumlichen Trennung von Wohnstandorten und Gewerbestandorten sowie den gemeindestrukturellen Entwicklungsabsichten im Hinblick auf die Wohnbaulandentwicklung, stehen andere Flächen für eine zusammenhängende industriell-gewerbliche Entwicklungen nicht zur Verfügung.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für geplante Bebauungen und bestehende Nutzungen zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses und der Größe der Flächen sowie der Struktur und Ausrichtung der vorhandenen Bebauung des ehemaligen Depots an dieser Stelle aus.

1.2 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie Bedarf an Grund und Boden

Dem städtebaulichen Ziel zur Folge, innerhalb des Bebauungsplanes einen überwiegend im bauplanungsrechtlichen Sinne industriell genutzten Bereich zu schaffen, wird in dem Plangebiet überwiegend der Gebietstyp Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung eines gem. § 17 BauNVO höchstzulässigen Maßes der Grundflächenzahl von 0,7 soll eine möglichst gute Ausnutzung für Gewerbebauten und Erschließungsflächen gewährleistet werden und die mögliche Versiegelung begrenzt werden. Zudem wird eine maximal zulässige Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt.

Der konkrete Bedarf an Grund und Boden aufgrund der Flächenbilanz beträgt:

- Nettobauland: 183.923 m^2
- davon gem. GRZ 0,7 überbaubar: 128.746 m^2
- Verkehrsfläche: 12.659 m^2 (bestehende Flächen)
- Bahnfläche: 13.483 m^2 (bestehende Flächen)

2 Standortbeschreibung

2.1 Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

Das Plangebiet wird zur Zeit durch versiegelte Erschließungsstraßen, Gebäude und Lagerhallen und dazwischen liegende kleinere Waldflächen und Bewuchs geprägt. Das Plangebiet ist am südlichen und westlichen Rand durch Wald im Bereich des Geländehanges nach Süden und im Bereich des Rangierbereichs des Gütergleisanschlusses gefasst. Insbesondere in den südlichen Bereichen mit den ehemaligen Umfüllstationen und dem Bahngleis sind bereits erhebliche Flächen voll versiegelt. Durch die erforderlichen Schutz- und Sicherheitsabstände der Gebäude und Lagerhallen ist der Bewuchs in weiten Teilen des Gelände sehr kleinteilig und verinselt, in den Hang- und Böschungsbereichen jedoch durchgehend.

Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der starken anthropogen Einwirkungen durch Baumaßnahmen, Geländemodellierungen und Nutzungen aus den verschiedenen Zeitphasen im Kernbereich keine Biotoptypen von hoher Wertigkeit zu sehen. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Böschungs- und Hangbereiche sind dagegen über einen längeren Zeitraum in großen Teilen weniger stark verändert worden.

Im Norden des Plangebietes liegt ein wohngenutztes Gebäude, dass als sog. „Wohnen im Außenbereich“ zu klassifizieren ist. Im östlich sich anschließenden Gewerbegebiet an der Ziegeleistraße sind gewerbliche Nutzungen. In diesem Bereich ist ein wohngenutztes Gebäude außerhalb des Plangebietes vorhanden.

3 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Gemeindeeigene Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die Bauleitplanung sind nicht in einem gesonderten „Umwelt-Zielplan“ dargelegt.

3.1 Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne

Über die ergänzenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches hinaus bestehen Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils einschlägigen Fachrechtes. Sie sind ebenso wie die aus diesen jeweiligen Fachrecht ergebenden Ausgleichspflichten wie folgt zu berücksichtigen:

Bodenschutzrecht

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBoSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt. Der Bereich der historischen militärischen Nutzung mit Tanklager, Depot und weiteren Anlagenteilen wird als Altlastenverdachtsfläche entsprechend gekennzeichnet.

Immissionsschutzrecht

Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung berührt. Aufgrund der Nachbarschaft zu wohngenutzten Immissionsorten sind die TA Lärm und die DIN 18005 zu berücksichtigen.

Naturschutzrecht

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt wird auf Kompensationsflächen in dem Plangebiet und auf externen Kompensationsflächen gem. § 1a (3) BauGB in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Minden-Lübbecke erbracht werden.

Denkmalschutzrecht

Belange des Denkmalschutzrechtes werden durch die Planung nicht berührt.

Landschaftsplan und andere Fachpläne

Siehe Ziffer 5.1.7 des Umweltberichtes.

4 Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt

Der Umfang und der Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird auf der Grundlage des gegenwärtigen Wissensstandes und entsprechend dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes vorgenommen: Industriegebiet in abweichender Bauweise auf einer ehemals militärisch genutzten Fläche mit bestehender Bebauung und Versiegelung.

Aus Sicht der Gemeinde sind bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt nach heutigem Kenntnisstand Fachgutachten, bis auf die schalltechnische Untersuchung und punktuelle Gelände- und Bodenuntersuchung in Bereichen der historischen militärischen Nutzungen und Anlagenteile, nicht erforderlich.

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, welches im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht.

4.1 Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Zur Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens herangezogen.

Wasserverband Wittlage

Gibt Hinweis auf geeignete Maßnahmen der Rückhaltung von Oberflächenwasser, da das Plangebiet im Einzugsbereich der Hunte liegt, die vom Unterhaltungsverband „Obere Hun-

te“ betreut wird. Die für die Oberflächenentwässerung erforderlichen Anlagen und deren Dimensionierung sind durch eine zwischenzeitlich vorgelegte Entwässerungsplanung für das Gebiet berechnet und geplant worden. Sie werden als Flächen für Entsorgungsanlagen im Plan entsprechend festgesetzt.

Landkreis Osnabrück

Äußert Bedenken gegenüber der Festsetzung eines uneingeschränkten Industriegebietes, da in einem Abstand von ca. 400 m auf dem Gebiet der Gemeinde Bad Essen ein Allgemeines Wohngebiet liegt. Der Einwender hält eine Lärmkontingentierung für erforderlich. Das schalltechnische Gutachten für das Plangebiet berücksichtigt alle potenziellen Immissionssorte in unmittelbarer und weiterer Umgebung. Für die beiden Immissionssorte auf dem Gebiet der Gemeinde Bad Essen werden danach die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts um 12/13 dB(A) bzw. 3 dB(A) unterschritten und damit eingehalten. Für die relevanten westlichen Teilflächen wird ein entsprechendes Lärmkontingentierung bzw. –obergrenze für die Nutzungen in Form eines IFSP-Lärmkontingents von L_{WAr}“ von 65,0 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts festgesetzt.

Bezirksregierung Detmold, Umweltüberwachung

Sieht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Festsetzungen / Regelung des Schallschutzes gegenüber den betroffenen Wohnhäusern auf der Grundlage einer IFSP-Ermittlung und Festsetzung. Das Schalltechnische Gutachten spricht die Empfehlung aus zur Ausschöpfung der möglichen Nutzungen in den Teilflächen jeweils einen maximal zulässigen Schallleistungspegel festzusetzen. In den westlichen Teilflächen kann dieser Pegel in Form eines IFSP-Lärmkontingents von L_{WAr}“ von 65,0 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen. Dies hat für das nördlich am Plangebiet liegende Wohnhaus zur Folge, dass eine Immissionsschutzvorsorgefläche gem. 9 (1) 24 BauGB für einen Lärmschutzwall ausgewiesen werden muss, wenn eine völlige Ausschöpfung des Lärmkontingents zugelassen werden soll (Grundlage der Lärmimmissionsbelastung ist das BImSchG i. V. m. der TA Lärm). In den östlichen Teilflächen ist für die Fläche des Asphaltwerkes das gleiche IFSP-Lärmkontingents von L_{WAr}“ von 65,0 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vorgesehen. Für die noch nicht genutzten nördlich sich anschließenden Flächen wird aufgrund der Nähe zu den wohngenutzten Gebäuden im Nordwesten des Plangebietes ein nachts vermindertes IFSP-Lärmkontingents von L_{WAr}“ von 65,0 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts vorgesehen.

Eine abschließende wasserrechtliche Stellungnahme ist erst auf der Grundlage eines Konzeptes zur Abwasser- und Oberflächenentwässerung möglich, das mittlerweile vorgelegt und mit dem zuständigen Fachdezernten abgestimmt wurde.

In der bodenschutzrechtlichen Bewertung wird auf die Altlastenproblematik und erforderliche Altlastenbewältigung hingewiesen. Dies ist für die Erhöhung der Planungssicherheit und größeren Bereitschaft für Ansiedlungsvorhaben zu empfehlen. Es wird die Empfehlung zur Kennzeichnung der gesamten Plangebietsfläche ausgesprochen, da in der ganzen Fläche kleinräumige Schadensherde nicht ausgeschlossen werden können. Es wird der Hinweis auf die erforderliche Sorgfalt bei Erdarbeiten und den Umgang mit möglicherweise kontaminierten Material gegeben. Der Empfehlung zur Kennzeichnung der gesamten Fläche wird gefolgt, um der geforderten Warnfunktion zu entsprechen.

Für historische Gebäude und Anlagenteile und weitere, im Krieg zerstörte Objekte wird der Hinweis auf möglichen Kontaminationsverdacht gegeben. Dem Hinweis auf den Kontaminationsverdacht der historischen Nutzungen für die genannten Anlagen wurde z. T. (soweit zuzuordnen) in dem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung nachgegangen. Es erfolgt eine genauere Begehung des Geländes mit der Festlegung eines ggf. erforderlichen Untersuchungsumfanges im Hinblick auf eine mögliche historische militärische Nutzung.

Hinweis auf die Sicherung der Funktion und Zugänglichkeit der Grundwasserbeobachtungs- und –messstellen.

Die Grundwasserbeobachtungs- und –messstellen werden im Rahmen der aktuellen, neuen Vermessung mit erfasst und im Plan nachrichtlich dargestellt.

Kreis Minden-Lübbecke Bau- und Planungsamt

Gibt Hinweis auf die der Planung beizufügende naturschutzfachliche Eingriffsregelung samt Bilanzierung. Das entstehende Kompensationsdefizit ist extern auszugleichen. Geeignete Flächen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Die Bilanzierung ist nach Abschluss der Vermessung erfolgt. Vor dem Hintergrund des Ergebnisses der Bilanz werden die bereits von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) angebotenen externen Ausgleichsflächen auf die Erfüllung der bilanzierten Flächengrößen geprüft.

Gibt Hinweis darauf, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den eingetragenen Altstandort 3616 / 4043 SG - ehem. Lufttanklager Preußisch Oldendorf – umfasst und historische militärische Nutzungen, die im Gutachten über die Untersuchungsphase II der Gefährdungsabschätzung durch Dr. Weßling Beratende Ingenieure 2002 nicht enthalten waren. Das Plangebiet mit den betroffenen historischen militärischen Nutzungen wird als Altlastenfläche gekennzeichnet, um dem Warnhinweis für die zukünftige Nutzungen zu entsprechen. Details der ggf. erforderlichen weiteren Untersuchungen werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Kreis Minden-Lübbecke - Untere Bodenschutzbehörde und Bezirksregierung Detmold – Umweltüberwachung) festgelegt.

Gibt Hinweis darauf, dass bereits in der Phase der Planaufstellung jegliche Tiefbau-, Abbruch- und Hochbauarbeiten - unabhängig von einer etwaigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht – mit der Unteren Bodenschutzbehörde zwecks Bewertung der umweltgutachterlichen Begleitung anzuzeigen und abzustimmen sind.

5 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung

Bei der Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante) unter Berücksichtigung folgender Umweltbelange gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB und Vorgaben gem. § 1a BauGB ergibt sich folgende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.

5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist Teil des Überganges von den bewaldeten Hängen des Wiehengebirges hin zu den landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiches der Lößvorlandzone.

Das Biotopkataster des Landes NRW verzeichnet südlich außerhalb des Plangebietes Laubwald mit dem Schutzstatus Landschaftsschutzgebiet. Das Schutzziel ist der Erhalt des naturnahen Laubwaldbestandes. Dieses Schutzziel wird von der Planung nicht beeinträchtigt, zumal die Flächen durch den waldbestandenen Böschungsbereich von den Flächen getrennt sind.

Schutzgut Boden

Im Falle des Tanklagers kann auf eine ehemals militärisch genutzte Fläche zurückgegriffen werden, auf die in den letzten Jahren Brach- oder Mindernutzungen anzutreffen waren.

Böden werden durch die Planung insoweit in Anspruch genommen, dass die geplante Neubebauung über die bereits heute schon versiegelten und bebauten Flächen hinaus gehen kann.

Die vorherrschende Bodenart im Plangebiet ist gem. Auskunftssystem Boden BK 50 NRW Parabraunerde-Pseudogley mit dominierendem lehmigen Schluff in den oberen Bodenhorizonten. Die mit Wald bestandene Hangkante wird aus Parabraunerde gebildet. Im Westen des Plangebietes im Bereich der Bahngleisanlage liegt ein kleinerer Bereich mit Parabraunerde-Pseudogley mit einem höheren Anteil an humosen Bestandteilen. Durch die baulichen Anlagen, Verkehrsflächen und Bahnlangen in dem Gebiet kann davon ausgegangen werden, dass in großen Teilen des Plangebietes der ursprüngliche Bodenaufbau z. T. erheblich verändert und beeinträchtigt wurde. Diese Einwirkungen wurden noch durch die Bodensanierung in Teilbereichen nach der Aufgabe der militärischen Nutzungen verstärkt.

Der Boden im gesamten ehemals genutzten Geländebereich (Gebäude, versiegelte Flächen), vor allem im südlichen Bereich und zwischen den Lagergebäuden, ist durch die Beseitigung von älteren unterirdischen Tankanlagen aus dem 2. Weltkrieg z. Zt. bis in eine Tiefe von bis zu 10 m gestört und anthropogen verändert. Diese Veränderungen wurden verstärkt durch die Geländemodellierungen im Vorfeld des Baus der Lagergebäude und Erschließungswege.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde, der Bezirksregierung Detmold (Umweltüberwachung) und dem Flächeneigentümer BIMA Bielefeld erfolgte eine Begehung des Plangebietes im Hinblick auf die notwendigen Geländeuntersuchungen bezüglich historischer Nutzungen und möglicher Altlasten. Dabei wurde der erforderliche Untersuchungsumfang mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Die dazu erforderlichen Untersuchungen wurden mittlerweile beauftragt. Vorbehaltlich der Ergebnisse der Untersuchung liegen sind kein weiteren Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

In die Plandarstellung wird der Hinweis aufgenommen, das jegliche Tief-, Abbruch- und Hochbauarbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke zwecke Bewertung der umweltgutachterlichen Begleitung anzuzeigen und abzustimmen sind.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasser- und Bodenschutzes und der Lage des Plangebietes innerhalb eines geplanten Trinkwasserschutzgebietes sowie aus Gründen der vorhandenen Geologie (anthropogen erheblich gestörter geologischer Aufbau, geringmächtige Deck- und Schadstoffrückhalteschichten über dem vorhandenen Kluftgrundwasserleiter) ist es im Plangebiet nur erlaubt, mineralische Abfälle (Bauschutt, Bodenaushub) mit Schadstoffgehalten am Feststoff und im Eluat in der Höhe des Z 0 Wertes des Merkblattes 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) als Tragschicht- und Unterbaumaterial für Lagerplätze oder Straßen einzubauen. Entsprechende Nachweise sind durch den Vorhabenträger der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde vor der Einbringung vorzulegen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Nutzungsänderungen von Grundflächen festgesetzt, so dass nichtversiegelte Bodenbereiche verloren gehen bzw. beeinträchtigt werden. Da es sich im Plangebiet um einen Boden mit sehr allgemeiner Funktion und ohne besondere Schutzwürdigkeit handelt, der zudem noch in weiten Bereichen als beeinträch-

tigt anzusehen ist, gehen durch die zusätzliche Versiegelung keine wichtigen, besonders schützenswerte Bodenfunktionen verloren.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist mit Ausnahme des Löschteiches im Süden der Fläche kein größeres Gewässer vorhanden.

Laut Bodenkarte NRW 1 : 50.000 (Auskunftssystem BK 50) handelt es sich im überwiegenden Teil des Plangebietes um grundwasserfreie Böden der Stufe „0“.

Das Plangebiet liegt in einem geplanten Wasserschutzgebiet der Schutzzone III B. Der geplante Entwurf der Verordnung zu dem Wasserschutzgebiet sieht bisher keine Einschränkungen für die industriell-gewerbliche Nutzung vor.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand insoweit berührt, dass die in dem Gebiet vorhandenen Grundwassermeß- und –beobachtungsstellen gesichert bzw. zugänglich gehalten werden müssen. Diese Beobachtungsstellen wurden im Zusammenhang mit der Bodensanierung im Bereich der Umfüllstationen und möglicher weiterer, nicht entdeckter Schadstoffausträge nach Norden eingerichtet.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde, der Bezirksregierung Detmold (Umweltüberwachung) und dem Flächeneigentümer BIMA Bielefeld erfolgte eine Begehung des Plangebietes im Hinblick auf die notwendigen Geländeuntersuchungen bezüglich historischer Nutzungen und möglicher Altlasten. Dabei wurde der erforderliche Untersuchungsumfang abgestimmt. Ergebnisse der Untersuchungen liegen erst im weiteren Verfahrensverlauf vor.

Die Gefährdungsabschätzung über das ehemalige Tanklager stellt im Ergebnis keine grundsätzlich Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser fest. Es wurden jedoch im Bereich der ehemaligen Ab- / Umfüllhallen Rest- und Schadstoffbelastungen festgestellt, die später saniert wurden. Ein dahingehender Warnhinweis wird in die Planlegende mit aufgenommen.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Lage am nördlichen Mittelgebirgsrand des Wiehengebirges liegt Preußisch Oldendorf im atlantisch beeinflussten Klimabereich. Der atlantische Einfluss bedingt milde Winter, mäßig warme Sommer und relativ geringe Jahresschwankungen der Temperatur. Die Niederschläge fallen ganzjährig mit einem leichten Maximum im Spätsommer / Herbst. Die Jahresniederschlagsmenge bewegt sich in einer Spanne von 700 - 760 mm/Jahr (Müller-Wille 1966). Hierin deutet sich die leichte Stauwirkung des Wiehengebirges / der Lübbecker Eggen an.

Wegen dem größeren Anteil versiegelter Flächen und dem Bewuchs der Gebäudezwischenräume ist dem Gebiet keine ausgeprägte Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet zuzuordnen. Lokalklimatisch ist seine Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum zwischen den bewaldeten Höhen des Wiehengebirges und den sich nördlich anschließenden offenen landwirtschaftlichen Flächen zu sehen. Durch die abseitige Lage zum Siedlungskörper wird die Austauschfunktion zwischen der Ortslage Preußisch Oldendorf und den umliegenden Freiflächen wie auch den bewaldeten Hangflächen im Süden der Ortslage nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft und Naturraum

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete des Landschafts- oder Naturschutzes vorhanden.

Die Einwirkungen in der Fläche auf das Schutzgut Landschaft / Naturraum beziehen sich vor allem auf die spätere Nutzung von heutigen Waldflächen in den Zwischenräumen der vorhandenen Bebauung / Lagergebäude.

Erhebliche, über das Plangebiet hinaus wirkende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der umgebenden, hohen Gehölzstrukturen und des geplantes Erhaltes und der Ergänzung der Grünstrukturen an der nördlichen Plangebietsgrenze sowie der weitgehenden Nutzung der vorhandenen Bebauungsstrukturen der Lagergebäude und –hallen nicht zu erwarten.

Nullvariante

Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt die erweiterte Inanspruchnahme von Grund und Boden im Plangebiet mit der Verlust der Wald- / Bewuchsstrukturen sowie möglicher Veränderung des Mikroklimas im Bereich des Plangebietes aufgrund einer weiteren Versiegelung.

5.1.2 Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 - Gebieten

Dieser Belang trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt. Das FFH-Gebiet „Limberg“ (Nr. DE-3717-301) liegt über 1.000 m entfernt im Südosten. Aufgrund der Entfernung und der Vermutung, dass keine Einwirkungen auf den Schutzweck dieses Gebietes vorliegen, ist eine Verträglichkeitsvoreinschätzung bzw. -prüfung nicht erforderlich.

5.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Siedlungsschwerpunktes Preußisch Oldendorf. In der Fläche selbst sind keine Wohngebäude vorhanden. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein wohngenutztes Gebäude im Außenbereich. Östlich der Fläche schließt sich der bestehende Gewerbestandort Ziegeleistraße / Jahnstraße an. In dieser Fläche liegt ein wohngenutztes Gebäude.

Die weiter östlich sich befindende Wohnfunktionen zwischen dem Gewerbestandort und Ortskern von Preussisch Oldendorf wird durch entsprechende Abstände zwischen dem Siedlungsbereich und dem Plangebiet geschützt.

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt direkt von der Bundesstraße B 65 über die Straße „Langenhegge“. Im direkten Bereich dieser Erschließungsstraße ist kein Wohngebäude vorhanden. Die zusätzliche Ausfahrt aus dem Gelände zur Straße „Am Bodenbach“ bzw. Ziegeleistraße führt in eine Straße, die bereits die Funktion einer Erschließungsstraße für einen gewerblichen Standort hat.

Erforderliche Schutzabstände und Immissionsschutzmaßnahmen gegenüber dem benachbarten Wohnen im Außenbereich bzw. im vorhandenen Gewerbestandort können in die Bauflächenentwicklung integriert werden.

Die Gefährdungsabschätzung über das ehemalige Tanklager stellt im Ergebnis keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden (Bodenluft) – Mensch fest. Dies erfolgt jedoch unter Hinweis auf sensible Bereiche für den Eingriff durch bauliche Maßnahme bzw. Entsiegelungsmaßnahmen, für die eine Gefährdung durch Direktkontakt oder Bodenluft nicht abschließend ausgeschlossen werden kann. Ein entsprechender Warnhinweis wird in die Planlegende mit aufgenommen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine weitergehende verkehrliche Belastung bezogen auf die vorhandene äußere Erschließung des Plangebietes.

5.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter kann sich somit nicht einstellen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter genauso zu beurteilen wie bei einer Durchführung der Planung.

5.1.5 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Planung

Emissionen sind im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben in dem Industriegebiet möglich. Dabei sind insbesondere Lärmimmissionen zu berücksichtigen im Hinblick auf den potenziellen, wohngenutzten Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes.

Die Abfallsammlung erfolgt im Plangebiet mit einem Anschluss an die gemeindliche Müllabfuhr.

Das Gebiet ist an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen. Die im Plangebiet liegenden Versorgungsleitungen können genutzt werden. Sie werden, wenn erforderlich saniert bzw. neu erstellt. Dies gilt ebenso für die vorhandene Regenwasserkanalisation. Damit ist ein sachgerechter Umgang mit Abwässer gewährleistet.

Nullvariante

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind die mit einer gewerblich-industriellen Nutzung des Plangebietes verbundenen Emissionen nicht gegeben.

5.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Ausrichtung der Gebäude in dem Plangebiet kann so gewählt werden, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht.

In einem Teilbereich des Plangebietes planen dort bereits ansässige bzw. neu anzusiedelnde Betriebe ein Biomasse-Blockheizkraftwerkes auf der Basis von Holzhackschnitzeln. Die nicht für die damit verbundene Holzverarbeitung genutzte Energie kann in das öffentliche Netz eingespeist werden oder benachbarten Betrieben zur Verfügung gestellt werden.

5.1.7 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Minden-Lübbecke.

5.1.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben und Rechtsverordnungen

Belang trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt.

5.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen 5.1.1, 5.1.3 und 5.1.4

Wechselwirkungen zwischen

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung,
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

sind durch die Planung nicht gegeben.

5.1.10 Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung

Mit dem Plangebiet wird eine ehemalig militärisch genutzte, heutige Brachfläche in der Nähe des Siedlungsschwerpunkt Preußisch Oldendorf genutzt und aktiviert. Böden werden insoweit in Anspruch genommen, dass für die geplante Neubebauung über die bereits vorhandene Versiegelung und Bebauung hinaus eine Nutzung möglich ist. Insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen sind überwiegend auf den vorhandenen Straßen- und Wegeflächen angeordnet.

5.1.11 Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (2) BauGB

Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Flächen für Wohnen werden nicht in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme von Waldflächen ist aufgrund der besonderen inneren Struktur des ehemaligen Tanklagers erforderlich. Durch das kleinstrukturierte Nebeneinander von Lagergebäuden und –hallen und Bewuchs ist eine spätere wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen nicht möglich.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Eine Vermeidung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt ist vor dem Hintergrund des Zieles der Ausweisung eines Industriegebietes mit einem hohen Maß an baulicher Ausnutzung ebenso wie einer Minimierung des Eingriffes nicht möglich.

Ein voller funktionaler Ausgleich der verloren gehenden Waldflächen / Lebensraumfunktionen ist nicht möglich, da für Maßnahmen in dem erforderlichem Umfange im Plangebiet selbst nur gewisse Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Es wird so ein Ausgleich innerhalb der Plangebietsfläche wie außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Auf den Ausgleichsflächen innerhalb der Plangebietes werden Aufforstungen und Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Baumarten, Feldgehölze und Sträucher vorgesehen. Für die Maßnahmen wird die nachfolgende Pflanzliste vorgeschlagen:

Pflanzliste zu den Ausgleichs- und Aufforstungsmaßnahmen

Baumarten:

Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Spitzahorn	*Acer pseudoplatanus*
Feldahorn	*Acer campestre*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Feldulme	*Ulmus glabra*
Bergulme	*Ulmus minor*
Wildapfel	*Malus sylvestris*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*

Straucharten:

Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus oxyacantha*
Gemeine Hasel	*Corylus avellana*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Waldgeißblatt	*Lonicera periclym*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*

Für den erforderlichen Ausgleich außerhalb des Plangebietes (s. Anhang A) stehen Flächen der Bundesanstalt für Immobilenaufgaben (BIMA) zur Verfügung. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im Planverfahren mit der Stadt Preußisch Oldendorf, der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Minden-Lübbecke sowie dem zuständigen Forstamt abgestimmt.

Fläche Nr.	Ort / Gemarkung	Flur Nr.	Flurstück Nr.	Heutige Nutzung	Größe [in m^2]	Mögliche Werteinheiten
1	Harlinghausen	3	484	Acker	7.779	31.116
2	Petershagen	1	197	Wiese	3.917	7.834
3	Hahlen	5	411	Acker	17.177	68.708
4	Minden / Stemmer	11	854	Maßnahmen auf künftiger Naturschutzfläche		45.200
5	Espelkamp / Schmalge	5	19 (teilw.)	Acker	21.922	87.688
6	Espelkamp / Frotheim	6	17 (teilw.)	Acker	9.362	37.448
7	Hille	1	36	Acker	48.758	195.032
				Wiese	9.390	18.780
					118.305	491.806

Durch diese zu erzielenden 491.806 Werteinheiten werden die erforderlichen, auszugleichenden 326.871 Wertpunkte des landschaftsökologische Ausgleichs außerhalb der B-Plan-Fläche voll ausgeglichen und es würde sogar ein Überschuss verbleiben. Dieser kann vor dem Hintergrund der konkreten Prüfung der Eignung der Flächen für Aufforstungsmaßnahmen noch verändern. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Minden-Lübbecke und dem zuständigen Forstamt können zur Vermeidung eines Kompensationsüberschusses Ausgleichsflächen zurück genommen werden.

Die mit dem Ausgleich verbundenen Maßnahmen (Aufforstungen etc.) werden vertraglich zwischen dem Flächeneigentümer und der plangebenden Kommune vereinbart.

Für den forstwirtschaftlichen Ausgleich wird ein Flächenverhältnis von 1:1 erforderlich. Nach bisheriger Inaugenscheinnahme sind die Flächen im erforderlichen Umfange für Aufforstungen vorhanden, die damit die erforderlichen externen Aufforstungsflächen (vgl. Anhang A) von rd. 2,26 ha erbringen würden.

Die bereits im Plangebiet aktuelle genutzten Flächen der vorhandenen Betriebe beinhalten eine Waldfläche von rd. 10.226 m^2. Die im Plangebiet vorhandenen, möglichen Aufforstungsflächen von rd. 2,47 ha decken den damit verbundenen Flächenbedarf (bei einem Ausgleich im Verhältnis von 1:1) ab.

6.2 Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBoSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu wohngenutzten Gebäuden nördlich und nordöstlich des Plangebietes (Immissionsort) ist u. U. eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen der potenziellen Betriebe in dem Plangebiet vorzunehmen. Dieses geschieht über die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP).

6.3 Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Preußisch Oldendorf ist bestrebt, die gewerbliche Entwicklung auf Standorte abseitig der Wohnsiedlungsbereiche zu konzentrieren und möchte den brachliegenden Bereich des ehemaligen Tanklagers einer Nutzung zuführen. Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in dem Teil des Gemeindegebietes stehen außer der Brachfläche keine anderen Flächen zur Verfügung, so dass eine Standort-Alternativen-Prüfung entfällt. Diese Situation ist vor dem Hintergrund besonders herauszustellen, dass die Fläche mit Betrieben belegt werden soll, die in anderen gewerblichen Bauflächen / Gewerbegebieten in der Stadt Preußisch Oldendorf nicht unterzubringen sind (s. Festsetzung zu dem Zweck des Industriegebietes).

Die vorgesehene Inanspruchnahme der Fläche bietet die Möglichkeit, ortsnah neue Bauflächen zu entwickeln und trägt zu einer Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes im Bereich des Siedlungsschwerpunktes bei.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung von Gewerbefläche und deren zweckmäßiger Erschließung hätten ausschließlich Auswirkungen auf die Form der inneren Erschließung und damit keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt wurde ein Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 PO „Ehemaliges Korps-Depot der Bundeswehr““ der Stadt Preußisch Oldendorf erstellt.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde, der Bezirksregierung Detmold (Umweltüberwachung) und dem Flächeneigentümer BIMA Bielefeld erfolgte eine Begehung des Plangebietes im Hinblick auf die notwendigen Geländeuntersuchungen bezüglich historischer Nutzungen und möglicher Altlasten. Dabei wurde der erforderliche Untersuchungsumfang abgestimmt. Ergebnisse der Untersuchungen liegen erst im weiteren Verfahrensverlauf vor.

Die Beibringung weiterer Untersuchungen / Gutachten ist entbehrlich, da nach heutigem Kenntnisstand durch Beibringung der Unterlagen hinsichtlich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung keine anderen als die erfolgten Schlüsse zu erwarten sind.

9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitoring gem. § 4 c BauGB

Die Anforderungen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der strategischen Umweltprüfung sowohl im Landesplanungsgesetz als auch im Baugesetzbuch verankert. Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen und Programmen frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gemäß § 4c BauGB liegt die Verantwortung zur Durchführung des Monitorings bei der Kommune. Es soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung

- zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen,
- zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen

erfolgen.

Da mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Gemeinde geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt. Umweltverschmutzung ist bei einer ordnungsgemäßen Nutzung der Industriefläche nicht zu erwarten.

Auf die Berücksichtigung der nach § 4 (3) BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird verwiesen.

Die Überwachung des Erfolges der dargestellten Kompensationsmaßnahmen (Ersatzaufforstung) entsprechend § 4c BauGB obliegt der Stadt Preußisch Oldendorf unter Beteiligung der zuständigen Forstbehörde / Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Minden-Lübbecke (Controlling, Monitoring). Es wird eine Abnahme der Maßnahmen unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde und der unteren Forstbehörde durch die Stadt

Preußisch Oldendorf durchgeführt. Alle sechs Jahre wird von der Stadt Preußisch Oldendorf ein Bericht über alle durchgeführten Maßnahmen einschließlich der Erfolgskontrolle der Unteren Landschaftsbehörde und der Unteren Forstbehörde vorgelegt.

Zudem sind bei nachfolgenden Genehmigungs- und Durchführungsverfahren bei der konkreten Umsetzung der Planung unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ggf. auftretende Erkenntnisse bzgl. der Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu berücksichtigen und entsprechende Auswirkungen auf den Bauleitplan aufgrund eines sich dann ergebenden Planungserfordernisses zu prüfen.

Eine Vollzugskontrolle der umweltrelevanten Festsetzungen wird durch die Stadt Preußisch Oldendorf, dem Kreis Minden-Lübbecke und dem Staatlichen Amt für Umwelt und Arbeitsschutz erfolgen können. Modalitäten und Regularien hierzu werden nicht vereinbart, da zunächst von einem Erfüllen / Umsetzen der Festsetzungen auf der Grundlage des jeweils zu stellenden Bauantrages (baurechtliche Genehmigungen) ausgegangen wird.

Eine Prognosekontrolle der für die schalltechnische Untersuchung zugrunde gelegten Daten kann auf der Grundlage einer laufenden Beobachtung durch die Stadt Preußisch Oldendorf erfolgen.

Das Monitoring unvorhersehbarer planbedingter Umweltauswirkungen hat durch die betreffenden Umweltbehörden zu erfolgen (Methoden zur Überwachung des einschlägigen Grenz- und Richtwertkataloges).

Die Stadt Preußisch Oldendorf betreibt zurzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem und ist daher auf die o. g. Zulieferung von Informationen angewiesen.

9.1 Unterrichtung der Stadt durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB

Es wird darauf hingewiesen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Stadt nach *Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zu unterrichten* haben, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

10 Zusammenfassung

Anlass für die Planung ist die Nachfrage nach industriell-gewerblichen Bauflächen in der Stadt Preußisch Oldendorf, die zu einem großen Teil durch am Ort ansässige Gewerbetriebe erfolgt. Um diesen erweiterungs- bzw. verlagerungswilligen Industriebetrieben mit ihren unterschiedlichen Flächenansprüchen Raum zur Verfügung stellen zu können, sollen Flächenpotenziale für Neuansiedlungen auf dem Gelände des ehemaligen Tanklagers und Versorgungsdepots der Bundeswehr in der Stadt Preußisch Oldendorf angeboten werden.

Aufgrund der gebotenen grundsätzlichen räumlichen Trennung von Wohnstandorten und Industrie- und Gewerbestandorten, den gemeindestrukturellen Entwicklungsabsichten und der besonderen Eignung des ehemaligen Tanklagers und Versorgungsdepots stehen andere Flächen für eine zusammenhängende industrielle Entwicklung nicht zur Verfügung. Die

vorgesehene Inanspruchnahme der Fläche bietet die Möglichkeit, ortsnah neue Bauflächen zu entwickeln und trägt zu einer Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes am Siedlungsschwerpunkt der Stadt Preußisch Oldendorf bei.

In den jeweiligen einzelnen Schutzbereichen

- Mensch,
- Tiere,
- Pflanzen,
- Boden,
- Wasser,
- Luft,
- Klima,
- Landschaft sowie
- Kulturgüter- und sonstige Sachgüter

sind *keine erheblichen, verbleibenden Beeinträchtigungen* durch das Planvorhaben zu erkennen.

Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern sind keine verbleibenden, erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ein funktionaler Ausgleich der verlorengehenden Waldflächen ist innerhalb des Plangebietes nur in einem geringeren Umfange möglich. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Minden-Lübbecke und dem zuständigen Forstamt wurden Flächen für eine Ersatzaufforstung ausgewählt.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu wohngenutzten Gebäuden nördlich und nordöstlich des Plangebietes (Immissionsort) ist eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen der potenziellen Betriebe in dem Plangebiet vorzunehmen. Dieses geschieht über die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP).

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung von Industrieflächen und deren zweckmäßiger Erschließung hätten ausschließlich Auswirkungen auf die Form der inneren Erschließung und damit keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Preußisch Oldendorf

Bielefeld, im November 2007

Verfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld

Stadt Preußisch Oldendorf
Die Bürgermeisterin

Anlage

A	**Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches**

Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Bestandsbewertung wie folgt dar:

A. Ausgangszustand des Plangebietes vor den Festsetzungen des B-Planes				
1	**2**	**3**	**5**	**6**
Code	**Biotoptyp**	**Fläche** [in ca. m^2]	**Wert**	**Gesamtwert**
1.1 (I)	Versiegelte Fläche – Verkehrsflächen, Straßen	83.885	0	0
1.1 (II)	Versiegelte Fläche – Bunker und Altanlagenflächen	2.944	0	0
1.3 (I)	Gleisbereich	13.483	1	13.483
1.3 (II)	Schotterflächen	7.631	1	7.631
3.2	Intensivgrünland (Grünland m. Gehölzen)	61.212	4	244.848
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	24.550	2	49.100
6.6	Standortheimischer Laub- oder Nadelwald	148.437	6	890.622
7.7	Versickerungsmulde (Löschteich)	898	4	3.592
Gesamt		343.040		1.209.276

In der Bewertung des Ausgangszustandes erhalten die Waldflächen mit standortheimischen Laub- und Nadelwald (Code 6.6) einen von dem Regelwert abweichenden, reduzierten Wertpunktansatz von 6 Einheiten, da es sich auf den Flächen des Depots um einen ursprünglich mit Altlasten beeinträchtigten und anthropogen erheblich veränderten Standort handelt. Diese Einschätzung kommt darüber hinaus in der Berücksichtigung von ursprünglich bebauten und genutzten Bunkern und Altanlagen (Code 1.1 (II)) zum Ausdruck.

Ausgangszustand des Plangebietes vor den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)



Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Planungsbewertung wie folgt dar:

B. Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes				
1	**2**	**3**	**5**	**6**
Code	**Biotoptyp**	**Fläche** [in ca. m^2]	**Wert**	**Gesamtwert**
1.1 (I)	Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	15.573	0	0
1.1 (II)	Versiegelte Fläche (Gebäude)	70% von 183.923 qm = 128.746	0	0
	Brache: Bunker	1.387	0	0
1.3	Gleisbereich	13.483	1	13.483
3.2	Intensivgrünland (Grünland m. Gehölzen)	1.412	4	5.648
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	30% von 183.923 qm = 55.177 + 615 qm	2	111.584
6.6	Standortheimischer Laub- oder Nadelwald	98.873	6	593.238
7.1	Naturfremde Fließ- und Stillgewässer, ausgebaut und begradigt (RRB)	2.132	3	6.396
7.7	Versickerungsmulde (RRB - Löschteich)	898	4	3.592
8.1 / 6.6	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (Anpflanzung / Aufforstung, Wald)	24.744	6	148.464
Gesamt		343.040		882.405

Ausgangszustand des Plangebietes
vor den Festsetzungen des B-Planes: 1.209.276 Wertpunkte

Zustand des Plangebietes
gemäß den Festsetzungen des B-Planes: 882.405 Wertpunkte

Differenz extern zu kompensieren und auszugleichen: 326.871 Wertpunkte

Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)



Im Planungszustand sind einzelne Flächen mit Altanlagen und –gebäuden im Ausgangszustand als versiegelte Flächen gewertet (Flächen „Natur auf Zeit“), die dann im Planungszustand mit Wald (Code 6.6) oder als Aufforstungsfläche (Code 8.1) versehen wurden. Diese Biotoptypen haben sich auf Teilen dieser Flächen zwischenzeitlich als Sukzession eingestellt. Eine der Flächen umfasst die beiden Gebäude am nördlichen Eingang zum Plangebiet. Sie werden nach Aufgabe ihrer Nutzung in Zukunft nicht weiter als Bauflächen vorgesehen, sondern nach erforderlichem Rückbau eine vergleichbare Besiedlung mit Gehölzen und Baumbestand erwarten lassen wie auf dem Bunker- und Anlagenrest im zentralen Bereich. Die versiegelten Flächen östlich des Plangebietzuganges im Norden und der Bunkerrest im Zentrum des Plangebietes werden im Planungszustand mit einem unveränderten Wert berücksichtigt.

Beschreibung der Maßnahmen

Auf den Ausgleichsflächen innerhalb der Plangebietes werden Aufforstungen und Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Baumarten, Feldgehölze und Sträucher vorgesehen. Für die Maßnahmen wird die nachfolgende Pflanzliste vorgeschlagen:

Pflanzliste zu den Ausgleichs- und Aufforstungsmaßnahmen

Baumarten:

Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Spitzahorn	*Acer pseudoplatanus*
Feldahorn	*Acer campestre*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Feldulme	*Ulmus glabra*
Bergulme	*Ulmus minor*
Wildapfel	*Malus sylvestris*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*

Straucharten:

Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus oxyacantha*
Gemeine Hasel	*Corylus avellana*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Waldgeißblatt	*Lonicera periclym*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*

Von dem Flächeneigentümer sind die folgenden Flächen als externe Ausgleichsflächen für Aufforstungen und sonstige ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Sie befinden sich im Besitz des Eigentümers der Plangebietsflächen und sind in Absprache mit dem zuständigen Forstamt und der Unteren Landschaftsbehörde im Hinblick auf ihre Eignung geprüft worden.

Fläche Nr.	Ort / Gemarkung	Flur Nr.	Flurstück Nr.	Heutige Nutzung	Größe [in m^2]	Mögliche Werteinheiten
1	Harlinghausen	3	484	Acker	7.779	31.116
2	Petershagen	1	197	Wiese	3.917	7.834
3	Hahlen	5	411	Acker	17.177	68.708
4	Minden / Stemmer	11	854	Maßnahmen auf künftiger Naturschutzfläche		45.200
5	Espelkamp / Schmalge	5	19 (teilw.)	Acker	21.922	87.688
6	Espelkamp / Frotheim	6	17 (teilw.)	Acker	9.362	37.448
7	Hille	1	36	Acker	48.758	195.032
				Wiese	9.390	18.780
					118.305	491.806

Zusätzlich kann durch den Zaunabbau am Rande des Plangebietes zur Waldstraße hin eine Maßnahme mit etwa 4.500 Werteinheiten erreicht werden.

Für den erforderlichen Bedarf an im Plangebiet gelegenen und externen Aufforstungsflächen wird die folgende Übersicht und Berechnung angestellt. Die Aufforstungsflächen werden verglichen mit dem verbleibenden landschaftsökologischen Defizit, jeweils mit einer Aufwertung von 4 Einheiten je m^2 gerechnet.

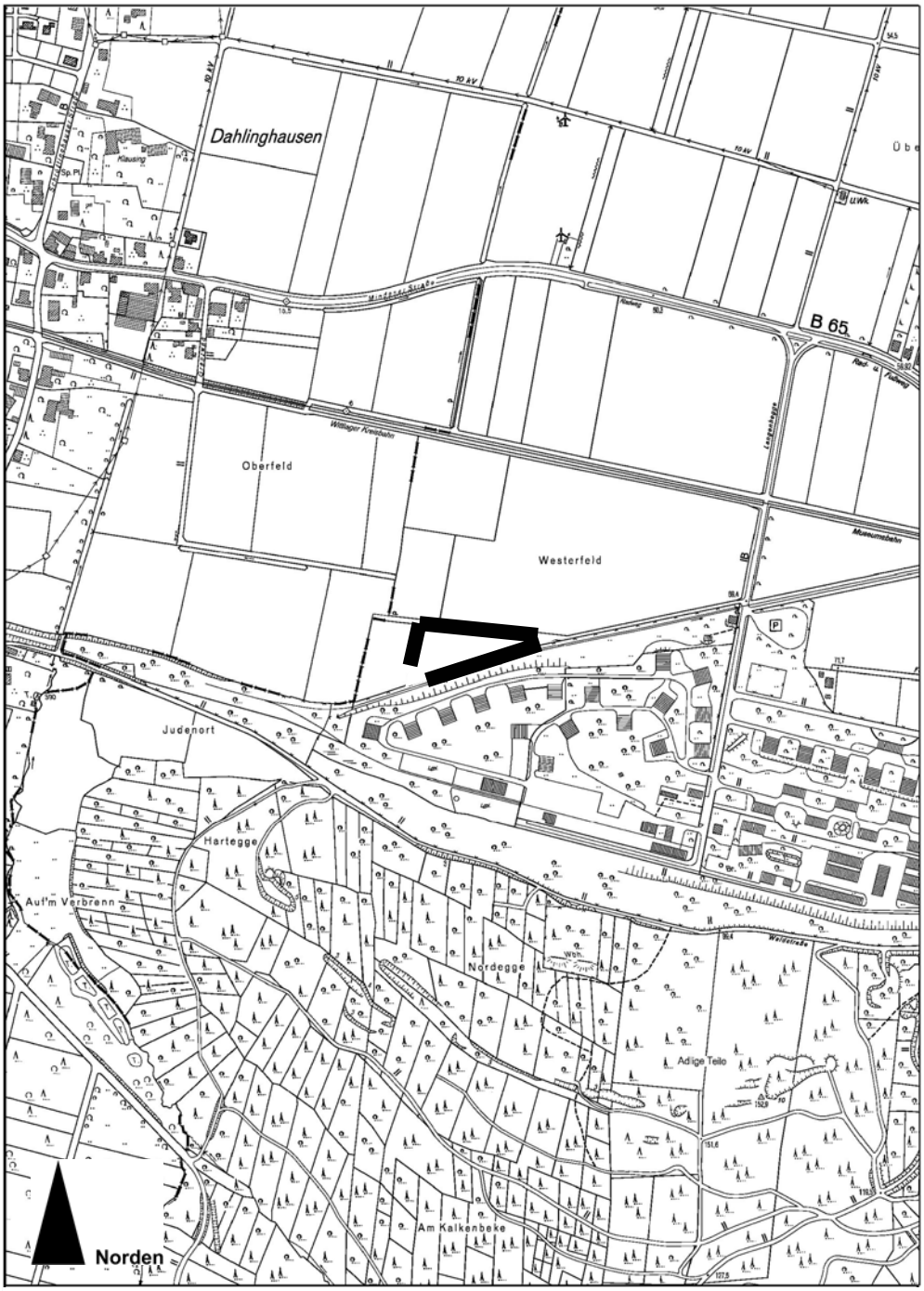
Flächenbeschreibung	Flächegröße	
	[in m^2]	[in ha]
Größe der beanspruchten Waldflächen im Industriegebiet	47.339	4,73
Größe der möglichen Maßnahmen / Aufforstungsflächen im B-Plan-Gebiet	24.744	2,47
Verbleibende Aufforstung außerhalb des Plangebietes	22.595	2,26
Umrechnung des Gesamtdefizits von 326.871 Wertpunkten mit 4 Wertpunkten Aufwertung je m^2 bedeutet den nebenstehenden Flächenbedarf	81.718	8,17
Überschuss: 326.871 Wertpunkte im Vergleich zu den benannten Flächen mit 491.806 Wertpunkten bedeutet einen Überschuss von 164.935 Wertpunkten. Bei 4 Wertpunkten Aufwertung je m^2 wäre eine Fläche von 3,99 ha als Überschuss vorhanden.	41.234	4,12

Damit wird der erforderliche forstliche Ausgleich in den Flächen des landschaftsökologischen Ausgleichs erbracht. Der landschaftsökologische Ausgleich ist damit auf den benannten Flächen möglich. In der nachfolgenden Anlage B werden die benannten Flächen in Karten dargestellt.

Anlage

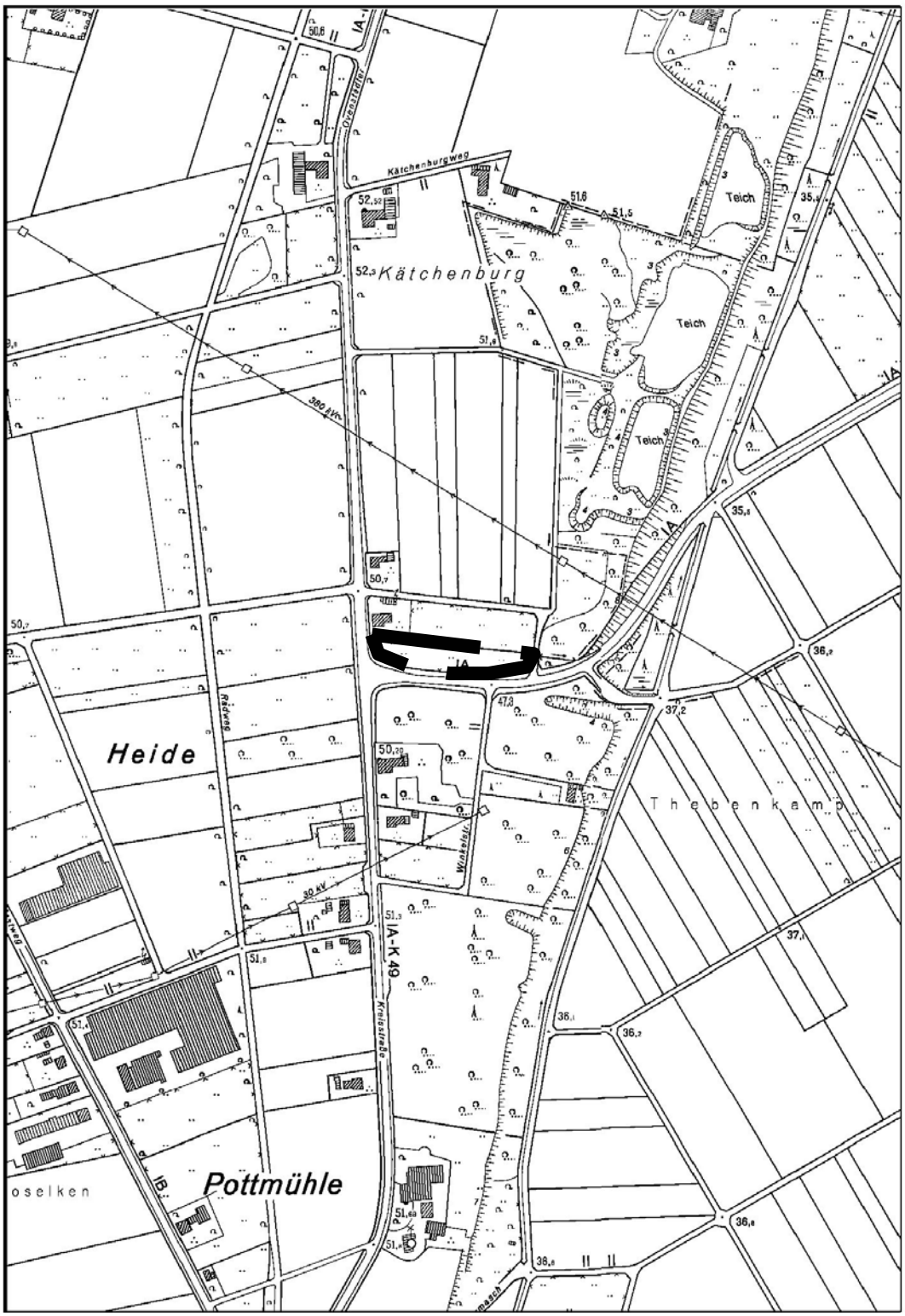
B	**Kartendarstellung der externen Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes**

Fläche Nr.	Ort / Gemarkung	Flur Nr.	Flurstück Nr.	Heutige Nutzung	Größe [in m^2]	Mögliche Werteinheiten
1	Harlinghausen	3	484	Acker	7.779	31.116



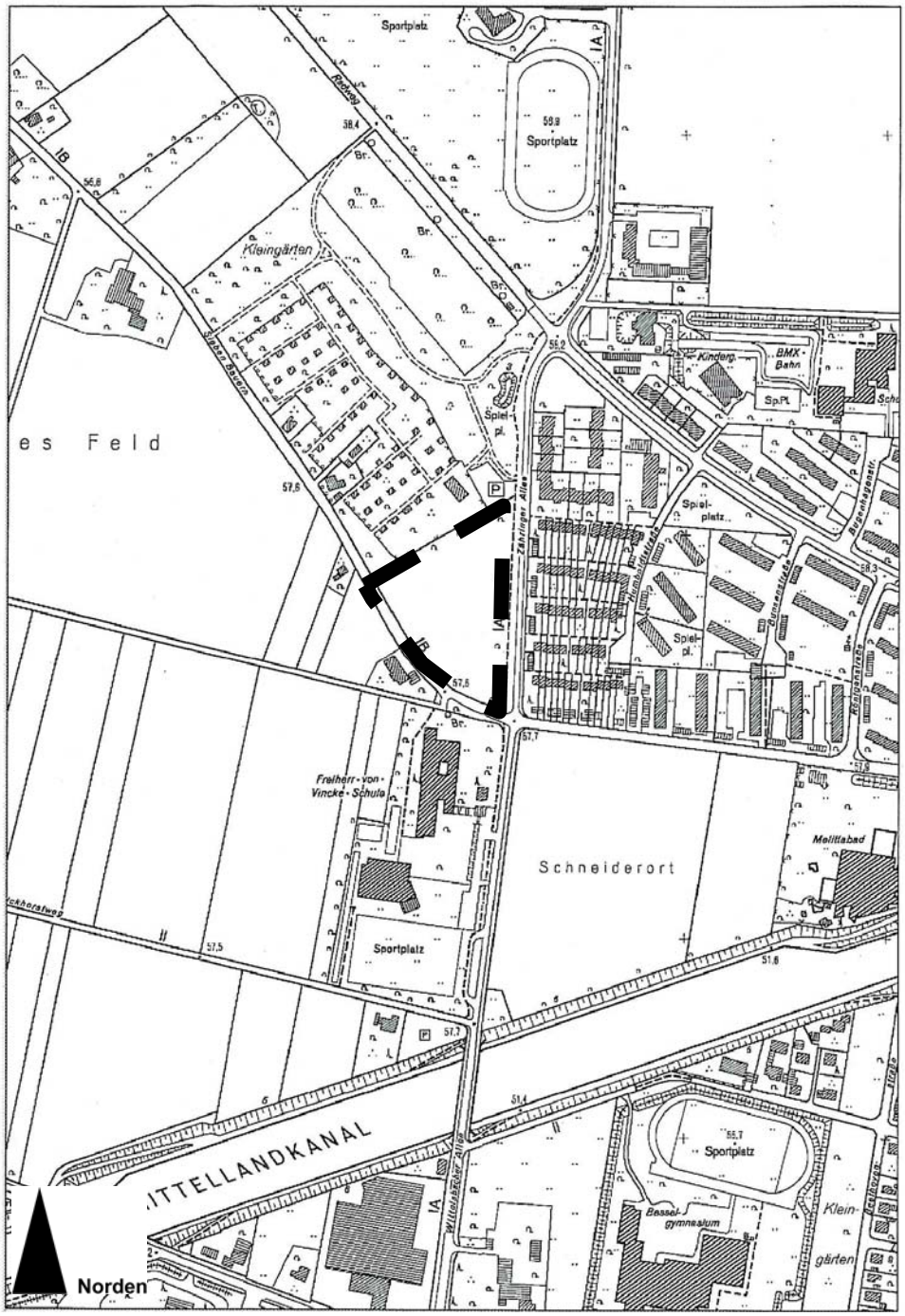
Karte nicht maßstäblich, dient nur der lagemäßigen Darstellung

Fläche Nr.	Ort / Gemarkung	Flur Nr.	Flurstück Nr.	Heutige Nutzung	Größe [in m^2]	Mögliche Werteinheiten
2	Petershagen	1	197	Wiese	3.917	7.834



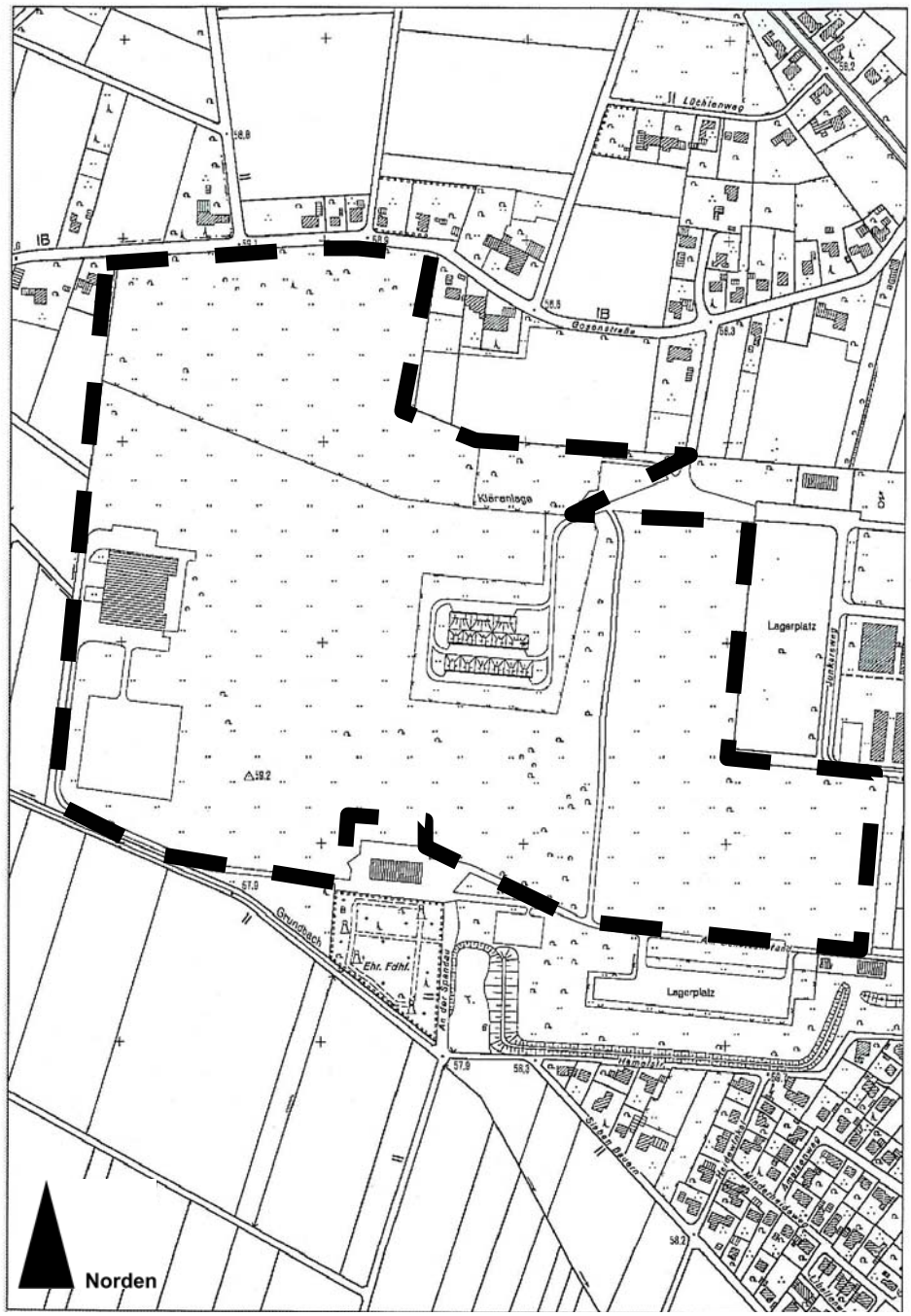
Karte nicht maßstäblich, dient nur der lagemäßigen Darstellung

Fläche Nr.	Ort / Gemarkung	Flur Nr.	Flurstück Nr.	Heutige Nutzung	Größe [in m^2]	Mögliche Werteinheiten
3	Hahlen	5	411	Acker	17.177	68.708



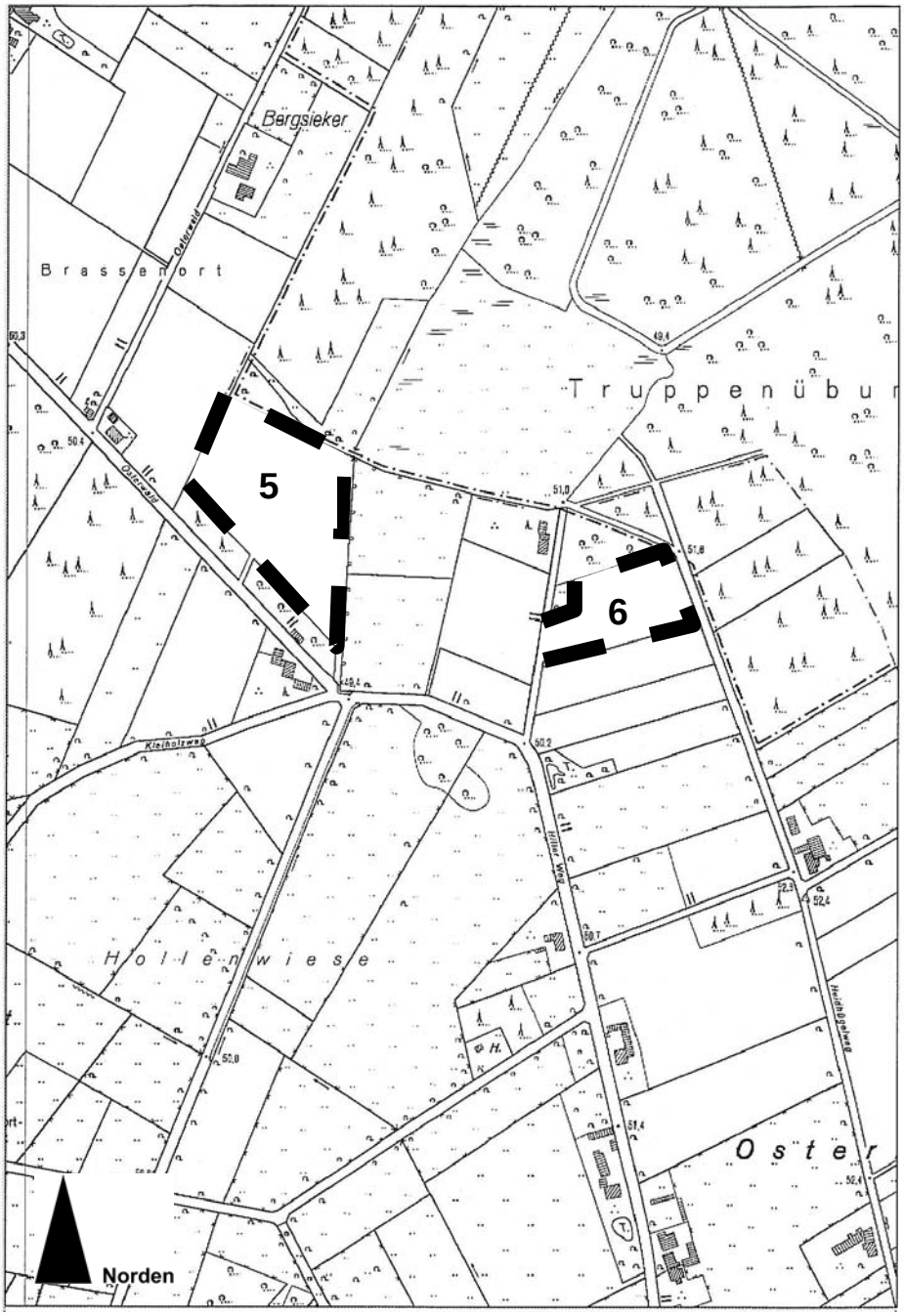
Karte nicht maßstäblich, dient nur der lagemäßigen Darstellung

Fläche Nr.	Ort / Gemarkung	Flur Nr.	Flurstück Nr.	Heutige Nutzung	Größe [in m^2]	Mögliche Werteinheiten
4	Minden / Stemmer	11	854	Maßnahmen auf künftiger Naturschutzfläche		45.200



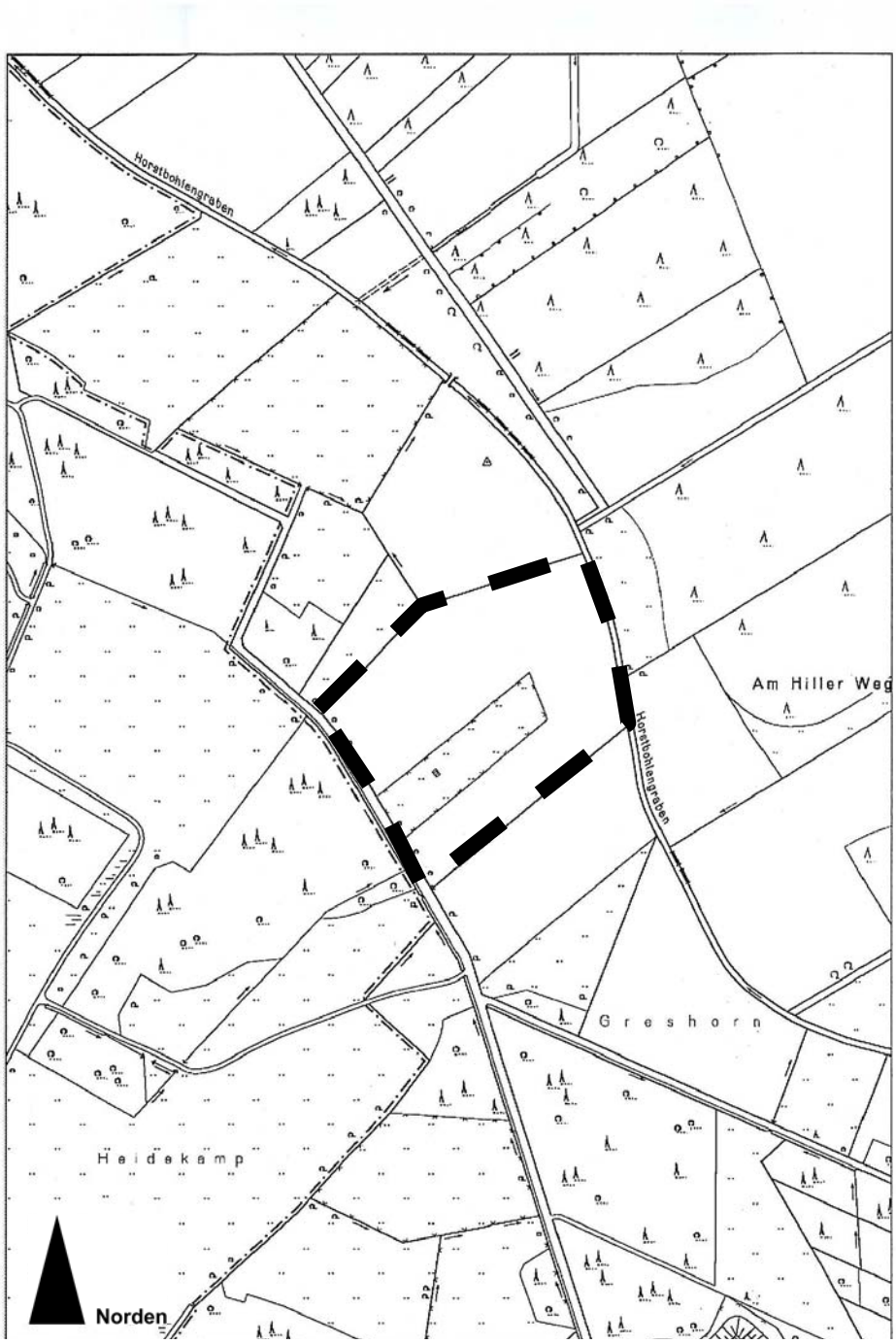
Karte nicht maßstäblich, dient nur der lagemäßigen Darstellung

Fläche Nr.	Ort / Gemarkung	Flur Nr.	Flurstück Nr.	Heutige Nutzung	Größe [in m^2]	Mögliche Werteinheiten
5	Espelkamp / Schmalge	5	19 (teilw.)	Acker	21.922	87.688
6	Espelkamp / Frotheim	6	17 (teilw.)	Acker	9.362	37.448



Karte nicht maßstäblich, dient nur der lagemäßigen Darstellung

Fläche Nr.	Ort / Gemarkung	Flur Nr.	Flurstück Nr.	Heutige Nutzung	Größe [in m^2]	Mögliche Werteinheiten
7	Hille	1	36	Acker	48.758	195.032
				Wiese	9.390	18.780



Karte nicht maßstäblich, dient nur der lagemäßigen Darstellung

Anlage

C	**Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 PO „Ehemaliges Korps-Depot der Bundeswehr“, AKUS GmbH, Bielefeld, April 2007**

(Liegt außerhalb der Begründung / des Umweltberichtes vor)

Anlage

D	**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) folgende Äußerungen gemacht worden und berücksichtigt worden.

Es erfolgten Hinweise auf geeignete Maßnahmen der Rückhaltung von Oberflächenwasser. Die für die Oberflächenentwässerung erforderlichen Anlagen und deren Dimensionierung sind durch eine Entwässerungsplanung für das Gebiet berechnet und geplant worden. Sie werden als Flächen für Entsorgungsanlagen im Plan entsprechend festgesetzt.

Es wurden Bedenken aufgrund der möglichen Lärmimmissionen geäußert, die von dem Gebiet ausgehen können. Zur Bewertung der Lärmimmissionen ist eine schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet erstellt worden. Es berücksichtigt alle potenziellen Immissionssorte in unmittelbarer und weiterer Umgebung der Planung. Für die relevanten Teilflächen wird eine entsprechende Lärmkontingentierung bzw. –obergrenze für die Nutzungen in Form eines IFSP-Lärmkontingents von L_{WAr}“ festgesetzt. Für das nördlich am Plangebiet liegende Wohnhaus wird eine Immissionsschutzvorsorgefläche gem. 9 (1) 24 BauGB für einen Lärmschutzwall festgesetzt. In den östlichen Teilfläche wird aufgrund der Nähe zu den wohngenutzten Gebäuden im Nordwesten des Plangebietes ein nachts vermindertes IFSP-Lärmkontingents vorgesehen.

In der bodenschutzrechtlichen Bewertung wurde auf die Altlastenproblematik und erforderliche Altlastenbewältigung hingewiesen. Es erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung der betroffenen Plangebietsfläche, da in der ganzen Fläche kleinräumige Schadensherde nicht ausgeschlossen werden können. Es wird der Hinweis auf die erforderliche Sorgfalt bei Erdarbeiten und den Umgang mit möglicherweise kontaminierten Material im Plan aufgenommen. Für historische Gebäude und Anlagenteile und weitere, im Krieg zerstörte Objekte wurde ein möglicher Kontaminationsverdacht geäußert. Dem Kontaminationsverdacht bezüglich historischer Nutzung für bestimmte Anlagen / Anlagenreste wurde in einem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung dieser Anlagen nachgegangen. Es erfolgte eine Begehung des Geländes mit der Festlegung des erforderlichen Untersuchungsumfanges im Hinblick die zu untersuchenden Anlagen / Anlagenreste . Es wurde der Hinweis gegeben dass bereits in der Phase der Planaufstellung jegliche Tiefbau-, Abbruch- und Hochbauarbeiten, unabhängig von einer etwaigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht, mit der Unteren Bodenschutzbehörde zwecks Bewertung der umweltgutachterlichen Begleitung anzuzeigen und abzustimmen sind.

Es wurde der Hinweis auf die Sicherung der Funktion und Zugänglichkeit der Grundwasserbeobachtungs- und –messstellen gegeben. Die Beobachtungsstellen werden im Plan nachrichtlich übernommen.

Es erfolgte der Hinweis auf die erforderliche Bilanzierung auf der Grundlage der naturschutzfachliche Eingriffsregelung und zur Ermittlung des forstlichen Ausgleich / Ersatzaufforstungen. Das entstehende Kompensationsdefizit im Plangebiet ist extern auszugleichen. Das Flächenkonzept wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde gestimmt. Die mit dem Planungsvorhaben verbundenen erhebliche Umweltauswirkungen werden landschaftsökologisch sowie forstlich ausgeglichen.

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.

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

Anlass für die Planung ist die Nachfrage nach industriellen Bauflächen in der Stadt Preußisch Oldendorf, die zu einem großen Teil durch am Ort und im Plangebiet ansässige Industrie- und Gewerbetriebe erfolgt. Um diesen erweiterungs- bzw. verlagerungswilligen Industrie- und Gewerbebetrieben mit ihren unterschiedlichen Flächenansprüchen einen Standort in der Stadt Pr. Oldendorf zur Verfügung stellen zu können, soll das ehemalige Korps-Depot der Bundeswehr für industrielle Nutzung überplant werden.

Aufgrund der gebotenen grundsätzlichen räumlichen Trennung von Wohnstandorten und Gewerbestandorten sowie den gemeindestrukturellen Entwicklungsabsichten im Hinblick auf die Wohnbaulandentwicklung, stehen andere Flächen für eine zusammenhängende industriell-gewerbliche Entwicklungen nicht zur Verfügung.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für geplante Bebauungen und bestehende Nutzungen zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses aufgrund der Größe der Flächen sowie der Struktur und Ausrichtung der vorhandenen Bebauung des ehemaligen Depots an dieser Stelle aus.

Mit dem ehemaligen Bundeswehr-Depot verfügt die Stadt Preußisch Oldendorf über eine Fläche mit einer besondere Standortqualität für die gewerblich-industrielle Ansiedlung im örtlichen wie überörtlichen Kontext. Die Notwendigkeit zur Entwicklung der gesamten Fläche des Depots ergibt sich aus der besonderen Struktur des Gebietes. Zum einen ist be-

reits ein Teil der Flächen durch Betriebe genutzt. Diese Nutzungen belegen rd. 7,16 ha, was einem Anteil von 38,3 % an dem Industriegebiet entspricht.

Die Nutzungen befinden sich sowohl in der westlichen und östlichen Teilfläche. Um den planerischen Aufwand zu minimieren, wird eine Unterteilung der Planung in genutzte bzw. nicht genutzte Fläche oder östliche bzw. westliche Fläche nicht vorgenommen. Im Zusammenhang der Überplanung des gesamten Standortes können die Fragen der zentralen Erschließung und Entwässerung des Gebietes, aber auch die Bilanzierung des Eingriff und Ausgleichs in einem Planverfahren geklärt werden .

Mit einer zusammenhängenden Angebotsplanung wird auf die Nachfrage nach industriellen Nutzungen abgestellt. Gerade diese Nutzung suchen i. d. R. größere Grundstücke von über 1 ha Größe und darüber. Durch die gegebene Standortqualität der Fläche sollen Betriebe angesiedelt werden, die in anderen Gewerbegebieten aufgrund der Immissionssituation nicht anzusiedeln sind. Diese Betriebe suchen nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Absicherung von Investitionen in betriebliche Anlagen Standorte die vom Flächenangebot auch weitere Entwicklungsreserven bieten.

Darüber hinaus gibt es eine konkrete Nachfrage von einer der bereits im Tanklager sich befindenden Unternehmen nach rd. 2 – 3 ha in der westlichen Teilfläche. Damit würden fast 50 % der gesamten Industriegebietsfläche von Betrieben belegt sein.

Innerhalb des Plangebietes sollen Flächen angeboten werden, die eine möglichst flexible Ausnutzung des Industriegebietes erlauben. Es werden innerhalb der noch nicht genutzten Flächen keine verbindlichen Grundstücksaufteilungen vorgenommen. So sind großflächige Zuschnitte vorgesehen, die eine individuelle, auf industrielle und betriebliche Belange ausgerichtete Vermarktung der Flächen ermöglichen. In der großflächigen Flächenaufteilungen wird auf die gegebenen, bereits genutzten Betriebsflächen eingegangen.