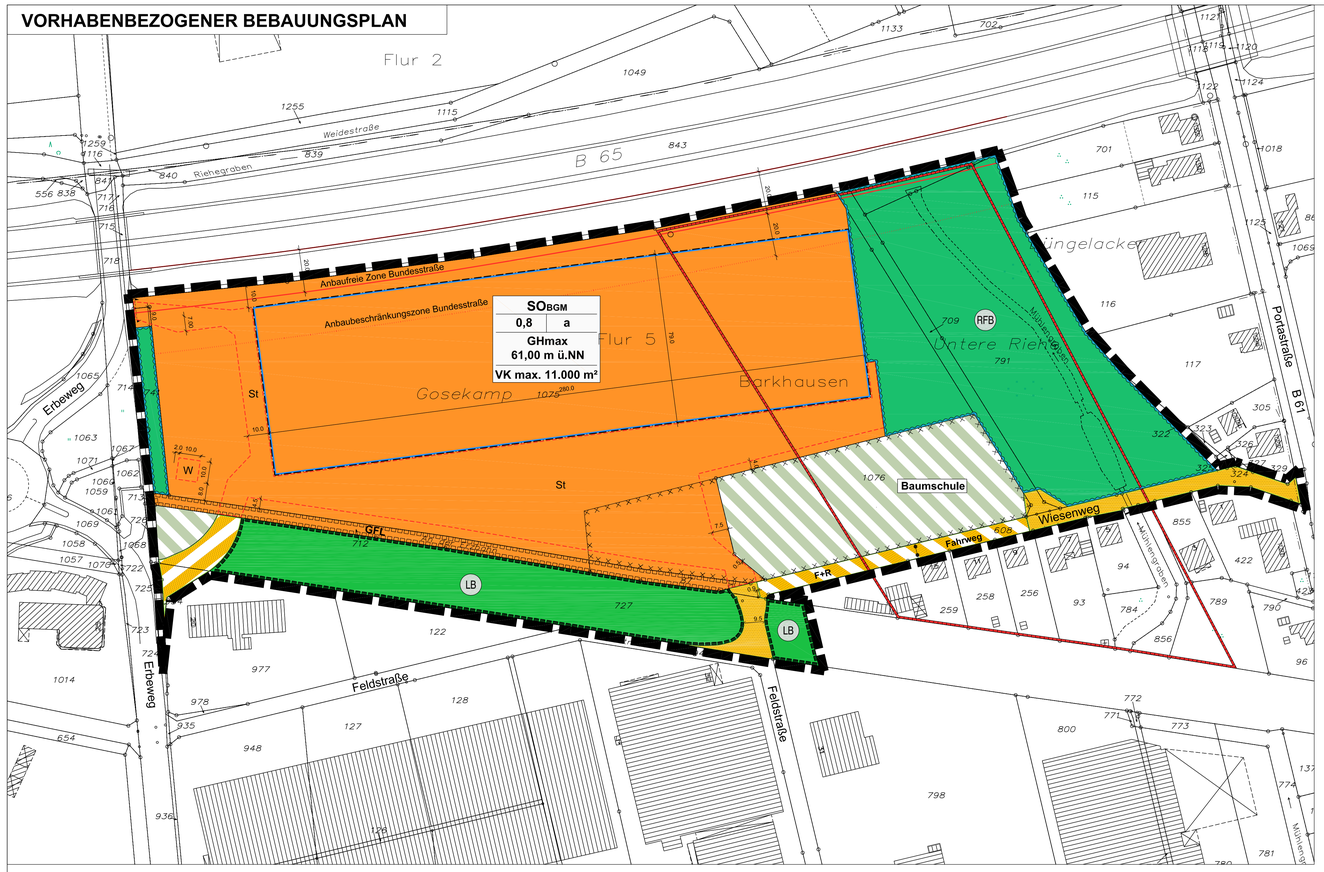
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

SO — 1.4,2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO BGM — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Bau- und Gartenmarkt"

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

SO BGM	
0,8	a
GHmax 61,00 m ü.NN	
VK max. 11.000 m²	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Höhe der baulichen Anlagen	
zulässige Verkaufsfläche	

0,8 — 2.5 Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstückfläche

GHmax — 2.8 maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalnull

VKF max. — maximal zulässige Verkaufsfläche in Quadratmetern

3 Bauweise, Baulinien,Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

a — 3.3 abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche - öffentlich - (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.2 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlich - (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

F+R — Fuß- und Radweg

Fahrweg — Fahrweg

6.4 Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

9 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche - öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche - privat. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Baumschule — Zweckbestimmung Baumschule

10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

RFB — 10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Retentionsfilterbecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

LB — 13.2.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes: Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 9 Abs. 6 BauGB)

15 Sonstige Planzeichen

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

W — Werbeanlage

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Porta Westfalica

L — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

15.12 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Anbaufreie Zone und Anbaubeschränkungszone entlang von Bundesstraßen gemäß § 9 FStrG

Kennzeichnungen

Umgrenzung von Bereichen, in denen mit archäologischen Bodenfunden zu rechenen ist

Sonstige Darstellungen

14 — vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

977 — vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Flur 3 — Flurgrenze und Flurnummer

22.0 — Bemaßung (Meter)

STAND 23.05.2016 Hempel + Tacke

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (SO) „Bau- und Gartenmarkt"

1.1.1 Allgemeine Zweckbestimmung
Das Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt" dient zur Unterbringung eines Bau- und Gartenmarktes.

1.1.2 Die Gesamtverkaufsfläche darf 11.000 m² nicht überschreiten.

1.1.3 Folgende Sortimente sind als Kernsortiment zulässig: nicht zentrenrelevante Sortimente: Bau- und Gartenmarkt.
Dieses Sortiment umfasst die folgenden Teilsortimente:
- Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallwarenwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial),
- Fußbodenbeläge, Tapeten,
- Rollläden, Rollos, Markisen,
- Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore),
- Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune,
- Herde, Öfen, Kamine,
- Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße,
- Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör), zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel; ohne Tiernahrung).

1.1.4 Folgende Sortimente sind als Randsortiment zulässig:
a) nicht zentrenrelevante Sortimente:
- Lampen, Leuchten auf maximal 268 m² Verkaufsfläche,

b) zentrenrelevante Sortimente:
- Schnittblumen auf maximal 50 m² Verkaufsfläche,
- Heimtextilien, Sonnenschutz auf maximal 200 m² Verkaufsfläche,
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik auf maximal 350 m² Verkaufsfläche,
- Bilder, Rahmen auf maximal 140 m² Verkaufsfläche,
- Spielwaren, Basteln auf maximal 60 m² Verkaufsfläche,
- sonstige Sortimente (Aktionsware) auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 50 m².

1.1.5 Innerhalb des Sondergebietes „Bau- und Gartenmarkt" sind maximal zwei Schank- und Speisewirtschaften mit einer Fläche von insgesamt max. 170 m² einschließlich Außengastronomie zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Die Gebäudehöhe darf die in Metern über Normalnull (NN) festgesetzte zulässige Gebäudehöhe (GHmax) nicht überschreiten.

2.1.2 Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
– oberer Abschluss des Daches (First) bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.
– oberer Abschluss der Fassade (OK der Attika, des Gesimses o. ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach.

2.1.3 Ausnahmen: Heizungs- sowie Lüftungs- und Antennenanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten.

3. Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise

3.1.1 Für das Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt" wird als abweichende Bauweise festgesetzt: offene Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von 50,0 m überschreiten dürfen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1.1 Im Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt" sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen sowie Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

5.1 Im Sondergebiet "Bau- und Garetenmarkt" sind außerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches sonstige Zufahrten von dem Erbeweg unzulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1. Eine Inanspruchnahme der in Anlage 2 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bezeichneten Bäume 7, 8, 9 und 10, die eine Eignung als Ganzjahresquartier besitzen, sollte im Zeitraum September bis Oktober durchgeführt werden.
Eine Inanspruchnahme der in Anlage 2 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bezeichneten Bäume 2, 11 und 12, die eine Eignung als Zwischen- bzw. Sommerquartier aufweisen, sollte im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchgeführt werden.
Sollte eine Inanspruchnahme außerhalb dieser Zeiträume erfolgen, sind die potenziellen Quartiere vorher auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Bei einer Nutzung durch Fledermäuse ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

6.2 An Bäumen auf dem ehemaligen Bahndamm oder in Bereich der geplanten Regenwasserbehandlungsanlage sind folgende Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen: 2 Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhlen oder 2 Fledermaus-Winterschlafkästen sowie 3 Fledermausflachkästen 1 FF. Die Ersatzquartiere sollten möglichst nach Süden orientiert sein, dürfen jedoch nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Fledermäuse müssen die Kästen frei anfliegen können. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3 und 5 m.

6.3 Bei einer Verfüllung bzw. Verrohrung des Grabens südlich des ehemaligen Bahndammes im Bereich der Feldstraße im Zeitraum Mitte Februar - Anfang September ist sicherzustellen, dass der entsprechende Abschnitt nicht von Bergmolchen als Lebensraum genutzt wird. Werden Bergmolche nachgewiesen, sind diese in die angrenzenden Grabenabschnitte umzusiedeln. Hierbei ist das Einwandern von Bergmolchen aus angrenzenden Grabenabschnitten zu vermeiden. Die Maßnahme ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

6.4 Der Durchbruch des ehemaligen Bahndammes sollte im Zeitraum Anfang April - Mitte Mai durchgeführt werden, Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, ist der betroffene Abschnitt vor dem Durchbruch auf das Vorhandensein von Bergmolchen zu untersuchen. Hierbei sind mögliche Verstecke (Totholz, Steine, Müll, Moospolster, Baumstubben und Erdlöcher etc.) zu kontrollieren und anschließend zu entfernen. Werden Bergmolche gefunden, sind sie in die angrenzenden Landlebensräume umzusiedeln.

6.5 Die Bauarbeiten am Riehegraben (Mühlengraben) sollten im Zeitraum Mitte September - Anfang Februar durchgeführt werden. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung Maßnahmen zu ergreifen, die ein Töten von Bergmolchen verhindern (z. B. Abfangen von Bergmolchen und Umsiedlung in angrenzende Gewässerabschnitte).

6.6 Die Baufeldräumung im Bereich der geplanten Regenwasserbehandlungsanlage sollte im Zeitraum Anfang April - Mitte Mai erfolgen. Die Fällung der Gehölzbestände kann bei einem Verzicht auf schweren Maschineneinsatz im Zeitraum 01. Oktober - 28. Februar durchgeführt werden. Ist die Baufeldräumung nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, sind mögliche Verstecke auf das Vorhandensein von Bergmolchen zu kontrollieren und anschließend zu entfernen. Werden Bergmolche gefunden, sind sie in die angrenzenden Landlebensräume umzusiedeln.

6.7 Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sollten nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

6.8 Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbauten Bereiche beschränkt werden.

6.9 Die geplanten Zufahrten im Bereich des ehemaligen Bahndammes sollten im Zuge des Baus mit Amphibienqueerungshilfen, vorzugsweise in Form von Amphibientunneln, versehen werden. Ist dies bautechnisch nicht möglich, sind während der Wanderphase der Amphibien Amphibienschutzzäune zu errichten. Außerdem sollten Gullys, Schächte und Ähnliches so gestaltet werden, dass keine wandernden Amphibien hineingeraten und verenden.

6.10 Die Außenbeleuchtungsanlagen sowie der Werbepylon sollten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet werden.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder sonstige Bepflanzungen

7,1 Im Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt" sind die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu bepflanzen,

7.2 Im Sondergebiet sind ebenerdige Stellplätze mit standortgerechten, heimischen Bäumen einzugrünen oder zu bepflanzen. Pro 6 Stellplätze ist mindestens 1 Baum mit dem Stammumfang von 12-14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Mögliche Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Pflanzliste

A Geeignete Hochstämme für die Bepflanzungen

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudo-platanus
Rotbuche	Fagussylvatica
Stieleiche	Quercusrobur
Winterlinde	Tiliacordata
Vogelkirsche	Prunusavium
Moorbirke	Betulapubescens
Hainbuche	Carpinusbetulus
Eberesche	Sorbusaucuparia
Silberweide	Salixalba
Eibe	Taxus baccata

B Geeignete Gehölze für Hecken- und Gebüschanpflanzungen

Kornelkirsche	Cornusmas
Hartriegel	Cornussanguinea
Weißdorn	Crataegusmonogyna
Stechpalme	Ilex aquifolium
Schlehe	Prunusspinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Hasel	Corylusavellana
Liguster	Ligustrumvulgare

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1 Unterirdische Leitungen

8.1.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind, ist ein Streifen in Breite von je 2 m rechts und links der unterirdischen Leitung frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern zu halten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen

9.1.1 Im Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt" sind folgende Schallschutzmaßnahmen einzuhalten:
- Einhaltung der geplanten Anlieferzeiten (6-19 Uhr) und Betriebszeiten (8-20 Uhr).
- Nutzung der Stellplatzanlagen und des Lkw-Anlieferbereichs sowie Lkw- und Lieferwagenanlieferung nicht zur Nachtzeit (22-6 Uhr),
- Verzicht auf geräuschintensive Veranstaltungen auf den Stellplatzanlagen sowie auf eine Außenrufanlage,
- Fahnenmasten müssen mit einem Galgen oder festmontierten Fahnen oder einer vergleichbaren Konstruktion ausgeführt werden.

10. FESTSETZUNGEN NACH DER BAUORDNUNG NRW (BauO NRW)

10.1 Einfriedungen

10.1.1Im Sondergebiet "Bau- und Gartenmarkt" sind als Einfriedungen nur Stabgitterzäune mit einer Höhe von maximal 3,5 m zulässig. Unter den Einfriedungen ist zumindest abschnittsweise ein Bodenabstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

10.2 Werbeanlagen

10.2.1Die Zulässigkeit von Werbeanlagen als Eigenwerbung für die ansässigen Firmen ist auf die jeweilige Stätte der Leistung beschränkt.

10.2.2Bewegliche, laufend wechselnde oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder sind unzulässig.

10.2.3Im Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt" sind folgende Werbeanlagen zulässig:
a) an jeder Einfahrt eine freistehende Werbeanlage mit einer Gesamthöhe von max. 5,15 m und einer Werbefläche mit einer Länge und Höhe von max. 1,85 m x 0,50 m; Hinweisbeschilderungen an diesen Werbeanlagensind zulässig.
b) an der Westgrenze zwei und an der Südgrenze vier freistehende Großflächen-Werbeanlagen mit einer Gesamthöhe von max. 5,05 m und einer Werbefläche mit einer Länge und Höhe von max. 3,60 m x 2,55 m,
c) über dem Haupteingang des Gebäudes parallel zur Fassade in der oberen Hälfte eine Werbeanlage mit einer Werbefläche mit einer Länge und Höhe von max. 13,50 m x 3,20 m; die Werbeanlage darf über die Dachoberkante hinausragen,
d) an der Nord- und der Ostseite des Gebäudes parallel zur Fassade auf dem Dach eine Werbeanlage mit einer Werbefläche mit einer Länge und Höhe von max. 7,35 m x 1,75 m,
e) an der Nordseite des Gebäudes parallel zur Fassade auf dem Dach eine Werbeanlage mit einer Werbefläche mit einer Länge und Höhe von max. 8,40 m x 2,00 m,
f) an der Südfassade des Gebäudes zwei Werbeanlagen aus bedrucktem Tuch (BlowUp), deren Motivfläche eine Länge und Höhe von 6,95 m x 6,35 m nicht überschreitet, sowie eine Werbeanlagen mit bedrucktem Tuch (BlowUp) mit einer Motivfläche von max. 5,65 m x 5,15 m,
g) maximal 24 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 10 m,
h) auf der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Werbeanlage" ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 19,50 m über dem natürlichen Gelände; der Werbepylon darf auf drei Seiten jeweils eine Ansichtsfläche mit einer Länge und Höhe von max. 12,80 m x 4,50 m und einer Werbefläche von max. 10,50 m x 2,50 m aufweisen.
Außerhalb des Sondergebietes „Bau- und Gartenmarkt" sind an den Zufahrten insgesamt drei der unter a) benannten Werbeanlagen zulässig.

HINWEISE

Kulturgeschichtliche Bodenfunde
Auf der gekennzeichneten Fläche ist mit den unterirdischen Resten der Stadtlandwehr von Minden, einer spätmittelalterlichen Wehranlage des Stadtgebietes, sowie mit einem Siedlungsplatz der römischen Kaiserzeit bzw. des Mittelalters zu rechnen. Deshalb ist bei Bodeneingriffen in dem gekennzeichneten Bereich das Westfälische Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege - zwei Wochen vorher zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann. Es wird angeraten, in Abstimmung und in Anwesenheit des Amtes für Bodendenkmalpflege mehrere Sondagenschnitte mit einem Bagger ziehen zu lassen.
Wenn bei Erdarbeiten, kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Porta Westfalica oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten.

Altlastenverdachtsflächen
Im Zuge einer Umnutzung oder im Zusammenhang mit Tiefbauarbeiten sind auf den Flächen der Baumschule Bodenuntersuchungen notwendig, um eine fach- und sachgerechte Entsorgung zu gewährleisten. Die Ergebnisse sind unaufgefordert der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke vorzulegen. Der Kreis Minden-Lübbecke übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit des Altlastenkatasters. Sollten bei Tief- und Umbauarbeiten Boden-, Bodenluft- oder Grundwasserverunreinigungen aufgefunden werden, so sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Minden-Lübbecke, Umweltamt) gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

Bodenschätze
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Preußische Klus" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Minden".
Nach den der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist kein Abbau von Mineralien im Bereich des Änderungsgebietes dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen.
Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren erlaubt. Vor einer Genehmigungserteilung/-ansiedlung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden alle öffentlichen Belange geprüft.
Das Plangebiet liegt außerhalb der Bergwerksfelder „Porta II" und „Hüverstädt", er reicht jedoch im Norden bis ca. 20 m an das Bergwerksfeld „Porta II" und im Westen an das Feld „Hüverstädt" heran.

Kampfmittel
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu benachrichtigen.

Bundesstraße B 65
In einem Abstand von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 65 (Anbauverbotszone - § 9 (1) FStrG) sind jegliche bauliche Anlagen, Werbeanlagen / -pylone, etc. unzulässig.
In einem Abstand von 20 bis 40 m gemessen von dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 65 (Anbaubeschränkungszone - § 9 (2) FStrG) bedürfen Anlagen der Außenwerbung der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe.
Entlang der B 65 sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

Lärmschutz
Das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan für einen geplanten Obi&Baumarkt in Porta Westfalica" der DEKRA Automobil GmbH vom Oktober 2015 ist zu beachten.

Mutterboden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

ANGABE DER RECHTSGUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722);
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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03. 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);
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 Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

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

_____, den _____

_____

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 11.11.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen hat in seiner Sitzung am 26.10.2015 dem Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung haben vom 16.11.2015 bis 18.12.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 08.02.2016 dem Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 25.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung haben vom 07.03.2016 bis 08.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) nebst Begründung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

PLANVERFASSER:

STADT PORTA WESTFALICA
SACHGEBIET STADTPLANUNG
HEMPEL + TACKE GMBH

GEMARKUNG/ FLUR: BARKHAUSEN, FLUR 5
KARTENGRUNDLAGE: JULI 2013

MAßSTAB: 1:1000

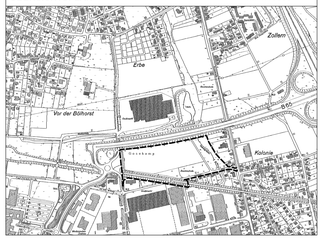
0 5 10 15 20 25 m

STADT PORTA WESTFALICA
Kreis Minden-Lübbecke

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "SONDERGEBIET ZWISCHEN DEN DÄMMEN"

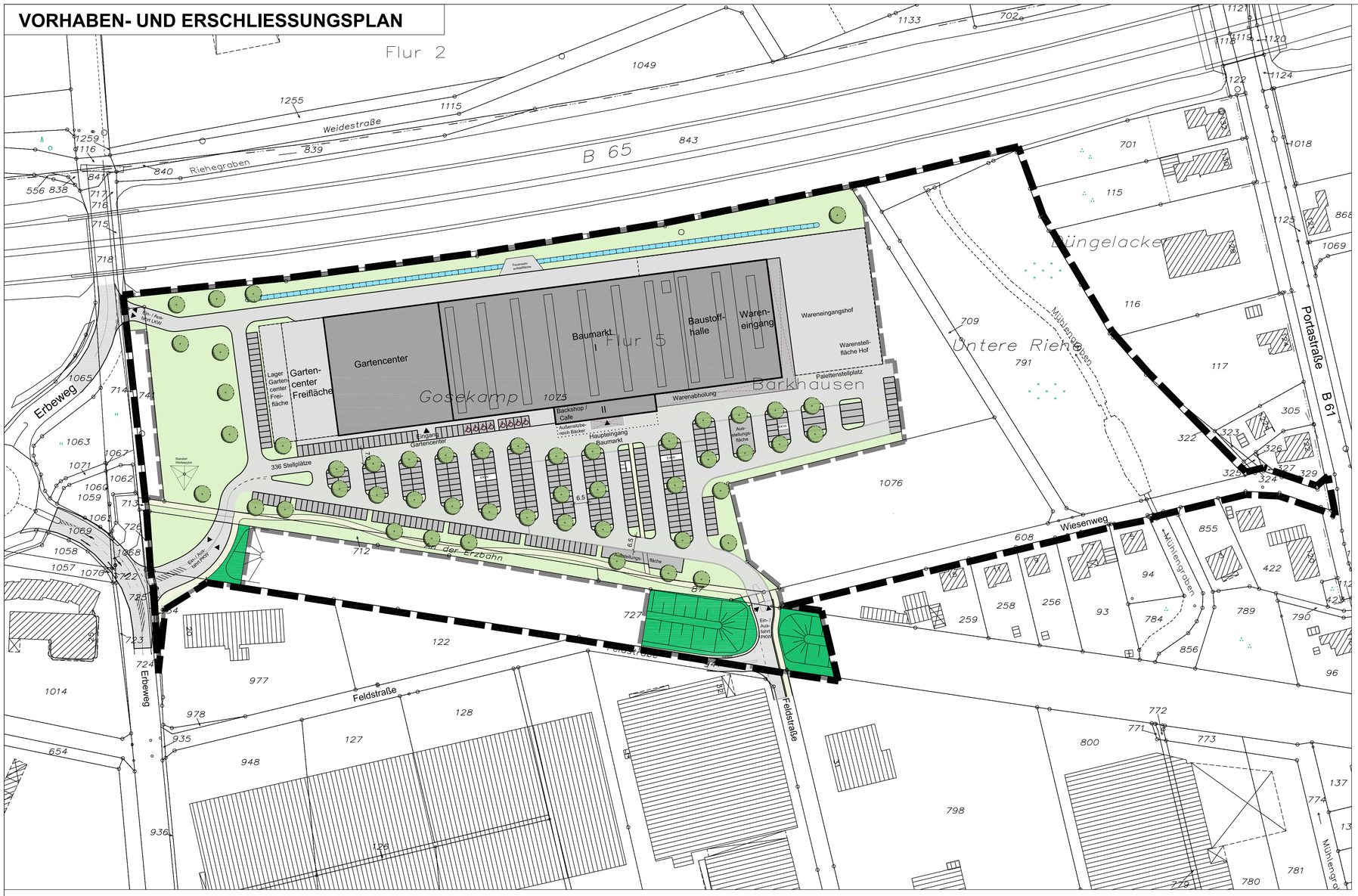
SATZUNG Mai 2016

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



LEGENDE

Abgrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Gebäude
- Überdachung
- private Verkehrs- / Hoffläche
- Stellplätze
- EKW — Einkaufswagenbox
- Zaun
- Fuß- und Radweg
- öffentliche Straßenverkehrsfläche

- Freiflächen
- Bäume
- Versickerungsmulde
- ehem. Industriebahndamm, geschützter Landschaftsbestandteil
- Ein- und Ausfahrt

Sonstige Darstellungen

- vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
- 977 — vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Flur 3 — Flurgrenze und Flurnummer
- 22.0 — Bemaßung (Meter)

ANSICHTEN M. 1:500



STAND 23.05.2016 Hempel + Tacke

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

_____, den _____

_____
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 11.11.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen hat in seiner Sitzung am 26.10.2015 dem Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung haben vom 16.11.2015 bis 18.12.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 08.02.2016 dem Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 25.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung haben vom 07.03.2016 bis 08.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) nebst Begründung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den _____

_____
Der Bürgermeister

PLANVERFASSER:
STADT PORTA WESTFALICA
SACHGEBIET STADTPLANUNG
HEMPEL + TACKE GMBH

GEMARKUNG/ FLUR: BARKHAUSEN, FLUR 5
KARTENGRUNDLAGE: JULI 2013

MAßSTAB: 1:1000

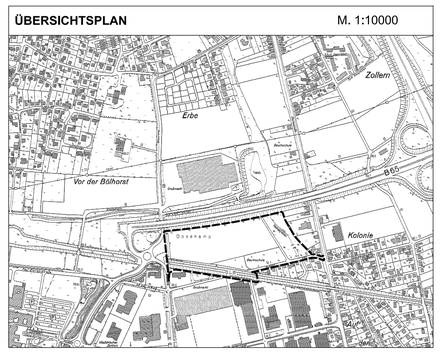
0 5 10 15 20 25 m

STADT PORTA WESTFALICA
Kreis Minden-Lübbecke

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "SONDERGEBIET ZWISCHEN DEN DÄMMEN"

SATZUNG Mai 2016

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Stadt Porta Westfalica

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37

„Sondergebiet zwischen den Dämmen“

Begründung

Satzung

Mai 2016

Sachgebiet Stadtplanung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Stadt Porta Westfalica im Ortsteil Barkhausen und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bundesstraße 65 n,
- im Osten durch die an die Portastraße angrenzenden Grundstücke,
- im Süden durch den Wiesenweg sowie die Grundstücke an der Feldstraße,
- im Westen durch den Erbeweg bzw. durch die an diesen angrenzenden Flurstücke.

Der ca. 7,6 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 87, 608, 709, 712, 727 (tlw.), 741, 791, 843 (tlw.), 977 (tlw.), 1075 und 1076, Flur 5, Gemarkung Barkhausen. Die genaue Abgrenzung ist dem folgenden Lageplan zu entnehmen.

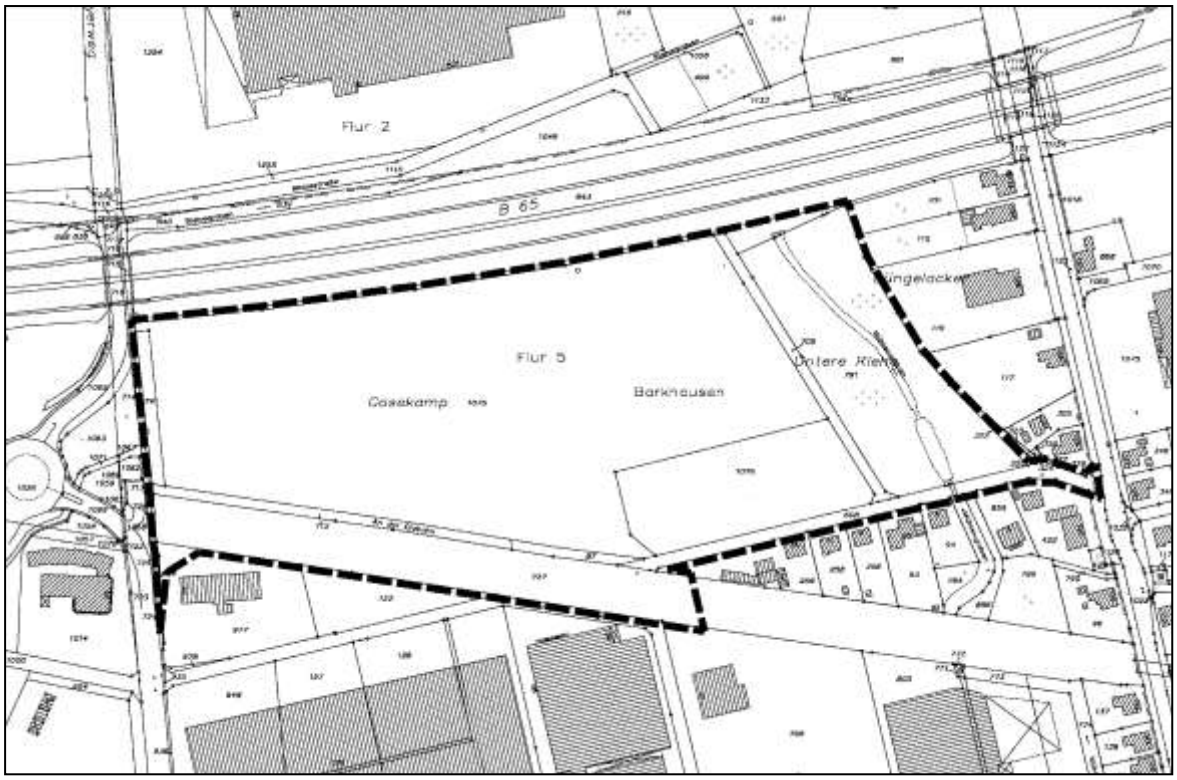


Abb. 1: Lageplan mit Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab)

Die westliche Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 ist gleichzeitig die östliche Grenze des Verbandsgebietes des Planungsverbandes Klinikum Minden.

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen den Dämmen der Bundesstraße 65 n und der ehemaligen Bahntrasse Neesen – Häverstädt. Es ist bisher baulich nicht genutzt:

- Der westliche Teil unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung.
- Im Osten existiert eine Grünfläche, in deren Mitte der Riehegraben bzw. Mühlengraben (laut der Unteren Wasserbehörde ist die korrekte Bezeichnung des Gewässers „Riehegraben“) verläuft. Das Gelände hier ist ge-

kennzeichnet durch einen prägenden Baumbestand sowie einen Geländeabfall an seiner westlichen Grenze.
- Im Südosten befinden sich die Freiflächen einer Baumschule, deren bauliche Anlagen jedoch außerhalb des Plangebietes jenseits des Wiesenwegs liegen.
- An der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein ehemaliger Eisenbahndamm, der mit Gehölzen bestockt ist.

Die Dammkrone der beiden Dämme liegt ca. 4 - 4,5 m über dem Höhenniveau des übrigen Geländes im Plangebiet.

Im Osten des Plangebietes befindet sich der Riehegraben (Mühlengraben), ein Gewässer II. Ordnung. An seinem westlichen und südlichen Rand verlaufen zwei weitere Gräben (namenlose Gewässer).

Die landwirtschaftlichen Flächen im Westen sind über zwei Wirtschaftswege vom Erbeweg aus zu erreichen. Die Flächen im Osten sind über den Wiesenweg, eine Sackgasse mit wenigen Anliegern, erschlossen. An der Nordseite des Wiesenwegs befindet sich eine Reihe prägender Bestandsbäume, die die Grünfläche um den Riehegraben (Mühlengraben) von der Straße abgrenzen.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.



Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Quelle Luftbild: TIM-online NRW)

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eingebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich zwei Haltestellen. An der Haltestelle Gewerbegebiet Barkhausen verkehrt die Buslinie 610 stündlich zum Zentralen Omnibusbahnhof Minden sowie in Richtung Porta Westfalica-Eisbergen,

Reese. An der Haltestelle Edelweißstraße verbindet die Buslinie 461 stündlich das Gewerbegebiet mit dem Zentralen Omnibusbahnhof bzw. dem Bahnhof Bad Oeynhausen sowie ebenfalls mit dem ZOB Minden.

Die Flächen im Umfeld des Plangebietes sind wie folgt geprägt: Südlich und südwestlich grenzt das Gewerbegebiet Barkhausen mit diversen großflächigen Einzelhandelsnutzungen an. Ca. 300 m südwestlich des Geltungsbereichs beginnt das großflächige Areal des Johannes Wesling Klinikums Minden. Im Südosten befinden sich Wohnbauflächen, im Osten liegen gewerbliche Nutzungen und daran anschließend Landwirtschaftsflächen. Im Norden, jenseits der B 65 n, befindet sich auf Seiten der Stadt Minden ein Großhandel.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Auf Antrag des Vorhabenträgers vom 21.06.2013 soll für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes mit einer Verkaufsfläche von ursprünglich 10.900 m² - aufgrund der vertieften Planung sind inzwischen 11.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen - und den zugehörigen erforderlichen Stellplatz- und Erschließungsflächen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 (3a) BauGB aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Gewerbegebietes Barkhausen, in dem bereits diverse großflächige Einzelhandelsnutzungen in einem Fachmarktzentrum angesiedelt sind. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 zielt die Stadt Porta Westfalica darauf ab,

- dieses Fachmarktzentrum durch den Baumarkt zu ergänzen und weiter zu qualifizieren,
- die Baumarktsituation im Stadtgebiet neu zu strukturieren (Aufgabe von zwei Märkten und Zusammenfassung in einem Markt in einer den heutigen Anforderungen etwa entsprechenden Größe).

Da die Verkaufsfläche des geplanten Einzelhandelsvorhabens die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, ist eine Umsetzung des Vorhabens nur in einem Sondergebiet möglich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 ist die Fläche, auf der der Bau- und Gartenmarkt entstehen soll, als nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet (GEN) festgesetzt. Wegen der grundlegenden Änderung der städtebaulichen Zielstellung wurden daher die Neuaufstellung eines Bebauungsplans und eine Änderung des ebenfalls Gewerbegebiet darstellenden Flächennutzungsplans erforderlich.

<u>Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes</u>

Zum Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst das Vorhabengrundstück, auf dem der Bau- und Gartenmarkt entstehen soll, aber auch Teilflächen des ehemaligen Bahndamms, da deren Überplanung Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist, um die Verkehrsanbindung des Vorhabens an das öffentliche Straßennetz herstellen zu können.

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 geht über das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans hinaus. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB sind folgende Flächen in den Geltungsbereich einbezogen:

- die Flächen im Bereich des Riehegrabens (Mühlengrabens), da hier ein Retentionsfilterbecken entstehen soll, das zur Behandlung des Niederschlagswassers vom Vorhabengrundstück erforderlich ist, aber auch Entsorgungsfunktion für das Gewerbegebiet Barkhausen übernehmen soll,
- ein ca. 0,7 ha großes Areal im Südosten des Vorhabens, um den Bestand der Freiflächen der dort befindlichen Baumschule planungsrechtlich zu sichern,
- eine Fläche am Westrand des Vorhabens, da hier ein Entwässerungsgraben verläuft, der durch die Erschließung des Vorhabens berührt wird,
- die Flächen des ehemaligen Bahndamms, da zur Erschließung des Baumarktes zwei Durchbrüche durch den als geschützten Landschaftsbestandteil festgesetzten Damm erfolgen sollen.

Für diese Nutzungen schafft der vorhabenbezogene Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen; die Umsetzung der Maßnahmen ist jedoch nicht Gegenstand der Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers.

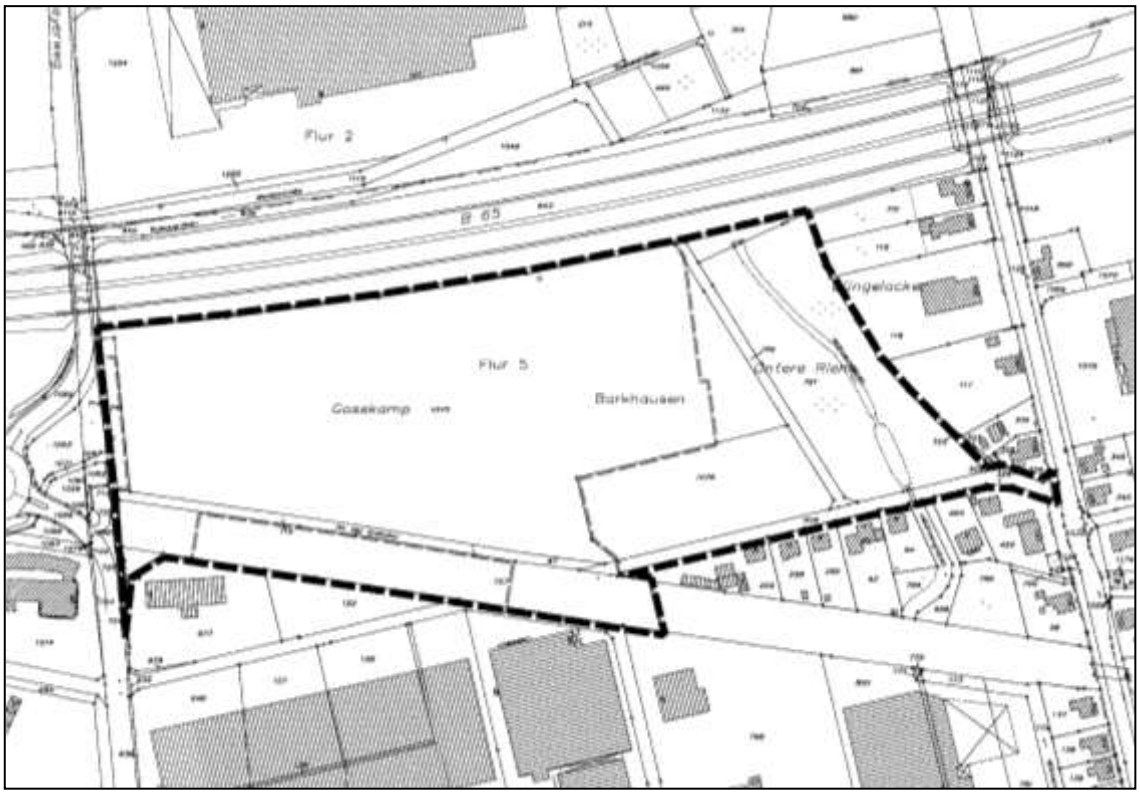


Abb. 3: Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (schwarz) und des Vorhaben- und Erschließungsplans (grau) (ohne Maßstab)

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Landesentwicklungsplan

Die Stadt Porta Westfalica ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ausgewiesen. Damit obliegt der Stadt die Aufgabe, einen größeren Verflechtungsbereich mit Gütern des gehobenen Bedarfs zu versorgen.

3.2. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO sind im Landesentwicklungsplan verschiedene Festlegungen getroffen:

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen festsetzbar (Ziel 1).
- Wenn sie zentrenrelevante Sortimente umfassen, dürfen sie die zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (Ziel 3).
- Der zu erwartende Gesamtumsatz der ermöglichten Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten (Grundsatz 4).
- Außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur festgesetzt werden, wenn die zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen und es sich bei ihnen um Randsortimente handelt (Ziel 5).
- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente eines Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen maximal 2.500 m² betragen (Grundsatz 6).

3.3. Regionalplan

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld stellt den Planbereich westlich des Riehegrabens (Mühlengrabens) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

Da Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel gemäß dem LEP NRW nur innerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) zulässig sind, ist ein Regionalplanänderungsverfahren erforderlich und auf Antrag der Stadt Porta Westfalica Oktober 2014 eingeleitet (28. Änderung des Regionalplans). Die 28. Regionalplanänderung wurde am 05.02.2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht und ist somit rechtskräftig. Damit liegen die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Festsetzung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 vor (vgl. Kapitel 9.1).

3.4. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Ostwestfalen-Lippe

Die im Regionalen Einzelhandelskonzept vereinbarten Kriterien, wie die Lage im Allgemeinen Siedlungsbereiche, die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente sowie die Kongruenz zur Kaufkraft, entsprechen in wesentlichen den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW (vgl. Kapitel 3.2).

3.5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Porta Westfalica

Im aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept[1] der Stadt Porta Westfalica wird als wesentliche und generelle Zielsetzung in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung die Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum benannt. Dazu muss laut Einzelhandelskonzept ein attraktives und vielfältiges Einzelhandelsangebot, das durch die Quantität des Angebotes (Anzahl und Größe der Betriebsstätten) und seine qualitative Zusammensetzung (Branchenvielfalt, Sortimentstiefe und -breite, Betriebsformen und -konzepte etc.) bestimmt wird, gesichert und ausgebaut werden.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, wie einem Bau- und Gartenmarkt, wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlen, diese an Sonder- / Fachmarktstandorten, wie dem Fachmarktzentrum „Porta Markt“, anzusiedeln.
Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist dem geplanten Standort für den Bau- und Gartenmarkt keine Funktion zugewiesen; der nahegelegene PORTA MARKT ist indes als Fachmarktstandort ausgewiesen.

Um unerwünschte landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen auszuschließen und die künftige Flächenentwicklung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich abzusichern, sind laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche, differenzierte Sortimentsfestsetzungen sowie Festsetzungen der Randsortimente und des Anteils der zentrenrelevanten Randsortimente erforderlich.

Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 werden die Maßgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Porta Westfalica Rechnung erfüllt (vgl. Kapitel 9.1).

Im Hinblick auf die Grenzsituation zur Stadt Minden ist darauf hinzuweisen, dass der bislang vorhandene Baumarkt am Flurweg (Max Bahr mit ca. 7.000 m² Verkaufsfläche) aufgegeben wurde, und durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.2.1 die Ansiedlung einer weiteren großflächigen Einzelhandelseinrichtung an dessen Stelle ausgeschlossen worden ist.
Durch die Schließung dieses Baumarktes und eines weiteren, südlich im Fachmarktzentrum gelegenen Baumaktes, entstehen mit dem neuen Bau- und Gartenmarkt nicht gänzlich zusätzliche Verkaufsflächen in diesem Einzelhandelssegment, sondern er kompensiert die Aufgabe von Baumarktstandorten.

---

1 Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Porta Westfalica. BBE – Standort- und Kommunalberatung. Münster, Mai 2013.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass in dem jetzt geplanten Bau- und Gartenmarkt ein nicht unerheblicher Anteil der Verkaufsflächen nicht für den Verkauf an Endkunden, sondern an Handwerker usw. vorgesehen ist.

4. Bauleitpläne

4.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica sind die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 zum Teil als Gewerbegebiet (Westen) und zum Teil als Grünflächen dargestellt (Osten und Südosten). Die Flächen des ehemaligen Bahndammes, der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 südlich begrenzt, sind als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt. Von Nordwesten nach Südosten über das Plangebiet verläuft eine gesicherte Richtfunktrasse.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica mit der Abgrenzung des Bereichs der 109. FNP-Änderung

Da die Verkaufsfläche des geplanten Einzelhandelsvorhabens die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, ist eine Umsetzung des Vorhabens nur in einem Sondergebiet möglich. Daher wurde ein FNP-Änderungsverfahren eingeleitet (109. FNP-Änderung), um die bestehenden Darstellungen Gewerbegebiet und Grünfläche zu Gunsten einer Darstellung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ zu ändern.

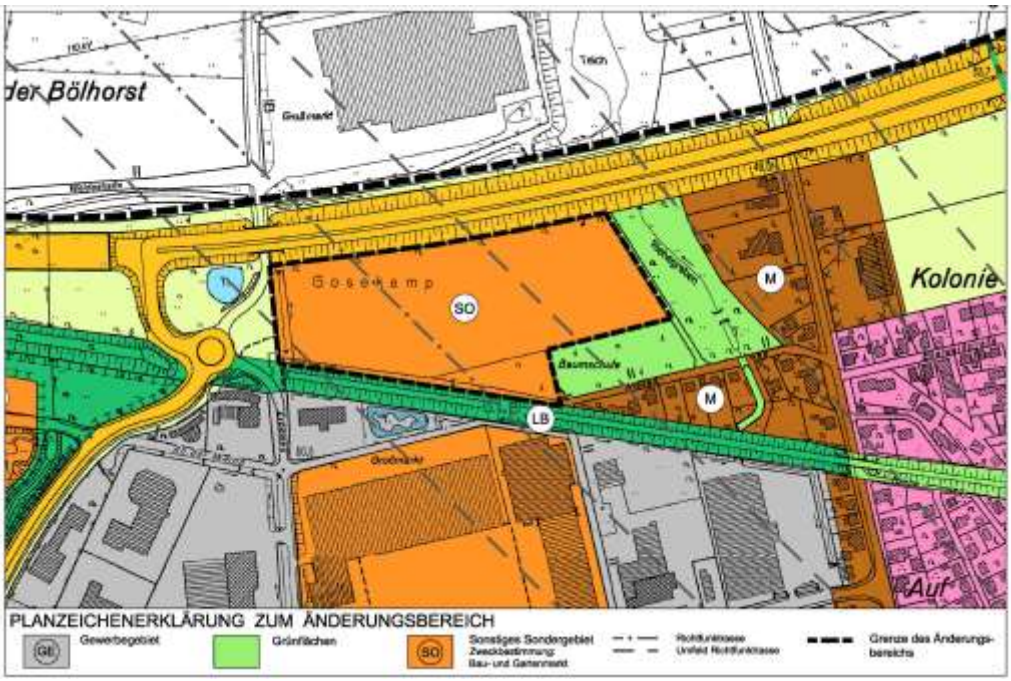


Abb. 5: 109. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Porta Westfalica

Die vom Rat der Stadt Porta Westfalica am 16.03.2016 festgestellte 109. Änderung des Flächennutzungsplans liegt der Bezirksregierung Detmold zur Genehmigung vor.
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 beabsichtigte Festsetzungen - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“, Grünfläche mit integrierter Fläche für die Wasserwirtschaft sowie Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - sind aus der Darstellung des künftigen FNP entwickelbar. Bei der Festsetzung einer ca. 0,2 ha großen Teilfläche am Ostrand des künftigen Sondergebietes als Grünfläche mit integrierter Fläche für die Wasserwirtschaft handelt es sich um eine geringfügige Modifikation der Grenzverläufe und damit um eine Detailabstimmung auf die gegebenen Verhältnisse, für die der Maßstab des Flächennutzungsplans keinen Raum bietet.

4.2. Bebauungspläne

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37 umfasst Flächen von zwei rechtsverbindlichen Bebauungsplänen.

Er überdeckt den Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbegebiet Barkhausen - Zwischen den Dämmen“ vollständig sowie eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 2.2.2 N „Sondergebiet Einkaufszentrum Porta Markt – Barkhausen“.

Die Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 2.2.2 N ist notwendig, um die erforderlichen Anbindungen des geplanten Bau- und Gartenmarktes an das vorhandene Straßennetz zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan Nr. 46 ist überwiegend nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet (GEN) mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,4 festgesetzt. Der ehemalige Bahndamm am südlichen Rand sowie der Bereich um den Riehegraben

(Mühlengraben) sind als Grünflächen ausgewiesen, und der Riehegraben selbst als Wasserfläche. Nördlich des ehemaligen Bahndamms ist eine Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, die eine Verbindung zum Erbeweg im Westen, zum Wiesenweg im Südosten und - mittels eines Durchbruchs durch den Bahndamm – zur Feldstraße im Süden herstellt. Zwischen dieser Straßenverkehrsfläche und dem Bahndamm ist eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Der Bahndamm ist als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Nördlich des Wiesenweges ist eine Fläche mit Altlastenverdacht gekennzeichnet und im Ostteil ein Bereich umgrenzt, der dem Bodendenkmalschutz unterliegt.



Abb. 6: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbegebiet Barkhausen – Zwischen den Dämmen“

Im Bebauungsplan Nr. 2.2.2 N ist die Fläche östlich des Erbewegs zwischen Bahndamm und Feldstraße als nutzungseingeschränktes Gewerbe festgesetzt.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 werden nach Satzungsbeschluss die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 46 und der vorgenannten Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 2.2.2 N ersetzen.

5. Schutzgebiete und besonders geschützte Bereiche

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Porta Westfalica“.

In Süden des Plangebietes erstreckt sich der geschützte Landschaftsbestandteil LB 40 „Bahndamm Barkhausen“.
Durch den vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37 kann der geschützte Landschaftsbestandteil überplant werden, wenn die untere Landschaftsbehörde ihre Zustimmung erteilt.

6. Grundzüge der Planung (Planungskonzept)

Der Bau- und Gartenmarkt soll im westlichen Teil des Plangebietes entstehen. Das Gebäude ist nahe der nördlichen Grenze konzipiert. Die Objektplanung sieht einen ca. 210 x 55 m großen Baukörper vor, der sich in Ost-West-Richtung erstreckt. Der Neubau ist überwiegend eingeschossig und soll einen Baumarkt mit Baustoffhalle und ein Gartencenter beinhalten. Der Haupteingangsbereich wird durch einen zweigeschossigen Gebäudekörper betont, in dem ein Bäcker / Café und Büros und Sozialräume entstehen sollen. Vor diesem Gebäudeteil soll ein Imbiss angeordnet werden.

Westlich des Gebäudes sind die Freiflächen des Gartencenters und östlich Außenlagerflächen für Baumaterialien vorgesehen. Die Anlieferung soll an der Nord- und der Ostseite erfolgen. Für den Bau- und Gartenmarkt sind rund 340 Stellplätze überwiegend südlich des Gebäudes vorgesehen.

Der Bau- und Gartenmarkt soll über zwei Ein- und Ausfahrten vom Erbeweg sowie über eine Ein- und Ausfahrt von der Feldstraße aus erschlossen werden. Dadurch werden zwei Durchbrüche durch den ehemaligen Bahndamm erforderlich. Zur Verbesserung der verkehrstechnisch ungenügenden Situation am abknickenden Verlauf der Feldstraße (geringe Straßenbreite, Störungen des Verkehrsflusses durch Anliefervorgänge im öffentlichen Straßenraum usw.) – ist eine leichte Verschwenkung dieser Straße nach Norden vorgesehen.
Ein Fuß- und Radweg soll nördlich entlang der Bahnböschung verlaufen und eine Verbindung zwischen Wiesenweg, Feldstraße und Erbeweg herstellen.

Im Osten des Plangebiets soll eine Anlage zur Behandlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet sowie seinem Umfeld entstehen. Die Anlage ist westlich des Riehegrabens (Mühlengrabens) vorgesehen; der Bereich östlich des Gewässers bleibt unberührt. Aufgrund der erforderlichen Fläche wird die Anlage auch eine Teilflächen des westlich angrenzenden Flurstücks 1075 in Anspruch nehmen.

Die geplante Anlage besteht aus:

- einem Retentionsbodenfilterbecken (RBF) mit Hochwasserpumpwerk im Norden des Areals,
- einem Regenrückhaltebecken (RRB) mit einem Stauvolumen ca. 1.800 m³ im Süden nahe des Wiesenwegs,
- ein Regenklärbecken (RKB) mit vorgeschaltetem Trennbauwerk an der Südgrenze des Flurstücks 1075.



Abb. 7: Geplante Anlage zur Regenwasserbehandlung und –rückhaltung Ingenieurbüro Steinbrecher + Gohlke. Porta Westfalica. Vorplanung Stand 17.06.2015

Die nördlich an den Wiesenweg angrenzenden Freiflächen einer Baumschule sollen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert werden. Außerdem soll der alte Bahndamm Neesen – Häverstädt als „geschützter Landschaftsbestandteil“ planungsrechtlich gesichert werden.

7. Umweltprüfung

Für die Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen eines geplanten Vorhabens darzustellen und gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen.

Nach dem Umweltbericht[2] zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 gehen von den Vorhaben vielfältige Wirkungen auf die Umweltschutzgüter aus.

Im Westteil des Plangebietes sind dies:

- die Umwandlung von Gehölzstrukturen, Acker, Säumen, Rasen in Sonstiges Sondergebiet und Verkehrsflächen,
- die Erstellung von zwei Durchbrüchen durch einen geschützten Landschaftsbestandteil zur Errichtung von Verkehrsflächen bzw. Zufahrten,

2 Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „Sondergebiet zwischen den Dämmen“ in Porta Westfalica. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Warstein, Mai 2016.

- der Erhalt von Gehölzstrukturen und eines Grabens im Westen des Plangebietes durch Festsetzung als Grünfläche,
- der Erhalt von Gehölzen auf dem ehemaligen Bahndamm durch Festsetzung der Dammflächen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- die Querung von zwei Gräben,
- der Erhalt einer Baumschule durch Ausweisung als Grünfläche.

Im Ostteil des Plangebietes handelt es sich um

- die Entfernung von Acker, Gehölzen, Hochstauden, Gräsern, Großseggenried,
- die Beeinträchtigungen des Riehegrabens durch den Bau der Anlage zur Regenwasserbehandlung, des Notüberlaufes und Einlaufes sowie der Gewässerverlegung,
- der Erhalt von Gehölzen, Gräsern und Hochstauden durch Ausweisung als Grünfläche.

Laut Umweltbericht gehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 primär Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere, Oberflächengewässer und in geringem Umfang auf das Schutzgut Landschaft aus.
Für einzelne Schutzgüter werden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind (vgl. Kapitel 10).

8. Artenschutz

Um sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht betroffen werden, fand eine artenschutzrechtliche Überprüfung[3] statt.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren (Stufe I) erbrachte folgende Ergebnisse: Im Rahmen einer Vogelkartierung wurden 24 nicht planungsrelevante Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet ermittelt. In einer Fledermauskartierung wurden 5 Arten sicher nachgewiesen, weitere Arten konnten nicht bis auf das Artniveau bestimmt werden. Die Zauneidechse wurde bei den Begehungen zur Prüfung eines Vorkommens dieser Reptilienart auf dem ehemaligen Bahndamm nicht nachgewiesen.
Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

In der Vorprüfung konnten artenschutzrechtliche Betroffenheiten für 12 Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Für diese Tierarten wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.
Die Untersuchung der wirkungsspezifischen Betroffenheiten ergab, dass sich im Eingriffsbereich 8 Bäume mit einer potenziellen Quartierfunktion für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten befinden. Bei einer Inanspruchnahme dieser Höh-

[3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 „Sondergebiet zwischen den Dämmen“ in Porta Westfalica. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Warstein, Januar 2016.

lenbäume ist eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht auszuschließen.
Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist aufgrund des Umfanges und der Eignung der durch die Planung betroffenen Höhlenbäume auch in Bezug zur räumlichen Nähe des Plangebietes zum Wiehengebirge, nicht weiterhin gewährleistet. Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Artenschutzprüfung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst:

- Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse:
  Inanspruchnahme der Bäume mit festgestellter Eignung als Ganzjahresquartier nur im Zeitraum September bis Oktober und der Bäume mit festgestellter Eignung als Zwischen- bzw. Sommerquartier nur in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar. Bei einer Inanspruchnahme außerhalb der genannten Zeiträume ist eine gutachterliche Begleitung erforderlich.
  Schaffung von Ersatzquartieren (Fledermauskästen) an Bäumen auf dem ehemaligen Bahndamm oder im Bereich der geplanten Regenwasserbehandlungsanlage, um weiterhin ein ausreichendes Angebot an potenziellen Quartierstandorten zu gewährleisten.
- Vermeidungsmaßnahme Vögel:
  Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar. Bei einer Inanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

9. Festsetzungen des Bebauungsplanes

9.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenmarkt geschaffen werden.

Um eine marktgerechte Aufstellung des Vorhabens gewährleisten zu können, ist eine Verkaufsfläche von ca. 11.000 m² erforderlich. Damit wird die Schwelle zur Großflächigkeit im Einzelhandel überschritten. Eine Umsetzung ist daher nur in einem Sondergebiet möglich.

Im Ortsteil Barkhausen stehen bislang keine ausreichend großen Sondergebietsflächen zur Verfügung. In den letzten Jahren sind zwar mehrere großflächige Einzelhandelsstandorte aufgegeben worden, darunter auch in festgesetzten Gewerbegebieten, wie z. B. der Standort des Max-Bahr-Baumarktes am Flurweg. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.2.1 erfolgte hier ein Einzelhandelsausschluss. Die aufgegebenen Areale sind jedoch wegen des Flächenbedarfs, der Verkehrsanbindung usw. nicht für den geplanten Bau- und Gartenmarkt geeignet.

Eine Errichtung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes an anderer Stelle der Stadt Porta Westfalica ist nicht möglich, da alternative Standorte nicht zur Verfügung stehen. Es wurden Areale an der Sandstraße sowie an der Platten Weide untersucht. Das Gebiet an der Sandstraße kam nicht in Frage, da eine Anbindung an die Bundesstraße nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu realisieren gewesen wäre. Die Alternative an der Platten Weide scheiterte an der Verfügbarkeit der Grundstücke, da diese sich im Besitz einer Vielzahl an Eigentümern befindet, sowie an den beengten Platzverhältnissen.

Als Standort wurde explizit eine Fläche gewählt, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht (B-Plan Nr. 46). Die Fläche ist somit bereits bebaubar, bislang wurde das bestehende Planungsrecht nur noch nicht umgesetzt.

Zur Ermöglichung des geplanten Bau- und Gartenmarkt soll daher nun mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 ein Bereich von ca. 4,35 ha, der im Bebauungsplan Nr. 46 als Gewerbegebiet und Grünfläche festgesetzt ist, künftig als Sondergebiet festgesetzt werden.
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 ist Teil einer Umstrukturierung im Ortsteil Barkhausen, mit der die Stadt Porta Westfalica darauf abzielt,

- Fachmarktansiedlungen in das bestehende Sondergebiet „Porta Markt“ und den nördlich angrenzenden, verkehrlich gut angebunden Bereich zu lenken, der nun als Sondergebiet festgesetzt werden soll,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in festgesetzten nutzungseingeschränkten Gewerbegebieten auszuschließen und für klassisches Gewebe vorzuhalten (vgl. 2. Änderung des B-Plans 2.2.1).

Somit ist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 für die gewerbliche Nutzung entbehrlich. Des Weiteren ist es Ziel der Stadt Ports Westfalica, im Plangebiet bauliche Nutzungen zu entwickeln, die der Umgebung (u. a. Wohngebiete, Fachmarktzentrum) besser Rechnung tragen und höherwertig sind. Gewerbliche / industrielle Nutzungen plant die Stadt künftig schwerpunktmäßig in Nähe der Autobahn A 2 anzusiedeln.

Das Areal für den geplanten Bau- und Gartenmarktes wird als Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ festgesetzt.

Die Verkaufsfläche wird auf maximal entsprechend des konkreten Bauvorhabens auf maximal 11.000 m² beschränkt. Des Weiteren werden die im Einzelnen zulässigen Kernsortimente festgesetzt und die Randsortimente begrenzt. Die Sortimente, die als Kern- und Randsortimente zugelassen werden, sind aus der Sortimentsliste der Stadt Porta Westfalica abgeleitet. Durch die Reglementierung der Sortimente wird einerseits das gewünschte Warenangebot gewährleistet, andererseits werden Sortimente ausgeschlossen bzw. begrenzt, die die schützenswerten Standortlagen in der Stadt Porta Westfalica sowie den anderen im Einzugsbereich des geplanten Bau- uns Gartenmarktes gefährden könnten.

Das Kernsortiment, das den Großteil der Verkaufsflächen einnimmt, umfasst nur nicht zentrenrelevante Sortimente. Das Randsortiment beinhaltet z. T. zentrenrelevante Sortimente, die aber inhaltlich und funktional mit einem Bau- und Gar-

tenmarkt verknüpft sind und das Hauptsortiment abrunden. Aufgrund der Zentrenrelevanz werden diese Randsortimente jedoch auf einen kleinen Teil der Verkaufsfläche, auf knapp 8 %, beschränkt.

Als ergänzende Nutzung werden im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse[4] erstellt, um zu ermitteln, ob die Ansiedlung des großflächige Einzelhandelsvorhabens städtebauliche Beeinträchtigungen im Einzugsgebiet des geplanten Bau- und Gartenmarktes – den Städten Porta Westfalica, Minden, Bad Oeynhausen, Bückeburg, Bad Eilsen und Rinteln – hervorrufen wird, und ob das großflächige Einzelhandelsvorhaben den landesplanerischen Vorgaben entspricht.
Die Analyse berücksichtigt die aktuellen Angebots- und Nachfragestrukturen im relevanten Untersuchungsraum. Sie basiert auf einer Gesamtverkaufsfläche von 12.000 m². Mit 11.000 m² ist die konkret geplante und im Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsfläche kleiner als in der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse untersucht. Gleiches gilt für die Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente.

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse kommt für die größere Gesamtverkaufsfläche von 12.000 m² als auch für größere Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben keine städtebaulichen Schädigungen des relevanten Besatzes gegenüber den städtebaulich relevanten Angebotsstrukturen innerhalb schützenswerter Lagen festgestellt werden konnten.
Diese Aussage trifft somit auch für die im Bebauungsplan festgesetzten geringeren Verkaufsflächen zu.

Das Vorhaben entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans zum großflächigen Einzelhandel NRW (vgl. Kapitel 3.2),

- denn nach der Regionalplanänderung liegt es in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (Ziel 1),
- laut Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse treten durch die geplanten zentrenrelevanten Sortimente keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden ein (Ziel 3),
- der zu erwartende Gesamtumsatz der in der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse aufgeführten und quantifizierten Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten überschreitet nicht die Kaufkraft der Einwohner der Ansiedlungskommune Porta Westfalica für die geplanten Sortimentsgruppen (Grundsatz 4),
- das Planvorhaben umfasst nicht zentrenrelevante Kernsortimente; die zentrenrelevanten Sortimente sind Randsortimente und betragen maximal 10 % der Verkaufsfläche (Ziel 5),
- der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt weniger als 2.500 m² Verkaufsfläche (Grundsatz 6).

---

4 Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Baumarkt-Planung in der Stadt Porta Westfalica. BBE – Standort- und Kommunalberatung. Münster, August 2015. Ergänzende Stellungnahmen vom 23.09.2015 und 11.01.2016

Somit ist der Bau- und Gartenmarkt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches festsetzbar.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kann die Fachmarkagglomeration „Porta Markt“ konsolidiert und zur Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Porta Westfalica als Mittelzentrum beigetragen werden.

9.2. Maß der baulichen Nutzungen

Das Maß der baulichen Nutzungen wird für das Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ über die Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe fixiert. Das Nutzungsmaß orientiert sich an den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

In Anlehnung an die konkrete Objektplanung wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax.) von 61,00 m ü. NN festgesetzt. Dieser Werte entspricht einer Gebäudehöhe von 12,35 m über der Oberkante des Fertigfußbodens, die bei dem geplanten Gebäude 48,65 m ü.NN vorgesehen ist. Für technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine und Lüftungsanlagen, wird eine leichte Überschreitung der festgesetzten Höhe für die baulichen Anlagen ermöglicht.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe kann für Bauten, die - wie hier ein Bau- und Gartenmarkt - höhere Geschosse als Normalgeschosse in Wohn- und Bürobauten aufweisen, die Höhe eindeutig bestimmt werden.

9.3. Bauweise, Baugrenzen

Für das Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ wird - in Anpassung an die in der Umgebung vorhandene Gewerbehallenbebauung und unter Berücksichtigung der erforderlichen Gebäudedimensionen für den Bau- und Gartenmarkt - eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine offene Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m erlaubt.

Es wird eine große überbaubare Fläche ausgewiesen, die sich bis an den östlichen Rand des künftigen Grundstücks erstreckt, denn östlich des geplanten Gebäudes sind noch Nebenanlagen vorgesehen. Sie können bis an die Grundstücksgrenze heranreichen; die davon ggf. ausgelösten Abstandsflächen liegen jedoch auf öffentlichen Grünflächen.

Die überbaubare Fläche orientiert sich am nördlichem Rand des Sondergebietes, sie hält jedoch den gemäß § 9 (1) FStrG notwendigen Abstand von 20 m gemessen von der Fahrbahnkante der Bundesstraße 65 n ein, in der keinerlei Hochbauten und auch keine Werbepylone o. Ä. errichtet werden dürfen (anbaufreie Zone).

9.4. Verkehrsflächen

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Anbindung des Sondergebietes an das örtliche Straßennetz ist von zwei Seiten - vom Erbeweg sowie der Feldstraße - aus vorgesehen. Der PKW-Verkehr soll über eine Anbindung an den Erbeweg (Hauptzu- und –ausfahrt) nahe des Kreisverkehrs, und damit der Zufahrt zur B 65 n, sowie über eine Anbindung an die Feldstraße (Nebenzu- und -ausfahrt) fließen. Der Anlieferverkehr soll über eine separate Anbindung an den Erbeweg nördlich vom Kreisverkehr abgewickelt werden. Damit wird ein störungsfreier Verkehrsablauf gewährleistet.

Die zweiseitige Anbindung für den Kundenverkehr ist Ergebnis einer Verkehrsuntersuchung[5], die insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- die zu erwartende Menge und Richtung der Kundenströme von und zu dem Baumarkt (Schaffung kurzer Wege),
- die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für die Straßen und Knotenpunkte, die von dem durch den Baumarkt künftig hervorgerufenen Verkehrsaufkommen betroffenen sind,
- die funktionale Beziehung zwischen den geplanten Baumarkt und dem vorhandenen südlich angrenzenden Fachmarktzentrum.

Auf Basis der geplanten Verkaufsflächen des Bau- und Gartenmarktes wurde in der Verkehrsuntersuchung ein Neuverkehrsaufkommen im angrenzenden Straßennetz von 1.630 Kfz/24 h pro Richtung ermittelt (Kunden + Beschäftigte + Anlieferung).
Bei der Leistungsfähigkeitsberechnung wurden eine Erschließung mit und ohne Zufahrtsmöglichkeit über die Feldstraße untersucht. Diese Untersuchung erbrachte das Ergebnis, dass ohne die zusätzliche Anbindung an die Feldstraße nur eine bedingte Leistungsfähigkeit des Knotens Erbeweg gegeben wäre. Die Anbindung an die Feldstraße fungiert einerseits als Verbindungsstraße zwischen den vorhandenen Fachmärkten und dem neuen Bau- / Gartenmarkt, andererseits als Ein- und Ausfahrt für Kunden, die aus süd(öst)lichen Richtungen kommen (Im Verkehrsgutachten wird davon ausgegangen, dass ca. 20 % die Anbindung über die Feldstraße und ca. 80 % über den Erbeweg nutzen werden). Die zweite Erschließungsmöglichkeit führt damit zu einer deutlichen Entlastung der Zufahrt Erbeweg. Dies ist von besonderer Relevanz, weil über den Kreisverkehr der überörtliche Verkehr aus / zur B 65 n fließt und er bereits eine hohe Verkehrsbelastung ausweist.

Laut Verkehrsuntersuchung ist der geplante Bau- / Gartenmarkt leistungsfähig zu erschließen. Bis zur Realisierung der B 65 n sind, sowohl am Kreisverkehrsplatz Porta-Allee / Erbeweg / Rampe B 65, als auch an der Anbindung an den Erbeweg, noch ausreichend Kapazitätsreserven vorhanden.
Im Falle des Neubaus der B 65n werden sich die Verkehrsströme im Kreisel ändern. Die sich dann verändernde Leistungsfähigkeit erfordert eine Markierung des zweistreifigen Verkehrs im Kreisverkehrsplatz. Dann ist die Leistungsfähigkeit auch mit den prognostizierten Neuverkehren durch den Bau- und Gartenmarkt gegeben.

---

5 Verkehrliche Erschließung - Neubau geplanter Bau- / Gartenmarkt am Erbeweg Stadt Porta Westfalica, OT Barkhausen. PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Januar 2015; ergänzt im Mai 2016.

Zur leistungsfähigen Abwicklung des Verkehrs ist an der Hauptzu- und –ausfahrt am Erbeweg - aus Richtung des Kreisverkehrs kommend - wegen der geringen Entfernung zum Kreisverkehr eine zusätzliche Linksabbiegespur zum Vorhabengrundstück unerlässlich. Sie ist aber durch Ummarkierungsmaßnahmen im vorhandenen Straßenraum einzurichten.



Abb. 8: Linksabbiegespur zwischen Kreisverkehr und Hauptzu- und -ausfahrt zum geplanten Bau- und Gartenmarkt
Ingenieurbüro Steinbrecher + Gohlke

Das in der Verkehrsuntersuchung ermittelte künftige Verkehrsaufkommen basiert auf der Verkehrsprognose der Planfeststellungsunterlagen zur Weiterführung der B 65 und dem ermittelten Neuverkehr des geplanten Bau- und Gartenmarktes. Bis zum Weiterbau B 65 n kann sich das Verkehrsaufkommen dieser Bundesstraße allerdings verändern und zu Modifikationen der in der Verkehrsuntersuchung ermittelten Verkehrsströme im Umfeld des Plangebietes führen.

Die Hauptzu- und –ausfahrt zum Sondergebiet wird im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzt, da sie nur das Vorhabengrundstück erschließt und kein allgemeines öffentliches Verkehrsbedürfnis besteht.

Die Anbindung des Sondergebietes an die Feldstraße (Nebenzu- und –ausfahrt) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da sie der Verbindung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen des Wiesenwegs und der Feldstraße dient und nicht nur der Verkehrsanbindung des Bau- und Gartenmarktes. Die geplante Verkehrsführung bevorrechtigt Fahrzeuge aus und in Richtung Süden, aus der der meiste Verkehr zur Nebenzufahrt kommt bzw. abfließt. Mit dem neuen Straßenverlauf soll die bestehende verkehrstechnisch ungenügende Bestandsituation im Verlauf der Feldstraße (geringe Straßenbreite, Störungen des Verkehrsflusses durch Anliefervorgänge im öffentlichen Straßenraum usw.) verbessert und ein störungsfreier Verkehrsfluss gewährleistet werden.

Für die Anbindung an den Erbeweg nördlich des Kreisels wird ein Bereich festgesetzt, in dem eine Ein- und Ausfahrt möglich ist. Damit werden Beeinträchtigungen des Graben- und Gehölzbereichs an der Westgrenze des Sondergebietes weitgehend vermieden.
Die nördliche Anbindung an den Erbeweg ist vorwiegend für den Lkw-Verkehr vorgesehen, sie soll aber auch als zusätzliche - den Kreisverkehr zu Stoßzeiten entlastende - Ein- und Ausfahrt für den Pkw-Verkehr aus / in Richtung Minden zur Verfügung stehen.
Zur Vermeidung von Verkehrsproblemen nach der geplanten Verlängerung B 65 ist eine gänzliche Beschränkung der Zufahrt auf „rechts rein“ und „rechts raus“ vorgesehen.
Für den Fall, dass vor der Verlängerung B 65 festgestellt wird, dass der Verkehrsfluss auf dem Erbeweg / Meyerweg durch den Pkw-Verkehr der nördlichen Gebietszufahrt zu sehr beeinträchtigt wird, oder dass eine zu hohe Belastung der angrenzenden Mindener Wohngebiete erfolgt, sind Abhilfemaßnahmen mit dem Vorhabenträger abzustimmen und durchzuführen.

Die im Bebauungsplan Nr. 46 nördlich des ehemaligen Bahndamms in Verlängerung des Wiesenwegs festgesetzte Verkehrsfläche entfällt im Zuge der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37.

Eine planungsrechtliche Sicherung der Anbindung an den Kreisverkehr am Erbeweg ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 nicht möglich, weil die Flächen westlich des Geltungsbereichs im Gebiet des Planungsverbandes Klinikum Minden liegen. Über den Kreisverkehr am Knoten der Rampe zur B 65n / Porta-Allee / Erbeweg wird auch das Verbandsgebiet erschlossen. Daher sind die zur Erschießung des Sondergebietes erforderlichen Maßnahmen mit dem Planungsverband abzustimmen. Zu diesem Zweck ist inzwischen eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Kreis Minden-Lübbecke und der Stadt Porta Westfalica über die verkehrliche Anbindung des Sondergebietes an den Kreisverkehrsplatz getroffen worden. In dieser Vereinbarung ist u. a. auch die Sicherung der Erreichbarkeit des Klinikums Minden für Rettungsfahrzeuge geregelt.

Die erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum sollen vom Vorhabenträger finanziert werden, was durch entsprechende Regelungen des Durchführungsvertrags sichergestellt werden soll.
Für den Fall, dass die Funktionsfähigkeit des Kreisverkehrs nach der Umgestaltung für die Verkehrsanbindung des Sondergebietes sich als nicht ausreichend herausstellen sollte, ist eine Vereinbarung der Stadt Porta Westfalica mit dem Vorhabenträger des Bau- und Gartenmarktes vorgesehen, mit der sich dieser zur Umsetzung von behebenden Maßnahmen verpflichtet.

Neben den vorgenannten Maßnahmen sind außerhalb des Plangebietes flankierende Maßnahmen an der Feldstraße und am Kreuzungspunkt Feldstraße / Flurweg vorgesehen.

Die im Plangebiet vorhandene Verkehrsfläche, der Wiesenweg, wird im östlichen Teil als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der mittlere Abschnitt wird – da hier noch einige wenige Grundstücke zu erschließen sind - als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fahrweg“ und der westliche Abschnitt als Teil einer neuen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Portastraße und Erbe-

weg mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Mit der letztgenannten Festsetzung wird auf dem Wiesenweg, an den Wohngrundstücke angrenzen, Durchgangsverkehr zum geplanten Bau- und Gartenmarkt und zum Fachmarktzentrum „Porta Markt“ vermieden.

Ruhender Verkehr

Im Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ werden südlich und westlich des geplanten Gebäudes Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt einerseits den erforderlichen Stellplatzbedarf, andererseits sichert sie im Westen des Sondergebietes eine größere zusammenhängende Freifläche.

Fußgänger und Radfahrer

Die im Bebauungsplan Nr. 46 verfolgte fußläufige Durchgängigkeit vom Wiesenweg zum geplanten Sondergebiet und weiter zum Erbeweg soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 beibehalten werden. Dazu wird die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ im westlichen Teil des Wiesenwegs aus dem Bebauungsplan Nr. 46 übernommen. Im Bereich des künftigen Sondergebietes wird die Fortsetzung der Wegeführung durch eine Regelung im Durchführungsvertrag mit Vorhabenträger gesichert.

9.5. Grünflächen

In die im Westen des Plangebietes bestehende öffentliche Grünfläche wird künftig ein Retentionsfilterbecken integriert (vgl. Kapitel 9.6). Da diese Anlage nicht die gesamte Grünfläche einnimmt, und das umgebende verbleibende Rahmengrün für den Grüncharakter der Fläche prägend ist, wird die Fläche als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt und mit der Festsetzung „Fläche für die Wasserwirtschaft“ überlagert. Die gleiche Festsetzung wird für die Grünfläche mit Entwässerungsgraben am Erbeweg getroffen. Diese Grünfläche wird gegenüber der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 46 im Norden etwas reduziert, um die Ein- und Ausfahrt für den Anlieferverkehr zum Sondergebiet herstellen zu können.

Für die nördlich des Wiesenwegs gelegenen Freiflächen der vorhandenen Baumschule wird die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumschule“ aus dem Bebauungsplan Nr. 46 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 übernommen. Damit wird die bestehende Nutzung gesichert.

Der ehemalige Bahndamm ist zwischenzeitlich in Privatbesitz übergegangen. Es wird jedoch lediglich ein Teilbereich der Bahntrasse als private Grünfläche festgesetzt: der Bereich westlich der Hauptzufahrt. Hier entfällt der Damm im Zuge der Herstellung der Verkehrsanbindung des Sondergebietes an den Kreisverkehr. Die restlichen Flächen des Bahndamms werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen (s. Kapitel 9.7).

9.6. Flächen für die Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser und Elektrizität

Die Versorgung der künftigen Nutzungen im Plangebiet mit Gas, Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das in seinem Umfeld vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Das Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ wird von zwei Versorgungsleitungen (Gas, Wasser) durchquert. Sie verlaufen ausgehend vom Wiesenweg nördlich entlang des Bahndamms und dienen u. a. der Anbindung des Klinikums Minden. Der Verlauf der Trassen ist im Bebauungsplan gekennzeichnet und die erforderliche Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Porta Westfalica festgesetzt. Durch einen zusätzlichen Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Trasse nicht mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern überpflanzt wird.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem; das Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann in die vorhandene Trennkanalisation eingeleitet werden.

Das Oberflächenwasser aus dem Umfeld des Geltungsbereichs wird bisher über Kanäle und Gräben in den Oberlauf des Riehegrabens (Mühlengrabens) abgeleitet. Da die bestehende Einleitung nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen genügt und das zusätzliche Niederschlagswasser aus dem Plangebiet nicht mehr aufnehmen kann, ist im Osten des Plangebietes eine neue Anlage zur Regenwasserbehandlung und -rückhaltung vorgesehen.

Im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Porta Westfalica ist seit der 4. Fortschreibung aus dem Jahr 2010 eine Regenwasserbehandlung für das Gebiet „Zwischen den Dämmen“ ausgewiesen. Die Notwendigkeit einer Regenwasserbehandlung ist bereits aus Vermerken aus dem Jahr 2005 zu entnehmen.
Durch die Wasserrahmenrichtlinie und die gewässerbezogene Betrachtungsweise besteht für die Einleitungen aus dem Gewerbegebiet Barkhausen eine Behandlungspflicht. Da im Gewerbegebiet keine Flächen für mehrere Behandlungsanlagen zur Verfügung stehen, soll eine zentrale Anlage im Bereich „Zwischen den Dämmen“ errichtet werden.

Die Anlage ist westlich des Riehegrabens (Mühlengrabens) geplant; der Bereich östlich des Gewässers bleibt unberührt. Die geplante Anlage besteht aus:

- einem Retentionsbodenfilterbecken (RBF) mit Hochwasserpumpwerk im Norden des Areals,
- einem Regenrückhaltebecken (RRB) mit einem Stauvolumen ca. 1.800 m³ im Süden des Areals nahe des Wiesenwegs,
- ein Regenklärbecken (RKB) mit vorgeschaltetem Trennbauwerk an der Südgrenze des Flurstücks 1075.

Parallel zum Riehegraben (Mühlengraben) ist - ausgehend vom Wiesenweg - ein befahrbarer Betriebsweg vorgesehen.

Die Gesamtkonzeption ist mit der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Landschaftsbehörde sowie dem Wasserverband Weserniederung abgestimmt.

Aufgrund der erforderlichen Fläche wird sich die Anlage über den Großteil der Aue des Riehegrabens (Mühlengrabens) erstrecken und auch Teilflächen der benachbarten Flurstücke in Anspruch nehmen; des Weiteren muss der Bach auf einer Strecke von etwa 50 m nach Osten verlegt werden.

Die notwenigen Flächen - die Flurstücke 791 und 709 am Riehegraben (Mühlengraben), der erforderliche Teilbereich des Flurstücks 1075 sowie eine Restfläche am Nordrand (Flurstück 843 tlw.) – werden im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Retentionsfilterbecken“ festgesetzt. Der Riehegraben (Mühlengraben) selber wird als Bestandteil der Fläche für die Wasserwirtschaft nicht noch separat als Wasserfläche festgesetzt.

Für den Fall, dass die Anlage zur Behandlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers für das Gewerbegebiet Barkhausen noch nicht fertiggestellt ist, wenn der Bau- und Gartenmarkt realisiert ist, gibt es eine Übergangslösung für die Regenentwässerung dieses Grundstückes.

Löschwasser

Die für den Grundschutz erforderlichen Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV und den technischen Regeln des DVGW – Arbeitsblatt W 405 - zu bemessen (§ 44 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW). Auf dieser Grundlage errechnet sich für den ausgewiesenen Geltungsbereich ein Bedarf von mind. 96 m³/h über 2 Stunden (Tabelle 1 Arbeitsblatt W 405 DVGW).

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Löschwasserentnahmestellen (z.B. Hydranten, Saugstellen) zu installieren (§ 1 Abs. 2 FSHG). Diese sind so anzulegen, dass sie in einem Umkreis (Radius) von 300 m, um jedes mögliche Brandobjekt, zur Verfügung stehen (§ 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW; Arbl. W 405 DVGW). Die Abstände der einzelnen Entnahmestellen (abhängige und unabhängige) untereinander sollten das Maß von 120 m nicht überschreiten (§ 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW; Arbl. 331 DVGW).

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

Die Flächen des ehemaligen Bahndammes sind geschützter Landschaftsbestandteil. Die Unterschutzstellung wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Ausgenommen werden die für die Grundstückserschließung erforderlichen Flächen:

- Für die künftige Hauptzu- und -ausfahrt am Erbeweg ist eine Verbreiterung der bestehenden Dammöffnung um ca. 35-40 m erforderlich.
- Zur Verbesserung der Verkehrsführung im Bereich der gesamten Feldstraße wird eine leichte Verschwenkung der Straße im Bereich des abknickenden Verlaufs erforderlich. Dies hat – zusammen mit der Berücksichtigung ausreichender Sichtdreiecke – an der Nebenzu- und –ausfahrt des Son-

dergebietes eine Öffnung des Dammes auf einer Breite zwischen ca. 15 m bis zu 20 m zur Folge. Die Zu- und Ausfahrt selbst beschränkt sich auf die für zwei Fahrstreifen und einen einseitigen Gehweg benötigte Minimalbreite (ca. 9,5 m).

Die verbleibenden Dammflächen werden zur Erhaltung des Biotops und der dort lebenden Tierarten sowie zur Sicherung des prägenden linearen Landschaftselementes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Für die Verbindung zur Feldstraße wurden verschiedene Varianten untersucht, u. a. eine Untertunnelung. Diese Variante wurde jedoch ausgeschlossen, weil eine Tunnelung aufgrund der geringen Höhe und des Querschnitt des Dammes technisch nur bedingt möglich ist. Des Weiteren sprachen Kostengründe dagegen. Daher wird eine offene Querung des Dammes verfolgt.

Der „Durchbruch Feldstraße“ erhielt bereits im Verfahren zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46 die Zustimmung durch die untere Landschaftsbehörde. Mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 46 ist die Schutzfestsetzung in dem Bereich der damaligen Straßenplanung (Breite von 7,5 m) automatisch gelöscht worden. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37 einen geringfügig breiteren Durchbruch vorsieht und in der Nähe des Kreisverkehrs eine zweite Fläche des geschützten Landschaftsbestandteils in Anspruch genommen wird, ist für beide Bereiche eine Zustimmung durch die untere Landschaftsbehörde erforderlich.

Die Auswirkungen der Durchbrüche durch den ehemaligen Bahndamm sind in dem Umweltbericht und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37 beschrieben und bewertet (vgl. Kapitel 7 und 8).

Die überbaubaren Flächen und die Flächen für Nebenanlagen lassen am Nord-, Süd- und Ostrand des Sondergebietes Flächen für eine Begrünung frei, die die bestehende Eingrünung des Gebietes – die gehölzbestandenen Dämme der B 65 n und der ehemaligen Bahntrasse und die Gehölzfläche entlang des Grabens – ergänzen und verbreiten.

Durch die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätze, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt wird, wird eine Eingrünung des Bau- und Gartenmarktes erreicht und zu einer Gliederung und Beschattung der großflächigen Stellplatzanlagen beigetragen.

Die dem Bebauungsplan beigefügte Pflanzliste soll dazu beitragen, dass im Plangebiet landschaftstypische und standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

Mit den vorgenannten Festsetzungen werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden sowie unversiegelte Flächen und Vegetationselemente, insbesondere innerhalb des künftig stark versiegelten Sondergebietes „Bau- und Gartenmarkt", gesichert.

9.8. Festsetzungen nach Landesbauordnung

Gestalterische Festsetzungen sollen Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes vermeiden.

Durch die mit Gehölzen bestandenen Dämme der B 65 n im Norden, die ehemalige Bahntrasse im Süden, die Feldhecke im Westen und die Gehölzbestände der Baumschule und am Riehegraben (Mühlengraben) in Osten, bildet das Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ einen in sich geschlossener Landschaftsteil, der von außerhalb praktisch nicht einsehbar ist. Aufgrund dessen werden in diesem Sondergebiet höhere bzw. höher angebrachte (oberer Fassaden- / -dachbereich) zugelassen und auch einige Werbeanlagen an den Grundstückzufahrten außerhalb des Sondergebietes „Bau- und Gartenmarkt" zugelassen. Die Werbeanlagen werden aber bezüglich ihrer Anzahl und Größe begrenzt.

An der Hauptzufahrt zum Sondergebiet „Bau-und Gartenmarkt“ wird die Aufstellung eines Werbepylons mit drei Werbetafeln an der Mastspitze ermöglicht. Durch die Festsetzung des Standortes als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Werbeanlage“ und die Begrenzung der zulässigen Höhe auf 19,50 m über dem natürlichen Gelände wird einerseits der erforderlichen Signalwirkung Rechnung getragen, andererseits werden die Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild so weit wie möglich begrenzt.

Der mit der Errichtung des Werbepylons verbundene Eingriff in das Landschaftsbild wurde in einer speziellen und eigenen Untersuchung[6] bewertet und quantifiziert. Sie erbrachte als Ergebnis, dass sich die Sichtbarkeit des Werbepylons unter Berücksichtigung sichtverschattender Elemente wie Gehölze und Gebäude allenfalls auf die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen nördlich der B 65 n sowie die Parkplatzflächen des südwestlich gelegenen Klinikums beschränken wird. Auf Basis der ermittelten Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes innerhalb der Wirkzone und der ästhetischen Erheblichkeit des Eingriffs durch den geplanten Werbepylon (Wert 4 auf einer Skala von 1 bis 10) wurde für die erheblichen landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen im Eingriffsgebiet der Kompensationsflächenumfang errechnet (vgl. Kapitel 10).
Die Entfernung zwischen dem geplanten Standort des Werbepylons und der nächstgelegenen Wohnbebauung am Wiesenweg beträgt ca. 350 m, zu den nächsten Wohngebieten der Stadt Minden ca. 450-500 m und zum Klinikum Minden mehr als 500 m. Trotz der großen Entfernung soll bezüglich der Beleuchtung des Werbepylons eine lichttechnische Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Ggf. erforderliche immissionsmindernde Maßnahmen (z. B. Begrenzung der Lichtleistung) werden dann als Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen.

Die Außenlagerfächen des Bau-und Gartenmarktes müssen zur Verhinderung von Diebstählen mit einer ca. 3,50 m hohen Einfriedung umgeben werden. Unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes wird dafür nur ein kaum wahrnehmbarer Stabgitterzaun zugelassen. Ein festgesetzter Abstand von mind. 10 cm zwischen

---

6 Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild im Zusammenhang mit der Errichtung eines Werbepylons im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 in Porta Westfalica. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Warstein, Oktober 2015.

Boden und Zaun ermöglicht kleineren Säugetieren eine Besiedelung der Flächen im Plangebiet.

Weitere Gestalterische Regelungen, insbesondere zu Dachneigungen, Fassadenmaterialien, die zu einem einheitlichen Bild im Plangebiet und seinem Umfeld beitragen sollen, werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger getroffen.

10. Eingriffsregelung

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Im Rahmen der Umweltprüfung[7] wurde untersucht, ob durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in Kapitel 7 dargestellt.

Da das Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46 nicht umgesetzt wurde und keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt wurden, wurde bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nicht das bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 46) und das künftige Planungsrecht (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37) verglichen, sondern der aktuelle Bestand in Ansatz gebracht.

In der Umweltprüfung werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen auf folgende Schutzgüter benannt:

- Mensch: Maßnahmen zur Minderung vor Schallimmissionen, die von Stellplatzanlagen, Lkw-Anlieferung, technischen Aggregaten und Anlagen usw. ausgehen (vgl. Kapitel 12),
- Tiere:
  - Maßnahmen zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und der Quartiere von Fledermäusen bei der Räumung von Vegetationsflächen (vgl. Kapitel 8) sowie
  - Regelungen zu Bauarbeiten an Gräben, zum Durchbrechen des Bahndamms sowie bei Baufeldräumungen und Bauarbeiten zum Schutz der Lebensräume der Bergmolche (gem. BNatSchG und Bundesartenschutzverordnung als europäische Amphibienart besonders geschützt),
  - Maßnahmen zum Schutz des Bergmolches und anderer Amphibienarten im Bereich der geplanten Zufahrten des ehemaligen Bahndammes,
  - Regelungen zur Außenbeleuchtung und des Bauvorhabens zum Schutz von Insekten,
- Pflanzen: Regelungen bezüglich von Baumaßnahmen zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in Vegetationsbestände,

---

7 Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „Sondergebiet zwischen den Dämmen“ in Porta Westfalica. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Warstein, Mai 2016.

- Wasser: Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und der Fließgewässer vor Verunreinigung bei Bauarbeiten,
- Kultur und Sachgüter: Regelungen zur archäologischen Untersuchung der von Baumaßnahmen betroffenen Flächen mit vorgeschichtlichen Funden und Befunden.

Die im Umweltbericht benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden weitgehend als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen oder werden Regelungsbestandteil des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger.

Auch nach Umsetzung der Minderungsmaßnahmen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. In der Eingriffsbilanzierung wurde ein Biotopwertdefizit ermittelt von

- 87.530 Biotoppunkten für den Westteil des Plangebietes, d. h. ohne Retentionsbodenfilter und Regenrückhaltebecken,
- 10.328 Biotoppunkten für den östlichen Teilbereich, der den Retentionsbodenfilter und das Regenrückhaltebecken umfasst,
- 97.858 Biotopwertpunkten für das Gesamtgebiet.

Die spezielle Untersuchung zur Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild im Zusammenhang mit der Errichtung eines Werbepylons im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 (vgl. Kapitel 9) ergab einen Flächenbedarf von 1.006 m² für landschaftsästhetische Kompensationsmaßnahmen, d. h. Maßnahmen, die das Erlebnis von Eigenart, Naturnähe und / oder Vielfalt fördern.

Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 sind im Plangebiet selber nicht vollständig möglich und müssen daher außerhalb erfolgen.

Die notwendigen landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen für den Westteil des Plangebietes (Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt) sollen in erster Linie auf dem Grundstück des Vorhabenträgers in Porta Westfalica, Gemarkung Eisbergen, Flur 5, Flurstück 213 durchgeführt werden.

Da davon auszugehen ist, dass auf diesem Grundstück die notwendigen rund 85.400 Biotoppunkte nicht vollständig darstellbar sind, und zusätzlich ein Flächenbedarf von ca. 1.000 m² für landschaftsästhetische Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich für den Werbepylon besteht, wurden weitere Kompensationsmöglichkeiten ermittelt. In Frage kommen (nach Abstimmung mit der Stadt und der unteren Landschaftsbehörde):

- Renaturierungsmaßnahmen am Mühlengraben entweder im Barkhausen, Flur 5, oder alternativ auf Mindener Gebiet, jeweils auf vom Vorhabenträger zu erwerbenden Grundstücken
- Renaturierungsmaßnahmen am Weserufer in Barkhausen
- Weitere Maßnahmen:
  - Anlegung von Blenken an der Weser im Ortsteil Neesen,
  - Maßnahmen für Amphibien,
  - Maßnahmen für das Landschaftsbild,
  - Maßnahmen zur Verbesserung des Biotopverbundes,

- Maßnahmen zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie an Gewässern.

Sollte trotz der vorgenannten Kompensationsmöglichkeiten kein vollständiger Ausgleich realisierbar sein, ist im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger eine Regelung getroffen worden, dass für verbleibende Kompensationsmaßnahmen Ausgleichzahlungen vom Eingriffsverursacher an die Stadt Porta Westfalica geleistet werden.

Die Kompensationsmaßnahmen für den Ostteil des Plangebietes (Retentionsbodenfilter und Regenrückhaltebecken) erfolgt in Abstimmung mit der Stadt und der unteren Landschaftsbehörde.

11. 11. Klimaschutz und Klimaanpassung

Laut Umweltbericht wird die kleinklimatische Situation im Plangebiet durch die vorhandene Ackerfläche und die angrenzenden Grünflächen geprägt, d. h. von Flächen, über denen Kaltluft entsteht. Im Plangebiet fließt die Kaltluft aber aufgrund des fehlenden Gefälles nicht ab. Die Gehölzbestände in den Randbereichen des Plangebietes bremsen die Windgeschwindigkeit und sorgen u. a. für einen ausgeglichenen Tagesgang der Temperatur.
Klimatische Lastflächen stellen die Gewerbeflächen südlich und die B 65 n nördlich des Plangebietes dar.

Mit der Überbauung im Sondergebiet, aber auch der Herstellung der Regenwasserbehandlungsanlage, werden die mikroklimatischen Bedingungen im Plangebiet verändert. Kaltluft produzierende Freiflächen mit klimagünstiger Ausgleichsfunktion sowie Vegetationsbestände entfallen, was zu einer lokaler Wärmeerhöhung und einem verminderten Luftaustausch führen wird.

Durch die Festsetzung von Grünflächen und von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können die dort vorhandenen Gehölzbestände ihre kleinklimatisch ausgleichende Wirkung aber weitgehend behalten und die Grünflächen die klimatische Ausgleichsfunktion der überplanten Ackerfläche und Vegetationsbestände weiter übernehmen.

12. Immissionsschutz

Durch die Standortwahl für den Bau- und Gartenmarkt direkt an einer Zufahrt zur B 65 n sowie in räumlicher Nähe zu den bestehenden Sonder- und Gewerbegebieten südlich des Plangebietes können die vorhandenen infrastrukturellen Ausstattungen genutzt werden. Durch die Nähe zur B 65 n wird der zusätzlich anfallende Transport- und Kundenverkehr von den umliegenden Siedlungsbereichen weitestgehend fern gehalten.

Aufgrund der vorgenannten Standortfaktoren sind die Flächen im Plangebiet und seinem Umfeld aber auch durch stoffliche Belastungen sowie Lärmimmissionen vorgeprägt.

Von den geplanten Nutzungen im Sondergebiet werden Lärmemissionen ausgehen verursacht durch Pkw- und Lkw-Verkehr, Gabelstaplerbetrieb, die Nutzung von Einkaufswagen im Außenbereich sowie durch technische Aggregate und Anlagen des Gebäudes (Abluft, Heizung).

Um Informationen über die künftigen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld - insbesondere empfindliche Nutzungen wie Wohn-, Büro- und Krankenhausnutzungen - zu erhalten, wurde eine schalltechnische Untersuchung[8] durchgeführt. Sie erbrachte folgende Ergebnisse: Die vorgegebenen, um 6 dB(A) reduzierten (= Abschlag wegen gewerblicher Vorbelastung) Immissionsrichtwerte werden an den betrachteten Immissionspunkten tags unterschritten bzw. an einem Immissionspunkt erreicht. Auch der Vergleich des ermittelten Spitzenpegels mit dem zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm zeigte, dass dieser an allen betrachteten Immissionspunkten zur Tageszeit unterschritten wird. Dies gilt jedoch nur unter Berücksichtigung der in der Untersuchung ausgeführten Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Rahmenbedingungen, von denen die wichtigsten im Folgenden aufgeführt sind:

- Einhaltung der geplanten Anlieferzeiten (6-19 Uhr) und Betriebszeiten (8-20 Uhr),
- Nutzung der Stellplatzanlagen und des Lkw-Anlieferbereichs sowie Lkw- und Lieferwagenanlieferung nicht zur Nachtzeit (22-6 Uhr),
- Verzicht auf geräuschintensive Veranstaltungen auf den Stellplatzanlagen sowie auf eine Außenrufanlage,
- Einhaltung der angegebenen Schallleistungspegel der technischen Aggregate und Anlagen,
- Einhaltung der vorgegebenen Standorte für die technischen Anlagen.

Die benannten Schallschutzmaßnahmen werden daher in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, zum Teil aber auch Bestandteil des Durchführungsvertrags mit dem Vorhabenträger.

13. Bodenschutz

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

Bei dem Boden im überwiegenden Teil des Plangebietes handelt es sich laut Umweltbericht um eine Parabraunerde. Dieser Bodentyp wird in Bezug auf seine Fruchtbarkeit, Regelungs- und Pufferfunktion als besonders schutzwürdig eingestuft.
Durch die Bebauung im Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ sowie die Errichtung der Regenwasserbehandlungsanlage kommt zu einem Verlust besonders von Parabraunerde.

---

8 Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan für einen geplanten Obi-Baumarkt in Porta Westfalica. DEKRA Automobil GmbH, Oktober 2015.
Die leichte Veränderung der Trassenführung der Feldstraße vom Entwurf zum erneuten Entwurf hat in schalltechnischer Hinsicht nur geringe Auswirkungen, daher war eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung vom Oktober 2015 nicht erforderlich.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche im Osten des Plangebietes können die natürlichen Böden im Umfeld der geplanten Regenwasserbehandlungsanlage aber langfristig erhalten bleiben.

Die Flächen im Westen des Geltungsbereiches sind allerdings bereits bebaubar, bislang wurde das bestehende Planungsrecht nur noch nicht umgesetzt. Bei der geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 handelt es sich daher nicht um eine Neuinanspruchnahme von planungsrechtlich nicht bebaubaren Flächen.
Zudem wird mit der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 der geschlossene Siedlungsbereich so erweitert, dass vorhandene Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können und Synergieeffekte zu dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet Barkhausen erzielt werden können.

Altlastenverdachtsflächen

Am südlichen Rand des Plangebietes besteht aufgrund der Nutzung einer Teilfläche (Flurstücke 1076 und 1075 tlw.) als Baumschule unter Beachtung von § 2 Abs. 6 BBodSchG ein Altlastenverdacht. Erfahrungsgemäß werden an solchen Standorten Herbizide in nicht unrelevanten Mengen verwendet. Im Zuge einer Umnutzung oder im Zusammenhang mit Tiefbauarbeiten sind auf der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Fläche Bodenuntersuchungen notwendig, um eine fach- und sachgerechte Entsorgung zu gewährleisten. Die Ergebnisse sind unaufgefordert der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke vorzulegen.

Der Kreis Minden-Lübbecke übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit des Altlastenkatasters. Sollten bei Tief- und Umbaumaßnahmen Boden-, Bodenluft- oder Grundwasserverunreinigungen aufgefunden werden, sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Minden-Lübbecke, Umweltamt) gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

Weitere Altlastverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Grundwasser

Ca. 60 m nördlich des Plangebietes befinden sich das Wasserschutzgebiet „Minden-Portastraße“ mit den Zonen IIIA und IIIB und - weitgehend deckungsgleich - das Heilquellenschutzgebiet „Minden-Boelhorst“ Schutzzone C.

Bei einer Grundwasseruntersuchung[9] im Bereich des Sondergebietes „Bau- und Gartenmarkt“ sowie im westlichen Bereich des geplanten Retentionsbodenfilters wurden im Mai 2015 Grundwasserstände zwischen ca. 2,60 m und 3,90 m unter Gelände ermittelt.

Durch das geplante Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Es kann in Abhängigkeit von der Art der Oberflächenentwässerung durch die Überbauung derzeitiger Freiflächen zu einer flächenspezifischen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen. Die Oberflächenentwässerung des Sons-

9 Neubau OBI in Porta Westfalica, OT Barkhausen, Erbeweg – Baugrunduntersuchungen, Baugrund- und Gründungsbeurteilung. IHG Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut. Hannover Juli 2015.

tigen Sondergebietes erfolgt über einen Retentionsbodenfilter, wodurch eine Grundwasserneubildung erfolgen kann.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet verlaufen der Riehegraben (Gewässer II. Ordnung) und zwei namenlose Gewässer. Durch die Festsetzung von Grünflächen wird der Verlauf der Gewässer langfristig gesichert. Allerdings ist im Bereich der Zufahrten zum Areal des geplanten Bau- und Gartenmarktes eine Verrohrung der Gräben und im Bereich der geplanten Regenwasserbehandlungsanlage eine teilweise Verlegung des Riehegrabens (Mühlengrabens) notwendig.

14. Hinweise

14.1. Kampfmittel

Eine Kampfmittelgefährdung ist laut der Bezirksregierung Arnsberg nach den zurzeit vorliegenden Unterlagen nicht bekannt (keine Bombardierung).

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten dennoch verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu benachrichtigen.

14.2. Bodenschätze / Rohstoffvorkommen

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerkfeld „Preußische Klus“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Minden“. Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist kein Abbau von Mineralien im Bereich des Änderungsgebietes dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen.

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren erlaubt. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden alle öffentlichen Belange geprüft.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Bergwerksfelder „Porta II“ und „Häverstädt“, er reicht jedoch im Norden bis ca. 20 m an das Bergwerksfeld „Porta II“ und im Westen bis ca. 20 m an das Feld „Häverstädt“ heran.

Im Bebauungsplan wird auf die Lage innerhalb bzw. in der Nähe der vorgenannten Bergwerksfelder hingewiesen.

14.3. Denkmalschutz /-pflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Ein Areal im Osten des Plangebietes ist jedoch unter vorläufigen Denkmalschutz gestellt (siehe unten).

Im Umfeld des Geltungsbereichs – auf der Klinikumsbaustelle und am Riehegraben – sind jedoch wiederholt germanische Siedlungsreste oder Funde aus der römischen Kaiserzeit und des Mittelalters entdeckt worden. Im Zusammenhang mit der Wittekindsburg auf dem Kammzug des Wiehengebirges haben die Siedlungen Barkhausen und Aulhausen bereits früh Bedeutung gehabt, sodass auch Funde aus dieser Zeit im Plangebiet nicht unwahrscheinlich sind. Zudem könnte auch das 2008 entdeckte römische Lager in Wesernähe Auswirkung auf das Gebiet gehabt haben. Neben Oberflächenfunden wurden im Rahmen eines Sondageschnittes im Osten des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auch Grabungsfunde gemacht.

Aufgrund dieser Vorinformationen wurden im Mai 2015 auf dem Vorhabengrundstück (Flurstück 1075) Suchschnitte angelegt. Dabei kamen im östlichen Bereich des Flurstücks Befunde einer eisenzeitlichen, wahrscheinlich kaiserzeitlichen Siedlung (2-3. Jh. n. Chr.) auf einer Fläche von rd. 10.000 m², und im westlichen Bereich zwei Einzelbefunde zutage.

Weil es im Boden Spuren einer Besiedlung sowie Brandgräber enthält, die bereits in den ersten Jahrhunderten n. Chr. existierte, ist es für die Geschichte des Menschen bedeutend. Daher das Flurstück 1075 als Bodendenkmal „Gosekamp“ unter der Bezeichnung DKZ 3719,196 im Juli 2015 unter vorläufigen Denkmalschutz gestellt worden.
Das Bodendenkmal stellt eine für die archäologisch-historische Forschung wichtige Quelle dar, sodass wissenschaftliche Gründe für die Erhaltung sprechen, da die Auswertung neue und weitergehende Kenntnisse vermittelt, die auf keinem anderen Wege zu gewinnen sind.
Im Zuge der Bauvorbereitung werden zzt. auf dem Grundstück Grabungen durchgeführt. Nach Beendigung der Grabung mit Sicherung eventueller Funde kann das Grundstück bebaut werden.

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 sind noch nicht untersucht worden. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 wurde daher der Hinweis aus dem Bebauungsplan Nr. 46 übernommen, dass die Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) bei Erdarbeiten gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt Porta Westfalica oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

14.4. Bundesstraße B 65

Um Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs auf der B 65n zu vermeiden, ist in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass Werbeanlagen in einer Entfernung von 20 bis 40 m von der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone) gemäß § 9 (2) FStrG der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW bedürfen.

14.5. Richtfunkstrecken

Über das Plangebiet führt die Richtfunktrasse 305556238, die beeinträchtigt wird, wenn Gebäude oder Baukonstruktionen eine Höhe von 15 m überschreiten. Auch Baukräne dürfen nicht in diese Richtfunktrassen hineinragen.

Durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe von maximal 61,00 m ü. NN im Sondergebiet, was einer Gebäudehöhe von 12,35 m über der Bezugsebene von 48,65 m ü. NN entspricht, ist gewährleistet, dass die Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.
Für den an der Hauptzufahrt zum Sondergebiet ermöglichten Werbepylon wird im Bebauungsplan eine Höhe von max. 19,5 m über natürlichen Terrain ermöglicht. Die festgesetzte Fläche für den Pylon liegt jedoch mehr als 200 m von der Richtfunktrasse entfernt.

Bei der im Flächennutzungsplan dargestellten, von Nordwesten nach Südosten über das Plangebiet verlaufenden Richtfunktrasse, handelt es sich um eine gesicherte Trasse. Nach den beiden Beteiligungsverfahren gemäß §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB scheint es, dass sie keine Relevanz mehr besitzen. Daher sind diese gesicherten Richtfunktrassen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nachrichtlich übernommen worden.

14.6. Hubschrauberlandeplatz

Der im Plangebiet vorgesehene Standort für einen Werbepylon liegt im Flugkorridor (Anflugbereich) des Hubschrauberlandeplatzes am Klinikum Minden.

Laut der Bezirksregierung Münster (Schreiben vom 06.01.2016) besteht für den Hubschrauberlandeplatz kein Bauschutzbereich gem. § 17 Luftverkehrsgesetz und für die Errichtung des Werbepylons ist – da die Höhe des Pylons unterhalb von 100 m bleibt – keine Zustimmung der Deutschen Flugsicherung erforderlich.

15. Realisierung / Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Die aus dem Projekt resultierenden Maßnahmen zur sozialen und technischen Infrastruktur gehen ebenfalls zu Lasten des Vorhabenträgers. Ent-

sprechende vertragliche Regelungen sollen bis zum Satzungsbeschluss in einem Erschließungsvertrag getroffen werden.

Der Stadt Porta Westfalica entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Anlage zur Niederschlagswasserbehandlung (Retentionsbodenfilter und Regenrückhaltebecken). Die Stadt Porta Westfalica ist für die notwendigen Vorbehandlungsmaßnahmen vor der Einleitung in den Riehegraben verantwortlich. Die Baukosten betragen nach derzeitigem Planungsstand rd. 1.800.000 €. Etwa 360.000 € entfallen auf das Vorhaben „Zwischen den Dämmen“, wobei ein Teil durch die Erhebung von Kanalanschlussbeiträgen gedeckt wird.

16. Gesamtabwägung

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

In den vorausgegangenen Kapiteln der Begründung sind die verschiedenen zu berücksichtigenden Belange unter Einzelgesichtspunkten erläutert und abgewogen worden. An dieser Stelle erfolgt eine Gesamtabwägung, die einerseits Veränderungen der Planung als Ergebnis der Abwägungen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erläutert, andererseits Gesamtzusammenhänge verdeutlicht.

Den Ausgangspunkt dieser Abwägungsentscheidung markieren die folgenden Eckpunkte:

Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld, hat bei Beginn des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 den Planbereich westlich des Riehegrabens (Mühlengrabens) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Da die geplante Verkaufsfläche des Einzelhandelsvorhabens von ca. 11.000 m² die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, ist eine Umsetzung des Bau- und Gartenmarktes nur in einem Sondergebiet möglich. Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel sind gemäß dem LEP NRW jedoch nur innerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) zulässig. Somit wurde zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Porta Westfalica ein Regionalplanänderungsverfahren erforderlich.

Die Stadt Porta Westfalica hat den Antrag auf Änderung des Regionalplans vor folgendem Hintergrund gestellt: Porta Westfalica ist im Landesentwicklungsplan NRW als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit obliegt der Stadt die Aufgabe, einen größeren Verflechtungsbereich mit Gütern des gehobenen Bedarfs zu versorgen. Im Bereich Bau- und Gartenmarkt, verfügt die Stadt derzeit aber über keine eige-

nen Angebotsstrukturen, da der Toom- und der Max-Bahr-Baumarkt in Porta Westfalica entfallen sind. Durch die Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenmarktes am Erbeweg soll dem Versorgungsdefizit Rechnung getragen und zur Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum beigetragen werden.

Als Standort für den geplanten Bau- und Gartenmarkt ist das Gewerbegebiet Barkhausen vorgesehen, in dem bereits diverse großflächige Einzelhandelsnutzungen in einem Fachmarktzentrum angesiedelt sind. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 zielt die Stadt Porta Westfalica darauf ab, dieses Fachmarktzentrum durch den Baumarkt zu ergänzen und weiter zu qualifizieren und die Baumarktsituation im Stadtgebiet neu zu strukturieren (Aufgabe von zwei Märkten und Zusammenfassung in einem Markt in einer den heutigen Anforderungen etwa entsprechenden Größe).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 ist Teil einer Umstrukturierung im Ortsteil Barkhausen, mit der die Stadt Porta Westfalica darauf abzielt,

- Fachmarktansiedlungen in das bestehende Sondergebiet „Porta Markt“ und den nördlich angrenzenden, verkehrlich gut angebunden Bereich zu lenken, der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 nun als Sondergebiet dargestellt werden soll,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Gegenzug durch die 2. Änderung des Bebauungsplans 2.2.1 in einem als festgesetzten nutzungseingeschränkten Gewerbegebiet auszuschließen und für klassisches Gewebe vorzuhalten (vgl. 2. Änderung des B-Plans 2.2.1).

Im Ortsteil Barkhausen stehen bislang keine ausreichend großen Sondergebietsflächen zur Verfügung. In den letzten Jahren sind zwar mehrere großflächige Einzelhandelsstandorte aufgegeben worden. Die aufgegebenen Areale sind jedoch wegen des Flächenbedarfs, der Verkehrsanbindung usw. für den geplanten Bau- und Gartenmarkt nicht geeignet.
Eine Errichtung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes an anderer Stelle der Stadt Porta Westfalica ist nicht möglich, da alternative Standorte nicht zur Verfügung stehen. Es wurden Areale an der Sandstraße sowie an der Platten Weide untersucht; beide kamen aus verschiedenen Gründen aber nicht in Frage.

Als Standort für den geplanten Bau- und Gartenmarkt wurde mit dem Gelände „Zwischen den Dämmen“ in Barkhausen explizit eine Fläche gewählt, für die bereits Planungsrecht besteht (B-Plan Nr. 46), sodass eine Entwicklung neuer Bauflächen vermieden wird. Die Fläche ist bereits bebaubar, bisher wurde das bestehende Planungsrecht nur noch nicht umgesetzt. Des Weiteren ist durch die direkte Anbindung an die B 65n ist eine sehr gute verkehrliche Erschließung für den Liefer- sowie den Kundenverkehr gegeben.

Interkommunale Abstimmung

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Keine Gemeinde darf von ihrer Planungshoheit rücksichtslos zum Nachteil der anderen Gemeinde Gebrauch machen. Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinde dürfen durch eine bauleitplanerische Entscheidung nicht verursacht werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenmarkt geschaffen werden. Um eine marktgerechte Aufstellung des Vorhabens gewährleisten zu können, ist eine Verkaufsfläche von ca. 11.000 m² erforderlich.

Im aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Porta Westfalica wird hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, wie einem Bau- und Gartenmarkt, empfohlen, diese an Sonder- / Fachmarktstandorten, wie dem Fachmarktzentrum „Porta Markt“, anzusiedeln.

Als Beurteilungsgrundlage für die Einschätzung, ob die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens städtebauliche Beeinträchtigungen im Einzugsgebiet des geplanten Bau- und Gartenmarktes – den Städten Porta Westfalica, Minden, Bad Oeynhausen, Bückeburg, Bad Eilsen und Rinteln – hervorrufen wird, und ob das großflächige Einzelhandelsvorhaben den landesplanerischen Vorgaben entspricht, ist eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse10 eingeholt worden. Die Analyse berücksichtigt die aktuellen Angebots- und Nachfragestrukturen im relevanten Untersuchungsraum.
Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse kommt für die Gesamtverkaufsfläche als auch für die Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben keine städtebaulichen Schädigungen des relevanten Besatzes gegenüber den städtebaulich relevanten Angebotsstrukturen innerhalb schützenswerter Lagen festgestellt werden können.

Einer besonders sorgfältigen Betrachtung im Rahmen der städtebaulichen Abwägungsentscheidung bedürfen die städtebaulichen Auswirkungen der Planung für das unmittelbar benachbart gelegene Mittelzentrum Minden. Aufgrund der direkten Nachbarschaft der beiden Mittelzentren Porta Westfalica und Minden sind Überschneidungen der Versorgungsbereiche nicht vermeidbar und das vorhandene Einkaufszentrum „Porta-Markt“ hat schon jetzt als Einkaufsstandort eine besondere Attraktivität, die durch den geplanten Baumarkt noch gesteigert wird.

Allerdings ist im vorliegenden Fall bei der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen, dass der bislang vorhandene Baumarkt am Flurweg (Max Bahr mit ca. 7.000 m² Verkaufsfläche) aufgegeben wurde, und durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.2.1 die Ansiedlung einer weiteren großflächigen Einzelhandelseinrichtung an dessen Stelle ausgeschlossen worden ist. Durch die Schlie-

10 Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Baumarkt-Planung in der Stadt Porta Westfalica. BBE – Standort- und Kommunalberatung. Münster, August 2015. Ergänzende Stellungnahmen vom 23.09.2015 und 11.01.2016

ßung dieses Baumarktes und eines weiteren, südlich im Fachmarktzentrum gelegenen Baumaktes (TOOM), entstehen mit dem neuen Bau- und Gartenmarkt nicht gänzlich zusätzliche Verkaufsflächen in diesem Einzelhandelssegment, sondern er kompensiert die kürzlich erfolgte Aufgabe von Baumarktstandorten.
In der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wurde für „die ehemaligen Betreiber TOOM und MAX BAHR in Porta Westfalica insgesamt ein baumarktrelevantes Umsatzvolumen von rd. 10 Mio. € - 13 Mio. € angenommen, das durch die Schließungen freigesetzt worden und den weiteren Anbietern zugutegekommen ist. Durch den geplanten Bau- und Gartenmarkt wird laut Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ein baumarktrelevantes Umsatzvolumen von maximal 14,8 Mio. € am Standort Porta Westfalica gebunden, gleichwohl im Saldo lediglich 2,0 Mio. € bis 5,0 Mio. € an „Mehr-Umsatz“ erwirtschaftet werden.“

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass in dem jetzt geplanten Bau- und Gartenmarkt ein nicht unerheblicher Anteil der Verkaufsflächen nicht für den Verkauf an Endkunden, sondern an Handwerker usw. vorgesehen ist.

In der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wurden für die Stadt Minden folgende Umlenkungswirkungen bei dem Kernsortiment (Bau & Garten) ermittelt:
„Während die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem Hauptzentrum der Stadt Minden unterhalb der Messbarkeitsschwelle liegen, sind gegenüber den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen mit rd. 3,1 % Umverteilungseffekte feststellbar. Hierbei handelt es sich um Umverteilungen gegenüber den planerisch ausgewiesenen Nahversorgungszentren der Stadt, die gemäß ihrer städtebaulichen Versorgungsfunktion in erster Linie der Nahversorgung dienen. Vorhabenrelevante Sortimente sind hier in der Regel nicht bzw. nur als ergänzendes Randsortiment vorzufinden.
Absatzwirtschaftlich betroffen ist im Umkehrschluss vorrangig der Versorgungsbereich Königsstraße / Gesellenweg mit dem dortigen CEN-TRAL Gartencenter sowie u. a. einem HAMMER-Fachmarkt. Allerdings liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen deutlich unterhalb der definierten Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %, so dass städtebaulich negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.“
“In der Stadt Minden sind mit 17,3 % die größten Umverteilungseffekte gegenüber den weiteren Baumarktbetreibern (hier: insb. OBI, TOOM) in den sonstigen Standortlagen zu erwarten. Aufgrund der jeweiligen nicht integrierten und damit auch städtebaulich nicht schützenswerten Lagen handelt es sich hier (..) um eine wettbewerbliche Beeinträchtigung, welche grundsätzlich einer städtebaulichen Abwägung zugänglich ist.“
Aufgrund der räumlichen Nähe sowie des gleichen Betreiberformats sind in der Stadt Minden auch hier „absatzwirtschaftliche Beeinträchtigungen insbesondere gegenüber dem OBI-Markt zu erwarten. Durch die Vorhabenrealisierung kann die mittel- bis langfristige Schließung dieses Marktes zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden, ist jedoch aufgrund des gleichen Betreibers zunächst eine betriebliche und weniger eine städtebaulich relevante Entscheidung.“
Die Umlenkungswerte bei den überwiegend zentrenrelevanten Randsortimenten, die im geplanten Bau- und Gartenmarkt vorgesehen sind, liegen in Minden deutlich unter den Schwellenwerten, teilweise sogar unterhalb der Meßbarkeitsschwelle.

Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 werden den Belangen der Städte im Einzugsgebiet des geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhabens Rechnung getragen: Die Verkaufsfläche wird auf maximal 11.000 m² beschränkt, die im Einzelnen zulässigen Kernsortimente werden festgesetzt und die Randsortimente begrenzt. Die Sortimente, die als Kern- und Randsortimente zugelassen werden, sind aus der Sortimentsliste der Stadt Porta Westfalica abgeleitet. Durch die Reglementierung der Sortimente wird einerseits das gewünschte Warenangebot gewährleistet, andererseits werden Sortimente ausgeschlossen bzw. begrenzt, die die schützenswerten Standortlagen in der Stadt Porta Westfalica sowie den anderen im Einzugsbereich des geplanten Bau- und Gartenmarktes gefährden könnten.
Das Kernsortiment, das den Großteil der Verkaufsflächen einnimmt, umfasst nur nicht zentrenrelevante Sortimente. Das Randsortiment beinhaltet z. T. zentrenrelevante Sortimente, die aber inhaltlich und funktional mit einem Bau- und Gartenmarkt verknüpft sind und das Hauptsortiment abrunden. Aufgrund der Zentrenrelevanz werden diese Randsortimente jedoch auf einen kleinen Teil der Verkaufsfläche, auf knapp 8 %, beschränkt.

Verkehr

Bei der Abwägung der Belange des Verkehrs musste Folgendes berücksichtigt werden:

- die Gewährleistung einer für die Zweckbestimmung des Gebietes leistungsfähigen und für die umliegenden Erschließungsstraßen unproblematischen Verkehrsanbindung
- die räumliche Nähe der geplanten Anbindung zum Kreisverkehr; insbesondere um dort Rückstau zu vermeiden,
- die künftige Entwicklung des Verkehrs, insbesondere auch hinsichtlich eines möglichen Weiterbaus der B 65n.

Die Anbindung des geplanten Bau- und Gartenmarktes an das örtliche Straßennetz ist – als Ergebnis einer Verkehrsuntersuchung11 - von zwei Seiten aus vorgesehen: vom Erbeweg sowie der Feldstraße. Der PKW-Verkehr soll über eine Anbindung an den Erbeweg (Hauptzu- und –ausfahrt) nahe des Kreisverkehrs, und damit der Zufahrt zur B 65 n, sowie über eine Anbindung an die Feldstraße (Nebenzu- und -ausfahrt) fließen. Der Anlieferverkehr soll über eine separate Anbindung an den Erbeweg nördlich vom Kreisverkehr abgewickelt werden. Die nördliche Anbindung ist vorwiegend für den Lkw-Verkehr vorgesehen, sie soll aber auch als zusätzliche - den Kreisverkehr zu Stoßzeiten entlastende - Ein- und Ausfahrt für den Pkw-Verkehr aus / in Richtung Minden zur Verfügung stehen.

Eine Verkehrsanbindung aus nördlicher Richtung ist aufgrund der B 65n sowie fehlender Anknüpfungsmöglichkeiten an das jenseits davon vorhandene Straßennetz nicht möglich. Eine Erschließung aus östlicher Richtung ist insbesondere wegen der damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen nicht geboten.

11 Verkehrliche Erschließung - Neubau geplanter Bau- / Gartenmarkt am Erbeweg Stadt Porta Westfalica, OT Barkhausen. PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Januar 2015; ergänzt im Mai 2016.

In der Verkehrsuntersuchung wurde eine Erschließung mit und ohne Zufahrtsmöglichkeit über die Feldstraße geprüft und festgestellt, dass ohne die zusätzliche Anbindung an die Feldstraße nur eine bedingte Leistungsfähigkeit des Knotens Erbeweg gegeben wäre. Die Anbindung an die Feldstraße fungiert insbesondere als Verbindungsstraße zwischen den vorhandenen Fachmärkten und dem neuen Bau- / Gartenmarkt und damit zur Abwicklung der Verkehre zwischen den einzelnen Teilen des Fachmarktzentrums. Des Weiteren dient sie als Ein- und Ausfahrt für Kunden aus / in süd(öst)licher Richtungen. Die zweite Erschließungsmöglichkeit führt damit zu einer deutlichen Entlastung der Zufahrt Erbeweg. Dies ist von besonderer Relevanz, weil über den Kreisverkehr der überörtliche Verkehr aus / zur B 65 n fließt und er bereits eine hohe Verkehrsbelastung ausweist.

Laut Verkehrsuntersuchung ist der geplante Bau- / Gartenmarkt leistungsfähig zu erschließen. Bis zur Realisierung der B 65 n sind sowohl am Kreisverkehrsplatz Porta-Allee / Erbeweg / Rampe B 65 als auch an der Anbindung an den Erbeweg, noch ausreichend Kapazitätsreserven vorhanden. Im Falle des Neubaus der B 65n erfordert die sich damit ändernde Leistungsfähigkeit eine Markierung des zweistreifigen Verkehrs im Kreisverkehrsplatz.

Eine planungsrechtliche Sicherung der Anbindung an den Kreisverkehr am Erbeweg ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 nicht möglich, weil die Flächen westlich des Geltungsbereichs im Gebiet des Planungsverbandes Klinikum Minden liegen. Über den Kreisverkehr am Knoten der Rampe zur B 65n / Porta-Allee / Erbeweg wird auch das Verbandsgebiet erschlossen.
Die zur Erschießung des geplanten Bau- und Gartenmarktes erforderlichen Maßnahmen sind daher mit dem Planungsverband abgestimmt. Zu diesem Zweck ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Kreis Minden-Lübbecke und der Stadt Porta Westfalica über die verkehrliche Anbindung des Sondergebietes an den Kreisverkehrsplatz getroffen worden. In dieser Vereinbarung ist u. a. auch die Sicherung der Erreichbarkeit des Klinikums Minden für Rettungsfahrzeuge geregelt.
Für den Fall, dass die Funktionsfähigkeit des Kreisverkehrs nach der Umgestaltung für die Verkehrsanbindung des Sondergebietes sich als nicht ausreichend herausstellen sollte, ist vorgesehen, behebende Maßnahmen umzusetzen.

<u>Dammdurchbrüche</u>

Ein besonderer Fokus bei der Abwägung lag auf der Vereinbarkeit der Verkehrserschließung mit dem geschützten Landschaftsbestandteil.

Der das Plangebiet im Süden begrenzenden Damm der ehemaligen Bahntrasse Neesen – Häverstädt ist als geschützter Landschaftsbestandteil LB 40 „Bahndamm Barkhausen“ im Landschaftsplan „Porta Westfalica“ ausgewiesen. Der Damm besitzt eine hohe ökologische Wertigkeit, da er einen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten darstellt und eine wichtige Biotopverbundfunktion hat. Insbesondere daraus resultiert auch seine Ausweisung als Schutzobjekt.

Eine vollständige Erhaltung des ehemaligen Bahndamms ist jedoch nicht möglich, da für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ein Eingriff in den Bahndamm unerlässlich ist, um Anbindungen an den Erbeweg und die Feldstraße zu

schaffen. Zur Realisierung der Hauptzu- und -ausfahrt am Erbeweg ist eine Verbreiterung der bestehenden Dammöffnung und für die Nebenzu- und –ausfahrt an der Feldstraße eine Dammquerung notwendig. Letztere ist erforderlich, da ohne die zusätzliche Anbindung laut Verkehrsgutachten nur eine bedingte Leistungsfähigkeit des Knotens Erbeweg gegeben wäre (s. o.).

Für die Verbindung zur Feldstraße wurden verschiedene Varianten untersucht, u. a. eine Untertunnelung. Diese Variante wurde jedoch ausgeschlossen, weil eine Tunnelung aufgrund der geringen Höhe und des Querschnitt des Dammes technisch nur bedingt durchführbar ist; des Weiteren sprachen Kostengründe dagegen. Daher ist eine offene Querung des Dammes vorgesehen.

Während des Bebauungsplanverfahrens sind verschiedene Lösungen für die Anbindung des Plangebietes an die Feldstraße verfolgt worden. So wurde zum Entwurf eine in verkehrstechnischer Hinsicht optimierte Lösung angestrebt. Sie sah vor, die Feldstraße im Bereich des abknickenden Verlaufs nach Norden zu verschwenken. Damit sollte die verkehrstechnisch ungenügende Bestandsituation im Verlauf der Feldstraße (geringe Straßenbreite, Störungen des Verkehrsflusses durch Anliefervorgänge im öffentlichen Straßenraum usw.) verbessert, aber auch die Verkehrsanbindung des geplanten Bau- und Gartenmarktes verkehrstechnisch sicher und funktional gestaltet werden. Die Verlegung der Straße nach Norden erfordert jedoch eine Öffnung des ehemaligen Bahndamms auf einer großen Breite von bis zu 95 m.
Um die Inanspruchnahme und Zerschneidung des geschützten Landschaftsbestandteils zu mindern, wurde zum erneuten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Feldstraße im Bereich des abknickenden Verlaufs weniger weit nach Norden verschwenkt. Dadurch konnte die Größe der Dammöffnung auf eine Breite von ca. 15 - 20 m beschränkt werden. Obwohl die Zufahrt zum Bau- und Gartenmarkt nur zwei Fahrstreifen und einen einseitigen Gehweg umfassen wird (ca. 9,5 m), ist eine weitere Reduzierung des Durchbruchs aufgrund der Berücksichtigung ausreichender Sichtdreiecke nicht möglich.

Die Auswirkungen der Durchbrüche durch den ehemaligen Bahndamm sind in dem Umweltbericht[12] und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag[13] zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 beschrieben und bewertet. Insgesamt hat sich herausgestellt, dass der Damm eine Relevanz für einige Vogelarten, vor allen aber für verschiedene Fledermausarten (planungsrelevante Art) aufweist. Eine spezifische Untersuchung zum Vorhandensein von Zauneidechsen führte jedoch zu dem Ergebnis, dass diese Art auf dem ehemaligen Bahndamm nicht vorkommt. In dem Graben südlich des ehemaligen Bahndammes wurde dagegen der Bergmolch nachgewiesen. Er wird nicht als planungsrelevante Art eingestuft, aber gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie Bundesartenschutzverordnung als europäische Amphibienart besonders geschützt. Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, wurden im Bebauungsplan eine Vielzahl von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und Bergmolchen festgesetzt.

---

12 Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „Sondergebiet zwischen den Dämmen“ in Porta Westfalica. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Warstein, Mai 2016.

13 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 „Sondergebiet zwischen den Dämmen“ in Porta Westfalica. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Warstein, Januar 2016.

Der geschützte Landschaftsbestandteil wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Ausgenommen werden die für die Haupt- und Nebenerschließung des geplanten Bau- und Gartenmarktes erforderlichen Flächen. Die verbleibenden Dammflächen werden zur Erhaltung des Biotops und der dort lebenden Tierarten sowie zur Sicherung des prägenden linearen Landschaftselementes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Festsetzung löste die im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens verfolgte Festsetzung als Grünfläche ab und berücksichtigt auch, dass der ehemalige Bahndamm inzwischen in Privatbesitz übergegangen ist.

Regenwasserbehandlung und –rückhalteanlage

Das Oberflächenwasser aus dem Umfeld des Plangebietes wird bisher über Kanäle und Gräben in den Oberlauf des Riehegrabens (Mühlengrabens) abgeleitet. Da die bestehende Einleitung nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen genügt und das zusätzliche Niederschlagswasser aus dem Plangebiet nicht mehr aufnehmen kann, ist eine neue Anlage zur Regenwasserbehandlung und -rückhaltung vorgesehen.

Durch die Wasserrahmenrichtlinie und die gewässerbezogene Betrachtungsweise besteht für die Einleitungen aus dem Gewerbegebiet Barkhausen eine Behandlungspflicht. Da im Gewerbegebiet keine Flächen für mehrere Behandlungsanlagen zur Verfügung stehen, soll eine zentrale Anlage errichtet werden. Im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Porta Westfalica ist seit der 4. Fortschreibung aus dem Jahr 2010 eine Regenwasserbehandlung für das Gebiet „Zwischen den Dämmen“ ausgewiesen. Sie ist westlich des Riehegrabens (Mühlengrabens) geplant.

Die Anlage soll Entsorgungsfunktion für das Gewerbegebiet Barkhausen übernehmen; unmittelbar erforderlich wird sie jedoch zur Behandlung des Niederschlagswassers vom Grundstück des geplanten Bau- und Gartenmarktes. Zu diesem Zweck wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 nach Osten erweitert und - aufgrund der erforderlichen Fläche für die Anlage – auch eine Teilfläche des Flurstücks, auf dem der geplante Bau- und Gartenmarkt entstehen soll, als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Retentionsfilterbecken“ festgesetzt..

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Porta Westfalica am …….. gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Porta Westfalica, den ……..

Der Bürgermeister

_____

Projektbeteiligte

Vorhabenträger

Grundstücksgemeinschaft
Wilhelm Fahrenkamp und Hermann Gärtner GbR II
Bakenweg 16-20
32457 Porta Westfalica

Architektur

CLP Planungsgesellschaft für Bauleistungen GmbH
Maria Trost 3
56070 Koblenz

Städtebauliche Planung

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld