

# STADT PORTA WESTFALICA

## Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Nammen, Am Walde“

**Ortsteil: Nammen**

**Änderungsgebiet: nördlich der Rintelner Straße / südlich der Straße am Walde / westlich des Petzer Kerkwegs**



## Begründung: Aufstellungsbeschluss

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

Verfasser: Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24-26

33609 Bielefeld

## *Inhaltsübersicht*

<b>1.....Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung	3
1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	3
1.2.1 Räumliche Einordnung	3
1.2.2 Beschreibung des Bestandes	4
1.3 Planungsrechtliche Grundlagen	5
1.3.1 Regionalplan	5
1.3.2 Landschaftsplan	6
1.3.3 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan	7
1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan:	8
<b>2.....Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>8</b>
<b>3.....Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen</b>	<b>9</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung	9
3.3 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds	9
3.4 Verkehr und Erschließung	10
3.5 Ver- und Entsorgung	11
<b>4.....Belange der Umwelt</b>	<b>12</b>
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	12
4.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	13
4.3 Artenschutz	13
4.4 Bodenschutz	13
4.5 Gewässerschutz	13
4.6 Klimaschutz und Energieeffizienz	13
4.7 Altlasten und Kampfmittel	14
4.8 Schallimmission	14
4.9 Baumschutz	14
<b>5.....Umsetzung der Bauleitplanung</b>	<b>14</b>
5.1 Bodenordnung	14
5.2 Flächenbilanz	15

# **Allgemeine Ziele und Zwecke zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 „Nammen, Am Walde“**

**Stand: Vorentwurf**

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Nammen der Stadt Porta Westfalica (Flurstücke 535, 536 und 537, Flur 2 der Gemarkung Nammen) und weist eine Gesamtfläche von ca. 5,39 ha auf. Derzeit ist die Fläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica bereits als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Altenwohn- und Pflegeheim ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Nammen, Am Walde“ erfolgt auf Antrag eines Vorhabenträgers und soll der Entwicklung eines Pflege- und Wohnquartiers dienen. Die planerische Absicht der Aufstellung besteht darin, den aktuellen Gebäudebestand rechtlich zu sichern sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Entwicklung des Standortes als Pflege- und Wohnquartier mit betreutem Wohnen, Tagespflege und barrierefreiem Wohnen zu schaffen. Damit soll dem demographischen Wandel und dem damit verbundenen Bedarf nach entsprechenden Wohnnutzungen beziehungsweise sozialen Einrichtungen Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Nammen, Am Walde“ erfolgen.

### **1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation**

#### **1.2.1 Räumliche Einordnung**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanneuaufstellung befindet sich zwischen der Rintelner Straße (L 534), dem Petzer Kerkweg sowie der Straße Am Walde in Porta Westfalica, Nammen. Zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich bereits ein Altenwohn- und Pflegeeinrichtung im Plangebiet. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Flächen. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße Am Walde und im Osten an den Petzer Kerkweg, welche das Plangebiet erschließen und mit der Rintelner Straße verbinden. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Rintelner Straße und im Westen schließt sich eine landwirtschaftliche Fläche an. Das Plangebiet weist ein Gefälle von Südosten nach Nordwesten von etwa 7,7 m auf. Im Südosten an der Einmündung des Petzer Kerkwegs auf die Rintelner Straße (L 534) liegt das Geländenniveau auf etwa 71,7 m über Normalhöhennull (NHN) und im Nordwesten auf etwa 64 m über NHN. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. (Anmerkung: Die mit einem schwarzen X markierten Gebäude sind bereits abgebrochen.)

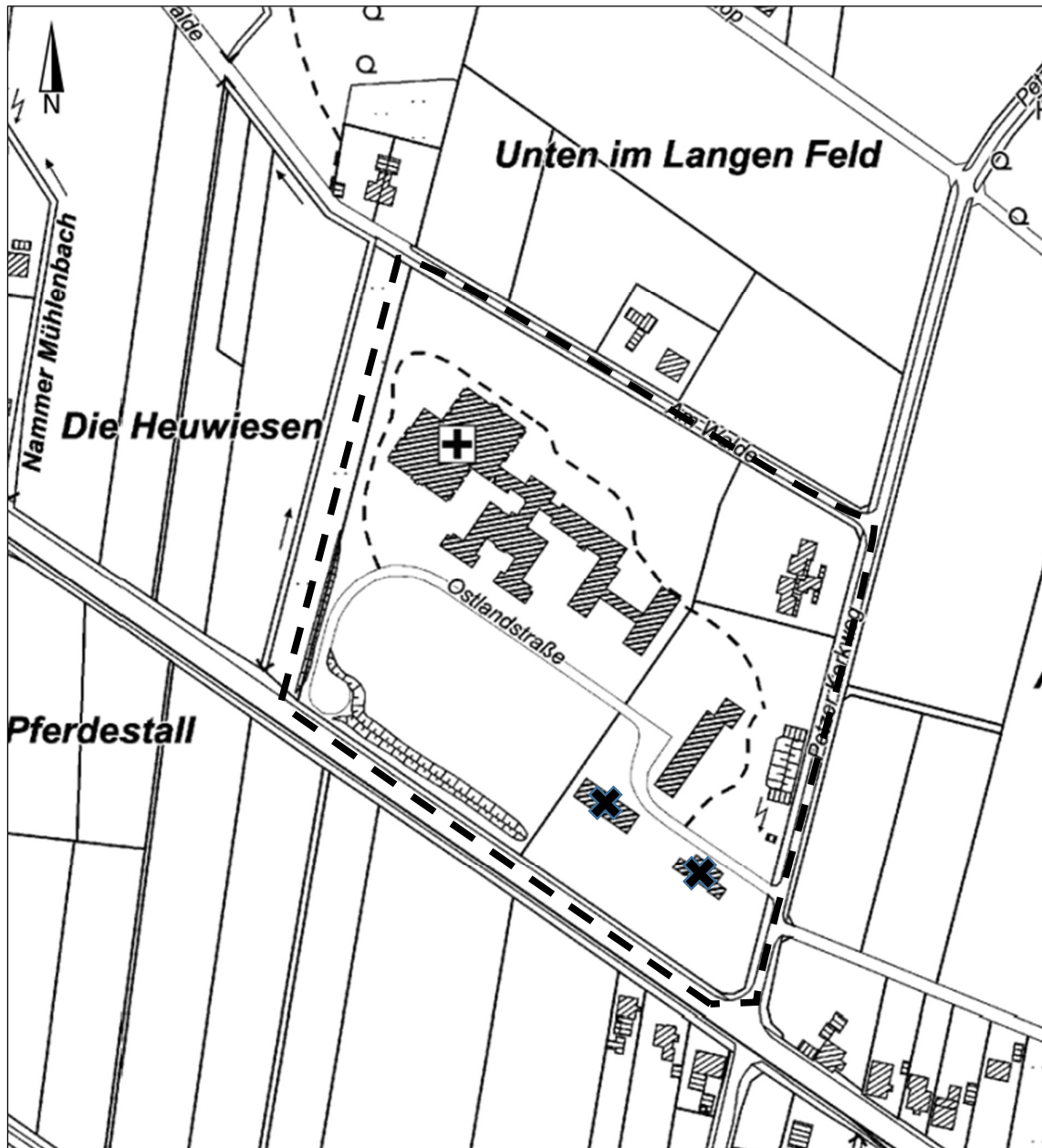


Abb. 1: Amtliche Basiskarte, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarze Strichlinie) (ohne Maßstab)  
(Quelle: TimOnline NRW 2022 | eigene Überarbeitung)

### 1.2.2 Beschreibung des Bestandes

Aktuell befinden sich auf der Fläche die baulichen Anlagen eines Altenwohn- und Pflegeheims. In nördlicher, westlicher, südlicher sowie westlicher Richtung grenzen landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet. Südosten befindet sich Wohnbebauung. Weitere Details der Bestandssituation sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.



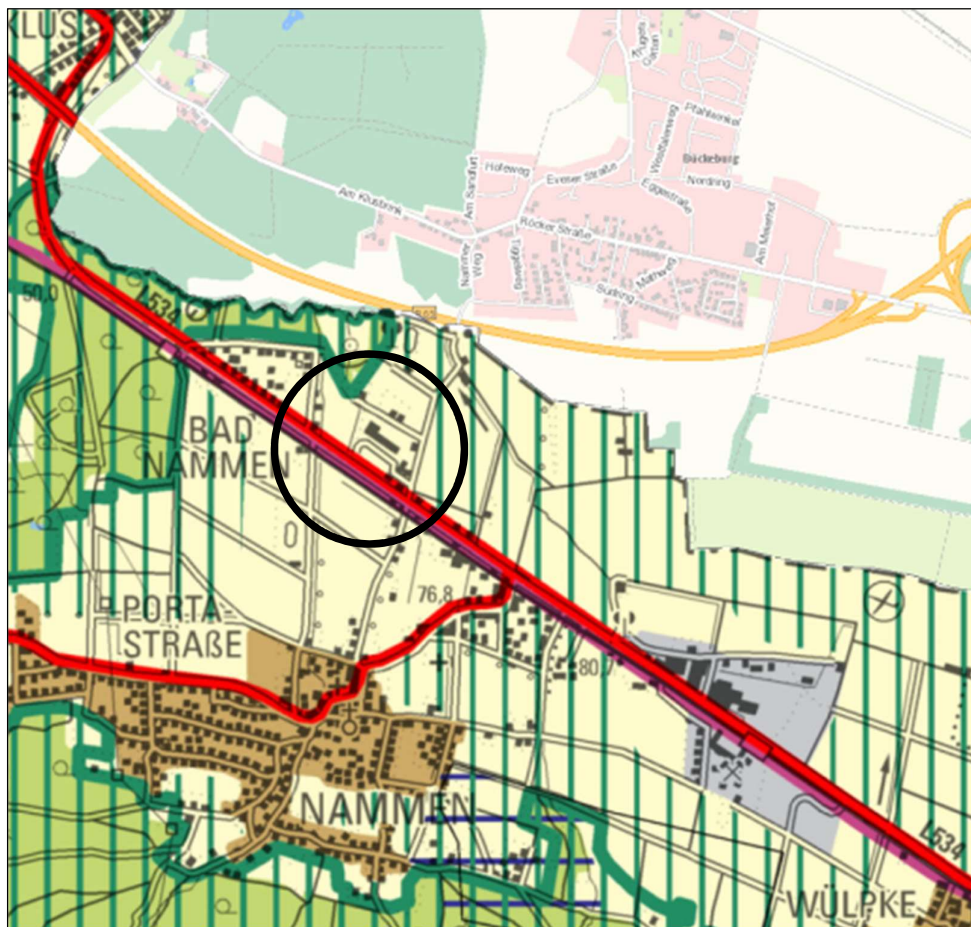
Abb. 2: Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (weiße Strichlinie) (ohne Maßstab) (Quelle: TimOnline NRW 2022 | eigene Überarbeitung)

## 1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

### 1.3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Planbereich als landwirtschaftliche Kernzone dargestellt.

Der hier vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich demzufolge nicht aus der Darstellung des Regionalplanes. Da der Geltungsbereich eine Fläche von weniger als 10 ha umfasst, ist eine Anpassung des Regionalplanes nicht erforderlich. Zudem handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, der im Flächennutzungsplan bereits seit mehreren Jahren als Sonstiges Sondergebiet dargestellt ist.

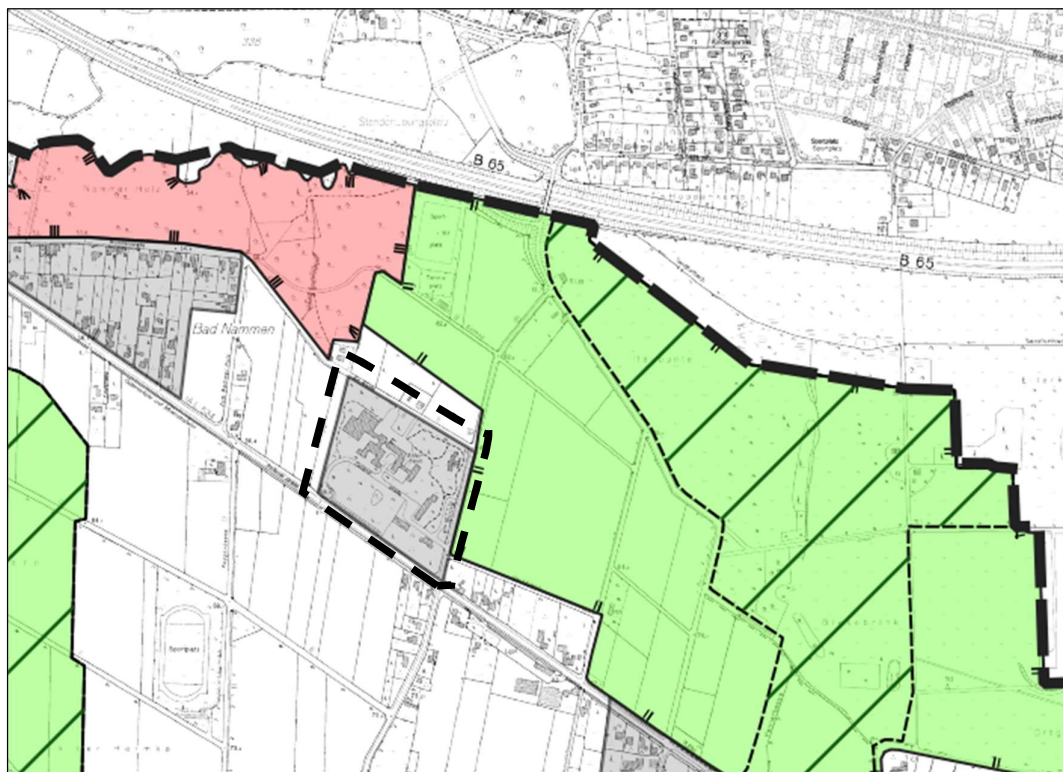


**Abb. 3:** Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis) (ohne Maßstab) (QuelleGEOportal Kreis Minden-Lübbecke 2022 | eigene Überarbeitung)

Im Regionalplan OWL- Entwurf 2020 ist das Plangebiet abweichend zum aktuell gültigen Regionalplan als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt.

### 1.3.2 Landschaftsplan

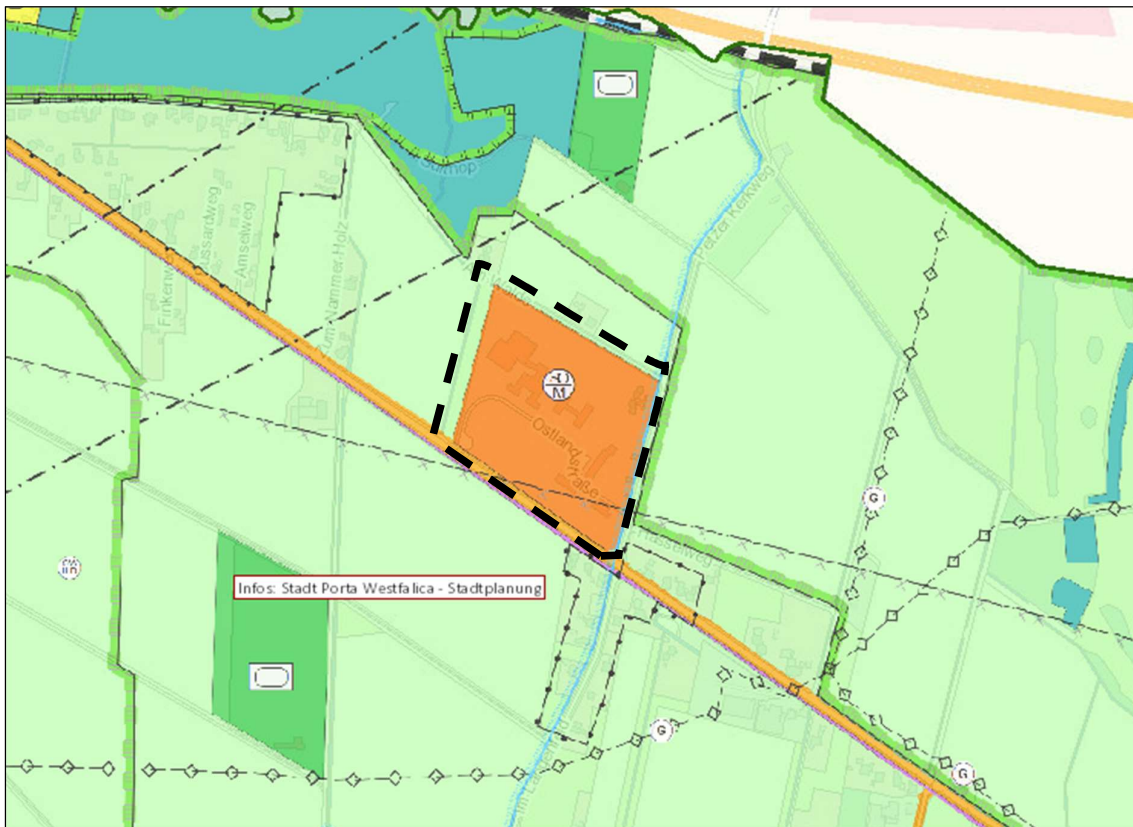
Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 „Nammen, Am Walde“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreises Minden-Lübbecke. Innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans liegt das Plangebiet unterhalb des Naturschutzgebietes „Unternammerholz“ sowie westlich eines Landschaftsschutzgebietes.



**Abb. 4:** Auszug aus dem Landschaftsplan des Kreises Minden-Lübbecke, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung) (ohne Maßstab) (Quelle: Kreis Minden-Lübbecke 2022 | eigene Überarbeitung)

### 1.3.3 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica ist der Änderungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Altenwohn- und Pflegeheim dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich demzufolge aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.



**Abb. 5:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung) (ohne Maßstab) (Quelle: Kreis Minden-Lübbecke 2022 | eigene Überarbeitung)

### 1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan:

Im Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes besteht bisher noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Wie unter Punkt 1. angeführt soll durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 insbesondere der Bestandssicherung sowie einer langfristigen Entwicklung des örtlichen Altenwohn- und Pflegeeinrichtung Rechnung getragen werden.

Für das Plangebiet stellt der aktuell gültige Flächennutzungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim“ dar.

Da zum jetzigen Zeitpunkt kein Planungsrecht besteht, soll, um die baulichen Vorhaben realisieren zu können, das gesamte Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege“ festgesetzt werden. Das Plangebiet zeichnet sich durch einen weitläufigen parkähnlichen Charakter aus. Um diesen besonderen Charakter zu erhalten und zu fördern, soll zum einen der überbaubare Bereich durch Baufenster reguliert und zum anderen, der das Plangebiet umgebenden Gehölzstreifen durch eine Erhaltungsfestsetzung gesichert und in seiner Entwicklung gefördert werden.



### **3. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet sind Pflegeeinrichtungen für Altenhilfe, Behindertenhilfe und Kinder-/Jugendhilfe, Betreuungseinrichtungen für Altenhilfe, Behindertenhilfe und Kinder-/Jugendhilfe, Einrichtungen der Verwaltung, Einrichtung für soziale Dienste, Einrichtungen für Küche/Speisenversorgung sowie kirchlichen und religiösen Zwecken dienende Einrichtungen zulässig.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Nutzungsmaß wird im Bebauungsplan durch eine Kombination aus der Grundflächen- und der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Ebenfalls wird der Entwicklungsraum durch das Festlegen von Baufenstern definiert.

Durch die Festsetzung von Baufenstern soll der parkähnliche Charakter geschützt und langfristig entwickelt werden. Außerdem soll, um einen angemessenen Anteil an Freiflächen im Plangebiet zu ermöglichen, eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt werden.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Damit sich die geplante Neubebauung in die Umgebung einfügt und ein städtebaulich einheitliches Bild entsteht, sollen Festsetzungen über die Höchstgrenzen der Geschossigkeit sowie die maximale Gebäudehöhe analog zur angrenzenden Bebauung getroffen werden.

Im Sondergebiet soll daher für Gebäude eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m zugelassen werden. Zudem wird die Höhenentwicklung über die Anzahl der maximalen Vollgeschosse (hier zwei Vollgeschosse) reguliert.

Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung des Baugrundstückes möglich. Bei der Berechnung der Höhen der baulichen Anlagen ist als oberer Bezugspunkt, der Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) maßgeblich. Der untere Bezugspunkt ist auf die Oberkante Fertigfußboden bezogen.

#### **3.3 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds**

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, dass sich die Neubauten im Plangebiet in die Umgebung integrieren.

Im Einzelnen sollen folgende Regelungen getroffen werden:

##### **Fassadengestaltung**

Aus Umwelt- und stadtgestalterischen Gründen ist das direkte Anstrahlen der Fassade sowie die Verwendung von Leucht- und Signalfarben (RAL 1003, 1026, 2005, 2007, 3001, 3024, 3026, 6038) unzulässig.

### **Dachbegrünung**

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas sind Flachdächer von baulichen Hauptanlagen mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Ausgenommen von der Pflicht zur Begrünung sind Dachflächenbereiche für haustechnische Anlagen sowie Lichtkuppeln. Ebenfalls von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen die für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie genutzt werden.

### **Stellplatzbegrünung**

Aus stadtgestalterischen sowie mikroklimatischen Gründen ist im SO je angefangene vier zusammenhängender Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

### **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Um die nachtaktive Tierwelt vor Beeinträchtigungen zu schützen, ist eine entsprechende tierfreundliche Beleuchtung zu installieren. In diesem Rahmen wird die Abschirmung, die Bauweise der Lampengehäuse, die Art der Leuchtmittel sowie der Umfang der Beleuchtung festgesetzt.

### **Naturnahe Gartengestaltung**

Aus stadtgestalterischen und mikroklimatischen Gründen sowie zum Schutz des Artenreichtums ist die nichtüberbaubare Grundstücksfläche mit Ausnahme der notwendigen Geh- und Fahrflächen sowie der zulässigen baulichen Anlagen vollflächig zu begrünen.

Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu 20% der Vegetationsflächen zulässig. Diese Flächen sind mit entsprechenden Pflanzen (z. B. Sukkulente, Gräsern) zu durchgrünen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdurch- und Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen, Vlies, etc. sind unzulässig.

### **Werbeanlagen**

Ermöglicht werden Werbeanlagen an den Gebäuden (an der Fassade), aber auch auf den Grundstücksfreiflächen (z. B. Einfahrtsschilder). Um eine Störung der Umwelt zu vermeiden, werden die Werbeanlagen bezüglich ihrer Größe begrenzt. Großflächige Reklame tafeln und Werbeanlagen, die eine hohe Lichtemission aufweisen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht und oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben sind nicht gestattet.

## **3.4 Verkehr und Erschließung**

### Motorisierter Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist von der Straße Am Walde im Norden sowie den Petzer Kerkweg im Osten vorgesehen. Über diese Straßen ist das Plangebiet gut an das örtliche Verkehrsnetz, die Rintelner Straße (L 534), angebunden. Um eine Erschließung des Plangebietes über die Rintelner Straße auszuschließen, soll ein Verbot von Zu- und Abfahrten entlang dieser festgesetzt werden.

#### Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit am nördlichen Rand drei Stellplatzanlagen. Diese werden über die Straße Am Walde erschlossen.

Stellplätze sollen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den überbaubaren und dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig sein.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

#### Versorgung

Das Plangebiet ist bereits an die öffentlichen Versorgungsnetze angeschlossen.

Derzeit befindet sich im Plangebiet eine Transformatorenstation. Zur Sicherung der Versorgung der näheren Umgebung mit Elektrizität wird die vorhandenen Transformatorenstation gemäß § 9 (1) 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

#### Abwasserbeseitigung

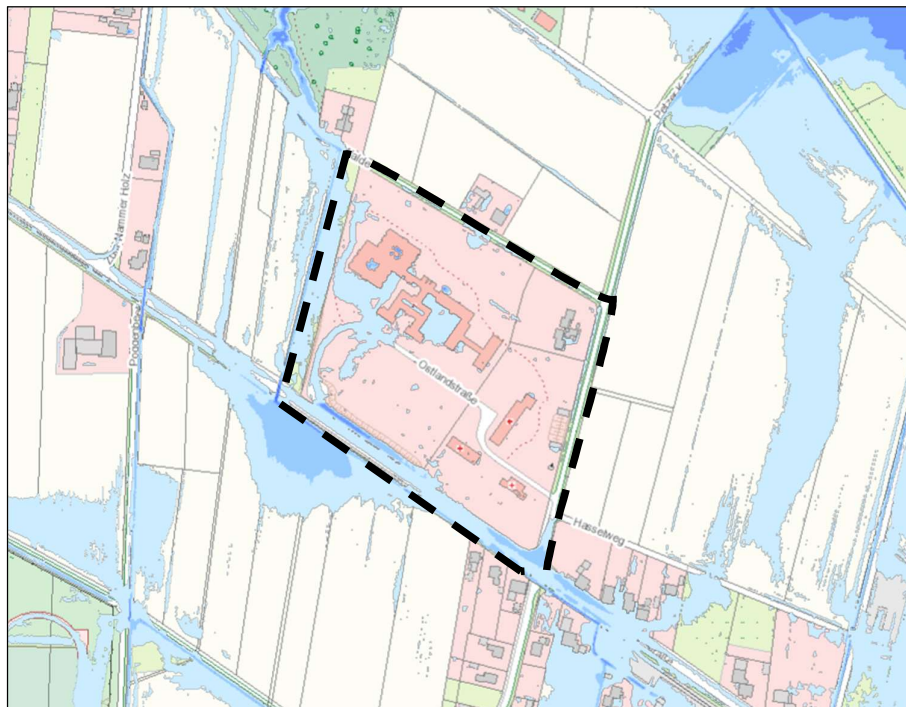
Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets erfolgt über Anschlüsse an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Norden des Plangebiets.

#### Beseitigung des Niederschlagswassers

Inwieweit das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert oder der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden kann wird im Laufe des Verfahrens ermittelt.

#### Überflutungsvorsorge

Gemäß der Starkregenkarte des Kreises Minden-Lübbecke besteht für das Plangebiet die Gefahr von Überschwemmungen im Zusammenhang mit Starkregenereignissen. Durch die bestehende Hanglage von Süden nach Norden kann in Folge eines extremen Regenereignisses das anfallende Regenwasser von der Rintelner Straße über die Ostlandstraße in das Plangebiet fließen und sich dem entsprechend vor den Gebäuden aufstauen.



**Abb. 5:** Auszug aus der Starkregengefährdungskarte des Kreises Minden-Lübbecke, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung) (ohne Maßstab) (Quelle: Kreis Minden-Lübbecke 2022 | eigene Überarbeitung)

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, welche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse zu treffen sind.

Dies kann zum Beispiel durch Maßnahmen im Randbereich des Plangebietes oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen an den jeweiligen baulichen Anlagen erfolgen.

Zum Entwurfsbeschluss werden detaillierte Festsetzungen zur Ausgestaltung der Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse getroffen.

## **4. Belange der Umwelt**

### **4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen wird. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

#### **4.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen**

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich teilweise genutzten Flächen. Im weiteren Verfahren wird der genaue Bedarf an Ausgleichsflächen geprüft.

#### **4.3 Artenschutz**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die Untersuchung soll zeigen, ob ggf. Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis – der artenschutzrechtliche Fachbeitrag – soll bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

#### **4.4 Bodenschutz**

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) der Vorsorgegrundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) im besonderen Maße erfüllen (§ 12 Abs. 8 Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen“.

Für den Neubau von Gebäuden ist die Inanspruchnahme von teilweise unbebauten Flächen notwendig.

Im Rahmen der Gesamtabwägung werden die Belange des Bodenschutzes gegenüber den Belangen des Wohnens zurückgestellt.

#### **4.5 Gewässerschutz**

Belange des Gewässerschutzes werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung berührt. Das Plangebiet befindet sich in Zone 3 B des Wasserschutzgebietes „Minden-Meißen“.

In Zone 3 B gelten Verbote, Genehmigungs- und Duldungspflichten gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung „Minden-Meißen“ vom 08. Januar 1987.

#### **4.6 Klimaschutz und Energieeffizienz**

##### Photovoltaik

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund wird in der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 „Nammen, Am Walde“ festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> zu mindestens zu 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

Geeignete Dachflächen sind die Teile einer Dachfläche, die für die Nutzung der Solarenergie verwendet werden können. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig geneigte oder ungünstig ausgerichtete, d. h. nicht nach Süden bis Südwesten ausgerichtete Dachflächen,
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche, z. B. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von Dachaufbauten (Gauben, Schornsteine, Entlüftungsanlagen etc.), Dachflächenfenstern oder Dachterrassen / Loggien belegte Dachteile (Ihre Anordnung soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Solarenergienutzung verbleibt, d. h. mindestens 50 %).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 „Nammen, Am Walde“ begünstigt mit folgenden Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung von solartechnischen Anlagen:

- Die Bestandsbauten, die planungsrechtlich gesichert werden, weisen eine günstige Gebäudeausrichtung auf.
- Es wird ein ausreichender Abstand der Gebäude untereinander gewährleistet, sodass eine Verschattung der Dachflächen weitgehend vermieden wird.

Durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet.

#### **4.7 Altlasten und Kampfmittel**

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke sind nach aktuellem Stand keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

#### **4.8 Schallimmission**

Im Laufe des Verfahrens ist zu klären, inwieweit Schallimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Hierzu wird bis zum Entwurfsbeschluss ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das diese Fragestellung klären soll.

#### **4.9 Baumschutz**

Um den parkähnlichen Charakter und den das Plangebiet umgebenden Baumbestand zu schützen und zu entwickeln, wird in diesen Teilbereichen eine flächenhafte Ausweisung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zum Schutz und dauerhaften Erhalt der vorhandenen ortsbildprägenden Baumkulisse festgesetzt. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

### **5. Umsetzung der Bauleitplanung**

#### **5.1 Bodenordnung**

Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

## 5.2 Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebiets</u>	ca. 5,28 ha
Sonstiges Sondergebiet	ca. 5,28 ha
davon Flächen zu Erhalt von Anpflanzungen	ca. 0,91 ha