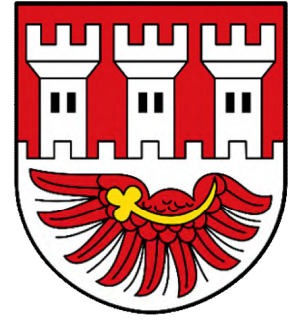
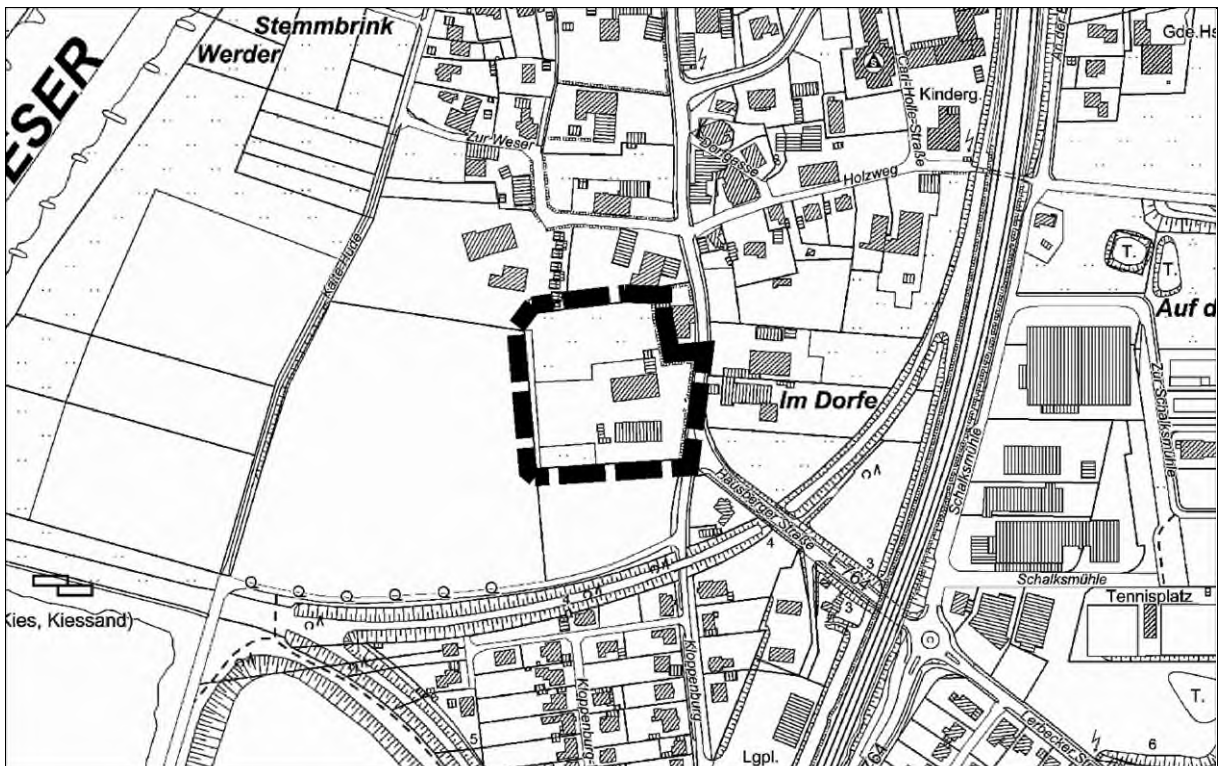


# STADT PORTA WESTFALICA

Aufstellung des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes Nr. 45 „Pflegezentrum Neesen“



**Ortsteil:** Neesen  
**Plangebiet:** Westlich der Hausberger Straße, südlich der Straße Zur Weser, nördlich der Straße Kloppenburg und östlich der Straße Kalte Hude



## Begründung

### Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

19.01.2023

**Verfasser:**



Drees & Huesmann  
Stadtplaner PartGmbH  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel 05205-72980; Fax -729822  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Standortwahl .....	4
1.2	Planungsalternativen.....	4
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben .....</b>	<b>7</b>
5.1	Ziele der Raumordnung .....	7
5.2	Flächennutzungsplan .....	7
<b>6</b>	<b>Belange des Städtebaus/Bebauungskonzept.....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
7.4	Erschließung / Stellplätze und Nebenanlagen.....	13
7.5	Grünflächen, Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	14
7.6	Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB.....	15
7.7	Örtliche Bauvorschriften und Stellung baulicher Anlagen .....	17
<b>8</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Belange der Umwelt.....</b>	<b>18</b>
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	18
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	18
9.3	Artenschutz.....	19
<b>10</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>21</b>
10.1	Immissionsschutz.....	21
10.2	Belange des Klimaschutzes .....	21
10.3	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung .....	22
10.4	Starkregen.....	22
10.5	Belange des Bodenschutzes.....	23
10.6	Belange des Denkmalschutzes .....	24
10.7	Altlasten und Kampfmittel.....	24

## **Teil B: Umweltbericht (folgt im weiteren Verfahren)**

### **Anlagen:**

Anlage 1: Ingenieurgeologisches Gutachten (Erde & Boden Mitteldeutschland GmbH, Schwalmstadt, Juli 2022)

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, August 2022)

## **Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 „Pflegezentrum Neesen“**

---

**Ortsteil:** Neesen  
**Plangebiet:** Westlich der Hausberger Straße, südlich der Straße Zur Weser, nördlich der Straße Kloppenburg und östlich der Straße Kalte Hude

---

**Verfahrensstand:** **Vorentwurf**  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

---

### **1 Anlass und Ziele der Planung**

Mit der vorliegenden Planung soll im Ortsteil Neesen an der Hausberger Straße ein Seniorenwohnheim mit rd. 80 Pflegeplätzen und angegliedertem Servicewohnen mit bis zu 40 Apartments sowie 20 Tagespflegeplätzen realisiert werden. Anlass für die Planung ist der hohe Bedarf an Betreuungs- und Pflegeplätzen aufgrund der demografischen Entwicklung hinsichtlich einer stark zunehmenden Zahl älterer Menschen in Porta Westfalica und der Umgebung. Der Bedarf erstreckt sich sowohl über stationäre als auch teilstationäre Pflegeplätze.

Für die im Siedlungszusammenhang gelegene Fläche an der Hausberger Straße ist eine Nachnutzung der Hofanlage sowie eine bauliche Erweiterung bzw. Ergänzung vorgesehen. Die Stadt Porta Westfalica verfolgt vor allem das Ziel vorhandene Siedlungsbereiche weiterzuentwickeln. Mit der geplanten Bebauung wird die städtebauliche Situation neu geordnet und eine Nachnutzung der ehemaligen Hofanlage vorbereitet. Durch Nachverdichtungen können höherwertige Freiflächen im Außenbereich vor einer Inanspruchnahme bewahrt sowie die Vorteile vorhandener sozialer und technischer Infrastrukturen im gewachsenen Siedlungszusammenhang genutzt werden.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte Bebauung und Nachnutzung der bestehenden Gebäude kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden.

Mit der Errichtung eines Pflegezentrums liegt der Planung ein konkretes Vorhaben zugrunde, das planungsrechtlich umgesetzt werden soll. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage dazu, das Vorhaben kurzfristig umzusetzen sowie die Planungs- und Erschließungskosten vollständig zu tragen.

Die vorliegende Planung zur Entwicklung eines Seniorenwohnheims mit angegliedertem betreuten Wohnen wird in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geregelt. Dies ermöglicht eine projektbezogene Festlegung der Planinhalte, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines angebotsorientierten Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB hinausgeht. Da für die

Umgebung eine städtebauliche Neuordnung oder Bestandssicherung nicht notwendig ist, bezieht sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur auf das Grundstück des Vorhabenträgers. Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten. Kommt der Vorhabenträger seinen im Durchführungsvertrag geregelten Verpflichtungen nicht nach, kann der Bebauungsplan ohne weitere Ansprüche gegen die Stadt wieder aufgehoben werden.

Die Stadt Porta Westfalica macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht bisher nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, entsprechendes Baurecht zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der zugrunde liegenden Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt.

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dies ist hier der Fall: Die Vorhabenplanung entspricht der aktuellen planerischen Zielsetzung zur Entwicklung und Nachnutzung der ungenutzten Fläche im Siedlungszusammenhang.

### **1.1 Standortwahl**

Der Standort westlich der Hausberger Straße zeigt sich, trotz der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet der Weser, als geeignet. Einerseits, da es gelingt mit einer Anpassung des Geländeneiveaus den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen und andererseits befindet sich die Fläche im Siedlungszusammenhang und somit in integrierter Lage. Vergleichbare Flächengrößen sind im Siedlungszusammenhang der Stadt Porta Westfalica nicht verfügbar, sodass alternativ auf Flächen im Außenbereich zurückgegriffen werden müsste.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bushaltestelle PW-Neese, Mittelfeldstraße, sodass mit der Linie 408 eine gute Anbindung ins Zentrum und den dort gelegenen Infrastruktureinrichtungen sowie Nahversorgungsangeboten und Richtung Minden gegeben ist. Mit der Linie werden über den Ortsteil Neese hinaus ebenfalls die Ortsteile Holzhausen, Hausberge und Lerbeck bedient.

### **1.2 Planungsalternativen**

Das Plangebiet befindet sich angrenzend zu wohngenutzten Bereichen im Norden und Osten, sodass auf Fläche eine wohngebietsverträgliche Nutzung zu etablieren ist. Eine gewerbliche Nutzung ist an dieser Stelle städtebaulich nicht gewünscht. Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt und weist einen ländlicheren Charakter auf.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica stellt für das Plangebiet ein Dorfgebiet dar (siehe Kapitel 5.2). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Gebiet für Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen festgesetzt werden, sodass das geplante Vorhaben den Entwicklungszielen der Stadt für diesen Bereich entspricht.

## **2 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren aufgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (**Teil B** der Begründung folgt im weiteren Verfahren) zu beschreiben und zu bewerten sind.

Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen (siehe Kapitel 9.3).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat im Wesentlichen drei Bestandteile:

- Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen,
- den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Fassadenansichten des Vorhabens,
- den Durchführungsvertrag.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte 'Regelungspaket' (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Beschlussfassung des Rates der Stadt Porta Westfalica gemacht werden.

### **3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der rd. 1,21 ha große räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Neesen in der Flur 3 und umfasst das Flurstück 89.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 92, 199 und 198;  
Im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstückes 417 (Hausberger Straße);  
Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 582;  
Im Westen: durch östliche Grenze des Flurstückes 583.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: Ziele, Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat, folgt im weiteren Verfahren)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus:

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

### **4 Situationsbeschreibung**

Das rd. 1,21 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neesen der Stadt Porta Westfalica und ist unmittelbar westlich der Hausberger Straße, im Kreuzungsbereich zu der Straße Kloppenburg verortet. Das Plangebiet ist durch eine Hofstelle mit einem zweigeschossigem Wohngebäude geprägt, südlich des Wohngebäudes befindet sich ein ähnlich großes Wirtschaftsgebäude. Darüber hinaus befinden sich angrenzend dazu die zugehörigen Nebengebäude. Die Gebäude sind giebelständig zur Hausberger Straße ausgerichtet. Die beiden Bestandsgebäude befinden sich im Südosten des Plangebietes und weisen Baukörperlängen von bis zu 35 m auf. Die Gebäude sind mit rotem Mauerwerk ausgebildet, das nördliche Gebäude ist zudem mit Fachwerk versehen. Die Gebäude sind mit geneigten Dächern ausgebildet, auf der südlichen Dachfläche der südlichen

Scheune ist bereits eine Photovoltaikanlage installiert. Das südliche Bestandsgebäude weist eine Traufhöhe von rd. 4,50 m und eine Firsthöhe von rd. 10,00 m auf. Das nördliche Bestandsgebäude weist eine Traufhöhe von rd. 3,00 m und eine Firsthöhe von rd. 12,50 m. Der Giebel des Gebäudes ist abgewalmt und im oberen Bereich befindet sich ein rd. 2 m tiefes Giebeldreieck.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze besteht eine Mauer, die ebenfalls in rotem Mauerwerk ausgebildet ist. Die Zufahrt sowie die befestigten Grundstücksflächen sind mit Pflastersteinen versehen. Entlang der Mauer befinden sich auf dem Grundstück großkronige Laubbäume, die Kronen weisen einen Durchmesser von bis zu 20 m und Höhen von bis zu 16 m auf. Zwischen den beiden Bestandsgebäuden ist eine Grünfläche vorhanden, die eine Platzsituation ausbildet. Westlich der Bestandsgebäude ist das Plangebiet durch teilweise dichte Gehölzstrukturen in Form von altem Baumbestand geprägt, auf den nördlichen Flächen ist ebenfalls vereinzelt Baumbestand vorhanden. Ausgenommen der bestehenden Gebäude sowie der Zufahrten und der Hofsituation sind die Flächen des Plangebietes weitestgehend unversiegelt.



Abbildung 1: Luftbild, TIM Online, ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)) – ohne Maßstab

Die umliegenden Bestandsgebäude weisen Traufhöhen von bis zu 8,00 m und Firsthöhen von bis zu 13 m auf. Der Ortsteil ist überwiegend von einer Wohnnutzung geprägt, vereinzelt finden sich auch gewerbliche Nutzungen wieder. Die Bushaltestelle PW-Neesen, Mittelfeldstraße befindet sich rd. 180 m nördlich des Plangebietes und wird regelmäßig von der Buslinie 408 bedient.

Im Umfeld des Plangebietes sind unterschiedliche Gebäudetypologien vorzufinden, sodass eine relativ heterogene Bebauungsstruktur vorzufinden ist. Neben Hofstellen, freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern sind ebenfalls Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die vorhandenen Gebäude sind fast ausschließlich mit geneigten Dächern in Form von Sattel- oder Walmdächern ausgebildet. Insgesamt sind der Ortsteil und das umliegende Siedlungsgefüge ländlich geprägt, es besteht eine gewachsene dörfliche Situation.

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben

### 5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Geltungsbereich zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 „Pflegezentrum Neesen“ ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes steht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung somit nicht entgegen.

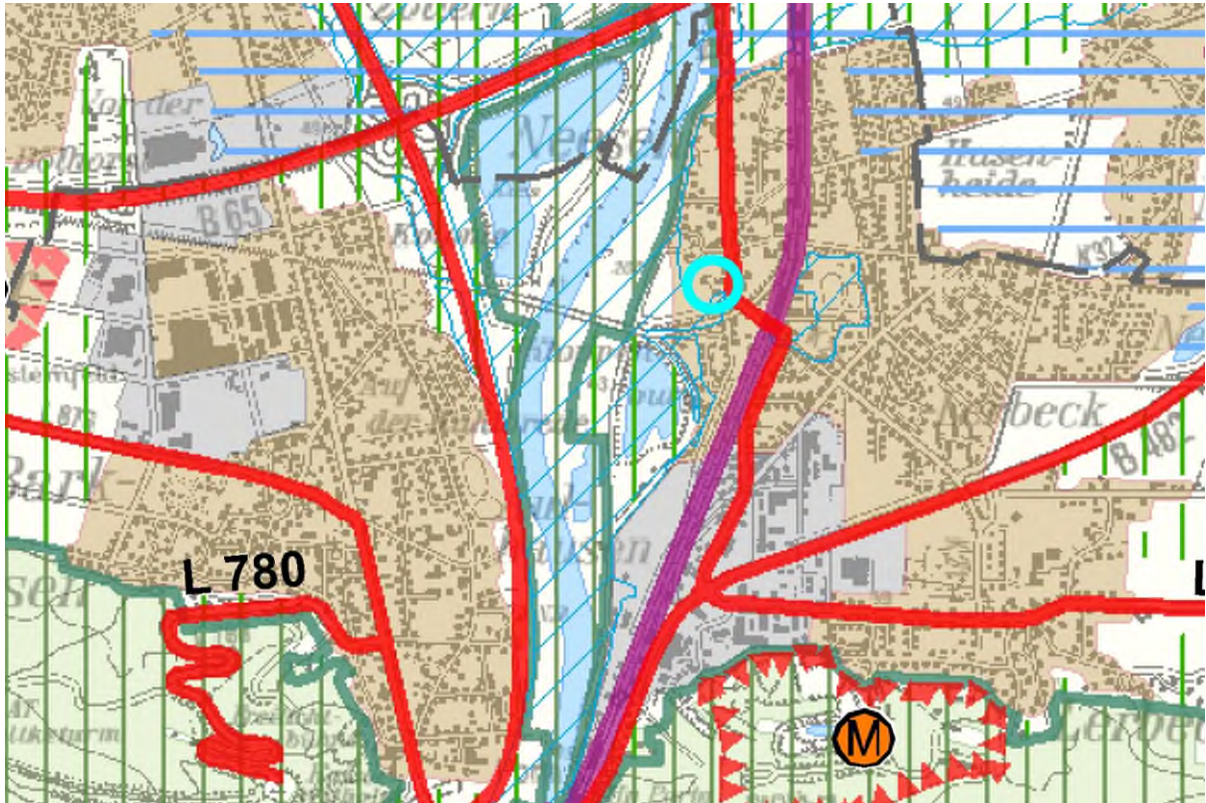


Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Auszug ohne Maßstab

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.

### 5.2 Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica vollumfänglich als Dorfgebiet dargestellt. Der südliche Bereich liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Weser. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Gebiet für Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen festgesetzt werden, was dem Prinzip einer gemischten Nutzung



im Sinne des Nebeneinanders von nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen entspricht. So ist mit der Planung neben der Unterbringung von Wohnnutzungen auch die Bereitstellung von Betreuungs- und Pflegedienstleistungen sowie gastronomischen Angeboten vorgesehen. Somit entspricht das geplante Vorhaben den Entwicklungszielen der Stadt für diesen Bereich.

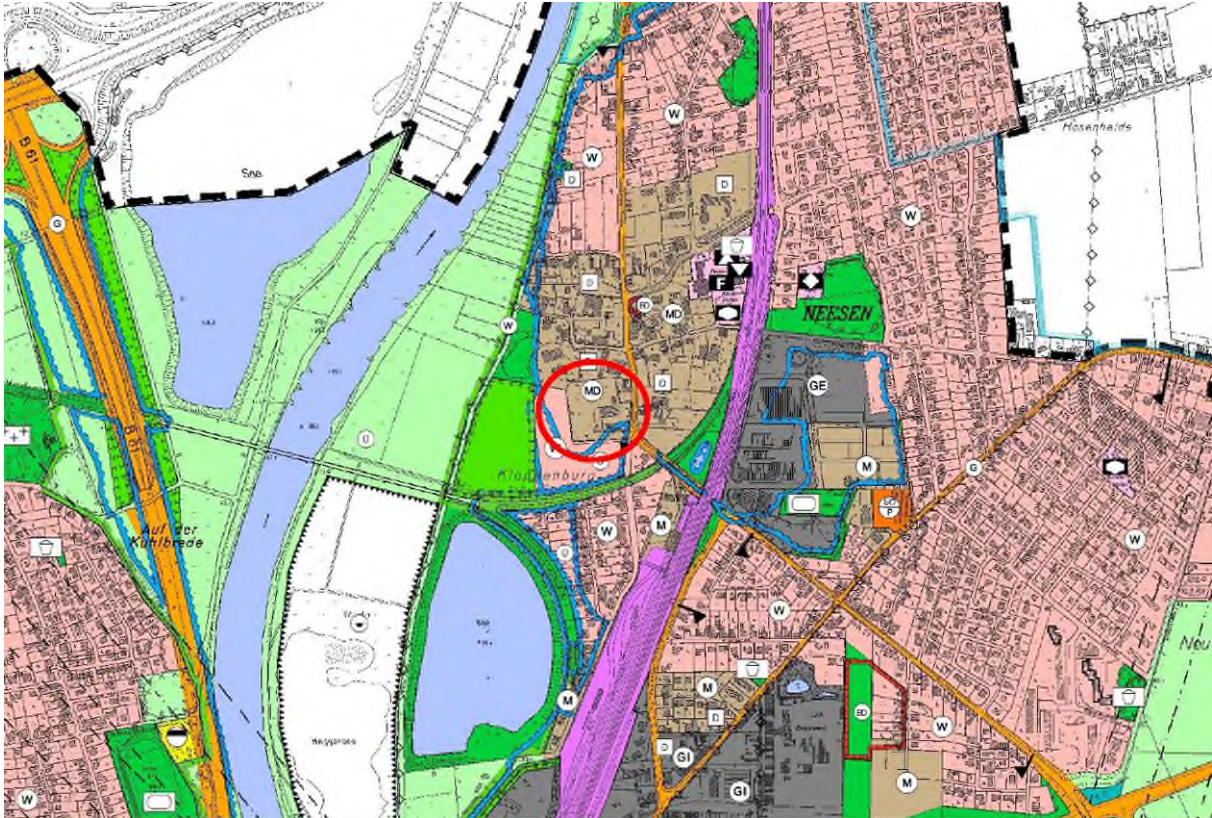


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica, Ausszug ohne Maßstab

## 6 Belange des Städtebaus/Bebauungskonzept

Innerhalb des Plangebietes ist im Bestand eine Hofstelle mit einem zweigeschossigen Wohngebäude und südlich daran angrenzendem Wirtschaftsgebäude vorhanden, die giebelständig zur Hausberger Straße angeordnet sind und sich im östlichen Bereich des Plangebietes befinden. Im Zuge der Planung sollen diese erhalten und in das Konzept integriert sowie baulich nachgenutzt werden. An das nördliche Bestandsgebäude ist der Anbau des geplanten Pflegeheims vorgesehen. Der Neubau des Pflegeheims ist so angeordnet, dass der First senkrecht an das Bestandsgebäude anschließt und im weiteren Verlauf in Richtung Nordwesten abknickt. Dem Neubau westlich gegenüber ist ein weiterer Gebäudekörper vorgesehen, der die Gebäudeform des östlichen Neubaus aufgreift und parallel versetzt fortführt. Die beiden Gebäudeteile sind durch ein Verbindungselement miteinander verbunden und weisen zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss auf. Die Gebäude öffnen sich im nördlichen Bereich, sodass ein Freiraum und Innenhof entstehen, die zum Aufenthalt genutzt werden können. Im westlichen Bereich des Plangebietes sind zwei Gebäude vorgesehen, in denen das Service-Wohnen untergebracht werden soll. Bei der Anordnung des nördlichen Gebäudes wird die Gebäudekante des westlichen Gebäudeteils des geplanten Pflegeheims aufgegriffen, sodass dieses zunächst parallel dazu ausgerichtet wird. Im weiteren Verlauf knickt das Gebäude in südliche Richtung ab. Das südliche Gebäude des Service-Wohnens greift die Flucht des nördlichen Gebäudes auf und knickt im weiteren Verlauf in Richtung Südosten ab. Die Gebäude weisen ebenfalls zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf. Zwischen dem nördlichen Gebäude des Service-Wohnens sowie des Pflegeheims ergibt sich eine Freiraumachse, die

sich in Richtung Nordwesten öffnet. Zwischen den Bestandsgebäuden ist in der Örtlichkeit bereits eine Grünfläche vorhanden, die eine Platzsituation ausbildet. Diese wird im Zuge der Planung der Nutzung entsprechend erhalten und dient als zentraler Treffpunkt und Eingangsbereich.

Die bestehenden Scheunen sollen zukünftig der Unterbringung der Tagespflege, gastronomischer Angebote und der Unterbringung der Verwaltung dienen. Die vorhandenen Nebengebäude werden abgerissen, da dort unter anderem Zufahrten und Stellplätze entstehen sollen.

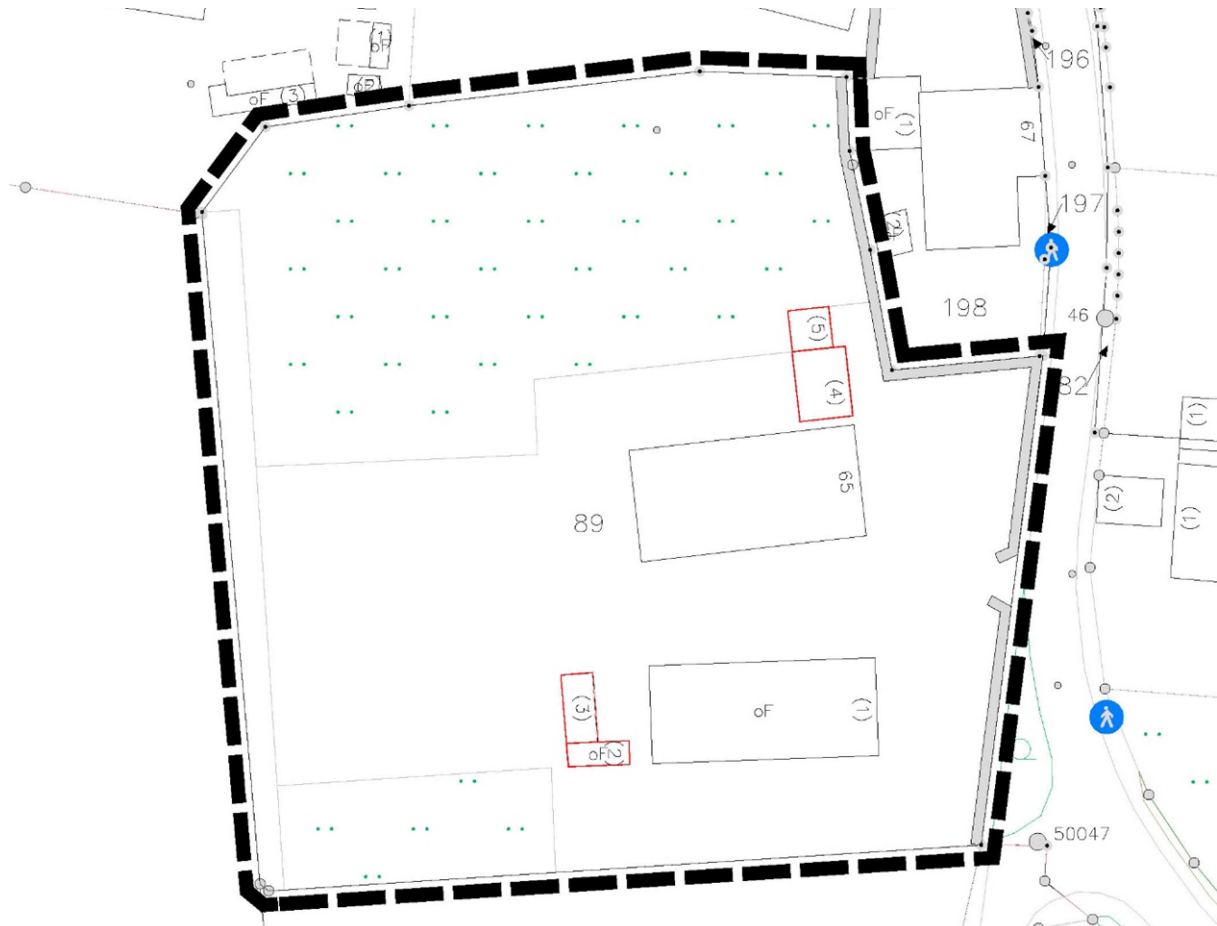


Abbildung 4: Nebengebäude (rot gekennzeichnet) die im Zuge der Planung abgerissen werden, Auszug ohne Maßstab

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Hausberger Straße, die bestehende Einfahrt kann ebenfalls weiterhin genutzt werden. Die notwendigen Stellplätze sind östlich des geplanten Pflegeheims, entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie zwischen den geplanten Gebäuden des Service-Wohnens und der bestehenden Gebäude vorgesehen. Insgesamt können so 68 Stellplätze innerhalb des Plangebietes vorgehalten werden.

Die Mauer entlang der östlichen Plangebietsgrenze und damit unmittelbar an der Hausbergerstraße sowie die bestehenden Bäume westlich der Mauer werden nicht berührt und bleiben bestehen. Um Begegnungsverkehr zu ermöglichen ist im Einfahrtsbereich voraussichtlich die Verbreiterung der Zufahrt erforderlich, sodass in dem Bereich Teile der Mauer entfallen müssen.



Abbildung 5: Bauungskonzept (Ebert Architekten, November 2022), Auszug ohne Maßstab

Die ergänzenden Neubauten sind gestalterisch so auszuführen, dass ein einheitliches Gesamtbild des Ensembles entsteht und ein gestalterischer Zusammenhang zu der umliegenden Bestandbebauung hergestellt wird. Vorgesehen ist die Schaffung von bis zu 80 Vollzeitpflegeplätzen sowie 40 Plätze im Bereich Service-Wohnen und 20 Tagespflegeplätze. Das Wohnangebot richtet sich in erster Linie an Senioren und bietet zudem Pflegeleistungen. Da die Bewohner der Einrichtungen im Vordergrund stehen sollen, liegt der Fokus auf der Begleitung und Integration der Bewohnerinnen und Bewohner in das soziale Umfeld als auch die Versorgung und Unterstützung altersbedingt behinderter, pflegebedürftiger oder kranker Personen.

## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Festsetzung als „Gebiet für Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen“. Damit wird von der Möglichkeit des § 12 (3) Satz 3 BauGB Gebrauch gemacht, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Stadt Porta Westfalica bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist.

In dem Gebiet sind entsprechend der geplanten Nutzung zulässig:

- Gebäude und Anlagen für Betreutes Wohnen, Service-Wohnen, Tagespflege und Pflegeeinrichtungen mit Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB (Personen, die altersbedingt der Betreuung und Pflege bedürfen),
- dem betreuten Wohnen und den Bedürfnissen der Pflegeeinrichtung entsprechende Anlagen und Räume für Dienstleistungen und Aktivitäten, insbesondere Gruppenbereiche sowie Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie einschließlich des Außenwohnbereiches;
- der Hauptnutzung (Altenpflege, Tagespflege und betreutes Wohnen) zugeordnete Gastronomie mit Außenbereichsanlagen und zugehörigen Sanitäreinrichtungen;
- zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, auch als separate Gebäude einschließlich sanitärer Einrichtungen, Funktionsräume, Abstellräume, Zugänge, Terrassen, freie Stellplätze, Carports und Zufahrten.

Gemäß des Bebauungskonzeptes sollen an diesem Standort ausschließlich das Pflegeheim, das betreute Wohnen und die Tagespflegeeinrichtung mit den jeweils zugehörigen ergänzenden Einrichtungen zulässig sein. Mit dem dargestellten Nutzungskatalog werden die geplanten sowie vorhandenen Nutzungen im Sinne des Vorhabenbezuges vollumfänglich abgebildet und darauf beschränkt. Darüber hinaus erfolgen die Festsetzungen vor dem Hintergrund, das Plangebiet nicht für normale Wohnformen zu öffnen.

Die vorgesehene Nutzung erfüllt die Ansprüche an die Erfüllung der Daseinsvorsorge, also einer Dienstleistung, an deren Erbringung ein allgemeines öffentliches Interesse besteht. Hier im Besonderen die Anforderung an die durch den demografischen Wandel immer mehr in den Fokus der kommunalen Planung rückenden Versorgung von älteren Menschen mit betreutem Wohnraum sowie die Bereitstellung von Pflegeeinrichtungen. Dies ist unabhängig davon zu sehen, ob ein solches Angebot von einem öffentlichen oder einem privaten Dienstleister vorgehalten wird, sodass das Vorhaben im Grunde dem Gemeinbedarf entspricht. Solche Nutzungen sind gemeinhin auf Flächen für den Gemeinbedarf vorzusehen, auf denen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet werden dürfen, die der Allgemeinheit dienen.

Der Begriff des „Betreuten Wohnens“ ist jedoch gesetzlich nicht definiert, allenfalls in den Bestimmungen des Heimgesetzes umschrieben. Es handelt sich hierbei um eine Wohnform für ältere Menschen, die sich erst seit Anfang der 1990er Jahre entwickelt hat. Hierbei wird eine alten- bzw. behindertengerechte Wohnung, die als privater eigenständiger Haushalt geführt wird, vertraglich verbunden mit der Sicherheit einer Grundversorgung und im Bedarfsfall weiteren Dienstleistungen. Um jedoch den Gemeinbedarf zu begründen, ist es nicht ausreichend, dass ein Vorhabenträger die Anlage mit Hilfe eines Sozialverbandes oder sonstiger Organisationen betreibt. Der Gemeinwohlbezug scheitert dann daran, dass der Bauträger als juristische Person des Privatrechts selbst kein Bedarfsträger der freien Wohlfahrtspflege ist.

Dies ist mit vorliegendem Vorhaben der Fall. Dennoch trägt die hier in Rede stehende Fläche bzw. das Vorhaben einem besonderen Nutzungsinteresse der Allgemeinheit und dem gesteigerten Gemeinwohlbezug dieser Nutzung Rechnung und erlaubt dem Plangeber, mit der standortgenauen Festsetzung von Gemeinbedarfsanlagen die kommunale Infrastruktur wirksam zu steuern. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Absicht durch den konkreten Vorhabenbezug mit der

Festsetzung eines „Gebietes für Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen“ für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (Betreuung und Pflege) sichergestellt.

Die besonderen baulichen Merkmale der betreffenden Wohngebäude müssen sich zudem aus dem besonderen Wohnbedarf bestimmter Personengruppen ergeben. Hierbei kann es nicht auf individuelle Eigenarten der jeweils in Betracht kommenden Benutzer ankommen, vielmehr muss es sich um Bedürfnisse handeln, die typischerweise der betreffenden Personengruppe zugerechnet werden können. Insbesondere die Barrierefreiheit spielt bei den entsprechenden Wohngebäuden eine wichtige Rolle. Das Umfeld muss so gestaltet sein, dass Menschen mit Beeinträchtigungen dieses ohne zusätzliche Hilfe nutzen und wahrnehmen können. Zur Barrierefreiheit gehören unter anderem die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit beim Betreten des Hauses und der Wohnung sowie ausreichend dimensionierte Bewegungsflächen innerhalb des Wohnbereiches. Darüber hinaus muss die Nutzbarkeit von Sanitärräumen und Küchen ohne Hilfskraft gegeben sein. Solche typisierten besonderen Wohnbedürfnisse lassen sich z.B. bei Behinderten und alten Menschen feststellen. Der betreffende Personenkreis wird in der Festsetzung genau bezeichnet (s.o.).

Der Wohnbedarf für die besondere Bevölkerungsgruppe muss in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude zum Ausdruck kommen, z.B. in der baulichen Form, der Raumzahl, der Raumaufteilung, in der Innenraumgestaltung, der Ausstattung, zusätzlichen Einrichtungen oder - Außenanlagen. Dies wird durch die Vorhabenplanung und die Bauleitplanung eingeleitet und durch die vorhabenbezogene Hochbauplanung fortgesetzt.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die Festsetzungen sollen entsprechend dem in Kapitel 6 beschriebenen Nutzungs- und Bebauungskonzept getroffen werden. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Für die geplanten Stellplätze, Zufahrten sowie Zuwegungen ist eine Überschreitung dieser GRZ erforderlich, die durch § 19 (4) BauNVO allgemein zulässig ist. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von z.B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. In diesem Fall ist für das Plangebiet eine GRZ von insgesamt 0,6 anzusetzen.

Mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird das dreidimensionale Erscheinungsbild des Plangebietes geordnet.

Die maximalen Gebäudehöhen werden in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen Dachformen festgesetzt. Für Gebäude mit geneigten Dächern wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf eine Traufhöhe von 10,20 m bzw. 3,60 m bzw. 5,70 m bei den Bestandsgebäuden sowie eine Firsthöhe von 12,70 m bzw. 13,00 m im Bereich der Bestandsgebäude beschränkt. Die festgesetzten Höhen des Neubaus orientieren sich dabei an der Bestandsbebauung. Die Traufhöhe von 10,20 m bei der Neubebauung ergibt sich durch das erforderliche Durchbrechen der durchlaufenden Traufe mit Zwerchhäusern (Zwerchhaus: ein über einer Fassade aufsteigender, im Unterschied zur Gaube nicht zurückgesetzter Dachaufbau mit einem Zwerchdach, einem quer zum Hauptdach verlaufenden First). Hierdurch ergeben sich im Bereich der Zwerchhäuser in der Ansicht drei übereinander liegende Geschosse. Dieses ist im Gesamtzusammenhang der Bebauung zu vertreten, da hiermit eine gewünschte deutliche Ablesbarkeit der Neubebauung im Gegensatz zur

Bestandsbebauung mit ihren niedrigen Traufhöhen entsteht. Mit diesem Maß der Bebauung wird zudem die Möglichkeit geschaffen, das für das Vorhaben erforderliche Raumprogramm von 80 Pflegeplätzen in der Gebäudekubatur unterzubringen.

Für Gebäude mit Flachdächern wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf gem. § 31 (1) BauGB durch technische Gebäudeeinrichtungen um 1,00 m überschritten werden.

Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Der Traufpunkt stellt die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut dar. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt zur Bestimmung der Gebäudehöhe die Oberkante Attika.

Die Höhenlage der OKFF wird gem. § 9 (3) BauGB im gesamten Geltungsbereich auf mind. 45,00 m ü. NHN (Meter über Normalhöhenull) festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO gilt 45,00 m ü. NHN (Meter über Normalhöhenull).

### **7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da weder mit einer offenen noch mit einer geschlossenen Bauweise die planerische Zielsetzung umgesetzt werden kann. Eine geschlossene Bauweise wird nicht verfolgt, da sie im Widerspruch zu den örtlichen Gegebenheiten stehen würde. Der Ortsteil Neesen ist überwiegend von einer offenen Bauweise, bei der seitliche Grenzabstände eingehalten werden, geprägt. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise wäre das Vorhaben nicht umsetzbar, da laut § 22 (2) BauNVO eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten werden darf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die geplante Bebauung soll weitestgehend entsprechend dem städtebaulichen Konzept eng gefasst werden, um somit die Umsetzung der vorgesehenen Bebauungsstruktur mit den dadurch ausgebildeten Raumkanten zu gewährleisten.

### **7.4 Erschließung / Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich gelegene Hausberger Straße (L764). Diese weist im Querschnitt eine Breite von rd. 10,50 m und ist somit ausreichend dimensioniert, um den zu entstehenden Verkehr, der mit der Planung entsteht, abwickeln zu können sowie alle wichtigen Infrastrukturleitungen aufnehmen zu können.

Die bestehende Einfahrt zum Plangebiet soll weiterhin genutzt werden. Hierzu wird in dem Bereich im Bebauungsplan ein Einfahrtbereich festgesetzt.

Im Einmündungsbereich in die Hausberger Straße sieht der Bebauungsplan ein Sichtdreieck vor, welches von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten ist, um somit die Einsehbarkeit des Kreuzungsbereiches und dementsprechend die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können.

Der geplante Stellplatzbereich wird im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Innerhalb der definierten Stellplatzfläche sollen zugunsten einer offenen Stellplatzgestaltung ausschließlich offene Stellplätze und Carports zulässig sein. Zudem sollen die Stellplätze im hierfür vorgesehenen Bereich konzentriert werden, wodurch auch der An- und Abfahrtsverkehr entsprechend gesteuert werden kann.

## **7.5 Grünflächen, Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die bestehenden, aus artenschutzrechtlicher Sicht zu erhaltenden Bäume an der östlichen Plangebietsgrenze sowie die bestehenden Gehölzstrukturen an der westlichen Plangebietsgrenze werden gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Im westlichen Bereich kann somit zudem eine Einbindung des Plangebietes in den angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet werden.

### Naturnahe Gartengestaltung

Zur Sicherstellung eines grünen Gebietscharakters und um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Vorgaben zur Ausgestaltung privater Grundstücksflächen getätigt. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten, insbesondere die Anlage von reinen Steingärten soll unzulässig sein, sodass die Benutzung von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der privaten Grünflächen explizit ausgeschlossen werden. Hierdurch soll auch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden.

Die Begrünung der privaten Grundstücksflächen übernimmt durch die Anlage von Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen eine wichtige Funktion für das Stadtklima (kleinklimatische Verbesserung) und trägt zur Erhaltung der ökologischen Vielfalt bei. Eine Anlage von sogenannten Kies-, Split-, oder Schottergärten sowie das damit verbundene Abdecken des Erdreiches mit Kunststofffolien ist daher unzulässig. Eine Gestaltung der Gärten mit diesen Materialien ist als Versiegelung zu bewerten, führt zu einer Verarmung des Bodenhaushaltes und zu einem Verlust an Nahrungs- und Lebensraum für die heimische Flora und Fauna. Dieses ist aus ökologischer und klimatischer Sicht nicht sinnvoll und sollte vermieden werden. Unabhängig davon ist auch bereits auf Grundlage des § 8 (1) BauO NRW eine Begrünung oder Bepflanzung nicht überbauter Flächen der bebauten Grundstücke vorzunehmen.

### Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer und Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind begrünt auszubilden. Hierdurch kann einerseits eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Andererseits trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Die Dachbegrünungen sind mindestens extensiv auszuführen. Auch intensive Dachbegrünungen sind zulässig. Die vorgegebene Substratschicht von 10 cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert wird.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen.

Gemäß dem Ratsbeschluss der Stadt Porta Westfalica zur ökologischen Ausrichtung von Bebauungsplänen vom 07.10.2019 sind Flachdächer von 0-15° zu begrünen oder mit einer solaren Energiegewinnung auszustatten.

### Stellplatzbegrünung

Je angefangene 4 Stellplätze ist ein heimischer standortgerechter, gegenüber Trockenheit widerstandsfähiger Laubbaum in der Qualität Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von

mindestens 16-18 cm in räumlichem Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume beeinflussen unmittelbar das lokale Klima, wobei insbesondere die Beschattungseffekte versiegelter Flächen eine große Rolle spielen. So werden das Aufheizen der Flächen und die Beeinträchtigung des Lokalklimas vermindert. Außerdem tragen Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas durch Schadstofffilterung, Erhöhung der Luftfeuchte bzw. Bildung von Verdunstungskälte sowie Staub- und CO<sub>2</sub>-Bindung bei.

#### Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen

Die Oberfläche der Stellplätze ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrassen, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o.ä.), um der Flächenversiegelung und der Aufheizung des Bodens wirkungsvoll entgegenzusteuern. Ausgenommen sind Rasengittersteine, weil diese aufgrund der Barrierefreiheit ein Hindernis darstellen würden.

Das Niederschlagswasser kann so zu einem höheren Anteil in den Untergrund versickern und wird dort dem Grundwasser zugeführt, sodass es zu einer Grundwasserneubildung kommt. Zudem stellt ein Anteil des Niederschlagswassers die Wasserversorgung der Vegetation sicher und wird über Pflanzenverdunstung wieder an die Atmosphäre abgegeben. Somit wird ein Beitrag zur Kühlung der bodennahen Luftschichten geleistet. Insgesamt wird ebenfalls der Oberflächenabfluss reduziert.

Mit den vorstehend beschriebenen Vorgaben zu zulässigen Oberflächenmaterialien und Pflanzgeboten gem. § 9 (1) 25a BauGB wird gewährleistet, dass die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch gestaltet und die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Damit kann die Gestaltung der Baugrundstücke und der Baukörper in ökologischer, stadtklimatischer und siedlungswirtschaftlicher Hinsicht optimiert werden.

### **7.6 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB**

Gemäß § 1 (6) Nr. 7f BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Im Zuge der Neuaufrstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher gem. § 9 (1) Nr. 23b festgesetzt, dass bei Neuerrichtung von baulichen Anlagen / Gebäuden mit einem Flachdach auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) zu installieren sind (Solarmindestfläche).

Darüber hinaus können innerhalb des Plangebietes bei Neuerrichtung von Gebäuden mit einem geeigneten Dach Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) installiert werden.

Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte für eine Solareinstrahlung nutzbare Dachfläche, bei allen geeigneten Dachflächen die nach Süden bzw. mit Abweichungen von bis zu 45° in Richtung Osten oder Westen ausgerichteten Dachflächen.

Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen nicht zu berücksichtigen. Dachflächen, die zur Aufnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind, sollen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen freigehalten werden, um



ausreichend Raum für die Belegung mit Solarmodulen zu erlauben und eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden.

Die Verpflichtung gilt nicht für Nebenanlagen, Carports und Garagen.

Die Festsetzung der Mindestfläche von 50 % der Dachfläche ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Dieses ist auch bei einem – wie hier vorliegend – vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevant. Sie berücksichtigt, dass aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht alle Teile des Daches genutzt werden können. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Dachfläche über die pflichtige Mindestfläche hinaus erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Festsetzung ist festzustellen, dass der zu erwartende Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahme in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die Realisierung z. B. einer mindestens für eine Solareinstrahlung nutzbaren Dachfläche führt nicht zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten) und ist daher vertretbar.

Hinweis:

Sollten Förderbestimmungen (Eine Förderung von Dritten ist ausgeschlossen, wenn die Maßnahme in Bebauungsplänen festgesetzt ist bzw. als Auflage im Rahmen einer Baugenehmigung oder sonstiger baurechtlicher Vorgaben gefordert wurde) der Festsetzung entgegenstehen, ist über die Beibehaltung der Festsetzung **im weiteren Verfahren** zu entscheiden.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO). Vor dem Hintergrund der o. g. Festsetzung und der Aspekte des Klimaschutzes („CO<sub>2</sub>-Fußabdruck“ des Plangebietes) sowie dem Ziel der Vermeidung von Luftverunreinigungen soll die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig sein.

Daher wird festgesetzt, dass fossile Brennstoffe im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden dürfen. Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme vom Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

Die Planung entspricht somit dem in § 1 (5) und § 1a (5) BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus erfüllt die Aufstellung des Bebauungsplanes die in § 1 (6) Nr. 7f BauGB genannten Belange der Umwelt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind (hier: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“).

Im Zusammenhang mit der zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stellt sich die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieser Festsetzung für die Bauherrschaft. Grundsätzlich ist bei einer PV-Anlage zur Eigennutzung von einer Lebensdauer von rd. 25 Jahren auszugehen. Da durch den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes die Energieausgaben der Haushalte sinken, kann nach allgemein vorherrschender Meinung davon ausgegangen werden, dass sich die Errichtung einer PV-Anlage nach 10-15 Jahren bereits amortisiert hat. Somit ist die Pflicht zur Anbringung von PV-Anlagen auf Dachflächen der Bauherrschaft wirtschaftlich

zumutbar, insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Festsetzung von Solarenergieanlagen ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet wird.

## **7.7 Örtliche Bauvorschriften und Stellung baulicher Anlagen**

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Gestaltung der Baugrundstücke betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung.

### Dachgestaltung

Im Plangebiet sollen entsprechend der Vorhabenplanung sowohl Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-35° bei der Neubebauung sowie 35°-48° bei den Bestandsgebäuden im östlichen Teil des Gebietes als auch Flachdächer im westlichen Teil des Gebietes zulässig sein. Die festgesetzte Dachneigung von über 30° entspricht dabei dem Bestand.

Dachgauben sind mit Schleppdach mit einer maximalen Dachneigung von 15° auszuführen. Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind mit Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25° auszuführen.

Im Bereich der festgesetzten Satteldächer sind für Anbauten, die direkt an ein Gebäude anschließen, ohne dass sie einen eigenen Charakter hinsichtlich ihrer Architektur aufzuweisen, auch mit Flachdächern zulässig (Eingangsbereich etc.).

Hinsichtlich der Dacheindeckung wird vorgegeben, dass glänzende oder glasierte Dachpfannen/Ziegel unzulässig sind, da diese in Folge auftretender Reflexionen häufig als störend empfunden werden. Diese Festsetzung erstreckt sich explizit nicht auf Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie-/Photovoltaikanlagen). Bezüglich der Errichtung von Solar-/PV-Modulen wird lediglich vorgegeben, dass sie bei geneigten Dächern parallel zur Dachhaut anzubringen sind. Aufgeständerte und damit nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Module sind im Umkehrschluss ausschließlich bei Flachdächern zulässig.

### Fassadengestaltung

Im Umfeld des Plangebietes sind insbesondere Ausführungen in Sichtmauerwerk (Ziegel) prägend, sodass diese zur Gestaltung der Fassaden innerhalb des Plangebietes aufgegriffen werden um einen gestalterischen Zusammenhang zur Bestandbebauung herzustellen. So sind Fassaden mit Ziegeln, Klinkern oder in weißem Putz auszubilden.

### Einfriedungen

Einfriedungen beeinflussen die äußere Wahrnehmung von Baugrundstücken und damit das Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung maßgeblich. So sind Einfriedungen zu den Nachbarn nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen oder als freiwachsende Sträucher zulässig. Innerhalb der Hecke (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich, sodass diese von außen, bzw. vom Straßenraum nicht einsehbar sind.

Im östlichen Bereich des Plangebietes an der Straßenseite ist im Bestand eine Mauer vorhanden, die zu erhalten ist. Für diesen Bereich gilt die Regelung zur ausschließlichen Zulässigkeit von Einfriedungen als lebende Hecken nicht.

## **8 Belange der Ver- und Entsorgung**

### Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Hausberger Straße erfolgen.

### Elektrizität / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Hausberger Straße erfolgen.

### Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes kann durch einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Hausberger Straße erfolgen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird im weiteren Verfahren bis zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt.

### Entsorgung / Müll

Das Plangebiet wird an die regelmäßige Müllabfuhr angeschlossen. Die Verkehrsflächen (Hausberger Straße) sind hierfür im Querschnitt mit 10,50 m ausreichend dimensioniert. Eine Abfallabholung kann somit sichergestellt werden. Stellflächen werden im Plangebiet (im weiteren Verfahren) festgesetzt.

## **9 Belange der Umwelt**

### **9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht – separater **Teil B** der Begründung.

### **9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichtes.

### 9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden. Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erarbeitet (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, August 2022 / Anlage 2)

Insgesamt ist die Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen. Im Plangebiet befinden sich Gebäude, die einen Teil der Fläche versiegeln. Die umliegende Fläche unterliegt der gärtnerischen Pflege und Nutzung. In den Gartenbereichen sowie entlang der Verkehrsfläche ist Baumbestand vorhanden. Durch den Verkehr der vielbefahrenen Hausberger Straße wirken Lärm- und Lichtemissionen sowie Emissionen durch visuelle Reize durch Bewegung auf das Plangebiet ein. Die umgebende intensivlandwirtschaftliche Nutzung belastet durch Stäube und Spritzmittel die Randbereiche des Plangebiets.

Für die vorliegende Planung sind die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, „Fettwiesen- und Weiden“, „Äcker“, „Vegetationsarme oder -freie Biotope“, „Gebäude“ sowie „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsch, Hecken“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 2 im Messtischblatt 3719 „Minden“) können in dem Messtischblatt und den genannten Lebensräumen 1 Säugetier- und 24 Vogelarten potenziell vorkommen.

Im Landschaftsinformationssystem konnten für das Untersuchungsgebiet keine planungsrelevanten Tierarten oder Pflanzen festgestellt werden.

Während der Ortsbegehung sang ein Gartenrotschwanz auf einer der Birken westlich der Gebäude. Mehrere Mehlschwalbennester befinden sich an der nördlichen Fassade des Wirtschaftsgebäudes.

Im Rahmen einer Gehölzuntersuchung am 15. April 2021 wurden die Gehölze des Plangebiets auf geeignete Quartiere für Fledermäuse (abstehende Rinde, ausgefaulte Astlöcher, Stammrisse, Spalten und Spechthöhlen) und Spuren einer Nutzung durch Vögel (Horste, Nester, Spechthöhlen) untersucht.

Obwohl das Plangebiet viele ältere Bäume, darunter auch Obstbäume, aufweist, konnten kaum geeignete Höhlungen oder andere Strukturen für die Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel festgestellt werden. Es wurde eine Spechthöhle in dem Stamm einer Buche in einer Höhe von 6 m festgestellt. Eine Nutzung dieser Höhlen durch Fledermäuse oder Vögel kann nicht ausgeschlossen werden. Sie erscheint jedoch unwahrscheinlich, weil die Straße für dauerhafte Störungen durch Licht und Bewegung sorgt, der Höhleneingang keine Spuren einer Nutzung (Kotreste oder ähnliches) durch Vögel aufweist und bei beiden Ortsbegehungen im April 2021 und April 2022 keine Nutzung beobachtet wurde. Horste wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Die Gebäude im Plangebiet weisen keine von außen ersichtliche Zugänge auf. Daher kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäudeinnere nicht durch Fledermäuse oder Vögel genutzt wird. Die Gebäude weisen auch fast keine Spalten oder Nischen in der Fassade auf, abgesehen von dem Loch an westlicher Giebelseite, das durch einen Baumläufer als Nistplatz genutzt wurde. Allerdings weist die nördliche Fassade des Wirtschaftsgebäudes Überreste von Mehlschwalbennestern auf und damit ein Potenzial als deren Nistplatz.

Die Wiesen im Plangebiet werden von Vögeln und Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt. Eine Lebensraumeignung für Amphibien und Reptilien ist nur sehr eingeschränkt gegeben. Lediglich die lichten Gehölzbestände könnten von Kröten als Lebensraum genutzt werden.

Im Plangebiet befinden sich Nester von Mehlschwalben an nördlicher Fassade unter dem Giebel des Wirtschaftsgebäudes und somit im Innenhof zwischen den beiden großen Gebäuden der Hofstelle. Da die Gebäude erhalten bleiben, kann auch der Brutstandort der Mehlschwalbe erhalten bleiben. Um temporäre Störungen der Brutaktivität durch die Bautätigkeiten im direkten Umfeld zu den Nestern oder Zerstörung der Nester bei Sanierungsmaßnahmen zu vermeiden, ist eine Veränderung der Fassade des Gebäudes zu unterlassen. Sollte eine Renovierung der Fassade oder des Daches erforderlich werden, ist dies außerhalb der Brutzeit der Mehlschwalben von Mitte April bis Ende Juli vorzunehmen. Durch die Bautätigkeit zerstörte Nester sind im Verhältnis 1:2 durch künstliche Nisthilfen für Mehlschwalben zu ersetzen. Während der Brutzeit der Mehlschwalben sind Bautätigkeiten und Störungen im Innenhof zwischen den Gebäuden zu vermeiden. Bautätigkeiten im östlich und westlich gelegenen Plangebiet sind durch einen Sichtschutzzaun vom Innenhof abzugrenzen.

Das Plangebiet bietet durch die Wiesen südlich und nördlich im Plangebiet und Gehölze einen geeigneten Lebensraum für den Gartenrotschwanz.

Es besteht die Möglichkeit durch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) alle relevanten Funktions- und Flächenverluste des Gartenrotschwanzbrutplatzes quantitativ und qualitativ auszugleichen. Die Maßnahmen können innerhalb oder auch außerhalb des Plangebiets, jedoch im räumlichen Zusammenhang zu diesem, stattfinden. Sie dienen der ununterbrochenen Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätte. Für den Gartenrotschwanz werden Maßnahmen wie die Anbringung von Nisthilfen in geeigneten Lebensräumen, die Entwicklung und Optimierung baumbestandenen Grünlandes, der Nutzungsverzicht/ die Auflichtung von Wäldern und die Strukturierung von Waldrändern mit Saum genannt. Durch diese Maßnahmen kann das Eintreten des Verbotstatbestandes vermieden werden. Über die entsprechenden Maßnahmen wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der UNB des Kreises Minden-Lübbecke entschieden.

Die Gehölze des Plangebiets und ein Hohlraum zwischen Mauer und Dachüberstand an westlicher Giebelseite des Wirtschaftsgebäudes werden von häufigen, weit verbreiteten Vogelarten als Brut habitat genutzt. In Folge der Planung werden die Gehölze zu einem Großteil entfernt und nur teilweise durch Neupflanzungen ersetzt. Bei der Rodung der Gehölze ergibt sich ein erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko für brütende Altvögel und Jungvögel und entsprechende Brutplätze werden dauerhaft verloren gehen.

Für nicht gänzlich auszuschließende sporadische Brutvorkommen von ungefährdeten „Allerweltsarten“ wird vorsorglich auf die allgemein und für jedermann geltenden Verbote des § 39 BNatSchG verwiesen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen von Tieren) BNatSchG hat die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) zu erfolgen. Fäll- und Rodungsarbeiten sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Sollte der Dachüberstand an beschriebener Stelle als Nistplatz genutzt werden, sind Sanierungsmaßnahmen an diesem auf den Abschluss der Brut zu verschieben.

## **10 Auswirkungen der Planung**

### **10.1 Immissionsschutz**

#### Straßenverkehrslärm

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist nach § 1 (6) BauGB die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Dies ist auch im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen, da das Plangebiet aufgrund seiner Lage an der Hausberger Straße potenziell verkehrlichen Immissionen ausgesetzt ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein Gebiet für Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen festgesetzt werden. Die Planung fügt sich damit nutzungsstrukturell in das städtebauliche Umfeld ein, sodass grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Unverträglichkeiten nicht zu erwarten sind. Die Immissionen, die von der Hausberger Straße auf das Plangebiet einwirken, sind als unbedenklich einzustufen. Die neue Bebauung befindet sich jeweils in zweiter Reihe, sodass mit dem bestehenden Wohngebäude an der Hausberger Straße sowie den Bestandsgebäude im Plangebiet eine lärmabschirmende Wirkung erzielt werden kann. Im Bestand sind angrenzend an das Plangebiet Gebäude, die zu Wohnzwecken genutzt werden, vorhanden. Diese befinden sich in einer geringeren Entfernung zu den Immissionsquellen bzw. grenzen unmittelbar an diese an, sodass mit der vorliegenden Planung ebenfalls kein weiterer Untersuchungsbedarf ausgelöst wird.

#### Stellplatzlärm

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen i.d.R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.

Vom Vorhabenbereich selbst gehen keine über das sozial-adäquate Maß hinausgehenden Negative Auswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus. Die Anlieferung der Pflegeeinrichtung erfolgt ausgehend von der Hausberger Straße im Osten und ausschließlich zum Tageszeitraum, also zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr. Somit können die Lärmwerte der TA Lärm in den angrenzenden Bereichen eingehalten werden.

### **10.2 Belange des Klimaschutzes**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des Absatzes 5 des § 1a BauGB

(ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die Versiegelung im Plangebiet führt insbesondere zu einer Verschlechterung der klimatischen Situation, einer Grundwasserreduzierung, einer Erhöhung der Überschwemmungsgefahr sowie zu einem Verlust von Lebensräumen (Biotopen) für Flora und Fauna. Eine Reduzierung dieser Umwelteinwirkungen lässt sich durch den Verzicht auf Versiegelung bzw. die Wahl wasserdurchlässiger Versiegelungsmaterialien, der Festsetzung von Dachbegrünungen, Pflanzgeboten (Rückhaltung von Niederschlagsabflüssen mittels Dachbegrünung) erreichen.

Darüber hinaus bietet § 9 (1) BauGB verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten, mit denen die Auswirkungen der Bauleitplanung auf stadtklimatische Prozesse positiv beeinflusst werden können. Dies wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung mit den folgenden Festsetzungen umgesetzt (siehe Kapitel 7.5):

- Naturnahe Gestaltung privater Grundstücksflächen: Verbindliche Vorgabe für Baumpflanzungen
- Stellplatzbegrünung für offene Stellplätze
- Verbindliche Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern bei Hauptgebäuden sowie Carports und Nebenanlagen

Die vorstehend benannten Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Freiflächen sowie zur Grünordnung tragen zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas bei. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxid auf, spenden Sauerstoff und verbessern den Wasserhaushalt.

### **10.3 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Weser. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im weiteren Verfahren eine Abwägung der hochwasserwirtschaftlichen Belange erstellt (Sönnichsen & Weinert Ingenieurgesellschaft für Wasserbau und Wasserwirtschaft mbH). Eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgt ebenfalls im weiteren Verfahren.

### **10.4 Starkregen**

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können.

Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m<sup>2</sup>).

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Planbereich auch im Falle eines extremen Starkregenereignisses Wasserstände von >10 – 50 cm vermerkt werden.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt.

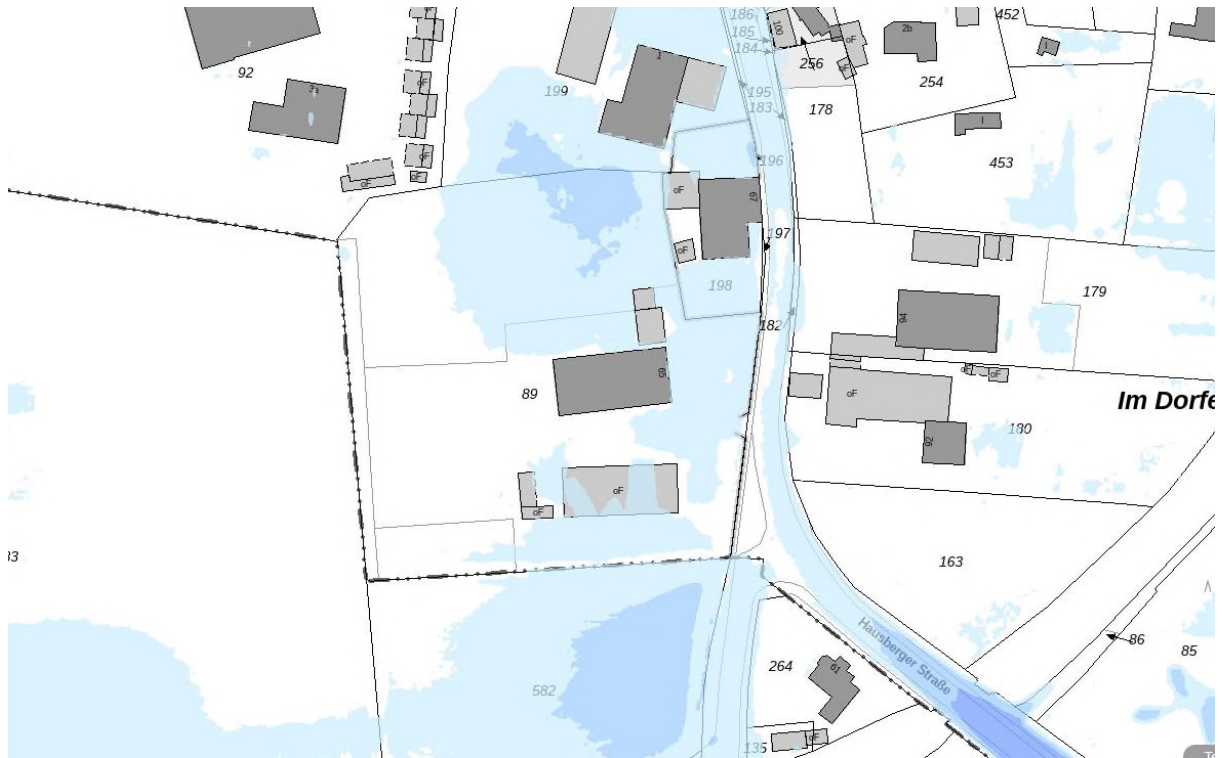


Abbildung 5: Starkregenhinweiskarte für NRW, Auszug ohne Maßstab

### 10.5 Belange des Bodenschutzes

Für die erwarteten Baugrundverhältnisse mit Gründungsvorschlag wurde zur Gewährleistung der zulässigen geotechnischen Rahmenbedingungen, insbesondere aber zur Sicherstellung einer technisch einwandfreien und sicheren Ausführung eine geologische Voruntersuchung der anstehenden Boden- und Bodenwasserverhältnisse durchgeführt (Erde & Boden Mitteldeutschland GmbH, Schwalmstadt, Juli 2022 / Anlage 1).

Nach der durchgeführten geotechnischen Erkundung im Baufeld ist mit einem durchgehend ausreichend tragfähigen Baugrund zu rechnen. Hinsichtlich der Bauausführung ergehen folgende Empfehlungen:

Sofern die Bauausführung in der trockenen Jahreszeit durchgeführt wird, ist die geplante Gründung im Lehm sicher und ohne signifikante Verzögerungen umzusetzen. Zur Baufeldvorbereitung ist ggf. angetroffener Mutterboden abzutragen und das Erdplanum anschließend ebenerdig-plan herzustellen. Von diesem ausgehend ist bis zur Unterkante der Bodenplatte ein Schotterpolster lagenweise aufzubauen und ordentlich zu verdichten.

Die hier heute vorhandene Bepflanzung muss aufgrund des Erfordernisses des Geländeabtrages zur Sicherstellung eines ausreichenden Retentionsraumes entfernt werden.

Die durch den Ersteller vorgeschlagene und im Gutachten errechnete Gründung des Vorhabens erfolgt mittels Fundamentplatte auf einem Gründungspolster. Als Unterbau dient ein Schotterpolster mit einer Mächtigkeit von mindestens  $h_{Sp} > 0,8$  m und einer vorgeschlagenen Körnung von  $\sim 0 - 150$  mm. Das verwendete Material ist den örtlichen Gegebenheiten entsprechend auszuwählen. Basierend auf der vorläufig zulässigen Bodenpressung von  $\sigma_0 = 200$  kN / m<sup>2</sup> resultiert für das Vorhaben ein angesetzter korrigierter Bettungsmodul von  $k_{s,k} \sim 13.000$  kN / m<sup>3</sup>.



Zum Zeitpunkt der Erkundungen wurde bei 3,4 m unter der Geländeoberkante keine Grund-, respektive Schichtenwasserführung angetroffen, welche bautechnisch ebenfalls als örtlich auftretendes Grundwasser anzusprechen wäre. Der angetroffene Baugrund ist generell als Wasser geringdurchlässig anzusehen. Mit einem Bauwerk relevanten Grundwasserspiegel ist prinzipiell nicht zu rechnen. Auf Grundlage der DIN 18533 und der Ausführung des Vorhabens ist das Grundbauwerk gegen die Wassereinwirkungsklasse W1.2-E | nicht drückendes Wasser abzudichten.

Das Vorhaben liegt im Bereich der Erdbebenzone  $EZ < 0$  sowie weiterhin in keiner relevanten Zone von außerordentlicher Bodenbeschaffenheit, welche signifikante Probleme für das Vorhaben darstellt.

### **10.6 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Unmittelbar nördlich grenzt an das Plangebiet das Wohngebäude Hausberger Straße 67 an, welches in der Liste der Baudenkmäler in Porta Westfalica geführt wird. Entlang der Hausberger Straße sind ebenfalls die Hausnummern 71 und 79 in der Denkmalliste eingetragen. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Porta Westfalica und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **10.7 Altlasten und Kampfmittel**

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte und Kampfmittelbelastungen bekannt.

Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten.

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Porta Westfalica zu benachrichtigen (0571/791-250 bzw. -254). Nach Dienstschluss ist die Kreisstelle unter 0571-83870 zu erreichen.

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)