

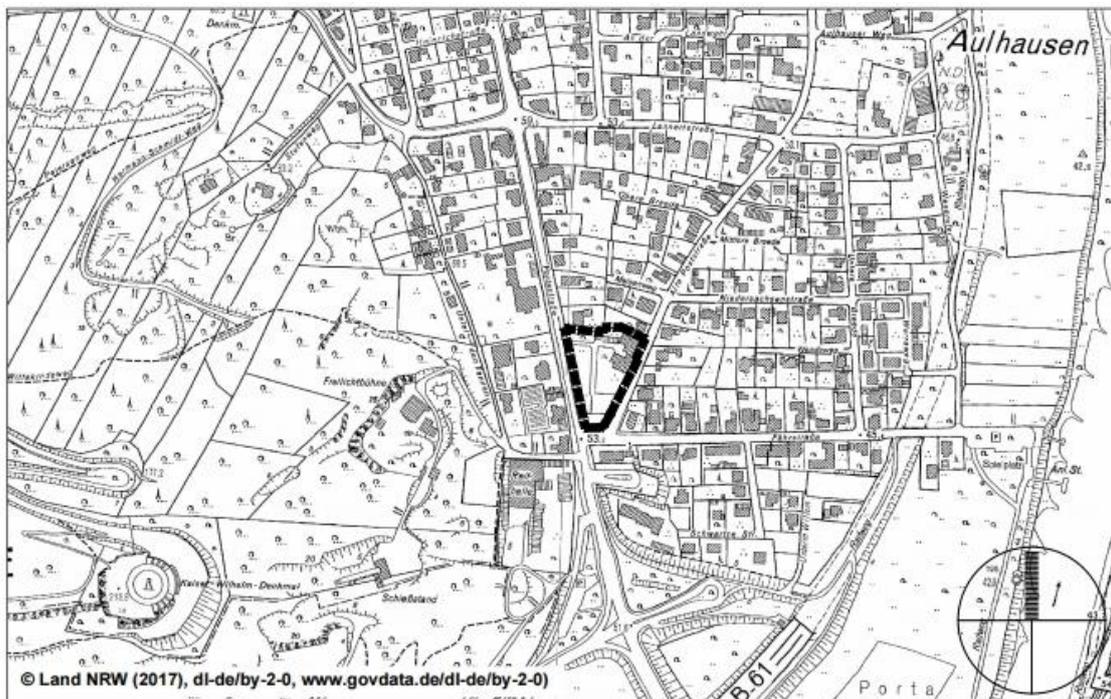


# Stadt Porta-Westfalica

Begründung -Teil C-

zur 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 44  
„Zwischen Portastraße und Alte  
Poststraße“

gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan

M 1: 5.000

Verfahrensstand:  
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

## Inhalt

---

<b>1</b>	<b>ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG / GRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LAGE IM RAUM / BESTAND.....</b>	<b>5</b>
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	5
3.2	ZUSTAND DES PLANGEBIETES .....	6
3.3	IMMISSIONEN / ALTLASTEN .....	6
3.4	BERGBAU.....	7
<b>4</b>	<b>BESTEHENDE PLANUNGEN .....</b>	<b>7</b>
4.1	REGIONALPLAN.....	7
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	7
4.3	RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN.....	8
<b>5</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>8</b>
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	9
6.3	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN / VORGÄRTEN .....	10
6.4	VERKEHRSFLÄCHEN.....	11
6.5	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	11
6.6	IMMISSIONSSCHUTZ .....	11
<b>7</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>13</b>
7.1	ERFORDERLICHKEIT.....	13
7.2	FASSADENMATERIAL .....	13
7.3	DACHGESTALTUNG .....	13
7.4	EINFRIEDUNGEN .....	14
7.5	WERBEANLAGEN .....	14
7.6	FREIFLÄCHENGESTALTUNG .....	15
<b>8</b>	<b>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....</b>	<b>15</b>
8.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	16
8.2	ARTENSCHUTZ.....	20
8.3	FFH-VERTRÄGLICHKEIT .....	21
<b>9</b>	<b>BELANGE DES BODENSCHUTZES.....</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>23</b>
10.1	VERKEHR.....	23
10.2	ENERGIEVERSORGUNG .....	23
10.3	ABWASSERBESEITIGUNG.....	23
10.4	ABFALLBESEITIGUNG .....	23
10.5	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG .....	23

<b>11 HINWEISE .....</b>	<b>24</b>
11.1 BODENDENKMALSCHUTZ .....	24
11.2 KAMPFMITTELBESEITIGUNG .....	24
11.3 BERGBAU.....	24
11.4 IMMISSIONSSCHUTZ / DIN NORMEN .....	25
<b>12 FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>25</b>
<b>13 KOSTEN .....</b>	<b>25</b>

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung  
Stadtplaner AKNW, SRL

Opferstraße 9

32423 Minden

Tel: 0571 972695-96

[schramme@o-neun.de](mailto:schramme@o-neun.de)

## **1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN**

---

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW. S. 1162),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

## **2 ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG / GRUNDLAGEN**

---

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 44 „Zwischen Portastraße und Alte Poststraße“ aus dem Jahr 2002 setzt für das gesamte Plangebiet ein Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) fest. Hierfür sind eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine offene Bauweise festgesetzt. Des Weiteren wird die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal III Geschosse beschränkt. Im südlichen Teil sind korrespondierend zur städtebaulich markanten Lage und zur Bildung einer klaren Raumkante III bis IV Geschosse vorgesehen.

Aktuell befindet sich im Plangebiet ein ehemaliges Gasthaus und Hotel, welches nun aber samt Umgebungsflächen brachliegt. Die aktuelle Vorhabenplanung sieht dieses im Plangebiet liegende Gebäude für den Abbruch vor. Als Neuplanung ist im Plangebiet eine Mischnutzung aus Mehrfamilienhäusern und diversen gewerblichen Nutzungen vorgesehen.

Der Realisierung dieser Vorhaben stehen die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise entgegen. Eine gewerbliche Nutzung im westlichen Teil des Plangebietes ist im Rahmen des bereits geltenden Baurechts zwar möglich. Gegenwärtig ließe sich jedoch die ebenfalls geplante Wohnnutzung – zur insgesamten Etablierung einer Mischnutzung – in einer dichteren Bauweise aufgrund der festgesetzten Baugrenzen nicht bzw. nur teilweise verwirklichen.

Die Gemeinden stellen gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne auf, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auch Änderungen sind hiervon nicht ausgenommen. Ein solches Plan- bzw. Änderungserfordernis ist hier gegeben, denn mit dem geplanten Vorhaben werden die Entwicklungsziele der Stadt Porta Westfalica aufgegriffen (Kap. 5).

So ist seit 2002 v.a. der Wohnungsbedarf deutlich gestiegen. Insbesondere ist eine erhöhte Nachfrage auch nach kleineren Wohneinheiten zu verzeichnen. Daher soll der bestehende Bebauungsplan geändert und z.B. größere überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Bei der vorliegenden Änderungsplanung ist es daher legitim, Vorstellungen eines privaten Vorhabenträgers als Anstoß für die kommunale Planung zu nehmen, da damit zugleich städtebauliche Interessen verfolgt werden<sup>1</sup>.

Da es sich bei der Planung um eine kleinräumige Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches im Ortsteil Barkhausen und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, kann die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfolgen.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wird ebenfalls nicht notwendig, da die § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl im vorliegenden Fall weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat), genauer des ca. 200 m entfernten Natura 2000 Gebietes „Wälder bei Porta Westfalica“ (Objektkennung: DE-3719-301 oder von Europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (siehe Kapitel 8 / 8.3) vor.

Dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor. Dem Trennungsgrundsatz wird damit entsprochen. Auch werden mit der vorliegenden Bauleitplanung keine Vorhaben ermöglicht, die nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht (UVPG NRW) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind damit insgesamt erfüllt.

### **3 LAGE IM RAUM / BESTAND**

---

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Barkhausen der Stadt Porta Westfalica und wird westlich durch die Portastraße sowie östlich durch die Alte Poststraße begrenzt. Es umfasst in der Gemarkung Barkhausen, Flur 3 die Flurstücke 463, 465 und 466 mit einer Plangebietsgröße von ca. 6.271 m<sup>2</sup>.

Die räumliche Grenze der Bebauungsplanänderung ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

---

<sup>1</sup> vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 01.08.2016, Az. 8B 10637/16.OVG, Rn. 19

### 3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit im Osten durch ein dreigeschossiges Bestandgebäude (ehemaliges Hotel „Friedenstal“) mit zugehörigen außergastronomischen Flächen, sowie Flächen, die derzeit zum PKW-Parken genutzt werden, geprägt. Der westliche und südliche Teil wird momentan durch eine extensive Rasenfläche sowie von einzelnen größeren Grünstrukturen und Einzelbäumen geprägt.



**Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes**

(Quelle Luftbild: © Land NRW (2017), dl-de/by-2-0, [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

In der weiteren, fußläufigen Umgebung des Plangebietes finden sich vorwiegend Wohnnutzung sowie eine gemischte Nutzung mit diversen Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen im Bereich der Portastraße.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird hinsichtlich der Bauweise und der Geschossigkeit durch Ein- und Zweifamilienhäuser – vorwiegend 1- bis 2-geschossig – geprägt.

### 3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet selbst gehen keine Emissionen auf benachbarte Flächen aus.

Durch die Lage an der L 876 „Portastraße“ ist das Plangebiet aber durch Verkehrslärm vorbelastet. Der diesbezüglich eingeholte „Fachbeitrag Schallschutz“ kommt zu dem Ergebnis, dass durch die genannte Vorprägung Festsetzungen zum passiven Schallschutz notwendig werden (siehe Kapitel 6.6).

Nach dem beim Kreis Minden-Lübbecke geführten Altlastenkataster sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes bekannt.

### 3.4 Bergbau

Südlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein verlassener Stollen. Bei Zubruchgehen dieses Stollens sind negative Auswirkungen auf den südlichen (in der Planzeichnung gekennzeichneten) Teil des Plangebietes nicht auszuschließen (siehe dazu näher Kap. 6.3 und 11.3).

## 4 BESTEHENDE PLANUNGEN

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Porta Westfalica wird damit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung (gem. § 1 Abs. 4 BauGB) gerecht.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Porta Westfalica stellt für den Änderungsbereich eine „Gemischte Baufläche“ gem. § 5 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 für das gesamte Plangebiet ein Mischgebiet festsetzt, wird den Aussagen des FNP entsprochen und damit das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB eingehalten.

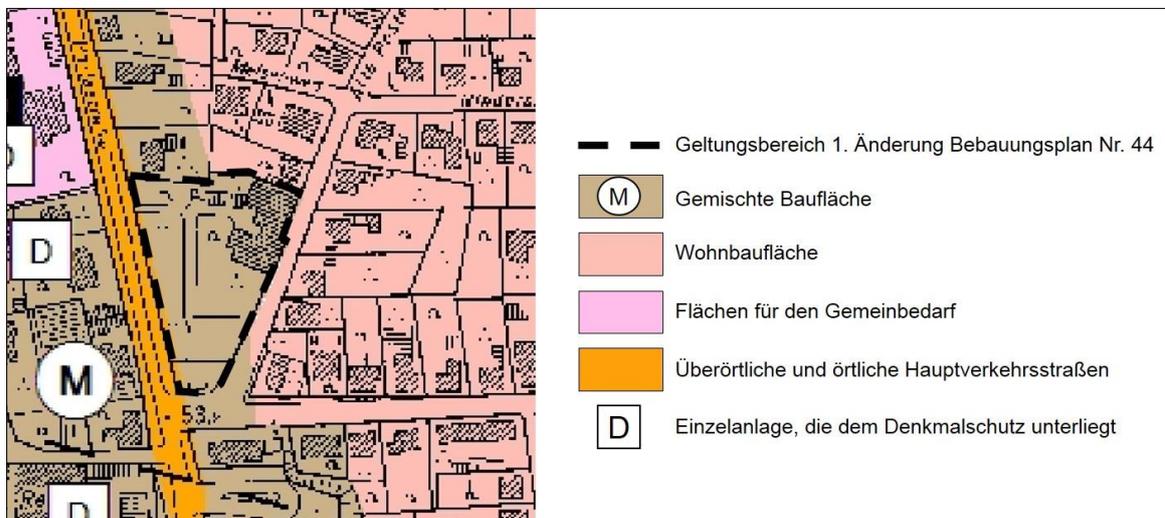


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Porta Westfalica

### **4.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 44 „Zwischen Portastraße und Alte Poststraße“ der Stadt Porta Westfalica setzt für das Plangebiet ein „Mischgebiet“ (gem. § 6 BauNVO) fest.

Innerhalb dieses Mischgebietes ermöglicht der Bebauungsplan eine maximal III-geschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2. Für das südliche Baufenster ist eine mindestens III- bis maximal IV-geschossige, offene Bauweise festgesetzt.

Der Ursprungsbebauungsplan beinhaltet zudem konkrete Grünfestsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen bzw. Gehölzgruppen.

## **5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

---

Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Nachnutzung des Plangebietes unter dem Leitbild der Innenentwicklung sowie unter der Verfolgung der Entwicklungsziele der Stadt Porta Westfalica. So soll auf der Fläche des ehemaligen Gasthauses "Friedenstal" und der sich anschließenden Brachfläche im östlichen und südlichen Plangebiet die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern zur Deckung des Wohnflächenbedarfs abgesichert werden, während im westlichen Bereich des Plangebietes eine gewerbliche Nutzung realisiert werden soll.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 soll somit insgesamt eine Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereiches erzielt werden, indem die durch die nicht mehr vorhandene gastronomische Nutzung entstandene Brachfläche überplant und städtebaulich neu geordnet wird. Zudem werden die Voraussetzungen dafür geschaffen die insgesamt städtebaulich bedeutsame Lage durch eine neue, markante bauliche Nutzung zu arrondieren.

## **6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

---

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Mischgebiet**

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darin sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige (nicht störende) Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende allgemein zulässige Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Auch Vergnügungsstätten aller Art, sowohl die allgemein zulässigen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in den Teilen, des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), als auch die ausnahmsweise zulässigen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile) werden gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen, um nachteilige Auswirkungen auf die sensiblere Wohnnutzung im Plangebiet und darüber hinaus zu vermeiden.

Zu den in § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zählenden Nutzungen gehören Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfeldes nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten soll einem möglichen „Trading-Down-Effekt“ im Plangebiet vorgebeugt werden, der mit der Etablierung solcher Nutzungen häufig einhergeht.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die MI 1 und MI 2 Gebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, sodass – bei Beachtung der Höchstgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO – insgesamt eine Versiegelung der Baugrundstücke von bis zu 80% (5.017 m<sup>2</sup>) innerhalb des MI-Gebietes zulässig ist. Gegenüber der Ursprungsplanung wird diese Überschreitungsmöglichkeit zugelassen, um eine effektivere Ausnutzung von Grund und Boden zu gewährleisten und einen Beitrag zur städtebaulich gewollten Verdichtung zu leisten; insbesondere auch, um eine ausreichende Zahl an PKW-Stellplätzen im Plangebiet zu ermöglichen.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße (§ 19 BauNVO) an.

Die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für die Festsetzung der GRZ von 0,6 in Mischgebieten wird im vorliegenden Fall ausgeschöpft, um eine effektive Ausnutzung der entstehenden Baugrundstücke im Plangebiet zu ermöglichen und zu einer Verdichtung der Bebauungsstrukturen beizutragen.

### **6.2.2 Geschossflächenzahl**

Es wird in MI 1 und MI 2 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt und somit die im Mischgebiet max. zulässige GFZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft, um i.V.m. der festgesetzten GRZ eine effektive und flächensparende Bauweise zu er-

möglichen. Die GFZ gibt den Anteil der zulässigen Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an.

### **6.2.3 Höhe baulicher Anlagen/ Geschossigkeit**

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Barkhausen, weshalb eine städtebauliche Dominante durch die Planung ermöglicht werden soll. Dies soll durch das Aufgreifen und Fortführen der bisher im Plangebiet vorhandenen Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen im MI 1 gewährleistet werden.

Dass damit über die in der Umgebung des Plangebietes maximal vorherrschende Geschossigkeit von 1-2 Vollgeschossen hinausgegangen wird, ist zum einen durch die genannte städtebaulich attraktive Lage und zum andern durch den hohen Bedarf an kleinem bzw. mittelgroßem Wohnraum in der Stadt Porta Westfalica zu begründen. Somit wird die Anzahl der Vollgeschosse auf max. 3 in MI 1 bzw. in MI 2 auf mind. 3 bis max. 4 Vollgeschosse zur Bildung einer städtebaulichen Dominante am Eckgrundstück zur Fährstraße hin festgelegt. In diesem Belang wird dem Ursprungsbebauungsplan entsprochen, sodass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes diesbezüglich nicht zu einer wesentlichen Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs im Plangebiet führt.

### **6.2.4 Baugrenzen**

Innerhalb der Mischgebiete wird zu den angrenzenden Flurstücken der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von mindestens 3 m durch die gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Baugrenzen eingehalten und i.V.m. den anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (s.o.) ein Einfügen in die bestehenden Bauungsstrukturen ermöglicht.

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkone etc. über die festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, um die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken und eine individuelle Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen. Diese Überschreitung der Baugrenzen ist jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe zulässig.

Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken gem. § 6 BauO NRW bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt und sind weiterhin zu beachten.

## **6.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Nebenanlagen / Vorgärten**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden folgende Festsetzungen getroffen: Innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig. Innerhalb der Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten), sind hingegen nur Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, im Plangebiet eine einheitliche Gestaltung des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes an der Alten Poststraße zu gewährleisten. Dieser städtebauliche Raum und die visuelle Wirkung einer Verkehrsfläche bestehen aus der flächenhaften Gestaltung und der Wirkung der diesen Bereich begrenzenden Gebäude. In diesem Profil wirken Garagen, Carports und Nebenanlagen störend, weil sie den großzügigen Eindruck des Straßenbildes mindern.

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzungen gewährleistet, dass von den Grundstücken die freie Sicht auf die Verkehrsflächen gewahrt wird, sodass ein sicheres Ein- und Ausfahren auf und von den Grundstücken ermöglicht wird.

Besondere Auflagen gelten für die im MI 2 festgesetzte Fläche, unter der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist. Für diesen Bereich gilt der Hinweis in Kap. 11.3.

#### **6.4 Verkehrsflächen**

Der Anschluss des Plangebietes an die „Portastraße“ und die „Alte Poststraße“ wird durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert, um die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der verkehrlichen Situation an der Portastraße sowie im Kreuzungsbereich Fährstraße/Alte Poststraße/Portastraße wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Anlage von Grundstückszufahrten über diese Bereiche ist nicht zulässig.

#### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird innerhalb des Plangebietes werden zwei alte und schutzwürdige Bäume (Linde und Birke) zum Erhalt festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz anzupflanzen. Gegenüber des Ursprungbebauungsplanes werden damit weniger grünerhaltende Festsetzungen getroffen. So sind andere noch vorhandene Grünstrukturen planungsrechtlich nicht (mehr) gesichert, da sie zum Teil nicht mehr vorhanden oder abgängig sind. Bei einer möglichen Rodung von nicht festgesetzten Einzelbäumen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten (Kap. 8.2/8.3).

Darüber hinaus ist, um einen Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen, je angefangene 400 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ein Laubbaum aus standortheimischen Gehölzen, Stammumfang 14-16 cm, 3xv anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Da bereits Bäume im Plangebiet vorhanden sind, kann diese Regelung auf bestehende Bäume angewendet werden.

#### **6.6 Immissionsschutz**

Durch den auf der Portastraße fließenden Verkehr wirken Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Zur Beurteilung dieser Immissionen wurde ein schallschutztechnischer Fachbeitrag zum Verkehrslärm<sup>2</sup> erstellt.

Der Gutachter kommt diesbezüglich zu folgenden Ergebnissen:

---

<sup>2</sup> Fachbeitrag Schallschutz - Verkehrslärm, RP Schalltechnik, Osnabrück, 13. November 2017



## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmälern zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u. ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

### **7.1 Erforderlichkeit**

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um im Plangebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Umgebung zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer einheitlichen Raumwirkung.

Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen.

Neben den qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Dimensionierung, Lage und Art der Verkehrsflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck.

### **7.2 Fassadenmaterial**

Als Material für die Außenwandflächen sind nur Verblendmauerwerk in den Farbtönen „rot“, „rotbraun“, „rotblau“, „weiß“ und „sandsteinfarben“, Putz mit Anstrich in weißer, roter, grauer oder pastellfarbener Farbgebung sowie Fassaden aus Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich bzw. in der für Putz zulässigen Farbgebung zulässig.

Des Weiteren ist Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile sowie für transparente Wärmedämm-Elemente zulässig. Verspiegelte Gläser sind dabei aufgrund ihrer Blendwirkung unzulässig.

Die Verwendung von Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierten Ziegelsteinen und Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen sowie Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürliche Baumaterialien nachahmen (Baustoffimitate) sind nicht zulässig, da diese zu einer gebietsfremden und untypischen Gestaltung der Baukörper führen würden.

Der Ausschluss der o.g. Materialien gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen, sodass die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen und die Verwendung marktüblicher Baumaterialien nicht zu stark eingeschränkt werden.

### **7.3 Dachgestaltung**

Aufgrund der höheren Geschossigkeiten sind neben geneigten Dächern auch Flachdächer zulässig. Einhäufige Pultdächer sind nicht zulässig, da sie in der näheren Umge-

bung untypisch sind. So sollen durch den Ausschluss von einhäufigen Pultdächern lange einseitige und städtebaulich unverträgliche Dachflächen bzw. hohe Fassadenflächen vermieden werden.

Dacheindeckungen geneigter Dächer sind nur mit Tonpfannen und Betondachsteinen in den Farbtönen von rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig. Hierdurch soll eine Verwendung ortsuntypischer Dachgestaltungen (z.B. die Verwendung gelber, blauer, weißer oder grüner Dacheindeckungen) vermieden werden. Flachdächer können auch mit anderen Materialien eingedeckt werden, da die Eindeckungen bei dieser Dachart im Straßenbild nicht erkennbar werden.

Bei der Eindeckung aller Dacharten sind reflektierende - d.h. glasierte und spiegelnde Reflektionen auslösende - Materialien unzulässig, um Blendwirkungen zu vermeiden. Engobierte oder mattglasierte Materialien bleiben zulässig.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig, um eine klimaschonende und energieeffiziente Bauweise zu ermöglichen.

#### **7.4 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird ab Oberkante der fertig hergestellten Straßenmitte gemessen und darf max. 1 m betragen. Mauern sind dabei nur an den Grenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Zäune müssen transparent ausgeführt werden (z.B. Holzstaketenzäune) und sind so anzulegen, dass Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere (mind. 10 cm Durchmesser) vorhanden sind.

Durch die Festsetzung soll zu einer einheitlichen Gestaltung der Vorgartenbereiche im Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Raum beigetragen werden.

Neben der (optischen) Gestaltung des öffentlichen Raumes entlang der Verkehrsflächen tragen die Festsetzungen auch dazu bei, eine soziale Kontrolle dieses öffentlichen Raumes und des Übergangsbereiches zu den privaten Nutzungen zu gewährleisten, in dem die Sichtbeziehungen zwischen Wohnhäusern und Straße nicht durch durchgängig hohe Einfriedungen unterbunden werden.

Dies wirkt insbesondere auch der Bildung von Angsträumen, die insbesondere in un-einsehbaren oder schlecht beleuchteten Bereichen entstehen können, entgegen.

#### **7.5 Werbeanlagen**

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Werbeanlagen erfolgen, da in dem festgesetzten Mischgebiet neben der Wohnnutzung auch nicht-störendes Gewerbe wie kleinere Handwerksbetriebe sowie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.

Gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW sind Anlagen der Außenwerbung (im Sinne des § 13 BauO NRW) nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Auf jedem Grundstück ist dabei je eine freistehende Werbeanlage, auch als Sammelwerbeanlage, im Einfahrtbereich zulässig. Die Werbefläche darf eine Breite von 1,50

m und eine Tiefe von 0,50 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf nicht mehr als 2,50 m betragen.

An den Außenseiten der Baukörper sind unterhalb der Brüstung des 1. OG Werbeanlagen zulässig. Die Werbefläche darf eine Länge von 5 m und eine von 1,20 m nicht überschreiten.

Die Beschränkungen der Anzahl und der Größe der Werbeanlagen erfolgt, um ein im Straßenbild störendes und städtebaulich unverträgliches Vorhandensein von großen Werbefronten an den Außenseiten der Baukörper bzw. im Einfahrtsbereich zu vermeiden.

Bewegliche und mit wechselnder Beleuchtung ausgestattete Werbeanlagen oder Firmenschilder sind nicht zulässig, um die Nachtruhe in der sensibleren Wohnnutzung nicht zu stören und den nächtlichen Verkehr durch Blendungen und Reflektionen nicht zu beeinträchtigen. Werbetafeln mit wechselnden Plakatanschlag sind ebenfalls unzulässig.

## **7.6 Freiflächengestaltung**

Die Freiflächengestaltung der nicht durch bauliche Haupt- oder Nebenanlagen überbauten Bereiche der Baugrundstücke (Gärten) soll durch gärtnerische Gestaltung, z.B. durch das Anlegen von Rasen und Pflanzbeeten sowie der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen erfolgen, um zu einer für den Ortsteil typischen Freiflächengestaltung und Vielfalt von Flora und Fauna beizutragen.

Daher werden insbesondere Gestaltungen durch Anlage von Steinschüttungen (Stein-, Kies- oder Schotterbeete) im Plangebiet ausgeschlossen, da diese auf Grund der fehlenden belebten Bodenschicht und Vegetationsdecke nur eine sehr geringe ökologische Wertigkeit besitzen (eingeschränkte Pufferfunktion/ biologische Reinigungsfunktion/ Verdunstung). Zudem führen sie zu einer Verschlechterung des Mikroklimas, z.B. durch Aufheizungseffekte im Sommer.

## **8 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Da es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt, gilt der Eingriff gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde ebenfalls nicht notwendig, da die § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist der Ausschluss von Beeinträchtigungen der in § 1a Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete). Insgesamt liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Flora-Fauna-Habitat) oder europäischen Vogelschutzgebieten vor:

- Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet liegt in einer Entfernung von rd. 5,0 km westlich des Plangebietes (DE-3618-401 „Vogelschutzgebiet Bastauniederung“). Negative Auswirkungen durch die Planung auf dieses Vogelschutzgebiet sind auf Grund der hohen Entfernung zu diesem Gebiet nicht zu erkennen.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt im Bereich des Kaiser Wilhelm Denkmals nur rd. 200 m südwestlich des Plangebietes (DE-3719-301 „Wälder bei Porta Westfalica“). Auf Grund der räumlichen Nähe zum genannten FFH-Gebiet „Wälder bei Porta Westfalica“ wurde auf Grundlage der nordrhein-westfälischen „Verwaltungsvorschrift Habitatschutz“<sup>3</sup>, die keine erhebliche Beeinträchtigung erst ab einem Mindestabstand von 300 m vermutet, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet beurteilen zu können (siehe Kapitel 8.3).

Ebenfalls liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Insbesondere befindet sich die vorliegende Planung – durch nicht vorhandene Störfallbetriebe im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung – nicht im Anwendungsbereich des Leitfadens „KAS-18“<sup>4</sup>, sodass keine Achtungsabstände zu Störfallbetrieben beachtet werden müssen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sowie Artenschutz und FFH-Verträglichkeit sind nachfolgend (schutzgutbezogen) dargestellt.

## **8.1 Beschreibung des Umweltzustandes und Umweltauswirkungen**

### **8.1.1 Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt.

Das Plangebiet ist auf Grund der Lage an der Alten Poststraße und insbesondere der Portastraße, die eine Straße des überörtlichen Verkehrs darstellt, erheblich durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet. Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen können jedoch innerhalb der entstehenden Gebäude gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Die Planung selbst leistet aufgrund der Kleinräumigkeit keinen wesentlichen Beitrag zu der bestehenden Immissionsbelastung.

Ebenfalls durch die Lage an der Portastraße bedingt, ist das Plangebiet verkehrlich gut an die bestehenden Versorgungseinrichtungen „Porta Markt“ und „Hausberge“ angebunden. Diese sind innerhalb von ca. 5 Minuten mit dem PKW erreichbar. Auch im direkten, fußläufigen Nahbereich entlang der Portastraße befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.

---

<sup>3</sup> vgl. Verwaltungsvorschrift (NRW) zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der FFH-RL und V-RL zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) i.d.F. vom 06.06.2016, S. 21.

<sup>4</sup> Kommission für Anlagensicherheit (KAS): Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG

Bezüglich der Naherholung liegt das Plangebiet in günstiger Entfernung zum Kaiser-Wilhelm-Denkmal bzw. der Wälder bei Porta Westfalica (Wiehengebirge). In geringer Entfernung schließt sich östlich des Plangebietes zudem die Weseraue an, die zur Naherholung (Radfahren auf dem Weser-Radweg, Spazieren gehen, Laufen, etc.) dienen kann.

Mögliche Beeinträchtigungen treten in Form von Lärm und Erschütterungen während der Bauphase auf. Diese sind temporär und werden daher als gering eingeschätzt.

### **8.1.2 Schutzgut Tiere**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend von intensiven anthropogenen Nutzungen umgeben.

Für einige Arten kann durch die ermöglichten Vorhaben ein potenzielles Nahrungshabitat verloren gehen, die Anbindung an gleichartige Flächen in der näheren Umgebung ermöglicht jedoch ein Ausweichen betroffener Arten in diese Bereiche. Insbesondere derer, die die vorhandenen Grünstrukturen nutzen.

In der durchgeführten Artenschutzprüfung (Kap. 8.2) wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf planungsrelevante oder sonstige Arten ermittelt, wenn die Fällung von Bäumen außerhalb der Brutzeiten erfolgt. Auch eine FFH-Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen auf FFH-Bestände zu erkennen sind (Kap. 8.3).

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere ist nicht zu erkennen.

### **8.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Das Plangebiet wird durch ein leer stehendes Gebäude geprägt. Für das Plangebiet bestehen bereits Baurechte auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 44 und einem damit verbundenen Versiegelungspotential. Bereits vorhandene Bäume und Sträucher können zum Großteil im Rahmen der Neubebauung gefällt werden, da diese aufgrund der überwiegend deutlichen Schädigungen planungsrechtlich nicht gesichert werden. Eine Linde und eine Birke wurden als erhaltenswert eingestuft und daher im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist als gering einzustufen.

### **8.1.4 Schutzgut Fläche**

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches und wird auch bereits teilweise baulich genutzt. Dementsprechend besteht auch bereits eine verkehrliche Erschließung, sodass hierfür keine weitere Flächeninanspruchnahme über das bereits zulässige Maß hinaus erforderlich wird.

Im Plangebiet wird die zur Verfügung stehende Fläche, die derzeit noch größtenteils einer Brachfläche entspricht, durch die Änderung des Bebauungsplanes einer neuen Mischnutzung aus Wohnungsbau und Gewerbe zugänglich gemacht. Dadurch kann innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches eine sinnvolle Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Strukturen und eine städtebauliche Arrondierung erzielt werden. Mit dem größer gefassten Baufenster wird im Vergleich zum derzeit rechtskräfti-

gen Bebauungsplan keine höhere Flächenversiegelung ermöglicht, da das Maß der baulichen Nutzung übernommen wird, jedoch eine effektivere Flächennutzung möglich gemacht wird.

Insgesamt kann durch die vorliegende Innenentwicklungsmaßnahme eine Inanspruchnahme von unbebauten Flächen z.B. im Außenbereich vermieden werden.

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche ist nicht erkennbar.

#### **8.1.5 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die genauen Grundwasserstände des Plangebiets sind nicht bekannt. Gemäß der Grundwassergleichkarte NRW<sup>5</sup> mit landesweiten Höchstständen des Grundwasserspiegels (April 1988) liegt der Höchststand bei ca. 48 m ü.N.N und somit ca. 3 m unter der Flur.

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet, noch in einem Überschwemmungsgebiet der nahegelegenen Weser.

Da sich die zulässige GRZ im Bereich des Plangebietes gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht verändert, ist keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate gegenüber der bisherigen rechtsverbindlichen Planung zu erkennen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

#### **8.1.6 Schutzgut Boden**

Der Boden im Plangebiet ist als „Typische Braunerde, zum Teil tiefreichend humos vereinzelt Pseudogley-Braunerde, zum Teil tiefreichend humos“, anzusprechen und ist grundsätzlich für die Niederschlagsversickerung im 2-Meter-Raum geeignet.<sup>6</sup>

Die anstehenden Böden sind bezüglich ihrer Schutzwürdigkeit nicht bewertet. Aufgrund der Lage und geringen Größe des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches besteht ebenfalls keine Bedeutung für die Landwirtschaft.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen sind die natürlichen Bodenhorizonte bereits gestört oder nicht mehr vorhanden.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 führen im Vergleich zum derzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes zu einer zusätzlichen Versiegelung von Böden, da die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze auf bis zu 80% gegenüber der Ursprungsplanung zugelassen wird. Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen wird zudem weiter gefasst. Jedoch handelt es sich hierbei aufgrund der kleinmaßstäbigen Planung um eine geringfügig ermöglichte Mehrversiegelung zugunsten der Nachverdichtung und der effektiven Bodennutzung.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht erkennbar.

---

<sup>5</sup> Landesumweltamt NRW, Grundwassergleichen in Nordrhein-Westfalen April 1988, Essen 1995

<sup>6</sup> Geodatenportal NRW, Geologischer Dienst NRW, 10/2017

### **8.1.7 Schutzgut Klima/Luft**

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Porta Westfalica weist als Teil des Norddeutschen Flachlandes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind nur mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.

Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch relativ hohe Temperaturen (über 8,5 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 680 mm/a) aus, die zum Wesergebirge hinauf bis zu 800 mm/a zunehmen.

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch Wohnbebauung geprägt ist.

Es bestehen keine klimatischen Vorbelastungen. Die Nähe zu den Waldflächen des Wesergebirges wirkt sich positiv auf die Luftqualität (Bindung von Feinstaub, Frischluftproduktion) aus.

Die geplante Bebauung führt durch Versiegelung zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden grundsätzlich zulässig, sodass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist.

Die durch die geplante Bebauung zu erwartende Versiegelung führt gegenüber den bereits heute zulässigen Nutzungen zu keiner Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

### **8.1.8 Schutzgut Landschaft**

Gem. § 1 BNatSchG sind im unbesiedelten aber auch im unbesiedelten Bereich die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zu schützen. Für den besiedelten Bereich kann unter dem Landschaftsbild i.w.S. somit auch das Ortsbild verstanden werden.

So werden die das Plangebiet umgebenden Flächen vorrangig durch 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser mit daran anschließenden Gärten geprägt. Die Gebäude entstanden zumeist Mitte bis Ende des 20. Jahrhunderts.

Insgesamt wird mit der Planung ermöglicht, eine städtebauliche Dominante an historisch bedeutsamer Stelle zu entwickeln, sodass daher über die Umgebungsgeschossigkeit von I-II Geschossen hinausgegangen, jedoch die aktuelle im Plangebiet zulässige Bebauungsstruktur mit III-IV Geschossen aufgegriffen wird. So wird insgesamt die derzeit vakante Fläche in innerstädtische Lage attraktiviert sowie bedarfsgerecht wiedergenutzt.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind somit nicht erkennbar.

### **8.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz**

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Beeinträchtigungen der Fern- oder Sichtbeziehungen zu außerhalb des Plangebietes gelegenen Denkmälern wie dem Kaiser-Wilhelm-Denkmal oder dem denkmalgeschützten ehemaligen Hotel „Kaiserhof“, welches nach dem Tod von Kaiser Wilhelm als Beherbergungsstätte für Pilger zum Denkmal diente, werden nicht erkennbar.

Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 DSchG NRW sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt. Jedoch muss mit dem Vorkommen von archäologischen Funden und Befunden aus der Zeit des römischen Kaiserreichs zu Zeiten des Kaisers Augustus (Römerlager Barkhausen) gerechnet werden.

Sofern bei Funden oder Befunden der Hinweis aus Kap. 11.1 befolgt wird, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht erkennbar.

### **8.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

## **8.2 Artenschutz**

Um die Belange des Artenschutzes prüfen zu können, wurde eine Artenschutzprüfung i.S.d. § 44 BNatSchG durchgeführt<sup>7</sup>. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

„Im Folgenden wurden die im Messtischblatt 3719 „Minden“, Quadrant 1 und 3 aufgeführten geschützten Arten hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens „1. Änderung Bebauungsplan Nr. 44, Zwischen Portastraße und Alte Poststraße“ bewertet.

Viele der gelisteten Arten können durch abweichende Ansprüche an Brut- oder Vermehrungshabitate im Bereich der Untersuchungsfläche ausgeschlossen werden. Hierzu gehören reine Waldarten, wie der Waldlaubsänger, Arten der Gewässer und Feuchtgebiete wie z. B. Gänsesäger, Goldregenpfeifer und Waldwasserläufer oder Arten der Offenlandschaft, wie z. B. Wachtel, Wachtelkönig, Rebhuhn und Kiebitz. Das Plangebiet bietet potenzielle Vermehrungshabitate für Mehlschwalbe, Feldsperling und Gebäudefledermäuse, wie z. B. Zwerg-, Teich- oder Breitflügelfledermaus. Bei der Bestandsaufnahme im November 2017 wurden am Gebäude keine Nester vorgefunden. Das vorhandene Gebäude weist jedoch im Bereich des Anbaus Spalten und Öffnungen auf, in die Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel, eindringen können, daher sollten die baulichen Anlagen vor dem Abriss auf das Vorhandensein von Brut- und Lebensstätten überprüft werden.

Die Gehölzstrukturen in Kombination mit den extensiv gepflegten Grünflächen

---

<sup>7</sup> 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zwischen Portastraße und Alte Poststraße“- Artenschutzprüfung (ASP) nach § 44 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, 14. März 2018.

sind grundsätzlich wertvoll als Brut- und Nahrungshabitat für Gartenvögel, wie z.B. Meisen, Mönchsgrasmücken, Gimpel, Rotkehlchen und die im Bestand stark dezimierten Haussperlinge. Auch der Feldsperling ist aufgrund der Nähe zur Weser mit ihren Grünland- und Gehölzstrukturen nicht vollkommen auszuschließen. Im Rahmen der Planung ist, bis auf den Erhalt zweier Einzelbäume, die Fällung des gesamten Gehölzbestandes vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist das Fällverbot in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG) zu berücksichtigen.

In erster Linie hat das Plangebiet Bedeutung als Nahrungshabitat. Insbesondere Arten, die ihre Vermehrungshabitate im oder am Rand von Siedlungsbereichen haben, können die Grün- und Ruderalflächen als Nahrungshabitat nutzen. Das betrifft bei den planungsrelevanten Arten z. B. Mehl- und Rauchschnalbe, Eulenarten, wie z. B. Uhu, Waldkauz oder Schleiereule, den Turmfalken und einige Fledermausarten.

Aufgrund der Lage zwischen dem FFH-Waldgebiet des Wiehengebirges und der Weser ist davon auszugehen, dass das Plangebiet u. a. von Fledermäusen, Eulen und Greifvögeln überflogen wird, um in die Weseraue zu gelangen, die als Nahrungshabitat aufgesucht wird. Eine erhöhte Gefährdung der querenden Arten durch das Entfernen des Gehölzbestandes im Plangebiet ist nicht zu erwarten, da eine straßenbegleitende Baumreihe entlang der Portastraße eine Mindestflughöhe weitestgehend vorgibt.

Einzig für diesen Bereich gelistete Amphibienart ist die Zauneidechse. Aufgrund der verinselten Lage im Siedlungsbereich ist mit Vorkommen dieser Art nicht zu rechnen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist für keine der für diesen Bereich relevanten geschützten Arten erkennbar, da eine Anbindung an gleichartige Flächen in der näheren Umgebung besteht und ein Ausweichen betroffener Arten in diese Bereiche ermöglicht.“

### **8.3 FFH-Verträglichkeit**

Da sich in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet ein FFH-Gebiet befindet, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine FFH-Vorprüfung<sup>8</sup> durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf dieses Gebiet zu untersuchen. Die Vorprüfung kam zu folgenden Ergebnissen:

„Durch die Lage des Plangebietes außerhalb des FFH-Gebietes „Wälder bei Porta Westfalica“ (Objektkennung DE-3719-301) sowie die geplante umweltverträgliche Nutzung als Mischgebiet, ist eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes auszuschließen.

Das Plangebiet ist durch die Lage im Siedlungsbereich sowie umliegende Verkehrswege verinselt und von den wertvollen Lebensstätten im Wiehengebirge

---

<sup>8</sup> 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zwischen Portastraße und Alte Poststraße“- FFH-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, 12. März 2018.

abgeschnitten. Die Ausstattung des Plangebietes mit potenziellen Brut- oder Vermehrungshabitaten oder auch Nahrungshabitaten steht nicht in Konkurrenz zu den hochwertigen Strukturen des FFH-Gebietes, sowie den Gehölzbereichen in der nahe gelegenen Weseraue. Eine, wenn auch nur zeitweise Ansiedlung von Anhang II Arten auf der Untersuchungsfläche ist daher nahezu vollständig auszuschließen. Um weitere planungsrelevante Arten, wie z. B. die Zwerg- oder Breitflügelfledermaus vor einer möglichen Beeinträchtigung zu schützen, ist die Vermeidungsmaßnahme 1: „Kontrolle von Bäumen und Gebäuden auf mögliche Brut- und Vermehrungsstätten“ durchzuführen.

Die störungsintensive Bauphase ist durch planvolles Arbeiten auf einen möglichst kurzen Zeitraum zu beschränken. Dämmerungsaktive Arten wie Fledermäuse und Eulen, werden durch die Vermeidungsmaßnahme 2: „Einhaltung des Nachtarbeitsverbots“ geschützt.

Die Vorhabenfläche hat Bedeutung für Arten, die den Siedlungsraum als Jagdgebiet bzw. als Nahrungshabitat nutzen können. Darunter fallen Gartenvögel, wie Meisen, Amseln, und Haussperling sowie auch planungsrelevante Arten, wie Mehl- und Rauchschwalbe, Eulenarten, wie z. B. Schleiereule, Waldkauz, Waldohreule und Greifvögel, wie Sperber und Turmfalke. Für diese Arten verkleinert sich ein potenzielles Nahrungshabitat. Durch das Vorhandensein hochwertiger Lebensräume im Nahbereich der Vorhabenfläche ist eine Verschlechterung der Lebensraumqualität nicht gegeben.“

## **9 BELANGE DES BODENSCHUTZES**

---

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Überplanung eines bereits bestehenden und z.T. baulich genutzten Baugebietes wird keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, da hier bereits teilweise eine bauliche Nutzung besteht bzw. auf Basis des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes im gesamten Plangebiet zulässig ist. Die vorhandene, nicht mehr benötigte Bebauung im östlichen Teil des Plangebietes soll abgebrochen und durch eine zeitgemäße Wohnbebauung ersetzt werden.

In den überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch

zum Schutz des Grundwassers (BBodSchG vom 17. März 1998, LBodSchG vom 9. Mai 2000).

überwiegend verloren.

---

## **10 ERSCHLIEßUNG**

---

### **10.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Alte Poststraße und die Portastraße gewährleistet. Über die Portastraße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden (B 61, B 65, B 482).

An den Öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die fußläufig erreichbare Haltestellen „Porta“ und „Kaiserstraße“ angebunden. Von hier verkehren die Buslinien 24, 414 und 461 in Richtung Minden, Bad Oeynhaus, Hausberge und Holzhausen.

### **10.2 Energieversorgung**

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den örtlichen Energieversorger bereitgestellt.

### **10.3 Abwasserbeseitigung**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. § 44 Abs. 1 LWG NRW soll Niederschlagswasser ortsnah zur Versickerung gebracht werden oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über die Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Dies gilt soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zwar ist der im Plangebiet vorhandene Boden grundsätzlich für eine Niederschlagsversickerung geeignet. Mit der durch die vorliegende Planung bedingten max. Versiegelung von bis zu 80% ist eine Versickerung jedoch nicht mehr sachgerecht möglich. Zudem ist in der näheren Umgebung kein (Vor-)Fluter, der wirtschaftlich vertretbar zu erreichen wäre, vorhanden.

Daher wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zusammen mit dem Schmutzwasser über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Alten Poststraße beseitigt. Dieser ist für die Aufnahme des anfallenden Abwassers grundsätzlich geeignet und entsprechend dimensioniert. Eine erhebliche Mehrbelastung wird durch die Planänderung nicht hervorgerufen, da bereits eine bauliche Nutzung im Plangebiet vorhanden ist.

### **10.4 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung von Abfällen wird durch die örtliche Müllabfuhr der Stadt Porta Westfalica sichergestellt.

### **10.5 Trink- und Löschwasserversorgung**

Das Plangebiet ist an die vorhandene Trinkwasserversorgung im Bereich der Alten Poststraße angeschlossen.

Hierüber ist über die vorhandenen Wasserentnahmestellen (Hydranten) auch die Versorgung mit Löschwasser mit einer Entnahmeleistung von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 h gewährleistet.

## 11 HINWEISE

---

### 11.1 Bodendenkmalschutz

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 und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 11.2 Kampfmittelbeseitigung

Kampfmittelfunde können im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zukünftige Tiefbauarbeiten sollten daher mit der gebotenen Vorsicht und unter Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV Kampfmittelbeseitigung NRW) ausgeführt werden.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei (Tel: 0571/7984600) zu verständigen.

### 11.3 Bergbau

Südlich des Plangebietes befindet sich ein verlassener Stollen, bei dessen Zubruchgehen eine Auswirkung auf den gekennzeichneten Bereich des Plangebietes nicht ausgeschlossen ist. Baumaßnahmen in Nähe des gekennzeichneten Bereiches sind durch gutachterliche Stellungnahmen im Baugenehmigungsverfahren zu begleiten.

In Bezug auf den v.g. Stollen weist die Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Bergbaubehörde auf Folgendes hin:

*„Die Planmaßnahme befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Porta I“. Eigentümerin ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH.*

*Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planverfahrens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.*

*Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich jedoch eine verlassene Tagesöffnung des Bergbaus:*

*Stollenmundloch, Bergwerk Georg, R <sup>34</sup>94099 H <sup>57</sup>90360, Lagegenauigkeit: ca. ± 10m, Überdeckung: ca. 10 m..*

*Nach der allgemeinen Lehrmeinung wirkt ein Stollen auf die Tagesoberfläche ein, wenn die Festgesteinsüberdeckung die drei- bis fünffache Höhe des Stollens unterschreitet. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Tagesoberfläche im Bereich des Stollens sich absenkt und/oder einstürzt.*

*Hinsichtlich einer gutachterlichen Bewertung empfehle ich Ihnen einen Sachverständigen einzuschalten und soweit eine entsprechende Abstimmung nicht bereits erfolgt ist, dem Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau, zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen sowie zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen.*

*Die letztgenannte Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabenträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.*

*Ferner besteht im Rahmen dieses Verfahrens oder nachgeordneter Planungsmaßnahmen und vor der Durchführung von Baumaßnahmen die Möglichkeit, die hier vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse zu unterrichten.*

*Diese Einsichtnahme sollte schriftlich beantragt werden und kann auch durch einen beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.“*

#### **11.4 Immissionsschutz / DIN Normen**

Die DIN 4109-1:2016.07 und DIN 4109-2:2016.07 "Schallschutz im Hochbau" kann zusammen mit dem Bebauungsplan und dem der Festsetzung zu Grunde liegendem "Fachbeitrag Schallschutz - Verkehrslärm", RP Schalltechnik v. 13.11.2017, bei der Stadt Porta Westfalica, Bauamt - Abteilung Stadtplanung, Kempstraße 1, 32457 Porta Westfalica, zu den Dienststunden eingesehen werden.

#### **11.5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

Nach Empfehlung des Bezirksausschusses Barkhausen soll für die Errichtung von Wohnnutzungen im Plangebiet ein Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohnung vorgesehen werden.

### **12 FLÄCHENBILANZ**

<b>Art der Nutzung</b>	<b>1. Änderung</b>	<b>Bestand B 44</b>
Mischgebiet	6271 m <sup>2</sup>	6271 m <sup>2</sup>

### **13 KOSTEN**

Der Stadt Porta Westfalica entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Minden, 22.02.2019

.....  
O. Schramme, Dipl.-Ing.

### **Fachgutachten:**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zwischen Portastraße und Alte Poststraße“ wurden folgende gutachterlichen Untersuchungen durchgeführt:

- Fachbeitrag Schallschutz - Verkehrslärm: Bebauungsplan Nr. 44 „Zwischen Portastraße und Alte Poststraße“ (1. Änderung), RP Schalltechnik, Osnabrück, 13. November 2017.
- Artenschutzprüfung (ASP) nach § 44 BNatSchG: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zwischen Portastraße und Alte Poststraße“ - o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, 14. März 2018.
- FFH-Vorprüfung: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zwischen Portastraße und Alte Poststraße“ - o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, 12. März 2018.

Die Gutachten sind bei der Stadt Porta Westfalica, Kempstraße 1, 32457 Porta Westfalica, Abteilung Stadtplanung, zu den Dienststunden einsehbar.