

STADT PORTA WESTFALICA

Bebauungsplan Nr. 48 **„Schillerstraße/Lindenstraße“** **- Lerbeck -**

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich in der Gemarkung Lerbeck, Flur 1 und 3. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die „Forststraße“ (K 32),
- im Osten durch die Grundstücke östlich der „Lindenstraße“
- im Süden durch die Straßen „Am Rottbrink“ und „Geibelstraße“ und
- im Westen durch die Grundstücke westlich der „Schillerstraße“

Die Fläche in einer Größe von ca. 3 ha liegt im Innenbereich und ist größtenteils mit Wohngebäuden bebaut.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in Lerbeck im Kreuzungsbereich „Lindenstraße“/„Forststraße“. Das als Innenbereich anzusehende Gebiet kann durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes städtebaulich geordnet und verdichtet werden. Festsetzungen, die über die Möglichkeiten einer Bebauung nach den Maßgaben des § 34 BauGB hinausgehen werden nicht getroffen. Ausnahmen hiervon bilden die Bebauung der hinteren Grundstücksteile der Flurstücke 972 und 2405. Neben der Sicherung des Bestandes dient die Planung hauptsächlich dazu, durch Lärm und Verkehr störende Nutzungen auszuschließen. Zudem wird der Bereich des Jugendzentrums im Stadtteil Lerbeck mit dieser Planung festgesetzt.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen müssen nicht getroffen werden. Das Gebiet ist mit ausgebauten Straßen erschlossen. Geringe Maßnahmen zur privaten Erschließung können für die o.g. Grundstücksteile erforderlich sein.

3. Raumordnung und Landesplanung, übergeordnete Planungen

Der genehmigte aber noch nicht veröffentlichte Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt in diesem Bereich Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Richtfunktrasse 571002/002 der deutschen Telekom AG schneidet das Plangebiet parallel zur Lindenstraße von dessen östlicher Grenze bis etwa 20m westlich der Lindenstraße.

Auf dem Flurstück 131 der Gemarkung Lerbeck, Flur 1, befindet sich das Bodendenkmal 41 aus der Denkmalliste B der Stadt Porta Westfalica. Es handelt sich hierbei um einen Urnenfriedhof der vorrömischen Eisenzeit.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Neufassung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Neesen/Lerbeck stellt im Planbereich Wohnbaufläche dar. Der Bereich des Jugendzentrums ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Der dargestellte Bereich berücksichtigt auch das südlich vom Jugendzentrum angrenzende Flurstück 2423 der Gemarkung Lerbeck, Flur 3, das ursprünglich zu der Fläche des Jugendzentrums gehörte. Da diese Fläche nicht mehr benötigt wurde, wurde sie inzwischen veräußert. Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf im vorliegenden Bebauungsplan ist

zwar kleiner als im Flächennutzungsplan dargestellt, gilt aber wegen der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes als aus diesem entwickelt.

5. Grundzüge der Planung (Planungskonzept)

Der Bebauungsplan basiert auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Art und Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich an den Möglichkeiten, die durch § 34 BauGB in diesem Bereich vorgegeben sind. Demnach sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit bis zu zwei Geschossen zulässig. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen ausgebauten Straßen. Für innenliegende Bereiche sind private Erschließungsmaßnahmen vorgesehen, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Der Nutzungskatalog lässt nur Nutzungen zu, die das Wohnen durch Lärm und Verkehr nicht stören können. Im Einzelnen sind dies Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe. Für einen Teilbereich sind auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig, für einen anderen Teil der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften. Das vorhandene nicht störende Gewerbe (Fahrschule) wird in seinem Bestand geschützt und erhält auch die Möglichkeit von Änderungen und Erweiterungen. (Fremdkörperfestsetzung) Ein Großteil der Bäume und Sträucher im Planbereich sind zu erhalten.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Verfahren für diesen Bebauungsplan wurde am 19.07.2004 begonnen, demnach wird das Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches mit Stand vom 27.07.2001 durchgeführt.

Nach § 1a (2) Nr. 3 BauGB besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung dann, wenn erstmalig ein Vorhaben zulässig gemacht wird, dass die im Anhang zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) angegebenen Schwellenwerte übersteigt. In diesem Sinne wird erstmalig eine Wohnbaulandausweisung von weniger als 0,2 ha ermöglicht (Hinterbebauung). Der Schwellenwert für Städtebauprojekte, unter denen auch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten fällt, liegt bei 10 ha, eine Vorprüfung ist ab 2 ha erforderlich. Da die Ausweisung von 0,2 ha unter dem hier vorliegenden Größenwert liegt und negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind, ist demzufolge eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

7. Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzungen

7.1.1 Wohngebiete

Hauptsächlich werden allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, da diese der tatsächlichen Nutzung im Plangebiet entsprechen. Ausgeschlossen werden die nach § 4 (2) BauNVO im Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, da der Bedarf für die Einwohner im Stadtteil Lerbeck an anderer Stelle gedeckt wird. Außerdem ist explizit die Fläche des Jugendzentrums Lerbeck als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen, so dass im Planbereich kein weiterer Bedarf an derartigen Einrichtungen besteht.

Außerdem sind die im Wohngebiet nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewer-

betriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Letztere Nutzungen würden der Eigenart des Gebietes widersprechen. Die erstgenannten Nutzungen sollen hier nicht ermöglicht werden, da zum einen die engen Querschnitte der Straßen den mit den Nutzungen verursachten Verkehr nur schlecht aufnehmen können und da zum Anderen an anderen Stellen in Lerbeck diese Nutzungen ermöglicht werden.

Die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzung der der Versorgung des Gebietes dienenden Läden wird nur im Gebiet WA 3 nördlich der „Schillerstraße“ und westlich der „Lindenstraße“ zulässig gemacht. Ein entsprechender Markt hat an dieser Stelle bis Ende 2000 existiert und hat durch eine genehmigte Bauvoranfrage weiterhin Bestandskraft. Die Genehmigung beinhaltet einen Markt mit 1.200m² Bruttogeschossfläche und 790m² Verkaufsfläche. Zusätzlich sind 60 Stellplätze genehmigt.

Außerdem ist südlich der „Ulmenstraße“ und östlich der „Lindenstraße“ im Gebiet WA 4 die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften möglich. Im entsprechenden Gebiet befindet sich zur Zeit die als Kneipe bezeichnete Gastronomie „Lerbecker Stuben“.

Im Plangebiet befindet sich an der Ecke „Forststraße“/„Schillerstraße“ eine Fahrschule, die als ein nicht störender Gewerbebetrieb zu beurteilen ist. Weitere Gewerbebetriebe im Planbereich sind zwar ausgeschlossen, um aber dem bestehenden Betrieb über den Bestandsschutz hinaus die Möglichkeit von Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen zu geben, wurde in den textlichen Festsetzungen eine entsprechende „Fremdkörperfestsetzungen“ getroffen. Da sich die Fahrschule direkt an der Kreisstraße („Forststraße“) befindet, sind durch Verkehr hervorgerufene Probleme nicht zu erwarten. Nutzungsänderungen des Betriebes sind nur ausnahmsweise zulässig, um eine veränderte Entwicklung gezielt auf deren Einfügen in die umgebende Bebauung überprüfen zu können.

7.2 Maß der baulichen Nutzungen

Es handelt sich um ein locker bebautes Gebiet. Aus diesem Grund beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,3. Entlang der Straßen sind zweigeschossige Gebäude möglich. Die GFZ liegt in diesen Bereichen dementsprechend bei 0,6. In den innenliegenden Bereichen ist lediglich eine eingeschossige Bebauung zulässig, so dass folglich die GFZ 0,3 beträgt. Das Baugebiet ist geprägt von in der Regel eingeschossigen Gebäuden, die aber auch im 2. und 3. Geschoss so ausgebaut sind, dass Wohnnutzungen möglich sind. So ist über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt, dass über dem 2. Vollgeschoss keine Drempelel mehr möglich sind. Damit wird gewährleistet, dass über dem 2. Vollgeschoss nur in Ausnahmefällen noch eine Nutzung ermöglicht wird, darüber hinaus aber auf keinem Fall. Die Baugrenzen halten 5m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen). Es ist eine Bautiefe von 15m vorgesehen, wie es aus der bestehenden Bebauung vorgegeben ist. In einigen Fällen ist die Bautiefe geringfügig schmaler, wenn 3m zu den hinteren Grundstücksgrenzen einzuhalten sind. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser ermöglicht.

Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen entlang der Straßen nicht zulässig. Diese Flächen sind im zeichnerischen Teil mit einem Punktraster gekennzeichnet. Damit wird gewährleistet, dass benötigte Sichtdreiecke zu den Straßen von einer Bebauung freigehalten werden.

Da für die geplante Einzelhandelsnutzung ein hoher Stellplatzbedarf besteht, wäre die festgesetzte GRZ von 0,3, auch wenn man die Möglichkeit der 50%-igen Überschreitung für Stellplätze berücksichtigt, nicht ausreichend. Im Gebiet WA 3 darf daher die GRZ für Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

7.3 Flächen für den Verkehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen der „Schillerstraße“ sowie Teile der „Ulmenstraße“ und „Lindenstraße“ sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

7.4 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung

Damit sich neue Gebäude in die vorhandene Bebauung einfügen, sind Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 86 (4) der Bauordnung für Nordrhein-Westfalen für die Dachflächen und -formen sowie Drenpelhöhen getroffen worden. Es sind nur Ziegeldächer aus gebrannten Ton- oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen ‚rot‘, ‚braun‘ oder ‚schwarz‘ sowie begrünte Dächer zulässig. Die gewählten Farbtöne lassen einen relativen großen Spielraum für die Gestaltung des Daches. Sie gewähren eine ortstypische Dacheindeckung und lassen ortsuntypische ‚Modifarben‘ wie blau oder grün nicht zu. Metalldächer, die eher in ein innerstädtisches Erscheinungsbild passen, sind ebenfalls nicht zulässig. Um energie- und ressourcensparende Techniken zu ermöglichen, sind auch Flächen für erneuerbare Energien möglich. Die überwiegenden Dachformen der umliegenden Gebäude sind Sattel- oder Walmdächer, so dass nur Dächer mit Neigungen von 15° bis 48° zugelassen werden. Nebenanlagen und Garagen sind auch mit Flachdächern zulässig.

Damit über dem 2. Vollgeschoss in der Regel keine Wohnnutzung mehr möglich ist, sind über diesem Geschoss keine Drenpel mehr zulässig.

Um genügend Parkraum für die mögliche Einzelhandelsnutzung zur Verfügung zu stellen, wird die Stellplatzzahl im Verhältnis zur Nutzfläche festgeschrieben: Je angefangene 15m² Verkaufsfläche bei Verkaufsstätten muss ein Stellplatz errichtet werden. Dieser Wert befindet sich innerhalb der nach Landesbauordnung festgelegten Richtzahlen für Verkaufsstätten über 700m² Verkaufsfläche. Demnach wäre ein Stellplatz je 10 – 30m² Verkaufsfläche zu errichten.

Um den Parkplatz für die Einzelhandelsnutzung zu gliedern und zu durchgrünen ist festgesetzt, dass je angefangene 10 Stellplätze ein Baum mit mindestens 12cm Stammumfang in 1m Höhe zu pflanzen ist.

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

Um einzelne standorttypische Bäume und Sträucher dauerhaft erhalten zu können, sind diese wegen Ihrer Größe oder ihrer für Natur und Ortsbild wertvollen Bedeutung als zu erhaltend festgesetzt.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die privaten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind größtenteils gärtnerisch angelegt. Um bei den neu anzulegenden Freiflächen eine Strukturvielfalt zu erlangen, sind Anforderungen an die Durchgrünung gestellt. Es sind nur heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. In den grünordnerischen Festsetzungen werden geeignete, aber nicht bindende, Arten benannt. Je angefangene 250m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 10-12cm sowie 5 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist Ersatz zu leisten.

8. Eingriffsregelung

Als Grundlage für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurde die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, herangezogen.

Ein Teil der Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend auszugleichen ist. Es sind nur die innenliegenden Flächen bei der Berechnung zu berücksichtigen, da für alle anderen Bereiche kein planungsrechtlicher Eingriff erfolgt. Hier gibt § 34 BauGB die Möglichkeiten einer Bebauung vor, die durch diesen Bebauungsplan nicht ausgeweitet werden. Eher werden sie beschränkt, da z.B. für Natur und Ortsbild wertvolle Bäume mit dieser Planung als zu erhaltend festgesetzt werden.

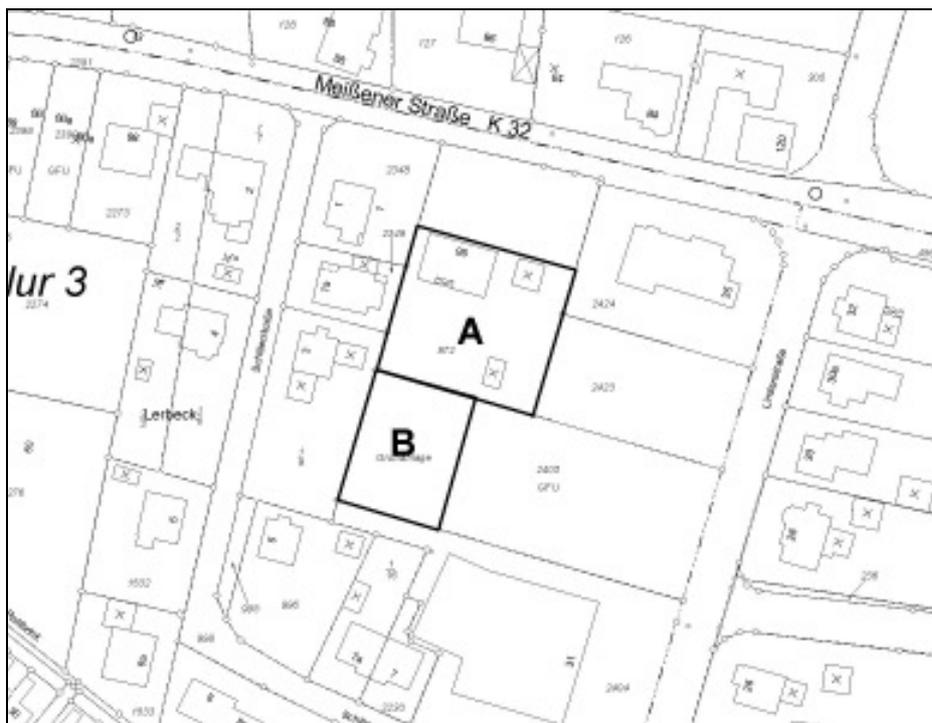
Für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertige Flächen und Objekte sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Sinne von §1a BauGB und §1 des Landesbodenschutzgesetzes für Nordrhein-Westfalen (LbodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, was durch eine Verdichtung der Wohnbebauung in diesem Bereich erreicht wird. Da es sich bei den Bauflächen um Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches handelt, deren bauliche Nutzung aufgrund der Lagegunst im Siedlungsgefüge unbedingt geboten ist, sind die Belange des Wohnungsbaus für den betroffenen Bereich höher zu bewerten als die Belange für Natur- und Landschaftspflege, zumal die nötigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie Haltestellen des ÖPNV in der Nähe vorhanden sind. So kann die Festsetzung des Wohnbaugebietes hier auch einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs in Porta Westfalica dienen.

Indem die Erhaltung der bedeutenden standortheimischen Bäume und Sträucher festgesetzt ist, wird ein Eingriff teilweise vermieden.

Ein Kompensationsansatz zur Verringerung der Beeinträchtigungen ist die Begrünung und Bepflanzung der verbleibenden Flächen.

Bei der folgenden Berechnung werden die privaten Freiflächen als strukturarmer Zier- und Nutzgarten bewertet. (Grundwert = 2). Wegen der hohen Ansprüche an die Begrünung werden die neu zu schaffenden privaten Freiflächen mit dem Korrekturfaktor 1,25 erhöht (Gesamtwert = 2,5). Das Intensivgrünland der Fläche B wird aufgrund der Insellage mit dem Faktor 0,75 abgewertet.

Abgrenzung der Flächen, für die Ausgleich und Ersatz zu berechnen sind.



Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
Fläche	Code	Biotoptyp	Größe (m ²)	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
A1	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	780	2	-/-	2	1.560
A2	1.1	Versiegelte Fläche	420	0	-/-	0	0
B	3.2	Intensivgrünland	720	4	0,75	3	2.160
Gesamtfläche			1.920	Gesamtflächenwert			3.720

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen							
Fläche	Code	Biotoptyp	Größe (m ²)	Grundwert P	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
A1	1.2	Versiegelte Fläche (GRZ = 0,3; 1.200m ² x 0,45)	540	0	-/-	0	0
A2	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	660	2	1,25	2,5	1.650
A3	8.2	Einzelbäume, 5 Stck (100m ²)	0	6	-/-	6	600
B1	1.2	Versiegelte Fläche (GRZ = 0,3; 720m ² x 0,45)	324	0	-/-	0	0
B2	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	396	2	1,25	2,5	990
B3	8.2	Einzelbäume, 3 Stck (60m ²)	0	6	-/-	6	360
Gesamtfläche			1.920	Gesamtflächenwert			3.600

Gesamtbilanz							- 120
--------------	--	--	--	--	--	--	--------------

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von etwa 3%. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den Bauflächen um Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches handelt, deren bauliche Nutzung aufgrund der Lagegunst im Siedlungsgefüge unbe-

dingt geboten ist, sind die Belange des Wohnungsbaus für den betroffenen Bereich höher zu bewerten als der Belang einer 100%igen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft, zumal das Kompensationsdefizit als sehr gering zu betrachten ist.

9. Immissionsschutz

Bei der Errichtung eines mit der Einzelhandelsnutzung im Zusammenhang stehenden Parkplatzes sind immissionen zu erwarten, die die Wohnnutzung beeinträchtigen können. Aus diesem Grund ist ein Passus in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden, dass im Plangebiet Stellplätze und Einrichtungen nur so zu errichten sind, dass die durch diese verursachten Geräuschemissionen

in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	55 dB(A) und
in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr	40 dB(A)

- gemessen jeweils 0,5m vor geöffneten Fenster schutzbedürftiger Räume (DIN 4109) der nächstgelegenen Wohnungen – nicht überschreiten dürfen. Bei der Beurteilung sind alle Geräuschquellen innerhalb und außerhalb des Planbereiches hinzuzurechnen. Vorgenannte Immissionsrichtwerte sind durch ein Gutachten nachzuweisen.

Weitere die Wohnbebauung beeinträchtigende Emissionen sind nicht zu erwarten.

10. Bodenschutz

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

Um innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches Flächen zur Verfügung zu stellen, die alle benötigten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in der Nähe haben, sind diese Flächen geeignet für eine Neuausweisung von Wohnbaugebieten. Eine Wiedernutzung von Flächen, wie sie oben beschrieben werden, ist nicht möglich, da keine geeigneten Brachen oder ähnliche Flächen zur Verfügung stehen. Die Neuausweisung bildet eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Durch das Einpassen der Flächen in die bestehende Bebauung ist der Versiegelungsgrad durch neu zu errichtende Erschließungsstraßen relativ gering.

Die Belange, innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches Wohnbaugebiete auszuweisen, die auf bestehende Infrastruktureinrichtungen zurückgreifen können, werden über die Belange des Bodenschutzes gestellt.

Da bei neu zu errichtenden Wohngebäuden eine GRZ von 0,3 eingehalten werden muss, ist gewährleistet, dass eine Minimierung der Flächenversiegelung stattfindet.

Südöstlich des Planbereiches in mindestens 60m Entfernung befindet sich die Altablagerung 3719 MB 67. Es handelt sich um eine ehemalige Sand- und Kiesgrube, die in den Jahren von ca. 1955 bis 1962 bzw. 1973 mit Abfallstoffen ver-

füllt wurde. Vor Allem handelte es sich um Hausmüll, Gartenabfälle, Sperrmüll und Bauschutt. Ab 1963 wurde nur noch Holz und Bauschutt in die noch bestehende Geländesenke gefahren. 1968 wurde bereits ein Teil der ehemaligen Senke mit Wohnhäusern bebaut.

1990 wurden auf dem Grundstück und weiter nördlich davon weitere Wohnhäuser errichtet, nachdem die Firma Geo-Infometric aus Hildesheim ein Kurzgutachten zur Gefährdungsabschätzung vorgelegt hatte:

„Nach den durchgeführten Untersuchungen und Analysen ergeben sich keine Hinweise auf Gefährdungen oder Beeinträchtigungen gegenüber Wohn- und Arbeitsverhältnissen durch Kontamination mit belastetem Boden oder durch Depositionen. [...] Im Bereich des Flurstücks 123 in Porta Westfalica-Lerbeck wurden im Randbereich einer Altablagerung Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Die Proben ergaben keine Hinweise auf Überschreitungen gängiger Grenz- und Richtwerte. Eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht erkennbar. Gegen eine Bebauung des an die Altablagerung angrenzenden Bereichs bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken.“

Auch eine im Jahr 1984 vom Staatlichen Amt für Abfall und Wasserwirtschaft durchgeführte Untersuchung des Grundwassers in der Umgebung der Altablagerung hat keine grenzwertüberschreitenden Messwerte von gesundheitsschädlichen Inhaltsstoffen ergeben.

Damit ist eine Gefährdung des nordwestlichen angrenzenden Bebauungsplanbereiches ausgeschlossen..

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet auf dem Flurstück 131 der Flur 1 befindet sich ein Bodendenkmal. Es handelt sich um einen 1929 bei Bauarbeiten zum Vorschein gekommenen Urnenfriedhof aus der vorrömischen Eisenzeit.

Der Bereich dieses in der Denkmalliste B der Stadt Porta Westfalica als Nr. 41 bezeichnete Bodendenkmals ist im Plan gekennzeichnet.

Für den Fall, dass bei Baumaßnahmen weitere Denkmäler zum Vorschein kommen sollten, ist ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

12. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Haupteerschließung erfolgt über die „Forststraße“ (K 32) an das überörtliche Straßennetz. Von dort kann der Planbereich über die Straßen „Schillerstraße“ und „Lindenstraße“ sowie weiter über die „Ulmenstraße“ angebunden werden. Um die innenliegenden Flächen erschließen zu können sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die jetzigen Eigentümer haben entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen über notwendige Wegerechte zu treffen.

Das Gebiet wird von zwei Buslinien bedient, die im Kreuzungsbereich „Forststraße“/„Lindenstraße“ ihre Haltestellen haben. Die erste Linie verkehrt werktags stündlich bis halbstündlich in der Zeit von 5.00 Uhr bis 21.00 Uhr zwischen Bahnhof Vlotho über Hausberge nach Minden ZOB. Samstags beginnt der Busbetrieb erst um 7.00 Uhr, sonntags ist ein Betrieb stündlich in der Zeit von 13.00 Uhr bis

21.00 Uhr gewährleistet. Die zweite Linie (Stadtverkehr Minden – Von MI-Rodenbeck über ZOB und Bahnhof nach MI-Clus) verkehrt werktags in der Zeit von 7.30 Uhr bis 20.30 Uhr stündlich, samstags nur zwischen 8.30 Uhr und 19.30 Uhr und sonntags erst ab 13.30 Uhr.

Eine leistungsfähige lokale und regionale Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist somit während der Hauptbetriebszeiten gewährleistet.

Alle nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Plangebiet sind vorhanden. In der „Schillerstraße“ wird Regen- und Schmutzwasser in die Mischkanalisation geleitet, in der „Forststraße“ und „Lindenstraße“ sind Trennsysteme vorhanden. Eine Versickerung des Niederschlagwassers scheidet somit aus, da Anschlusszwang an die bestehende Kanalisation besteht.

13. Realisierung / Kosten

Für die Realisierung des Plangebietes entstehen der Stadt Porta Westfalica keine Kosten.

14. Sonstiges

Die Richtfunktrasse 571002/002 der deutschen Telekom AG schneidet das Plangebiet parallel zur Lindenstraße von dessen östlicher Grenze bis etwa 20m westlich der Lindenstraße in einer Höhe von etwa 240m ü.NN. Beeinträchtigungen durch einen Bebauung sind nicht zu erwarten.

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Porta Westfalica am 27.06.2005 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Porta Westfalica, den 08.07.2005

Der Bürgermeister