

STADT PORTA WESTFALICA

Bebauungsplan Nr. 49

- Im Ellerkamp -

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Flur 5 der Gemarkung Holzhausen sowie der Gemarkung Hausberge, Flur 8.

Der Planbereich wird

- im Norden durch die B 482,
- im Osten und Süden durch die Straße „Am Jungfernholz“ und
- im Westen durch die Straße „Wittenhusen“

begrenzt. Die genauen Abgrenzungen sind im Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000 gekennzeichnet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 „Im Ellerkamp“ werden Teile des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 „Am Jungfernholz“ überplant.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die hier zu beplanenden Flächen liegen im Siedlungsschwerpunkt von Hausberge/Holzhausen und eignen sich demnach unter infrastrukturellen Gesichtspunkten (Schulen, Grundversorgung, Einzelhandel, ÖPNV, ...) sehr gut für eine Wohnbaulandausweisung. Alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen über die Grundversorgung hinaus können teilweise fußläufig erreicht werden. Auch ist eine Parzelle zur Erschließung bereits im Besitz der Stadt Porta Westfalica, so dass eine zeitnahe Realisierung möglich ist. In Hausberge stehen aufgrund landschaftlicher Gegebenheiten, durch Einschränkungen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) und die fehlende Bereitschaft der Eigentümer, geeignete Flächen zu angemessenen Preisen anzubieten, kaum noch Flächen für eine Wohnbaulandausweisung zur Verfügung.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes war bisher nicht möglich, da der Bereich direkt an die Bundesstraße 482 grenzte, deren Emissionen keine gesunden Wohnverhältnisse zuließen. Nachdem aber entlang der Bundestrasse ein Lärmschutzwall, bzw. eine Lärmschutzwand errichtet worden ist, kann das bestehende allgemeine Wohngebiet am Jungfernholz erweitert werden. Die zu erwartenden Lärmemissionen von Straße und Schiene überschreiten die Richtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts im allgemeinen Wohngebiet. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen können die einzuhaltenden Richtwerte sowohl für die Innen- als auch Außenbereiche erreicht werden.

Die Ausweisung des Wohngebietes an dieser Stelle steht auch im Einklang mit den vom Rat der Stadt Porta Westfalica am 16.12.2002 beschlossenen Leitbildern der lokalen Agenda 21. Hier wurde unter der 5. Zielvorstellung des Leitbildes „Verkehr“ die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs beschlossen. Außerdem wurde unter dem Leitbild „Nachhaltige Stadtentwicklung“ die Bebauung von inneren Siedlungslücken beschlossen. Es handelt sich bei der Planung „Im Ellerkamp“ um eine solche Lückenschließung, während Neuausweisungen von Bauflächen im übrigen Holzhausen in der Regel freie Landschaft in Anspruch nehmen würden.

Mit der Neufestsetzung der Grenzen der Überschwemmungsgebiete von 1996 befindet sich der Bereich noch innerhalb der Grenzen des natürlichen Überschwemmungsgebietes, in denen eine Bebauung bedingt möglich ist. Eine

textliche Festsetzung bestimmt, dass die Mindesthöhen der Oberkante Rohbaudecke 40cm über der Höhe eines zu erwartenden 100-jährlichen Hochwassers liegen muss.

Die vorhandenen Flächen des Lärmschutzwalles an der B 482 werden mit dieser Planung festgesetzt

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Herford/Minden-Lübbecke ist der Änderungsbereich als „Wohnsiedlungsbereich mittlerer Siedlungsdichte“ sowie in der beabsichtigten Änderung zum Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld als „Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Die landesplanerische Zustimmung gemäß § 20 LPIG für die parallel zu erstellende Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde unter der Bedingung einer Flächenrücknahme an anderer Stelle im Verhältnis 1:1 in Aussicht gestellt. Eine Übersicht zur Rücknahme von Wohnbauflächen ist im Anhang der 70. Flächennutzungsplanänderung beigefügt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen, wurde parallel das Verfahren zur 70. Flächennutzungsplanänderung „Im Ellerkamp“ mit dem Ziel der Darstellung von Wohnbauflächen betrieben.

5. Grundzüge der Planung

Entlang des Jungfernholzes kann eine Baureihe in zweigeschossiger Höhe errichtet werden, wie es durch den Bebauungsplan Nr. 24 „Am Jungfernholz“ festgesetzt wurde. Dieses Wohngebiet wird, mit Ausnahme eines Grundstückes mit einer Größe von 1.773m², durch die hier vorliegende Planung nicht erweitert, Nördlich des vorhandenen Feldweges soll eine eingeschossige Baureihe ermöglicht werden. Dieser Feldweg dient der inneren Erschließung, muss aber, um einen leistungsfähigen Querschnitt aufweisen zu können, 2m nach Norden verbreitet werden.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit diesem Bebauungsplan werden Wohnbauflächen von ca. 5,2 ha festgesetzt, wobei erstmals ca. 1,74 ha ermöglicht werden, die mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt sind. Berücksichtigt man auch die zulässige Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 14 BauNVO von 50%, so wird erstmals eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von etwa 0,78 ha ermöglicht (1,74x0,45). Da diese sich unterhalb des in der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Nr. 18.8) angegebenen Schwellenwert von 2 ha befindet und da keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

7. Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Entlang der Straße „Am Jungfernholz“ und lückenhaft nördlich des vorhandenen Wirtschaftsweges sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen im Siedlungsschwerpunkt von Hausberge/Holzhausen zu ermöglichen. Südlich des Weges kann der nördliche Teil des Grundstückes 472 ebenfalls mit einem weiteren Wohnhaus bebaut werden. Die Flächen westlich des Feldweges und nördlich des Jungfernholzes können nicht bebaut werden.

Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe, da diese sich nicht in die Umgebung einfügen. Um lediglich eine Baureihe auf den lärmvorbelasteten Flächen nördlich des Weges zu erlangen, erstrecken sich die Wohnbauflächen in einer Breite von 32m. Zwischen diesen Flächen und der Bundesstraße, bzw. dem Lärmschutzwall sind private Grünflächen festgesetzt, während die unbebauten Grundstücksteile südlich des Weges als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, wie es der bestehende Bebauungsplan Nr. 24 „Am Jungfernholz“ vorgibt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, im Gegensatz zu den Grünflächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze zulässig. Die hinteren Baugrenzen liegen in einem Mindestabstand von 20m zum Fahrbahnrand der B 482, so dass die Anbauverbotzone der Bundesstraße nicht berührt wird.

Die Ausweisung der Wohnbauflächen ist parzellenscharf abgegrenzt und wurde in Abstimmung mit den Eigentümern vorgenommen, da diese für die Erschließung aufkommen.

Um das vorhandene Gewässer II. Ordnung südlich des Weges gemäß der „Blauen Richtlinie“ zu schützen, sind im Bereich zwischen der Grabenparzelle und der Baugrenze im Abstand von 5m Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Der in der Flurkarte verzeichnete Graben auf dem Flurstück 415 ist nicht mehr vorhanden. Dieser wurde vor etwa 30 Jahren zugeschüttet. Ein Gewässereinziehungsverfahren erfolgte im Jahre 1992. Der Kreis Minden Lübbecke hat am 07.07.1992 die entsprechende Genehmigung (Az: 68.53.00-8) erteilt.

Da wegen möglicher Überflutungen oder wegen Anstiegs des Grundwassers unterbaute Gebäudeteile überschwemmt werden könnten, sollten Kellergeschosse nur mit einer schwarzen oder weißen Wanne ausgeführt werden. Rechtsgrundlagen für eine zwingende Festsetzung können sich nur aus dem Bauordnungsrecht ergeben, im Bebauungsplan ist aber eine entsprechende Empfehlung aufgenommen worden.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Maßen für die bauliche Nutzung unterteilt. Der Bereich entlang des Jungfernholzes (bislang im Bebauungsplan Nr. 24 „Am Jungfernholz“ festgesetzt) ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer zweigeschossigen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und demzufolge einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen halten die Baugrenzen je nach Bestand 2 –

5m Abstand Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes wurden von einer offenen Bauweise zu einer Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser geändert, da dieses der tatsächlichen Bebauung entspricht.

Die neu festgesetzten Wohngebiete nördlich des Weges sowie das Teilgrundstück südlich davon sollen lockerer als der vorhandene Bereich bebaut werden. Bei einer eingeschossigen Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser betragen die zulässige Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl 0,3. Eine höhere Geschossigkeit soll deshalb nicht zugelassen werden, da durch den Lärmschutzwall obere Geschosse nicht mehr vor Lärmemissionen geschützt werden können. Die Baugrenzen halten nördlich des Erschließungsweges 7m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche, um einen Freisitz im Süden der Grundstücke vor den Gebäuden zu ermöglichen. Eine Ausnahme bilden nur die Grundstücke am Wendehammer mit einem Abstand von 3m. Südlich des Weges (und damit des Grabens) hält die Baugrenze 5m Abstand. Nördlich des Weges erstreckt sich die Bautiefe in einer Breite von 20m.

Die Gebäude sollen somit nicht zu dicht an den Lärmschutzwall heranrücken. Gemäß der vom Rat der Stadt Porta Westfalica beschlossenen Leitbilder zur Lokalen Agenda 21 wird empfohlen, die Gebäude so auszurichten, dass eine passive und aktive Sonnenenergienutzung ermöglicht wird.

7.3. Verkehrsflächen

Die Parzelle des ehemaligen Feldweges wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und um 2m verbreitert um einen Begegnungsverkehr ermöglichen zu können. Um durch einen Durchgangsverkehr die Anwohner des Jungfernholzes nicht zu belästigen ist auf dem Flurstück 975 eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Der hintere Teil der Parzelle, der nicht verbreitert wird, wird von Nordosten als einfacher Fahrweg in einer Breite von 4m erschlossen. Um einen Durchgangsverkehr zu vermeiden ist das Verbindungsstück zwischen der neu zu errichtenden Straße und dem Fahrweg als Fuß- und Radweg festgesetzt.

7.4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im westlichen Teilbereich verläuft entlang der Bundesstraße die Gasfernleitung Nr. 6 DN 500 mit Begleitkabel der Ruhrgas AG, Essen. Der Verlauf der Leitung einschließlich eines beidseitig verlaufenden 4m breiten Schutzstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

7.5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Durch die Neufestsetzung der natürlichen und gesetzlichen Überschwemmungsgebiete 1996 vom Staatlichen Umweltamt in Minden wurde die Kennzeichnung der Grenzen des natürlichen Überschwemmungsgebiet im Änderungsbereich an diese Grenzen angepasst. Das gesamte Wohngebiet liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet. Da Luftaufnahmen zur Zeit des Hochwassers von 1995 aber belegen, dass der Änderungsbereich von einer Überschwemmung nicht betroffen war, sind Beeinträchtigungen der Wohnbebauung eher unwahrscheinlich.

Die Daten des 100-jährlichen Hochwassers legen eine Überflutung von 45,50m ü. NN zu Grunde. Im Plangebiet resultiert hieraus (nach Datengrundlage des

Landesvermessungsamtes) eine maximale potentielle Überflutungshöhe von 1,30m. Der größte Teil des Planbereich würde aber nur bis 1,00m überflutet. Um das Risiko einer möglichen Überflutung von Wohnbereichen und den damit verbundenen Schäden so gering wie möglich zu halten, sind in den gestalterischen Festsetzungen Sockelhöhen als Mindesthöhen festgesetzt, die zusätzlich noch eine Sicherheit von 40cm berücksichtigen und somit auf Höhe des 200-jährlichen Hochwassers liegen. Demnach muss die Höhe der Oberkante Rohbaudecke 45,90m ü. NN betragen. Nach Datengrundlagen des Landesvermessungsamtes liegen zwei Grundstücke so tief (44,20 ü. NN), dass Aufhöhungen bis zu 1,70m notwendig wären. Eine Überprüfung der Geländehöhen vor Ort hat aber ergeben, dass die tatsächlichen Höhen über den Höhen der Daten des Landesvermessungsamtes liegen. Der tiefste Punkt wurde bei 44,42m ü. NN gemessen, also 22cm über dem angegebenen Wert. Die durchschnittliche Höhe liegt bei 44,54m ü. NN. Hier wäre im Mittel also eine Aufhöhung von 1,36m notwendig. Zieht man davon eine übliche Sockelhöhe von mindestens 50cm ab, so verbleibt eine tatsächliche Aufhöhung (evtl. Aufschüttung) von max. 86cm.

7.6. Flächen für Wald

Auf dem Flurstück 969 haben sich in der Vergangenheit Gehölze entwickelt, und da eine Bebauung des Grundstücks seitens der Eigentümer nicht erfolgen soll, wird diese Fläche entsprechend als Fläche für Wald festgesetzt.

7.7. 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 getroffen worden. Es sind nur Ziegeldächer aus gebrannten Ton- oder Betonsteinpfeifen 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. Metaldächer, die eher in ein großstädtisches 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.

Außerdem ist die Fußbodenhöhe (Oberkante Rohbaudecke) des untersten Wohngeschosses auf 45,90 ü. NN festgelegt worden. Diese Höhe liegt damit 40cm über der Höhe des 100-jährlichen Hochwassers und exakt auf Höhe des 200-jährlichen Hochwassers. Eine Gefährdung der Wohnnutzung kann somit weitestgehend ausgeschlossen werden.

Um bei Errichtung von Einfriedungen die Passage für Kleintiere zu gewährleisten, ist festgesetzt, dass Einfriedungen alle 5m Durchschlupfmöglichkeiten von mindestens 10cm Durchmesser aufzuweisen haben.

7.8. Sonstige Festsetzungen

Die Flächen des Lärmschutzwalles für die Bundesstraße 482 sind als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.

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.

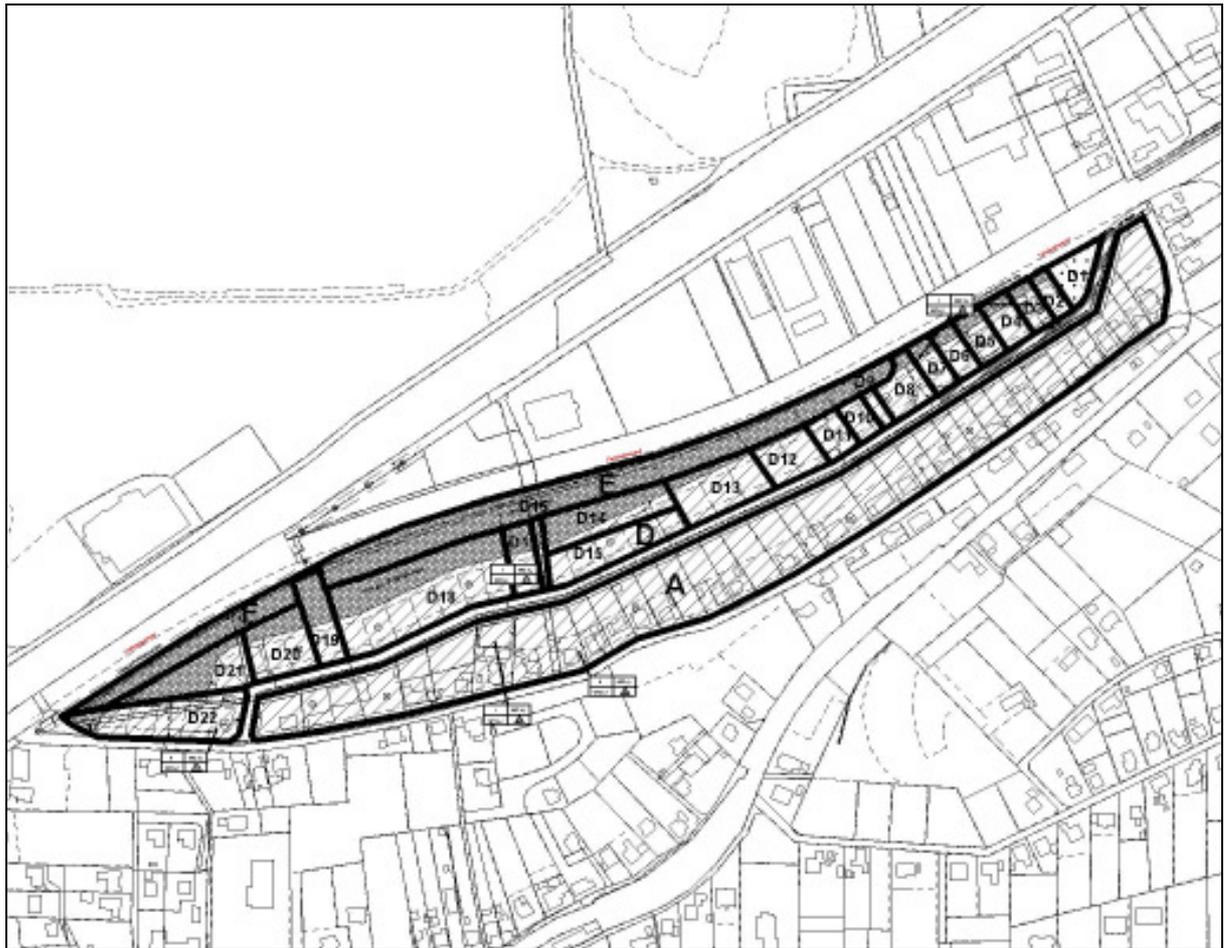
Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend auszugleichen ist. Für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertige Flächen und Objekte sind nicht betroffen. Im Sinne von §1a BauGB und §1 des Landesbodenschutzgesetzes für Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, was durch eine Verdichtung der Wohnbebauung im Siedlungsschwerpunkt von Hausberge/Holzhausen erreicht wird. Aufgrund der Lagegunst im Siedlungsgefüge sind die Belange des Wohnungsbaus für den betroffenen Bereich höher zu bewerten als die Belange für Natur- und Landschaftspflege, zumal eine Vielzahl von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie Haltestellen des ÖPNV fußläufig zu erreichen sind. So kann die Festsetzung des Wohnbaugebietes hier auch einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs in Porta Westfalica dienen.

Ein Kompensationsansatz zur Verringerung der Beeinträchtigungen ist die Begrünung und Bepflanzung der verbleibenden Flächen. Die Erschließung wird auf einem bereits vorhanden Feldweg ausgeführt, so dass kaum weitere Beeinträchtigungen durch aufwendige Erschließungsmaßnahmen entstehen.

Trotz einer lockeren Bebauung und des geringen Erschließungsaufwandes pro Wohneinheit, kann der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet erfolgen. Ein Ersatz wird durch die Aufforstung geeigneter Flächen an anderer Stelle geleistet.

Wegen der hohen Ansprüche an die Begrünung der nicht zu bebauenden Flächen durch die grünordnerischen Festsetzungen werden die Flächen der laut Biotopenwertliste anzusetzenden strukturarmen Zier- und Nutzgärten mit einem Korrekturfaktor aufgewertet. Es ist auch davon auszugehen, dass bei der Vielzahl von Grundstücken ein Teilbereich mit strukturreichen Gärten angelegt wird, so dass der Grundwert 2 insgesamt mit einem Korrekturfaktor von 1,35 vervielfacht wird. Laut grünordnerischen Festsetzungen sind pro angefangenen 250m² Grundstücksfläche Einzelbäume zu pflanzen, die in der Berechnung Berücksichtigung finden. Dabei werden 28.000m² Grundstücksfläche zu Grunde gelegt, die sich aus den ca.17.500m² Wohnbaufläche und den ca. 10.500m² privater Grünfläche ergeben. Dementsprechend sind (mindestens) 112 Einzelbäume zu pflanzen.

Auf den Flurstücken 959, 974 und 975 ist Wald im Sinne des Forstrechts vorhanden. Diese Flächen werden nach Forstrecht an externer Stelle im Verhältnis 1:2 ersetzt, so dass sie nicht in die Bewertung des Ausgangszustandes einfließen.



Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
Fläche	Code	Biotoptyp	Größe (m ²)	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
A1	1.2	Versiegelte Fläche (Gebäude)	23.014	0	-/-	0	0
A2	4.1	Zier- und Nutzgarten strukturarm	15.342	2	-/-	2	30.684
B	7.1	Naturfremde Fließ- und Stillgewässer, ausgebaut und begradigt	3.193	3	-/-	3	9.579
C	1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden, Gleisbereiche im Betrieb (Feldweg)	4.311	1	-/-	1	4.311
D1	5.2	Brachfläche, Wald	1.278	5	-/-	5	6.390
D2	4.1	Zier- und Nutzgarten strukturarm	611	2	-/-	2	1.222
D3	5.1	Brachfläche ohne Gehölzaufwuchs	858	4	-/-	4	3.432
D4	3.2	Intensivgrünland	1.080	4	-/-	4	4.320
D5	4.5	Extensivrasen	1.037	3	0,9	2,7	2.800
D6	4.1	Zier- und Nutzgarten strukturarm	936	2	-/-	2	1.872
D7	4.5	Extensivrasen	923	3	-/-	3	2.769
D8, D9	6.2	Nicht standortheimischer Laub und Nadelwald	1.844	Externer Ausgleich nach Forstrecht!			0
D10	4.1	Zier- und Nutzgarten strukturarm	734	2	-/-	2	1.468
D11	4.1	Zier- und Nutzgarten strukturarm	1.006	2	-/-	2	2.012
D12	5.1	Brachfläche ohne Gehölzaufwuchs	1.752	4	-/-	4	7.008
D13	5.1	Brachfläche ohne Gehölzaufwuchs	2.911	4	-/-	4	11.644
D14	6.2	Nicht standortheimischer Laub und Nadelwald	2.559	Externer Ausgleich nach Forstrecht!			0
D15	5.1	Brachfläche ohne Gehölzaufwuchs	2.974	4	-/-	4	11.896
D16	3.2	Intensivgrünland	434	4	-/-	4	1.736
D17	3.2	Intensivgrünland	1.265	4	0,9	3,6	4.554
D18	3.1	Acker	7.954	2	-/-	2	15.908
D19	4.1	Zier- und Nutzgarten strukturreich	1.687	4	0,9	3,6	6.073
D20	3.2	Intensivgrünland	2.486	4	-/-	4	9.944
D21	3.2	Intensivgrünland	2.404	4	-/-	4	9.616
D22	3.2	Intensivgrünland	3.800	4	-/-	4	15.200
E	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen (Lärmschutzwall)	12.437	2	-/-	2	24.874
Gesamtfläche			98.830	Gesamtflächenwert		189.312	

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen							
Fläche	Code	Biotoptyp	Größe (m ²)	Grundwert P	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
A1	1.2	Versiegelte Fläche (Gebäude)	23.554	0	-/-	0	0
A2	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	14.099	2	-/-	2,0	28.198
A2.1	1.2	Versiegelte Fläche (Gebäude)	316	0	-/-	0	0
A2.2	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	386	2	1,25	2,5	965
B	7.1	Naturfremde Fließ- und Stillgewässer, ausgebaut und begradigt	3.193	3	-/-	3	9.579
C1	1.1	Versiegelte Fläche (Straße)	4.400	0	-/-	0	0
C2	1.1	Straßenbankett	1.469	2	-/-	2	2.938
C3	8.2	Einzelbäume, 20 Stck (400m ²)	0	6	-/-	6	2.400
D1	5.2	Brachfläche, Wald	1.278	5	-/-	5	6.390
D4	3.2	Intensivgrünland	1.080	4	-/-	4	4.320
D6	4.1	Zier- und Nutzgarten strukturarm	936	2	-/-	2	1.872
D7	4.5	Extensivrasen	923	3	-/-	3	2.769
D11	4.1	Zier- und Nutzgarten strukturarm	1.006	2	-/-	2	2.012
D20	3.2	Intensivgrünland	2.486	4	-/-	4	9.944
D21	3.2	Intensivgrünland	2.404	4	-/-	4	9.616
D22	3.2	Intensivgrünland	3.800	4	-/-	4	15.200
D I	1.2	Versiegelte Fläche (Gebäude)	7.743	0	-/-	0	0
D I	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	17.320	2	1,35	2,7	46.764
D I	8.2	Einzelbäume, 112 Stück (2.240m ²)	0	6	-/-	6	13.440
E	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen (Lärmschutzwall)	12.437	2	-/-	2	24.874
Gesamtfläche			98.830	Gesamtflächenwert			181.281
Gesamtbilanz							- 8.031

Durch den wertvollen Ausgangszustand mit Intensivgrünland und Brachflächen, verbleibt ein Kompensationsdefizit von 8.031 Werteinheiten, das an externer Stelle zu ersetzen ist. Die Ersatzmaßnahme an externer Stelle (Aufforstung) ist mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Die Bestimmung der Maßnahme selbst und ihrer Durchführung wird im Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger geregelt.

9. Immissionsschutz

Zur Problematik der von Straße und Schiene ausgehenden Lärmemissionen wurde vom Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen am 05.12.2002 ein schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplanbereich erarbeitet. Aus diesem geht hervor, dass das Gebiet durch Geräuschimmissionen stark vorbelastet ist. Die Immissionen der Bundesstraße werden durch den vorhandenen Lärmschutzwall gemindert, die Immissionen der DB-Strecke Hannover- Hamm werden dagegen nur kaum gemindert, so dass am Tage der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete um 2 bis 8,5 dB(A) überschritten wird, nachts sind Überschreitungen von 11 bis 17,5 dB(A) möglich. Wenn aber schutzwürdige Bereiche (Terrassen etc.) südlich der Gebäude angeordnet

werden, dürfte in der Regel eine Einhaltung des Orientierungswertes am Tage sichergestellt werden.

Um nachts eine ausreichende Nachtruhe gewährleisten zu können, müssen passive Schallschutzmaßnahmen mit einer ausreichenden Be- und Entlüftung getroffen werden. Die Untersuchungen haben ergeben, dass die aus Wärmeschutzgründen einzubauenden Isolierverglasungen mit einer Schallschutzklasse 2 im Regelfall die Anforderungen erfüllen. Vorsichtshalber sollten aber bei Schlafräumen zur Nordseite Fenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden.

Begünstigend kommt hinzu, dass die Eisenbahnstrecke Hannover - Bielefeld zwischen Bückeburg und Hamm in der 3. Fortschreibung der Dringlichkeitsliste zum Lärmsanierungsprogramm der Bundesregierung für den Schienenverkehr erfasst ist. Dieses Programm sieht vor, Härtefälle durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) zu beseitigen. Auch das europäische Programm zur Schallminderung an Güterwagen wird zu spürbaren Ergebnissen für die Anwohner an Güterzugstrecken führen. Aufgrund dieser Maßnahmen wird also insgesamt eine Verbesserung der Lärmsituation im Planbereich bis 2012 erfolgen können.

Um die Auflagen des schalltechnischen Gutachtens zu erfüllen sind passive Schallschutzmaßnahmen textlich festgesetzt.

Das in § 50 BImSchG definierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen gilt aus folgenden Gründen als überwunden: Aktive Pegelminderungsmaßnahmen sind durchgeführt (Lärmschutz an der B 482) oder sind in Zukunft von der DB AG zu realisieren. Passive Maßnahmen führen zur Einhaltung der geforderten Richtwerte, so dass die städtebauliche Argumentation begründet, warum ausgerechnet diese Flächen für eine Wohnnutzung in Frage kommen: Der Belang, ein Wohngebiet in bevorzugter infrastruktureller Lage auszuweisen wird über den Belang einer Ausweisung an verhältnismäßig ruhiger aber abgelegener Lage mit Inanspruchnahme von Freiraum gestellt, zumal § 1a BauGB auch fordert, mit Grund und Boden sparsam umzugehen

Ca. 150m östlich des Plangebietes befindet sich ein Altstandort einer Tankstelle (308.3719.0129 – SG). Von diesem Standort ausgehende Emissionen, die die Wohnbebauung beeinträchtigen können, 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 Belange, innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Hausberge/Holzhausens Wohnbaugebiete auszuweisen, die auf bestehende Infrastruktureinrichtungen zurückgreifen können, werden über die Belange des Bodenschutzes gestellt.

Altlastverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt.

11. Denkmalschutz

Es sind weder im Plangebiet selbst noch in dessen Nähe Bau- und Bodendenkmäler bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt würden. Für den Fall, dass dennoch bei Baumaßnahmen Denkmäler zum Vorschein kommen sollten, ist ein entsprechender Hinweis am Ende der Begründung aufgenommen worden.

12. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Über die Straße „Am Jungferholz“, die an die „Vlothoer Straße“, und weiter über den „Fähranger“ an die B 482 grenzt, ist die Anbindung der Wohnbauflächen an den überörtlichen Verkehr gegeben.

An der Ecke Findelstraße/Vlothoer Straße befinden sich unweit der neu geplanten Wohngebiete zwei Bushaltestellen, die von zwei Buslinien angefahren werden. Eine Buslinie verkehrt werktags zwischen 6.00 Uhr und 20.30 Uhr halbstündlich von Vlotho über Hausberge und Neesen nach Minden. Samstags und Sonntags verkehrt diese Linie zwischen 7.00 Uhr (Sonntags 8.30 Uhr) und 20.30 Uhr stündlich. Die zweite Linie verkehrt werktags zwischen 6.30 Uhr und 19.00 Uhr im Zweistundentakt, samstags nur zwischen 8.00 Uhr und 14.00 Uhr, im Ringverkehr von Hausberge über Veltheim und Möllbergen zurück nach Hausberge.

Der Bahnhof Porta Westfalica liegt fußläufig im Mittel 1.200m von den geplanten Wohnbauflächen entfernt. Dieser wird täglich in der Zeit von 5.00 Uhr und 24.00 Uhr mit 5 Zügen pro Stunde bedient, die zwischen Braunschweig bzw. Minden und Bielefeld bzw. Düsseldorf und Rheine verkehren.

Eine leistungsfähige lokale und regionale Anbindung der neu zu errichtenden Wohnbauflächen an den ÖPNV ist somit während der Hauptbetriebszeiten, eine überörtliche Anbindung auch darüber hinaus, gewährleistet.

Die innere Erschließung erfolgt über den noch auszubauenden Feldweg, dessen Parzelle nach Norden um 2m verbreitert werden muss, um einen genügenden Straßenquerschnitt aufweisen zu können. Östlich des Wendehammers wird ein einfacher Fahrweg in 4m Breite errichtet, damit auch die Feuerwehr eine Zufahrt zu den Flurstücken 440 und 441 hat. Die Absperrung zwischen Wendehammer und Fahrweg wird mit einer Dreikantschließung versehen, die von der Feuerwehr geöffnet werden kann.

Ein Schmutzwasserkanal ist im Plangebiet vorhanden, muss aber noch um ca. 380m verlängert werden. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht möglich, da Voraussetzung hierfür ein Abstand des Grundwassers zur Oberfläche von mindestens 1m wäre. Wenn man davon ausgeht, dass Weserhochwasser und Grundwasserstand, bedingt durch die örtlichen hydrogeologischen Verhältnisse, miteinander korrespondieren, kann der vorgeschriebene

Mindestabstand des Grundwassers zur Oberfläche nicht immer eingehalten werden. Aus diesem Grund ist das Oberflächenwasser über den Mittelgraben (Gewässer II. Ordnung) zu entsorgen. Um den Graben, der für die vorhandene Bebauung ausgelegt ist, nicht zu überlasten, müssen auf den Grundstücken Einzelrückhaltungen für das anfallende Oberflächenwasser angelegt werden.

Die Verlegung von Grundleitungen für Schmutz- und Regenwasser sollte nicht unter der Kellersohle erfolgen. Dränageleitungen zur Trockenhaltung der Kellergeschosse dürfen unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wasserstände nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert; das Leitungssystem ist und wird entsprechend dimensioniert, so dass die erforderlichen Wassermengen abgeschöpft werden können.

Die neu zu bauende Straße ist ausreichend für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung dimensioniert. Der nordöstliche Fahrweg reicht dafür nicht aus. Hier müssen die Bewohner den Abfall zum geplanten Wendehammer oder zum Stichweg des Jungfernholzes im Nordosten des Plangebietes bringen.

13. Realisierung / Kosten

Für den Erwerb und den Ausbau des Feldweges fallen Kosten für die Stadt Porta Westfalica an. Außerdem sind die Ausgleichsflächen zu erwerben. Diese Kosten werden durch Ablöseverträge mit denjenigen Eigentümern, die eine Erschließung wünschen, dem Haushalt wieder zugeführt.

Durch die kleinteilig parzellierte Struktur können Baumaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken sehr zügig realisiert werden, da eine Bebauung nicht im großen Gesamtzusammenhang realisiert werden muss.

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Porta Westfalica am 22.05.2006 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Porta Westfalica, den 07.07.2006
Der Bürgermeister

(Stephan Böhme)