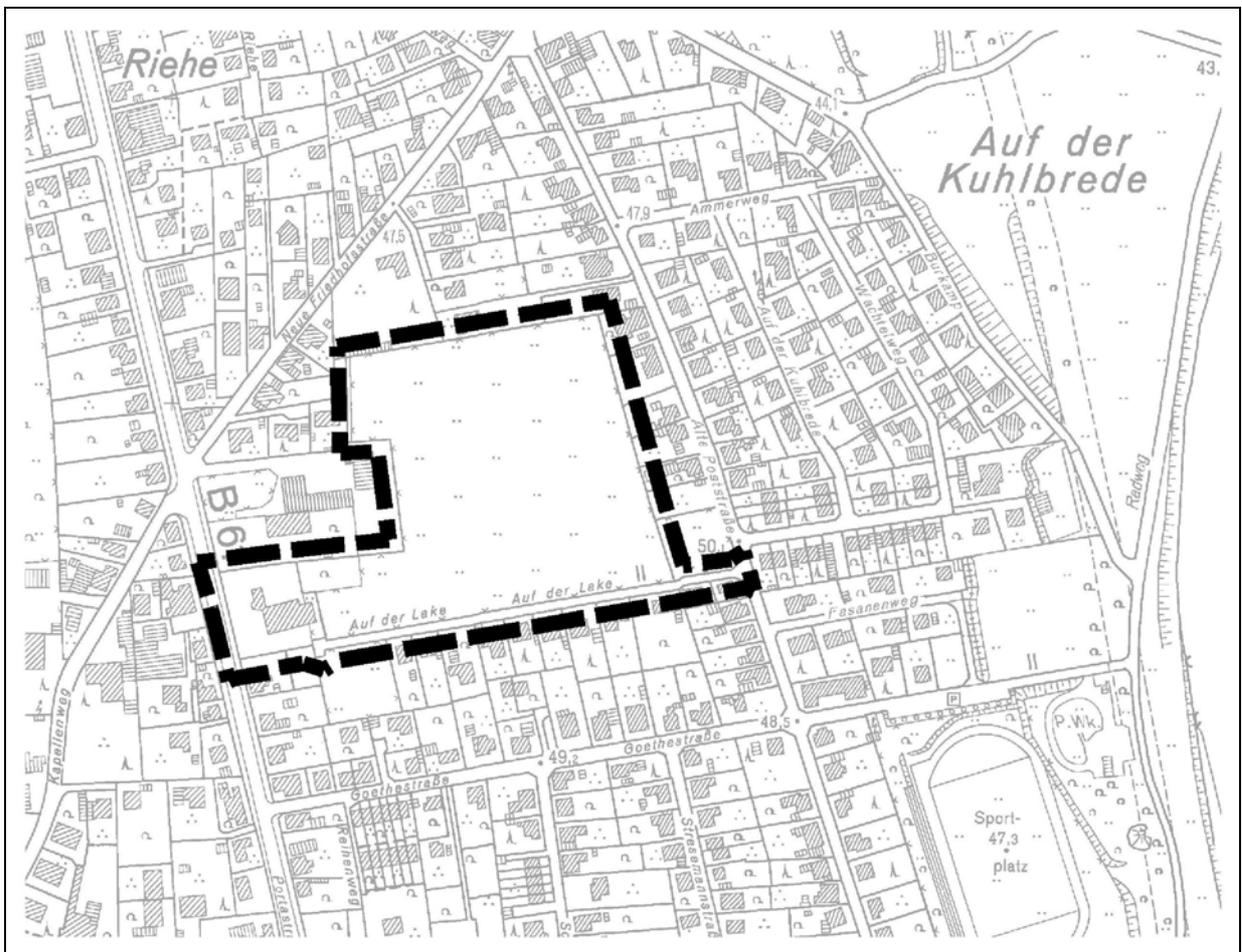


STADT PORTA WESTFALICA:

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 54 „Auf der Lake“



Übersicht: Lage und Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 54 „Auf der Lake“

Teil I: Begründung

- 1. Geltungsbereich**
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
- 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
- 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 5. Grundzüge der Planung und Planungskonzept**
- 6. Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 7. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung, Fläche für den Gemeinbedarf, Wohnungszahl
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen
 - 7.3 Erschließung und Flächen für den Verkehr
 - 7.4 Flächen für die Ver- und Entsorgung
 - 7.5 Grünordnung und Pflanzvorschriften gemäß § 9(1)25 BauGB
 - 7.6 Festsetzungen nach Landesbauordnung
- 8. Eingriffsregelung**
- 9. Immissionsschutz**
- 10. Bodenschutz, Altlasten und Bombenblindgänger**
- 11. Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- 12. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Brandschutz**
- 13. Realisierung und Kosten**
- 14. Kennzeichnungen und Hinweise**
- 15. Flächenbilanz**
- 16. Zur Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB**

Anlage: Erschließungs- und Gestaltungskonzepte „Auf der Lake“, Varianten I-IV

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Satzung, März 2008

Bearbeitung:
Stadt Porta Westfalica, SG Stadtplanung
Kempstraße 1
32457 Porta Westfalica

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Nagelmann Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet „Auf der Lake“ liegt innerhalb des Siedlungszusammenhanges im Ortsteil Barkhausen und umfasst eine Fläche von etwa 3,8 ha. Der **Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54** wird wie folgt begrenzt (siehe auch Deckblatt mit eingetragenem Geltungsbereich):

- Im Westen durch die Portastraße (ehemalige Bundesstraße B 61) und durch das Grundstück der Fa. Kelle (Garten- und Landschaftsbau) mit nördlich angrenzenden Wohnhäusern;
- im Norden durch ein weiteres Grundstück der Fa. Kelle und durch östlich folgende Wohnbaugrundstücke;
- im Osten durch die Bauzeile entlang der Alten Poststraße (Wohnnutzung und kleiner, offenbar wohnverträglicher Handwerksbetrieb);
- im Süden durch die nur wie ein Wirtschaftsweg ausgebaute Straße Auf der Lake mit südlich anschließender Wohnbebauung.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der **Planzeichnung** ersichtlich.

Überplant werden somit in Flur 1 der Gemarkung Barkhausen insbesondere die Flurstücke 1130 (Grünland/Pferdekoppel) sowie der vorhandene kleine Einzelhandelsstandort (Getränke, Blumen) an der Portastraße. Einbezogen wird die namensgebende Straße Auf der Lake sowie im Zusammenhang mit dieser Straße angrenzende Grundstücksstreifen im Südwesten, die für den Anschluss an die Portastraße erforderlich werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Im Ortsteil Barkhausen ist das Potenzial an verfügbaren Wohnbauflächen erschöpft. Neue Wohnbaumaßnahmen sind in Barkhausen derzeit nur noch in Baulücken oder als Nachverdichtung in 2. Reihe bei älteren, zum Teil 50-60 m tiefen Baugrundstücken zu realisieren. Gerade hierbei ist jedoch immer wieder sehr problematisch, dass zwar einzelne Anlieger heute durchaus eine Hinterlandbebauung wünschen oder zumindest perspektivisch unterstützen, dass aber immer wieder etliche Nachbarn grundsätzlich eine Baureifmachung der Hinterliegergrundstücke ablehnen. Neben der Störung der Wohnruhe und dem Qualitätsverlust der Gärten wird häufig auch die finanzielle Belastung kritisiert (Erschließungsbeiträge, Kanalanschlussgebühren etc.). Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass bis auf weiteres zumindest der mittelfristige Baulandbedarf nicht durch Nachverdichtung im Bestand gedeckt werden kann.

Der **Wohnbaulandbedarf** ist zwar gegenüber den 1990er Jahren erheblich zurückgegangen, weiterhin besteht aber eine Basisnachfrage nach Bauland, die nach den Prognosen für die Stadt Porta Westfalica auch in den nächsten Jahren gegeben

sein wird. Darüber hinaus ist zu betonen, dass im Interesse der Tragfähigkeit der Infrastruktur im Ortsteil Barkhausen ein gewisser Neubauanteil erforderlich ist, um eine zu starke Schrumpfung mit weiteren Folgeproblemen z.B. im Kindergarten- oder Grundschulbereich zu vermeiden.

Aufgrund der naturräumlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen (Weseraue, Wiehengebirge mit Waldbestand, Gewerbegebiete im Nordwesten, Verkehrsachsen) sind jedoch die weiteren **Entwicklungsmöglichkeiten in Barkhausen** insbesondere im näheren Umfeld der Infrastruktureinrichtungen stark eingeschränkt.

Einzige Ausnahme bildet der ca. 3,3 ha große **Bereich „Auf der Lake“** zwischen der örtlichen Haupterschließungsstraße Portastraße und der östlich gelegenen Wohnsammelstraße Alte Poststraße. Diese zusammenhängende, vollständig innerhalb des Siedlungszusammenhanges gelegene Freifläche wird heute als Grünland und Pferdeweide genutzt. Ein Anschluss an den Außenbereich besteht nicht. Die Fläche ist vollständig von Mischnutzungen und stark befahrener Portastraße im Westen sowie ansonsten durch ältere Wohngebiete aus den 1950er und 1960er Jahren eingeschlossen. Diese Wohngebiete sind im Rahmen des § 34 BauGB als *allgemeine*, teilweise auch als *reine Wohngebiete* im Sinne der §§ 3, 4 BauNVO einzustufen. In dieser rückwärtigen Lage werden keine grundlegenden Konflikte zwischen Straßenverkehr (Emissionen), Gewerbe, Landwirtschaft etc. und der angestrebten Wohnnutzung gesehen.

Im Zuge der **Neuaufstellung und 76. Änderung des Flächennutzungsplanes** im Bereich Barkhausen wurde nochmals festgestellt, dass diese bereits seit langem als Wohnbaufläche dargestellte Fläche aus siedlungsstruktureller Sicht in idealer Weise für eine bauliche Nutzung geeignet ist. Auf dieses Planverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Flächenbedarf, Entwicklungspotenziale, Konfliktrichtigkeit alternativer Bereiche im Stadtgebiet und übergreifende städtebauliche Zielsetzungen sind im Zuge der FNP-Änderung geprüft worden. Im Ergebnis hat die Stadt Porta Westfalica die Grundsatzentscheidung für eine Bebauung dieser Fläche getroffen. Eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches und die Mobilisierung von Baulandpotenzialen sind übergeordnete Planungsziele der Stadt. Hierdurch kann auch der Siedlungsdruck auf Neubauf Flächen in Ortsrandlagen begrenzt werden.

Diese Zielsetzungen der Stadt werden durch die Novellierung des BauGB 2007 nochmals nachdrücklich unterstrichen. Der Bundesgesetzgeber will im Sinne des Bodenschutzes die Nachverdichtung und Baulandmobilisierung im Innenbereich in besonderer Weise fördern, um den Siedlungsdruck durch Neubaumaßnahmen „auf der grünen Wiese“ im weiteren Außenbereich einzuschränken.

Darüber hinaus streben die beteiligten Investoren in enger Zusammenarbeit eine **Altenpflege- und Altenhilfestation** und eine Hausgruppe mit **seniorengerechten Wohnungen** an. Das Projekt hat Pilotcharakter für Porta Westfalica. Somit wird im Plangebiet eine sehr sinnvolle Durchmischung der Alters- und Sozialstruktur der Wohnbevölkerung angestrebt. Die Einrichtung wird hierbei ausdrücklich über das Plangebiet hinaus auch eine Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion für das gewachsene Wohnumfeld im Ortsteil Barkhausen übernehmen. Aus städtebaulicher und sozialräumlicher Sicht ist der zentrale innerörtliche Standort hierfür sehr gut

geeignet, was in der Abwägung in besonderer Weise für die Entwicklung der Baufläche spricht, zumal Alternativen nicht zur Verfügung stehen.

Die **städtebaulichen Rahmenbedingungen** für dieses Ziel werden angesichts der umgebenden, ein- bis zweigeschossigen Misch- und Wohnbebauung grundsätzlich als gut bewertet. Problematisch ist jedoch die **Erschließungssituation**:

- Die Fläche ist heute nur über die nicht endausgebaute Wegeführung Auf der Lake nach Osten an die Alte Poststraße angebunden, nach Westen zur örtlichen Haupterschließungsachse besteht lediglich eine Fußwegeverbindung über das Grundstück mit ortsteilbezogenem Einzelhandel an der Portastraße;
- ansonsten ist das Gebiet durch Bau-, Garten- und Betriebsflächen umgeben.
- Die Alte Poststraße erschließt als Wohnsammelstraße mit relativ geringem Straßenquerschnitt den gesamten östlichen Siedlungsraum, sie kann nur begrenzt mit zusätzlichem Verkehr belastet werden.

Aus städtebaulicher Sicht muss daher die überwiegende Erschließung der Baufläche durch eine Anbindung nach Westen zur Portastraße erfolgen. Diese Fragestellung ist daher bereits in der Vorbereitung der Planung von großer Bedeutung gewesen und ist im Planverfahren in Abwägung aller betroffenen privaten und öffentlichen Belange einer angemessenen Lösung zuzuführen.

Im Zusammenhang mit der Erschließung spielt auch die weitere **Entwicklung des früheren Aldi-Standortes** an der Portastraße ein Rolle. Die heute durch Getränkemarkt und Blumenhandel genutzte Fläche stellt sich im Siedlungszusammenhang baulich wenig attraktiv dar und sollte aus städtebaulicher Sicht unbedingt aufgewertet werden. Aufgrund der oben erläuterten Erschließungsproblematik wird eine Haupterschließung für das Plangebiet zudem dieses Grundstück berühren, so dass eine Überplanung hier in jedem Fall erforderlich ist.

Die Fa. Aldi hat Ende 2006 eine **Bauvoranfrage für einen Discounter** mit ca. 800 m² Verkaufsfläche und 122 Stellplätzen vorgelegt. Dieses Projekt ist jedoch in den politischen Gremien und in der Bürgerschaft kontrovers diskutiert worden. Aus diesen Gründen hatte der Rat der Stadt Porta Westfalica bereits in seiner Sitzung am 25.09.2006 für das Plangebiet vorsorglich eine **Veränderungssperre** gemäß §§ 14 ff BauGB beschlossen. Diese ist am 29.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden und damit in Kraft getreten.

Nach den Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes wäre bei einer Fläche von 700-1.500 m² ggf. (noch) ein nahversorgungsrelevantes Sortiment zu erkennen, wenn mehrere Merkmale wie z.B. eine begrenzte Zahl an Stellplätzen erfüllt sind. Diese Discounter-Planung liegt jedoch an der Grenze zur planungsrechtlichen Großflächigkeit und dient weniger der Versorgung des Gebietes, sondern ist v.a. auf Pkw-Kunden ausgerichtet. Damit wären auch die Bestrebungen der Stadt Porta Westfalica, die Portastraße verkehrlich zu beruhigen, gefährdet.

Alternativ kommt eine Bebauung mit einem kleineren Vollsortimenter als Nahversorgungsangebot - soweit wirtschaftlich heute noch realisierbar - oder eine Wohn- und Geschäftshausgruppe mit gemischten Nutzungen in Frage (ggf. auch als Ergänzung zur geplanten Altenpflegestation).

Verwiesen wird hierzu auf die Darlegung der alternativ ausgearbeiteten Varianten I-IV (vgl. auch Kapitel 5.b) und auf die zusammenfassende Darstellung der Diskussion in der Vorlage Nr. 11/2007 für die **Sitzung des Fachausschusses am 05.02.2007**. Auf dieser Grundlage hat der Fachausschuss am 05.02.2007 entschieden, dass die Bauvoranfrage der Fa. Aldi abgelehnt wird und dass die damalige Varianten III oder IV - ohne eine größere gewerbliche Folgenutzung an der Portastraße - Grundlage der weiteren Planung werden soll. Auf die ablehnende Aussage zu diesem Vorhaben im kürzlich erstellten **Einzelhandelskonzept** wird ergänzend Bezug genommen.

Die Stadt Porta Westfalica möchte somit zusammenfassend mit dem Bebauungsplan Nr. 54 „Auf der Lake“ v.a. Wohnbaugrundstücke zur Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs und einen Standort für eine Altenpflegestation in Verbindung mit seniorengerechtem Wohnen entwickeln, um die Nachfrage nach Wohneigentum für Familien und für ältere Altersgruppen in zentraler Lage in den nächsten Jahren in Barkhausen befriedigen zu können. In der hier möglichen Durchmischung der Nutzergruppen und in dem Aufbau der Altenpflegestation wird eine besondere planerische und sozialpolitische Chance gesehen. Damit wird sowohl dem Leitbild „Nachhaltige Stadtentwicklung“ als auch dem Leitbild „Soziale Gerechtigkeit“ der vom Rat der Stadt Porta Westfalica am 16.12.2002 beschlossenen Lokalen Agenda 21 Rechnung getragen.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist daher gegeben, um den Standort gemäß den städtischen Zielsetzungen und nach den Anforderungen des BauGB zu entwickeln und um potenzielle Konflikte mit konkurrierenden Nutzungen und mit dem weiteren Umfeld zu vermeiden. Nach Klärung mit der Eigentümerin kann diese Fläche nunmehr für die weitere bauliche Entwicklung des Ortsteiles Barkhausen zur Verfügung gestellt werden. Der Fachausschuss des Rates der Stadt Porta Westfalica hat somit in seiner Sitzung am 11.09.2006 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB für das Plangebiet gefasst und beschlossen, das Planverfahren einzuleiten.

3. **Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und**
4. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Planbereich wird im **Gebietsentwicklungsplan (GEP)** für den Regierungsbezirk Detmold, TA Herford/Minden-Lübbecke als Teil des zentralen „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) in Barkhausen dargestellt. Die grundlegende **landesplanerische Abstimmung** erfolgte bereits im Zuge der Neuaufstellung und 76. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Barkhausen.

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Porta Westfalica ist das Plangebiet insgesamt als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Es ist Teil der großräumigen Darstellung von Wohnbauflächen im gesamten Bereich östlich der Portastraße zwischen der Osterfeldstraße im Süden und der Nordostgrenze des Ortsteiles. Die geplante Fläche für den Gemeinbedarf/Altenpflege kann aus der (vorbereitenden) FNP-Wohnbaufläche im Sinne des Entwicklungsgebotes abgeleitet werden. Der Planung ggf. entgegenstehende Darstellungen sind weder im GEP noch im FNP enthalten.

5. Grundzüge der Planung und Planungskonzept

a) Grundzüge der Planung

Wie in Kapitel 2 erläutert, möchte die Stadt Porta Westfalica mit dem Bebauungsplan Nr. 54 „Auf der Lake“ ein **Wohngebiet mit bzw. für gemischte(n) Nutzergruppen** entwickeln. Neben Wohnbaugrundstücken ist eine Altenpflegestation in Verbindung mit einer seniorenrechten Wohnanlage geplant. Aufgrund der angestrebten Synergieeffekte und des Dienstleistungsangebotes auch für die bestehenden Siedlungsbereiche müssen Altenpflege und Seniorenwohnungen jedoch gebündelt und möglichst im Bereich der Hauptzufahrt errichtet werden, auch um vorhandene und geplante Wohnnutzungen nicht mit übermäßigem Kfz-Verkehr zu belasten.

Das **städtebauliche Konzept** basiert somit auf einer Anordnung dieser Gemeinbedarfs- und Wohnanlagen im Süden bzw. Südwesten, das Wohngebiet gruppiert sich um diese Einrichtungen bzw. schließt nördlich an. Einschränkend ist darauf hinzuweisen, dass zum jetzigen Zeitpunkt **lediglich Zielaussagen für die Altenpflege und für Seniorenwohnen auf dem westlich gelegenen Grundstück WA2** vorliegen, konkrete Plankonzepte existieren noch nicht.

Mit Blick auf die ortsübliche ein- bis zweigeschossige Bebauung im Umfeld sollen diese Bauhöhen auch im Plangebiet zugrunde gelegt werden. Aufgrund der negativen Erfahrungen der Stadt mit sehr kleinen Baugrundstücken werden im Plangebiet ausdrücklich überwiegend mittelgroße Wohnbaugrundstücke um etwa 600 m² - in Nachbarschaft zur Altbebauung teilweise auch größer - angestrebt.

Angestrebt wird ein kleiner, aber städtebaulich wirksamer Quartierplatz, der in zentraler Lage nicht nur dem Kfz-Verkehr dient, sondern auch als Quartiereinfahrt und Treffpunkt zur Identifikation mit dem Quartier entwickelt werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird geprüft, ob hierfür eine Breite von 18 m gemäß ursprünglichem Plankonzept notwendig ist oder ob 16 m Breite ausreichen.

Die Aufgabe „Quartiertreffpunkt“ übernimmt auch ein kleiner Grünzug mit Wegeführung Richtung Auf der Lake sowie mit Regenrückhaltung und ergänzender Spielfläche. Die Binnenerschließung des Wohngebietes erfolgt über einen Erschließungsring. Zunächst alternativ geprüfte Stichwege wurden aufgrund geringer Überschaubarkeit und großen Flächenbedarfs für Müllfahrzeuge verworfen.

b) Variantendiskussion

Im Vorfeld des eigentlichen Bebauungsplan-Verfahrens wurde bereits eine **intensive Variantendiskussion** zwischen Verwaltung und beteiligten Bau- und Erschließungsträgern geführt. Konsens war bereits frühzeitig, dass die Haupteinschließung des Plangebietes von Westen entweder nördlich oder südlich des ehemaligen Aldi-Standortes führen muss. Der östliche Teil der Straße Auf der Lake sowie die Alte Poststraße sollen i.W. nur untergeordneten Ziel- und Quellverkehr aufnehmen.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der städtebaulich gewünschten Aufwertung des Einzelhandelsstandortes wurde Anfang 2006 die Fa. Aldi, die heute über das Grundstück verfügt, in die Gespräche eingebunden. Als Zwischenergebnis

wurde eine nördliche Erschließung als vorläufig nicht umsetzbar angesehen, so dass im Sommer 2006 für die erste Beratung über den Aufstellungsbeschluss zunächst 2 Varianten mit einer Hapterschließung südlich des heute vorhandenen Getränkemarktes vorgelegt wurden (siehe Vorlage Nr. 131/2006).

Der Fachausschuss hat auf dieser Basis in seiner Sitzung am 11.09.2006 beschlossen, das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 54 einzuleiten. Eine Entscheidung über eine konkrete Variante wurde ausdrücklich nicht getroffen, da parallel zum weiteren Bebauungsplan-Verfahren zunächst grundsätzlich über die Bauvoranfrage der Fa. Aldi für einen Discounter zu beraten war. Parallel zu den ersten öffentlichen Erörterungen wurde die Erschließung nördlich des Getränke- und Blumenhandels wieder als Variante III aufgegriffen.

Die Erschließungsvarianten sind in der Anlage beigefügt. Sie unterscheiden sich i.W. in der Überplanung des Einzelhandelsgrundstückes an der Portastraße (Variante II mit Aufnahme der Bauvoranfrage der Fa. Aldi) und in der Frage der Führung der geplanten Hapterschließungsstraße im Westen auf die Portastraße:

- **Variante I:** Die Planstraße wird südlich des Getränkemarktes unter teilweiser Nutzung der südlich angrenzenden Grundstücke an die Portastraße angebunden. Über den westlichen Abschnitt der hier auszubauenden Straße Auf der Lake wird die Sammelstraße nach Norden in das Gebiet geführt. Die geplante Altenpflagestation (Grundstücksgröße ca. 4.700 m²) schließt an den Getränkemarkt an, die zwei- bis dreigeschossige Wohngruppe für Seniorenwohnen folgt östlich mit 6 Baukörpern.

Die Straße Auf der Lake wird nach Osten baulich eindeutig abgehängt und soll dort nur als Wohnweg beibehalten oder maßvoll ausgebaut werden, um Durchgangsverkehr zu minimieren.

- **Variante II:** Die Übernahme der Bauvoranfrage der Fa. Aldi, nach der der Baukörper des Discounters mit 122 Stellplätzen an der Portastraße auf einem ca. 6.300 m² großen Grundstück errichtet werden soll, führt gegenüber Variante I zu einer Verschiebung der Gemeinbedarfsfläche sowie zu einem Tausch und zu einer Reduzierung der Grundstücke für Altenpflege und Seniorenwohnanlage.

- **Variante IIIb:** Die Planstraße wird nördlich des alten Einzelhandelsgebäudes an die Portastraße angebunden, ein erster Vorschlag zur stadtbildgerechten Neubauung wird aufgenommen. Die Platzsituation als Quartiermitte ist gegenüber den Varianten I und II umzugestalten. Die Straße Auf der Lake kann angebunden bleiben und wird nur durch einen Fuß- und Radweg angebunden.

- **Variante IV** stellt eine Kombination der Varianten I und III dar, soweit die nördliche Erschließung in dieser Form nicht möglich ist: die südlich des Getränkemarktes angebundene Planstraße wird nach Norden verschwenkt, um die Straße Auf der Lake bzw. um die dortigen Anlieger nicht zu belasten. Die Straße Auf der Lake wird abgehängt, eine neue Wendeanlage wird deshalb dort erforderlich. Bei dieser Variante wird als Nachteil die Ausnutzung der durch die Planstraße

angeschnittenen Bauflächen eingeschränkt, auf die städtebauliche Nachvollziehbarkeit ist in der Straßenraumgestaltung zu achten.

Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen hat sich in seiner Sitzung am 05.02.2007 dafür ausgesprochen, dem weiteren Planverfahren die **Varianten IIIb oder IV** zu Grunde zu legen. Variante IIIb kann jedoch aufgrund des heute nicht möglichen Grunderwerbs für die Planstraße an der Nordgrenze von Flurstück 1067 nicht umgesetzt werden. Somit erfolgt die weitere Planung auf Grundlage der Variante IV.

Für den Bereich WA1 im Südosten liegt zwischenzeitlich ein Plankonzept des Bauträgers für Seniorenwohnen vor, das dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt wird. Für das Vorhaben Altenpflegestation können noch keine konkreten Aussagen getroffen werden. Zu erwarten sind in den neu geplanten Wohnbauflächen je nach Grundstücksteilungen etwa 35-40 Baukörper bzw. -plätze (ohne Altenpflegestation).

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Entwurf des **Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt. Fachbehörden und Öffentlichkeit wurden gebeten, den Vorentwurf des Umweltberichtes zu prüfen und vorliegende Informationen gemäß § 4 BauGB n.F. der Stadt Porta Westfalica zur Verfügung zu stellen. Hierbei sind keine Informationen eingegangen, die eine grundlegende Überprüfung der Planung hätten erfordern können. Auf dieser Basis wurde im weiteren Verfahren der Planentwurf ausgearbeitet.

Wie im Entwurf für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, Versiegelung und erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und auf das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar.

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen. Dagegen werden aus Umweltsicht allgemein Vorteile bei dieser Nachverdichtung gegenüber einer Neuausweisung im Außenbereich gesehen.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54

7.1 Art der baulichen Nutzung, Fläche für den Gemeinbedarf und Zahl der Wohnungen

a) Art der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet wird als Ergänzung zu den umgebenden Mischnutzungen und Wohngebieten als **allgemeines Wohngebiet**, das **gemäß § 4 BauNVO** vorwiegend dem Wohnen dient, festgesetzt. Neben geplanten Wohnnutzungen wird in diesem Rahmen größerer Spielraum für ggf. ergänzende Nutzungsarten und für ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen angestrebt. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen und
4. Gartenbaubetriebe.

Tankstellen als gemäß § 4(3) Nr. 5 BauNVO ggf. ausnahmsweise zulässige Nutzung werden jedoch ausgeschlossen, da diese mit ihrem speziellen Konfliktpotenzial auch bei einer eventuellen Ansiedlung an der Portastraße dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen zwecks Aufwertung der Innerortslage nicht gerecht werden könnten.

b) Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB:

Das geplante Grundstück für die Altenpflege- und Altenhilfestation wird als **Fläche für den Gemeinbedarf** festgesetzt, um diese Baufläche eindeutig für diese Nutzung zu reservieren. Andere Nutzungen, die die für diese Zielsetzung festgesetzten Nutzungsmaße ggf. ausnutzen könnten, sind damit ausgeschlossen.

c) Zahl der Wohnungen gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB

Die **Zahl der Wohnungen** wird in den Baugebieten innerhalb des Quartiers begrenzt, um die nachbarschaftliche Verträglichkeit der angestrebten, teilweise verdichteten Wohnformen zu gewährleisten. Die Begrenzungen verhindern außerdem eine dem geplanten Gebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende (zufällige) Verdichtung. Hier sind aufgrund des Baubooms in den 1990er Jahren etliche negative Beispiele vorhanden. Ausgenommen hiervon ist nur die Baufläche WA3 an der Portastraße, hier werden keine Vorgaben getroffen, da hier andere Rahmenbedingungen bzgl. Bebauung und Erschließung gegeben sind.

In den Teilbauflächen WA1, WA4, WA5 und WA6 wird jeweils gemäß städtebaulichem Konzept und gemäß Vorplanung der Investoren eine **konkrete Zahl der Wohneinheiten** je Wohngebäude festgesetzt:

- **WA1 mit 2-3-geschossigen Mehrfamilienhäusern:** Im WA1 wird für das Bau-trägerprojekt „Seniorenwohnen“ mit 5 Einzelbaukörpern gemäß vorabgestimmter Objektplanung eine maximale Wohnungszahl von 6 Einheiten je Baukörper bzw. 3 Einheiten je Doppelhaushälfte zugelassen.
- **WA4, WA5 mit der Option für Einzelhäuser oder für 2-geschossige Mehrfamilienhäusern:** Im WA4 und WA5 können neben zweigeschossigen Einzel-/Doppelhäusern alternativ ebenfalls Baukörper als Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Je nach Weiterentwicklung können hier auch weitere Gebäude mit Seniorenbezogenen Wohnungen entstehen. Hierfür wird eine im Erschließungssystem noch verträglich zu gestaltende Obergrenze von 5 Einheiten je Baukörper bzw. 2 Einheiten je Doppelhaushälfte zugelassen.
- **WA6 als typisches Ein-/Zweifamilienhausgebiet:** Im WA6 im nördlichen, rückwärtig gelegenen Plangebiet sichert die Obergrenze von 2 Wohnungen je Wohngebäude die typische ortsübliche, bedarfs- und familiengerechte Wohnnutzung. Die für **Einliegerwohnungen in Doppelhauseinheiten** ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in besonders begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab: insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein.
Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer Verdichtung „durch die Hintertür“ führen könnten. Weitere Anforderung ist zudem ein zusätzlicher Stellplatznachweis. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

Im WA2 als Sonderfall wird dagegen nicht auf eine absolute Zahl je Wohngebäude, sondern auf die Größe des Teilgebietes und damit auf das hier mögliche Gesamtvorhaben mit Eigentumswohnungen abgestellt. Grund ist, dass hier angesichts des insofern ungünstigen Zuschnittes (Ergebnis der Erschließungsvariante IV) voraussichtlich keine Grundstücksteilungen für Einzelhäuser erfolgen; Einzelheiten sind aber noch offen.

Nach den Vorüberlegungen werden dort etwa 12-13 Wohnungen für verträglich gehalten. Die Stadt legt hier nach den Erfahrungswerten mit ähnlichen Vorhaben einen Schlüssel von rund 200 m² je Wohneinheit zu Grunde. Die Festsetzung greift diese Größenordnung auf und lässt insgesamt maximal 13 Wohneinheiten zu. Umgerechnet auf die Größe des WA2 von ca. 2.500 m² ergibt sich ein Schlüssel von 1 Wohnung je angefangene 200 m² Grundstücksfläche.

Dieser Wert berücksichtigt Ausgangslage und Projektplanung und gibt damit eine verlässliche Obergrenze vor. Durch den Bezug auf das aus heutiger Sicht zu erwartende Gesamtgrundstück mit ca. 2.500 m² (eine Neuberechnung und spätere Überschreitung „durch die Hintertür“ bei Teilungen ist damit nicht vorgesehen) wird sichergestellt, dass eine weitergehende, eventuell unverträgliche Verdichtung mit Folgeproblemen z.B. hinsichtlich Stellplatzangebot etc. nicht erfolgen kann.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und in Anlehnung an die umgebende Bebauung entwickelt. Die Festsetzungen werden in den Teilflächen WA1-WA6 nach Bauformen und -dichten differenziert. Neben den zwei- bis dreigeschossigen Anlagen für Altenpflege und Seniorenwohnen wird eine familien-gerechte Bebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppel-häusern (2. Geschoss z.T. im Dachraum) angestrebt. In den Randlagen zu den bestehenden Wohnbaugrundstücken soll zudem ausdrücklich auf die vorhandene Nachbarschaft Rücksicht genommen werden.

Zentrale Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- **Grund- und Geschossflächenzahl GRZ und GFZ** sowie Zahl der **Vollgeschosse** und die **zulässigen Bauhöhen** werden angesichts der angestrebten begrenzten Verdichtung gestaffelt festgesetzt:
 - Im **WA6** werden mittelgroße Wohnbaugrundstücke um etwa 600 m², tlw. auch größer angestrebt, um angesichts negativer Erfahrungen in anderen Neubaugebieten eine zu starke und nicht ortstypische Verdichtung zu vermeiden. Dort wird daher jeweils eine GRZ von 0,3 bzw. eine GFZ von 0,5 gewählt.
 - Auf den größeren Baugrundstücken für Seniorenwohnen und größere Gebäude (**WA1, WA2, WA4, WA5**), an der Portastraße (**WA3**) und für die Sondernutzung **Altenpflege** wird ebenfalls eine GRZ von 0,3 unterhalb der möglichen Obergrenze gemäß BauNVO festgesetzt, um auch hier die Verdichtung zu begrenzen.
 - Das mit der Stadt für das **WA1** vorabgestimmte **Bauträger-Projekt Seniorenwohnen** basiert auf einem Baukörper mit 2 Vollgeschossen und einem wie ein Staffelgeschoss deutlich zurückgesetzten 3. Vollgeschoss, das gemäß Architektenplanung rechnerisch aber nicht den Staffelgeschoss-Begriff der Bauordnung erfüllt. Hierfür werden entsprechende baugestalterische Vorschriften ergänzt, um eine quartiergerechte Abstufung zu sichern. Dieses Konzept wird ggf. auch im WA2 realisiert.
Da im **WA1** und **WA2** unter den oben genannten Voraussetzungen drei Vollgeschosse zulässig sind, wird hier eine erhöhte GFZ von 0,8 gewählt.
 - Im **WA3** wird bei zwei voll nutzbaren Vollgeschossen eine GFZ von 0,6 gewählt.
 - Da im **WA4 und WA5** innerhalb des Quartiers in Nachbarschaft zu Einfamilienhäusern auch größere Baukörper zugelassen werden sollen, wird hier einschränkend von der Anrechnungsoption von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die auf 0,7 erhöhte GFZ gemäß § 20(3) BauNVO Gebrauch gemacht, um zu große Baumaßnahmen zu vermeiden.
 - Für die **Gemeinbedarfsfläche** sind 2 bis 3 Vollgeschosse und entsprechende Bauhöhen erforderlich. Angesichts der zu einem erheblichen Teil ebenfalls voll zweigeschossigen Bebauung im östlichen Bereich Auf der Lake und im Bereich Alte Poststraße und angesichts der gestaffelten Höhen und Baugrenzen wird dieses städtebaulich für verträglich gehalten.
 - Für die familienbezogene Wohnbebauung im **WA6** im nördlichen Plangebiet werden dagegen die Bauhöhen aus den o.g. Gründen und mit Hinweis auf die

überwiegend geringeren Traufhöhen der Wohnhäuser im Norden und Nordwesten abgestuft. Hier wird auf das weit verbreitete Vollgeschoss mit ausgebautem Dachraum abgestellt. Die Traufhöhe von 4,2 m lässt eine familien-gerechte Obergeschossnutzung zu, auch falls dieses rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese insoweit eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Durch diese Traufhöhen sind massive Baukörper mit 2 „vollständigen“ Vollgeschossen zzgl. ausgebauten Dachraum nicht mehr möglich.

- Die Firsthöhe bietet jeweils ausreichenden Spielraum.

Als **Bezugshöhe** wird in dem leicht geneigten Gelände auf die Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch Abgleich mit den Straßenausbauplänen zu bestimmen ist. Ausgenommen hiervon ist das Bauträger-Projekt im WA1, da dort gemäß Vorentwurf der Entwässerungsplanung eine Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens festgesetzt werden soll und sich damit der Bezug auf diese NN-Höhe anbietet. Grund ist, dass dieser Bereich in dem leicht nach Südost geneigten Gelände am tiefsten liegt und der Tiefbauingenieur daher zum Schutz vor Grundwasserhöchstständen und Starkregenereignissen eine Mindesthöhe empfohlen hat.

Nach Vorlage von abgestimmten, umfeldverträglichen Baukonzepten können diese Maße ggf. im Planverfahren noch überprüft und angepasst werden, später könnte ein Änderungsverfahren erforderlich werden.

- Die **offene Bauweise** wird ebenfalls nach den o.g. Grundsätzen differenziert. Im WA2, WA4 und WA5 werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, im WA3 wird dagegen mit der offenen Bauweise ein größerer Spielraum für die schwierige Folgenutzung ermöglicht.

Im WA1 und WA2 wird eine von der offenen Bauweise **abweichende Bauweise** festgesetzt, damit die Baukörper gegenüber der Nachbarschaft nicht länger als 18 m sind. Im WA4 und WA5 wird aufgrund der nördlichen Nachbarschaft ein geringeres Maß von 15,5 m gewählt. Die alternative Festsetzung von einzelnen, eng begrenzten Bauflächen wurde verworfen, um im Interesse des Vorhabenträgers einen etwas größeren Spielraum für die Standortplanung einzuräumen.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen erfolgt soweit möglich nach Süden bis Westen und bietet hohen Wohnwert und günstige Besonnung.

7.3 Erschließung und Flächen für den Verkehr

Das **Erschließungskonzept und die Variantendiskussion** sind bereits in Kapitel 5 erläutert worden. Die Haupteerschließung nach Westen ist im Plangebiet aufgrund der angestrebten Nutzungen und der Rahmenbedingungen im Bereich Alte Poststraße ohne Alternative. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch ortsteilbezogenen Ziel- und Quellverkehr der Planvorhaben kann über die **Portastraße als örtliche Haupteerschließungsachse** angemessen abgewickelt werden.

Die **Straße Auf der Lake** wird unter Berücksichtigung der Anliegerwünsche im Westen in Höhe der Altbebauung abgehängt, die bestehende Wendeanlage wird

nach Osten verschoben. Somit werden diese und die Alte Poststraße nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet. Zudem werden Zufahrtsverbote für die Gemeinbedarfsfläche und für das WA1 eingetragen, eine (Regel-)Erschließung dieser Einrichtungen über die Straße Auf der Lake ist damit nicht möglich. Notfalleinsätze und Feuerwehrezufahrten sollen jedoch ggf. zulässig sein.

Die **Einmündung in die Portastraße** wird dagegen mit insgesamt 12-14 m Breite sehr großzügig angelegt, da diese nicht nur als Quartierzufahrt, sondern langfristig auch als attraktive Querverbindung für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Alte Poststraße ausgebaut werden soll. Neben der Fahrgasse, die breit genug für den Begegnungsverkehr mit Lieferfahrzeugen vorzusehen ist, sollen Fuß-/Radweg, ein Parkstreifen und eine Baumreihe angelegt werden. Hierfür ist eine Breite von etwa 12-13 m wünschenswert.

Aus Flurstück 1200 kann nach den Vorabstimmungen mit dem Eigentümer ein Streifen von 5 m für den Straßenbau von den Investoren erworben werden, weitere Fläche kann aufgrund des Wohnhauses nicht zur Verfügung gestellt werden. Hinzu kommen entsprechend 7 m aus Flurstück 1067, so dass dort unter Berücksichtigung privater Belange eine Breite von 12 m möglich ist.

Da aufgrund der Schwierigkeiten im Grundstücksverkehr mit dem Erbbauberechtigten (siehe Variantendiskussion) die benötigte Teilfläche aus Flurstück 1067 bis auf weiteres noch nicht angelegt werden kann, muss als Mindestmaß für eine vorläufige Zufahrt im Anschlussbereich an die Portastraße über Flurstück 1199 eine Breite von 7 m ausgebaut werden. Die Investoren können diesen Streifen zur Verfügung stellen.

Die **weitere Gebietszufahrt** wird bis zum Quartierplatz angesichts der Nutzungen und der Gebietsgröße mit dem Mindestmaß von 7,5 m angelegt, um einen Fußgängerbereich und Stellplätze bzw. Baumstandorte im Wechsel anordnen zu können. Der gebietsinterne Erschließungsring wird nach dem heutigen Planungsstand mit 6,0 m Breite vorgesehen. Im Zuge der Detailplanung für den Straßenbau parallel zum Planverfahren können ggf. noch Abweichungen erfolgen. Ausbauplanung und Gestaltung der Straßenzüge werden nach Entscheidung für eine Erschließungsvariante derzeit ausgearbeitet und weiter abgestimmt.

Die Erschließung des Bauträgerprojektes im WA1 und der Hinterliegergrundstücke im WA4 bzw. WA6 erfolgt über als Verkehrsfläche festgesetzte **Privatwege**. Hier sollten zunächst nur unverbindliche Wegetrassen eingetragen werden. Da jedoch die Stadt wiederholt Probleme in ähnlichen Situation durch Überbauung und nachbarschaftliche Auseinandersetzungen oder im Zuge des Grundstücksverkehrs (Teilungen) hatte, wird nunmehr die private Verkehrsfläche vorbeugend festgesetzt. Im Falle von Verschiebungen oder bei geringfügigen Abweichungen aufgrund Feuerwehrezufahrt/-bewegungsflächen etc. sind ggf. Befreiungen möglich.

Die nach § 9(1)11 BauGB festgesetzte "Verkehrsfläche, privater Stichweg" ist nicht Teil des WA-Baugrundstückes und ist damit nicht auf die GRZ 0,3 anzurechnen. Das jeweilige Baugrundstück wird entsprechend kleiner.

Städtebaulich bedeutsam ist die Sicherung der Durchlässigkeit des Plangebietes für **Radfahrer und Fußgänger**. Die Verknüpfung Richtung Alte Poststraße ist zu

sichern. Wünschenswert ist darüber hinaus eine ergänzende Quartierverbindung nach Norden Richtung Neue Friedhofstraße, die zumindest heute vorgehalten werden soll. Hier ist jedoch die Bereitschaft von privater Seite zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich, damit die nördlich des Plangebietes benötigten Wegeflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Der **private Stellplatzbedarf** ist auf den Baugrundstücken zu decken; im öffentlichen Verkehrsraum werden einzelne **Besucherstellplätze** angelegt. Für Mehrfamilienhäuser müssen auf den Grundstücken ausreichende Sammelanlagen vorgesehen werden. Die Stadt geht aufgrund der Rahmenbedingungen und der regionalen Siedlungsstruktur ausdrücklich von einem **erhöhten Stellplatzschlüssel von im Mittel 2 Stellplätzen je Wohneinheit** aus. Hiervon sind durchschnittlich mindestens 1,5 Stellplätze auf den Baugrundstücken vorzusehen. Für Porta Westfalica sind die eher auf Ballungsräume zugeschnittenen Richtzahlen von 1 Stellplatz je Wohneinheit z.B. gemäß VV BauO NRW erfahrungsgemäß deutlich zu niedrig angesetzt.

Der **Stellplatzschlüssel für die Sondernutzungen Altenpflege und Altenwohnen** ist noch projektbezogen abzustimmen. Grundsätzlich geht die Stadt aber auch hier von einem gegenüber verdichteten Gebieten erhöhten Bedarf aus und erwartet von den Investoren ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den Baugrundstücken.

Ein **Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports** auf nicht überbaubaren Flächen sichert städtebauliche Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum als öffentliche Fläche und schafft ggf. als Stauraum einen zusätzlichen Stellplatz. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,5 m v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Ein direkter Anbau von Garagen und Nebenanlagen an Straßen und Wege, die aus finanziellen Gründen im Interesse der Bauherren immer knapper bemessen werden, wird stadtgestalterisch und im Einzelfall je nach Lage auch unter Sicherheitsaspekten (Einsehbarkeit) als sehr negativ bewertet. Im WA1 und WA5 wird der Mindestabstand vor Carports auf 3 m reduziert, da hier durch die vorbesprochene Bauträgerplanung mit ausreichenden Stellplätzen und bei offenen Carports andere Voraussetzungen gesehen werden.

7.4 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Nach den vorliegenden Informationen ist eine Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nach § 51a Landeswassergesetz möglich (vgl. Kapitel 12).

Regenwasser von den Verkehrsflächen im südlichen Plangebiet wird im tieferen Bereich im Süden des Plangebietes in einer **Rückhaltefläche** in Verbindung mit der dort geplanten Grünfläche gesammelt. Gestalterisch entscheidend ist hierbei, dass eine Anlage möglich ist, die z.B. als flache Mulde nicht eingezäunt werden muss, da ansonsten das städtebauliche Ziel „Grünachse“ als nachbarschaftlicher Treffpunkt konterkariert werden würde. Ein Überlauf ist in den Mischwasserkanal Auf der Lake geplant. Regenwasser von den Verkehrsflächen im Norden kann aufgrund der Höhenverhältnisse nicht bzw. nur mit hohem Aufwand eingeleitet werden, dort wird voraussichtlich ein kleiner Teil in den Schmutzwasserkanal übernommen.

7.5 Grünordnung und Pflanzvorschriften gemäß § 9(1)25 BauGB

Der Freiflächencharakter der innerörtlichen Wiesen- und Weidefläche geht durch das Vorhaben unwiderbringlich verloren. Die Bebauung muss jedoch aus den in Kapitel 2 genannten Gründen die Fläche insgesamt einbeziehen (vgl. Standortdiskussion auf Ebene des FNP). Somit verbleibt nur ein begrenzter Spielraum für grünordnerische Maßnahmen. Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Freiflächen sollen außerhalb des Siedlungsbereiches erfolgen, um die verfügbaren Flächen im Rahmen der Zielsetzung „ortsübliches Bauen“ effektiv nutzen zu können. Damit ist jedoch auch eine allenfalls mäßige Verdichtung mit ausreichend Gärten und relativ umfangreicher Durchgrünungen zu erwarten.

Das grünordnerische Konzept sieht als öffentliche Grünfläche einen **kleinen quartierbezogenen Grünzug mit Spielfläche und Wegeführung** vor, der in Verbindung mit einer naturnahen Anlage einer Regenrückhaltefläche eine Größe von etwa 1.200 m² erreicht. Nach Vorabstimmung mit dem Bauträger, der die Seniorenwohnanlage errichten möchte, bietet sich die Möglichkeit, diese Grünfläche mit der halböffentlichen Grünanlage der Seniorenwohnanlage zu verbinden, um so nicht nur eine größere Fläche, sondern bei einer parkähnlichen Gesamtgestaltung auch eine große Aufenthaltsqualität für alle Nutzergruppen zu erreichen.

Durch die ohnehin erforderliche **Wegeführung** wird das innere Quartier gut in Richtung Alte Poststraße und südöstliche Ortslage angebunden. Ein **eigenständiger Spielplatz** im engeren Sinne ist hier nicht vorgesehen. Es ist aber davon auszugehen, dass sich im Zusammenhang mit der angestrebten Aufenthaltsqualität im „Quartiertreff“ auch Kinder dort aufhalten und dass kleinere Kinder Spielgelegenheiten finden sollten. Daher wird vorsorglich auch ein Spielplatz zur Information der Bauherren im Umfeld und zur Konfliktminderung festgesetzt.

Der kleine, aber städtebaulich wirksame Quartierplatz und die Straßenzüge sollen durch **Baumpflanzungen** unterstützt werden, hier wird eine weitere Abstimmung im Zuge der Ausbauplanung erforderlich. Einzelne Standorte werden nach städtebaulichen Kriterien vorgegeben. Da jedoch das Altenpflege-Projekt und die Bebauung im WA2 noch nicht geklärt sind, werden hier nur begrenzte Festsetzungen getroffen. Hier wird von den Investoren eine gemeinsame Abstimmung der Objektplanung mit Stadt und Straßenplanung erwartet.

Eine mindestens zweireihige **Heckenpflanzung** auf den Baugrundstücken im Westen soll die neu hinzukommende Wohnbebauung von den rückwärtigen Betriebsflächen des bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebes abgrenzen und so vorbeugend ggf. denkbare Konflikte mindern.

Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zur Eingrünung und zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind entscheidend für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die festgesetzte Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.

Die Festsetzung zur **Mindest-Bepflanzung der Baugrundstücke** mit standortheimischen Gehölzen soll ebenso grünordnerische Standards für den Siedlungsbereich sichern und die Qualität der Gärten aufwerten. Damit wird auch eine Einstufung der Gärten in der Eingriffsbilanz als „struktureich“ möglich (s.d.). Die Festsetzung wird im Regelfall von der Stadt Porta Westfalica in den Ortslagen getroffen. Die z.T. unbestritten schwierige Umsetzung wird nicht verkannt, dennoch soll deshalb nicht pauschal auf grundsätzlich sinnvolle Zielsetzungen verzichtet werden.

7.6 Festsetzungen im Sinne der Landesbauordnung - Gestaltungsregelungen

Gemäß § 86 BauO NRW werden **örtliche Bauvorschriften** zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Stadt Porta Westfalica im Regelfall in derartigen Fällen vorgibt. Im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Quartiercharakter im Umfeld soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper erreicht werden. An die ortsübliche Einbindung in den Landschafts- und Siedlungsraum sind zudem aufgrund der Einsehbarkeit insbesondere vom Kaiser-Wilhelm-Denkmal aus erhöhte Anforderungen zu stellen.

Die vor diesem Hintergrund getroffenen ortsüblichen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Darüber hinaus stimmt die Stadt diese Vorschriften im weiteren Planverfahren weiter mit den beteiligten Erschließungs- und Bauträgern ab, somit sind diese Vorgaben den künftigen Erwerbern frühzeitig bekannt. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. engerer Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

Folgende zentrale Ziele sind hervorzuheben:

- a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt angesichts der städtebaulichen Rahmenbedingungen der **Gestaltung der Fassaden** und der **Dachlandschaft** zu:
- Für die **Fassadengestaltung** wird zur Erhaltung des homogenen Siedlungsbildes die in Porta Westfalica übliche Bandbreite von ortsüblichen Materialien zugelassen, regionaluntypische Materialien werden damit ausgeschlossen.
 - Regionaltypische **Dachform** für kleinere Gebäude ist das Satteldach, häufig gewünscht werden allerdings auch Sonderformen und Abwandlungen wie Krüppelwalmdach, versetzte Pultdächer etc. Diese werden daher mit der in der Region üblichen **Dachneigung** zugelassen. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt.
 - Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht die heute i.A. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!), mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein. Diese „Ausreißer“ können innerhalb des Siedlungszusammenhanges und auf-

grund der Fernwirkung sehr negativ ins Gewicht fallen, diese entsprechen somit nicht den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbzeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig.

Stark glänzende oder reflektierende Materialien werden aus den gleichen Gründen ausgeschlossen. Hier ist in besonderem Maße auch auf die Sichtbeziehung zur Porta Westfalica hinzuweisen.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.
- b) Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um in dem ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.
- c) Sind **Einfriedungen** gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses - ebenso wie z.B. eine ungestaltete Anordnung von z.B. Mülltonnen im Vorgarten - negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenbreiten zugunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum. Gestaltungsvorgaben sichern hier städtebauliche Qualitäten ohne starke Trennwirkungen. Die Einfriedungshöhe für Vorgärten von 90 cm berücksichtigt besonders Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

8. Eingriffsregelung

Durch das Vorhaben wird eine innerörtliche Wiesen- und Weidefläche überplant, die keine Verbindung mehr zum Landschaftsraum besitzt. Die Planung stellt eine Weiterentwicklung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbestandes dar. Die Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Auf Grundlage der Standortdiskussion auf FNP-Ebene wurde das Vorhaben allgemein als mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar bewertet (siehe Kapitel 2 und 3).

Nach weiterer detaillierter Prüfung der Rahmenbedingungen in der verbindlichen Bauleitplanung bestätigt die Stadt diese Planungsziele und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Die Mobilisierung der Baufläche im Innenbereich entspricht zudem auch den diesbezüglichen Zielen des Bundesgesetzgebers im Rahmen der Novellierung des BauGB 2007.

Der Bebauungsplan bereitet jedoch **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor, die aufgrund seiner Festsetzungen durch Mobilisierung der Baulandreserven und durch erstmalige Erschließung und Neubauten auf der bisher als Grünland/Weide genutzten Fläche erfolgen werden. Dieser Bereich wird von der Stadt heute quasi als „Außenbereich im Innenbereich“ bewertet, § 13a BauGB 2007 wird hier insofern nicht angewendet. Nach den §§ 1 und 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege somit auch nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und unter den gegebenen Rahmenbedingungen angemessen durch die Planungskonzeption zu beachten.

Die städtebauliche Planung geht von einer differenzierten, nur maßvoll verdichteten Bebauung in offener Bauweise aus. Durch Begrenzung der Nutzungsmaße, durch Vorgaben zur Anlage und Gestaltung von Freiflächen mit standortheimischer Bepflanzung etc. werden die allgemeinen **Planungsziele Eingriffsminderung/-minimierung sowie die Nachbarschaft** berücksichtigt. Die Neubaufäche soll jedoch weitgehend ausgenutzt werden können, so dass innerhalb des Siedlungsbereiches größere Grün- und Ausgleichsflächen nicht vorgesehen werden (siehe Kapitel 7.5).

Vor diesem Hintergrund erfolgt im Umweltbericht eine **Eingriffsbewertung und Bilanzierung**, die nach dem sog. „vereinfachten Bewertungsverfahren NRW“ erstellt wird. In der Bilanz wird der fachlich-rechnerische Ausgleichsbedarf für die öffentliche Erschließung und für private Bauvorhaben ermittelt. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen leisten einen Beitrag zum Ausgleich im Plangebiet. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet aus den o.g. Gründen aber nicht festgesetzt. Das nach dem jetzigen Planungsstand verbleibende rechnerische Defizit von etwa 75.000 Biotopwertpunkten bzw. umgerechnet rund 1,9 ha Ausgleichsfläche (bei einer Aufwertung um 4 Punkte je m²) soll auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes erbracht werden.

Ein **weitgehender Ausgleich** für die vorbereiteten Eingriffe wird aufgrund der umfangreichen Eingriffswirkungen in die Grün- und Freiflächen für erforderlich gehalten. Gründe für eine deutliche Reduzierung des rechnerisch ermittelten Defizits in der Abwägung werden aus planerischer Sicht nicht gesehen. Der Erschließungsträger prüft derzeit, ob eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen in der Weser-Aue bereit gestellt werden kann. Alternativ könnte die Stadt Porta Westfalica eine Maßnahme aus ihrem Flächen-Pool gegen Kostenerstattung zur Verfügung stellen. Die Maßnahme wird mit den Fachbehörden parallel zum weiteren Planverfahren abgestimmt und durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Eine Festsetzung und Zuordnung im Bebauungsplan Nr. 54 wird daher voraussichtlich nicht erforderlich.

9. Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes nach dem heutigen Kenntnisstand wie folgt beurteilt:

a) Fa. Kelle (Garten- und Landschaftsbau)

Die Fa. Kelle (Garten- und Landschaftsbau) mit den Betriebsstätten um die ortsbildprägende ehemalige Hofstelle und im Norden an der Friedhofstraße befindet sich bereits in einem durch Wohnnutzung geprägten Umfeld. Der Betrieb liegt im

Siedlungszusammenhang im Bereich der großflächigen Wohngebiete östlich der Portastraße, die im FNP als Wohnbauflächen dargestellt worden sind. Dieses übergeordnete Planungsziel wird durch den Bebauungsplan Nr. 54 weiter verfolgt.

Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb befindet sich heute in dieser städtebaulichen Situation, Wohnnutzungen grenzen unmittelbar im Norden an, weitere Wohnnutzungen befinden sich etwas abgesetzt im Umfeld. Der Betriebsstandort kann in diesem Rahmen mischgebietstypisch bewertet werden, angrenzende allgemeine Wohngebiete im Umfeld sind danach grundsätzlich verträglich. Beachtliche Probleme oder Konflikte sind der Stadt nicht bekannt. Der Betrieb wird insofern in der bestehenden Gemengelage als verträglich im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme bewertet und genießt Bestandsschutz. Ein gewisser Entwicklungsspielraum ist zudem auf dem sehr großen Betriebsgrundstück gegeben.

Die neu hinzukommende Wohnbebauung hat diese Gemengelage ebenfalls als *Vorbelastung* im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme zu berücksichtigen. Es besteht kein Schutzanspruch wie in einem Wohngebiet „auf der grünen Wiese“. Ein entsprechender Hinweis wird zur vorbeugenden Konfliktminderung und zur Information der Bauherren im Interesse des Betriebes auf der Bebauungsplan-Plankarte gegeben. Zur Gliederung und Konfliktminderung wird zudem eine mindestens 4 m breite Hecke auf den an den östlichen Grundstücksteil angrenzenden Wohnbauflächen festgesetzt.

Eine gutachterliche Prüfung der Emissionen wird nach heutigem Kenntnisstand nicht für erforderlich gehalten. Im weiteren Planverfahren ist abzustimmen, ob diese Vorgehensweise aus fachbehördlicher Sicht als ausreichend angesehen wird.

b) Sonstige Gewerbebetriebe

Potenzielle Konflikte mit sonstigen bestehenden Gewerbebetrieben werden nicht gesehen. Nach Aufgabe der Discounter-Planung auf dem ehemaligen Aldi-Grundstück ist das Konfliktpotenzial der Planung zudem deutlich reduziert worden.

c) Verkehrslärm

Die **Portastraße** besitzt als innerörtliche Hauptsammelstraße auch nach der Abstufung (ehemalige Bundesstraße B 61) eine hohe Verkehrsbedeutung, entsprechende Emissionen gehen von der Straße aus. Die Verkehrsmengen liegen nach Öffnung des Weserauentunnels bei etwa 9.500 Kfz/Tag (Zählung 20.09.2007).

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwälle und -wände sind im vorliegenden Fall auf Grund der umgebenden Straßenrandbebauung allenfalls nur grundstücksbezogen (mit begrenzter Wirksamkeit) möglich. Aus städtebaulicher Sicht werden diese aber mit Blick auf die angestrebte Verkehrsberuhigung (siehe Umbaumaßnahmen etc.) und auf das Siedlungsbild nicht für richtig gehalten. Im Plangebiet sind im randlichen WA3 deshalb die Möglichkeiten von Lärmreduzierungsmaßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung zu prüfen. Insbesondere die westlichen, der Portastraße zugewandten Fassadenseiten sind Lärmbelastungen ausgesetzt. Die Innenwohnbereiche können durch **passive Schallschutzmaßnahmen** geschützt werden, so dass unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbare Wohnsituationen innerhalb der Gebäude sichergestellt werden

können. Die eventuellen Außenwohnbereiche der Gebäude liegen voraussichtlich i.W. auf lärmabgewandten Gebäudeseiten. Hier sind auf Grund der lärmabschirmenden Wirkung der Gebäude ruhige Bereiche unproblematisch möglich.

Unter Berücksichtigung der Verkehrslärmvorbelastung und in der Abwägung aller Belange wählt die Stadt auf Grund der o.g. Überlegungen folgende Vorgehensweise:

- Zur Unterrichtung der Betroffenen nach § 9(5) BauGB wird im Bebauungsplan textlich ausdrücklich auf die **Vorbelastung** der Baufläche WA3 entlang der Portastraße **durch Verkehrslärm** hingewiesen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für zu schützende Aufenthaltsräume und für Büroräume u.Ä. **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich, um eine angemessene Ruhe des Innenraumes zu gewährleisten. In den Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen aufgenommen worden. Die nach den Erfahrungen der Stadt und nach überschlägiger Schätzung ermittelten Lärmpegelbereiche gehen von einer langfristig zu erwartenden Verkehrsbelastung auf der Portastraße um 10.000 Kfz aus, eine weitergehende Reduzierung durch die neue Umgehungsstraße wird nicht unterstellt. Festgesetzt sind die Lärmpegelbereiche V im direkten Einwirkungsbereich der Straße und IV im seitlichen Anschluss. An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Fassadenseiten bzw. Baugrenzen sind in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich und von der Nutzung entsprechende erforderliche resultierende Bauschalldämmmaße der gesamten Außenbauteile (Fenster, Mauerwerk) gemäß DIN 4109 definiert. Die weiteren Fassadenabschnitte im hinteren Bereich sind zunehmend abgeschirmt, dort wird angesichts des heutigen Wärmeschutzstandards gemäß Energieeinsparverordnung keine weiterer Handlungsbedarf gesehen.
- **Ausnahmen** können jeweils zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Aufgrund der rückwärtigen Lage des eigentlichen Baugebietes werden ansonsten ggf. maßgebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für die übrigen Wohn- und Sondernutzungen nicht gesehen.

d) Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt nicht im Nahbereich **landwirtschaftlicher Emissionsquellen**.

e) Militärischer Fluglärm

Das Plangebiet liegt unterhalb des Bauschutzbereiches des Militärflughafens Bückeberg. Allgemeine Lärm- und Abgasemissionen werden nach einem Hinweis der Wehrbereichsverwaltung auftreten, jeder eventuelle Anspruch auf Ersatzansprüche wird von dort abgelehnt. Der Hinweis wird ganz offensichtlich nur vorsorglich und pauschal gegeben. Eine ggf. weiter zu prüfende Belastungslage ist nach den Erfahrungswerten der Stadt hierdurch nicht gegeben.

10. Bodenschutz, Altlasten und Bombenblindgänger

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders schützenswert sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen (§ 2(1) BBodSchG).

Gemäß Bodenkarte NRW¹ liegt das Plangebiet im Bereich typischer Braunerden (lehmige Sandböden bis sandige Lehmböden) mit hoher Wasserdurchlässigkeit. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen² treffen im Plangebiet nicht zu, diese Braunerden sind nicht als zusätzlich schützenswert kartiert worden. Zu beachten ist jedoch, dass die bisher weitgehend als Grünland genutzten Böden unter diesem Gesichtspunkt ebenfalls als relativ naturnah und damit als schutzwürdig anzusehen sind. Dieses ist im Rahmen der Gesamtabwägung zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brach- oder Restflächen vorrangig zu nutzen. Diesem Ziel entspricht die Mobilisierung der bisher unbebauten innerörtlichen Freifläche „Auf der Lake“, die im sehr gut erschlossenen Siedlungszusammenhang liegt und damit flächensparend genutzt werden soll. Die tragenden Gründe sind in Kapitel 2 dargelegt worden, im Zuge der FNP-Änderung wurde ebenfalls auf fehlende Alternativen eingegangen. Vor diesem Hintergrund ist in Abwägung der berührten Belange die Planung vertretbar, die konkreten Bodenschutzbelange im Plangebiet müssen insoweit zurückgestellt werden.

Im Plangebiet sind der Stadt keine **Altlasten** bzw. **Altlastenstandorte** bekannt. Treten bei Erdarbeiten jedoch Auffälligkeiten wie z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen auf, sind die Stadtverwaltung und das Umweltamt des Kreis sofort zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte gegeben.

Im Planverfahren wurde der staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg um Prüfung gebeten. Nach Auswertung der für den Bereich vorliegenden Luftbilder besteht **kein Verdacht auf Bombenblindgänger**, Da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen. Ein Hinweis hierzu wird auf der Plankarte gegeben.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet und im engen Umfeld sind heute keine **Bau- und Bodendenkmäler** bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. **Blickbeziehungen** bestehen zum Kaiser-Wilhelm-Denkmal, auch vor diesem Hintergrund sind die städtebaulichen und baugestalterischen Regelungen zur Gestaltung des Siedlungsbildes sinnvoll.

¹ Geolog. Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3718 Minden, Krefeld 1987

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Unter Punkt **F. Hinweise** wird auf der Plankarte allgemein auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, falls z.B. bei Erdarbeiten verdächtige Bodenfunde gemacht werden.

Da aufgrund der besonderen geographischen Lage zwischen Weser und Wiehengebirge im weiteren Umfeld - zuletzt im Bereich des Klinikum-Neubaus - wiederholt germanische Siedlungsreste oder Relikte aus der römischen Kaiserzeit und des Mittelalters gefunden worden sind, sind Funde auch für das Plangebiet nicht ganz auszuschließen. Auch im Zusammenhang mit der Wittekindsburg auf dem Kammzug oberhalb haben die Siedlungen Barkhausen und Aulhausen bereits früh Bedeutung gehabt. Ggf. kommen vorbereitende oder baubegleitende Untersuchungen durch die Fachbehörde z.B. auf den Erschließungstrassen in Frage. Dieses ist parallel zu den späteren Erschließungsarbeiten im Planverfahren ist abzustimmen.

12. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Nach Entscheidung über die Erschließungsvariante sind die technischen Planungen parallel zur Entwurfsplanung eingeleitet worden. Nach heutigem Stand können folgende Aussagen getroffen werden:

- **Erschließung** und Anbindung an das Straßennetz werden in Kapitel 7.3 erläutert.
- Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt durch die TELEKOM.
- Die **Energie-** und **Wasserversorgung** ist über die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze zu sichern.
- Nach Mitteilung des zuständigen Fachbereichs Zentrale Dienste und öffentliche Ordnung ist für den Grundschatz im Baugebiet unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGVW, Arbeitsblatt W 405, eine **Löschwassermenge** von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung stellen. Die Abstände zwischen den Entnahmestellen (Hydranten, Saugstellen) richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 und sollten das Maß von 120 m nicht überschreiten. Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die vorhandenen und geplanten Straßen gesichert werden. Die Straßenräume sind ausreichend zu bemessen. Die privaten Stichwege sind im Zuge der Objektplanung mit der Feuerwehr abzustimmen und ggf. an Brandschutzanforderungen anzupassen.
- Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.
- Der Bereich Auf der Lake ist über einen Mischwasserkanal, der in den Kanal in der Alten Poststraße führt, an die **öffentliche Schmutzwasserbeseitigung** angeschlossen. Ein weiterer möglicher Anschlusspunkt besteht ggf. nordwestlich des Blumenhandels an den Mischwasserkanal in der Portastraße. Das Entwässerungskonzept wird zur Zeit erstellt und anschließend mit den Fachbehörden abgestimmt.
- Die Stadt Porta Westfalica hat 1996 eine Studie zur **naturnahen Regenwasserbewirtschaftung** erstellen lassen, in der u.a. die Rahmenbedingungen für eine Versickerung von nicht verschmutztem Regenwasser in den Ortsteilen untersucht worden sind (Ing.büro Steinbrecher + Gohlke). Danach liegt das Plange-

biet östlich der Portastraße im Bereich typischer Braunerden (lehmige Sandböden bis sandige Lehmböden) mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit im Oberboden und hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit im Untergrund. Bei tiefen Grundwasserständen - laut Studie östlich der Portastraße um 5-10 m unter Gelände - werden alle Versickerungsformen für möglich gehalten (s.d., S. 20).

Auf dieser Grundlage und nach den zwischenzeitlich weiter gesammelten Erfahrungen der Stadt wird eine Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten **Niederschlagswassers von Baugrundstücken** nach § 51a Landeswassergesetz bereits im Bebauungsplan festgesetzt.

Regenwasser von Verkehrsflächen wird von den überwiegenden Straßenabschnitten - soweit gemäß Detailplanung möglich - im Süden im tieferliegenden Bereich in eine Rückhaltefläche in Verbindung mit der dort geplanten Grünfläche geführt. Voraussetzung ist, dass die Anlage z.B. als flache Mulde gestaltet werden kann und nicht eingezäunt werden muss (vgl. Kapitel 7.3).

13. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*	
	Bestand	Planung
Gemeinbedarfsfläche		0,46
WA-Flächen, Summe:	0,25	2,30
- WA1 (Option betreutes Wohnen)		0,45
- WA2 (Option betreutes Wohnen)		0,25
- WA3 (ehem. Aldi-Grundstück)	0,25	
- WA4 (Option betreutes Wohnen)		0,23
- WA5		0,18
- WA6		1,19
Verkehrsflächen, Summe:		0,70
- Überplanung „Auf der Lake“		0,15
- Planstraßen inkl. „Auf der Lake“/West, Parkplatz		0,42
- Fuß-/Radweg		0,02
- Private Stichwege		0,11
Grünflächen inkl. Verkehrsgrün		0,09
Fläche für Regenrückhaltung		0,03
Plangebiet, Gesamtfläche ca. 3,83 ha*	0,25	3,58

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

14. Realisierung und Kosten

Vorgesehen ist die Erschließung des Baugebietes durch einen Erschließungsträger. Kostenübernahmen für Erschließung, Ver-/Entsorgungsmaßnahmen, Grün- und Ausgleichsmaßnahmen, Rechtsnachfolge etc. und die Einbindung der Altenpflegestation und des Bauträgers für die Senioren-Wohnanlage werden zwischen Stadt und Vorhabenträger im weiteren Verfahren geklärt und über städtebauliche Verträge gesichert, so dass der Stadt Porta Westfalica keine zusätzlichen Kosten für die Planung entstehen.

15. Kennzeichnungen und Hinweise

In Kapitel 9 wird auf die Nachbarschaft zum **Garten- und Landschaftsbaubetrieb** sowie auf die Lage des WA3 an der **PortasträÙe** mit erheblichem Verkehrsaufkommen eingegangen. Auf diese Vorbelastungen wird jeweils hingewiesen. Zu den Fragestellungen **Altlasten** und **Kampfmittelbeseitigung** sowie zu den Belangen des **Denkmalschutzes** wird auf die Kapitel 10 und 11 verwiesen. Weitergehende Kennzeichnungen und Hinweise sind nach heutigem Planungsstand nicht erforderlich.

16. Zur Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB

Zunächst wird auf die Vorlage Nummer 131/2006 der Verwaltung zur Sitzung des Fachausschusses vom 11.09.2006 als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB verwiesen.

Im Zuge der Verfahren nach § 3(1) und § 4(1) BauGB wurden weitere Abwägungsmaterialien gesammelt. Die Frage einer Folgenutzung des ehemaligen Aldi-Standortes und die möglichen Erschließungsvarianten sind parallel zu den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB im Winter 2006/2007 sehr intensiv in der Bürgerschaft und in den kommunalen Gremien diskutiert worden. Verwiesen wird hierzu auf die Darlegung der Varianten in dieser Begründung und auf die zusammenfassende Darstellung der Diskussion in der Vorlage Nr. 11/2007 für die Sitzung des Fachausschusses am 05.02.2007.

Auf dieser Grundlage hat der Fachausschuss am 05.02.2007 entschieden, dass die Bauvoranfrage der Fa. Aldi abgelehnt wird und dass die damaligen Varianten IIIb oder IV - ohne eine größere gewerbliche Folgenutzung an der PortasträÙe - Grundlage der weiteren Planung werden soll. Variante IIIb kann aufgrund des heute nicht möglichen Grunderwerbs für die PlansträÙe an der Nordgrenze von Flurstück 1067 nicht umgesetzt werden. Somit erfolgte die weitergehende Beratung im Sommer und Herbst 2007 auf Grundlage der Variante IV.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB sind keine Anregungen von Bürgern eingegangen, die eine weitergehende Beratung und Abwägung erfordern könnten. Die o.g. Ergebnisse der Variantendiskussion sind damit bestätigt worden. Von Fachbehörden sind ebenfalls keine weiteren Anregungen eingegangen.

Porta Westfalica, im März 2008

Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 31.03.2008 den Bebauungsplan Nr. 54 „Auf der Lake“ als Satzung beschlossen nebst Begründung und Umweltbericht.

Porta Westfalica, den

Anlage 1:



Erschließungs- und Gestaltungskonzept „Auf der Lake“, Variante I (verkleinert, Maßstab i.O. 1:1.000)

Anlage 2:



Erschließungs- und Gestaltungskonzept „Auf der Lake“, Variante II (verkleinert, Maßstab i.O. 1:1.000)

Anlage 3:



Erschließungs- und Gestaltungskonzept „Auf der Lake“, Variante IIIb
(verkleinert, Maßstab i.O. 1:1.000)

Anlage 4:



Erschließungs- und Gestaltungskonzept „Auf der Lake“, Variante IV (verkleinert, Maßstab i.O. 1:1.000)