

# **Stadt Porta Westfalica**

## **Bebauungsplan Nr. 64 „Ortszentrum PW-Holzhausen“**

Begründung

Entwurf

Sachgebiet Stadtplanung  
April 2012  
August 2012 (aktualisiert)

## **1. Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteiles Holzhausen der Stadt Porta Westfalica und umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Der genaue Geltungsbereich mit seinen Abmessungen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Porta Westfalica beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Ortszentrum PW-Holzhausen“ den Nahversorgungsbereich dieses Stadtteils zu stärken und die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches einer attraktiveren städtebaulichen Nutzung zuzuführen.

Das Plangebiet hinterlässt augenblicklich durch die teilweise unzureichende Ausnutzung der Grundstücke sowie die angejahrte bzw. teils abgängige Bausubstanz als Ortszentrum einen vernachlässigten und städtebaulich ungeordneten Eindruck.

Ein Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB ist gegeben, um die städtischen Zielsetzungen zu entwickeln und um Konflikte mit konkurrierenden Nutzungen zu vermeiden.

Angesichts der in der Umgebung vorhandenen Bebauungs-/Nutzungsstruktur und der Lage im Zentrum des Siedlungsschwerpunktes Holzhausen wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Realisierung eines umsetzungsfähigen städtebaulichen Konzeptes zur Verbesserung der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion und somit eine generelle wirtschaftliche Revitalisierung angestrebt.

Die Fläche bildet den im Zentren- und Einzelhandelskonzept (Gutachter: BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster) aus dem Jahr 2006 ausgewiesenen Nahversorgungsbereich für den Stadtteil.

Laut Konzept sind zentrenrelevante Betriebe und auch standortgerechte Nahversorgungseinrichtungen auf planungsrechtlich abgesicherte und damit grundsätzlich entwicklungsfähige Areale innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu konzentrieren. Die vorliegende Planung folgt somit den vom Rat beschlossenen Empfehlungen, das den Bereich als Entwicklungsstandort ausweist.

Aufgrund des demographischen Wandels wird der Anteil älterer Menschen in den kommenden Jahren stetig zunehmen. So wird das Durchschnittsalter der Bevölkerung bis 2020 von derzeit 43,5 auf prognostizierte 47,5 Jahre steigen. Für die älteren Bevölkerungskreise sind somit entsprechende Wohn- und Dienstleistungsangebote bereitzustellen. Aus städtebaulicher und sozialräumlicher Sicht ist der zentrale innerörtliche Standort hierfür gut geeignet, denn trotz ausreichendem Wohnungsangebot fehlen auch in PW-Holzhausen kleine Wohnungen für alle Altersgruppen. Ein Mangel besteht zusätzlich an senioren- und behindertengerechtem Wohnraum. Auch eine entsprechende Pflegedienstleistung würde das Ortszentrum aufwerten.

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches liegt auf dem Grundstück des ehem. DRK-Mutter-Kind-Kurheims (Gut Oheimb – siehe Pkt. Denkmalschutz).

Im April 2003 hatte der jetzige Eigentümer des Geländes die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans bei der Stadt beantragt. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Gut Oheimb“ erfolgte am 22.09.2003. Seit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB) bzw. der Behörden (gem. § 4 (1) BauGB) im Herbst desselben Jahres, ruht das Verfahren, da der Vorhabenträger bis zum heutigen Tage keinen Investor für eine Nachnutzung des ehemaligen Herrenhauses finden konnte.

Trotz des wenig attraktiven städtebaulichen Zustand des Plangebietes sind mehrere Investoren und Projektentwickler in der vergangenen Zeit auf diesen Bereich aufmerksam geworden. Um insbesondere stadtplanerische Fehlentwicklungen durch die Ansiedlung diverser Nahversorgungsmärkte zu vermeiden, die über Einzelbaugenehmigungen entstehen können, hat der Rat in seiner Sitzung am 20.09.2010 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 64 des o.g. Fachausschusses bestätigt und darüber hinaus zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre (Geltungsdauer zunächst 2 Jahre) als Satzung gem. § 14 BauGB in Verbindung mit § GO NRW für das Gebiet des Bebauungsplans erlassen. Die Veränderungssperre tritt gem. § 17 (5) BauGB in jedem Fall außer Kraft, sobald das Verfahren zu diesem Bebauungsplan rechtsverbindlich abgeschlossen worden ist.

### **3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das Plangebiet wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, TA Oberbereich Bielefeld als Teil des zentralen „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) in PW-Holzhausen dargestellt. Der Bebauungsplan folgt somit den Zielen der Landesplanung.

### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wie folgt dargestellt:

- Bereich südlich der Costedter Straße: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung“ und Umgrenzung einer Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt.  
Der Entwurf zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung „gemischte Baufläche“ befindet sich in Aufstellung. Das Verfahren ruht seit 2004. Analog zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 (s.o.)
- Bereich nördlich der Costedter Straße: gemischte Baufläche
- Bereich östlich der Vlothoer Straße: Wohnbaufläche

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 101. Änderung parallel gem. § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplanverfahren geändert, und zwar mit folgenden Darstellungen:

- Bereich südlich der Costedter Straße: gemischte Baufläche
- Bereich nördlich der Costedter Straße: gemischte Baufläche
- Bereich östlich der Vlothoer Straße: Sondergebiet Einzelhandel

Die Änderung ist notwendig um das Plankonzept realisieren zu können.

## **5. Grundzüge der Planung**

Ein wichtiges Ziel der Stadt Porta Westfalica ist es, das Holzhauser Zentrum zu stärken und Synergieeffekte zwischen den verschiedenen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten zu nutzen. Hierzu wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in zwei Flächen gegliedert:

- Sondergebiet „Einzelhandel“ (östlich der Vlothoer Straße)
- Mischgebiet (südlich und nördlich der Costedter Straße)

Die Festsetzung eines Sondergebietes für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ermöglicht einerseits die bauliche Erweiterung der bestehenden Gebäude nördlich der Costedter Straße und andererseits den Umzug des bestehenden Marktes auf die Fläche östlich der Vlothoer Straße. Dieser ist am Standort städtebaulich verträglich und im Einzelhandelskonzept der Stadt als Nahversorgungsbereich mit Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt. Durch die zentrale und integrierte Lage im Ortszentrum bietet er eine fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeit für die ansässige Bevölkerung. Darüber hinaus ist das Grundstück für motorisierte Kunden und per ÖPNV gut erreichbar. Die angrenzenden Mischgebietsflächen sollen das Angebot durch differenzierte Dienstleistungs-/ Wohn- u. Einkaufsangebote ergänzen. Ein konkretes Konzept existiert hierfür noch nicht. Um die Verkehrsströme verträglich abzuwickeln ist die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes (KVP) vorgesehen.

## **6. Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz**

Laut des durch Art. 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 geänderten BauGB wird für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt, die in diesem Umweltbericht unter Anwendung der Anlage 1 zu §§ 2 (4), 2a und 4c BauGB zusammengefasst dargestellt wird. Der Umweltbericht stellt gem. § 2a einen gesonderten Teil der Begründung dieses Bebauungsplanes dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen

Die entsprechenden Fachgutachten sind dieser Begründung als Anlagen beigelegt und kommen zusammenfassend zu dem Ergebnis, „... dass der Eingriff besonders im Bereich südlich der Costedter Straße relevant ist. Hier werden eine Reihe von Schutzgütern tangiert. Insbesondere aufgrund der Belange des Artenschutzes und der Kulturgüter ist hier ein sensibler Umgang mit dem Gelände angezeigt. Bei einem Erhalt der markanten Altbäume und Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten beim Bauablauf kann der Eingriff hier verträglich gestaltet werden.

Insgesamt trägt die Planung aber dazu bei, die infrastrukturelle Substanz zu nutzen und Flächenausweisungen in der freien Landschaft zu vermeiden, so dass dieses über den Eingriff in Natur und Landschaft gestellt wird.

## **7. Festsetzungen**

Durch den Bebauungsplan Nr. 64 „Ortszentrum PW-Holzhausen“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und die Voraussetzungen für die Nutzung und Erschließung des Ortszentrums in Holzhausen geschaffen. Diese leiten sich aus den vorgenannten Zielsetzungen ab.

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung - Sondergebiet

Die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel deckt sich mit den Intentionen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Porta Westfalica aus dem Jahr 2006 für den Nahversorgungsstandort Holzhausen. Sie ermöglicht eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Verkaufsflächenerweiterung über 800 m<sup>2</sup> hinaus.

Allgemein zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Die Verkaufsflächenobergrenze wird auf 1.000 m<sup>2</sup> beschränkt.

Diese Maßnahme ist verträglich, da dieser Standort im Gutachten als Nahversorgungsbereich mit Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt ist. Durch die zentrale und städtebaulich integrierte Lage im Ortskern bietet ein attraktiver Nahversorger eine fußläufig erreichbare Versorgungsmöglichkeit für die ansässige Bevölkerung. Zudem ist der Standort gut mit sonstigen Mitteln des Individualverkehrs und des ÖPNV zu erreichen.

Um die Zulässigkeit von einem derartigen Betrieb ergänzenden und auch im Nahversorgungsbereich erwünschten Konzessionären zu regeln, wird eine Ausnahmeregelung gem. § 31 BauGB formuliert, dass sonstige Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

Zur Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Der Baukörper darf lediglich eine Höhe von max. 10 Metern aufweisen. Dieses Maß kann für untergeordnete technische Anlagen und sonstige Nebenanlagen auf dem Dach ausnahmsweise um bis zu 1,5 Meter überschritten werden. Städtebaulicher Hintergrund ist, dass sich großvolumige Gebäude nicht ortsbildbeeinträchtigend von der baulichen Umgebung (ein- bis zweigeschossige offene Bauweise) abheben.

Auf die Festsetzung von GRZ, GFZ und Bauweise wird hier verzichtet. Die Festlegung dieser Nutzungsmaße ist im SO-Gebiet entbehrlich, da hier lediglich ein Gebäude auf dem Grundstück errichtet werden kann. Die durch Baugrenzen vorgegebene überbaubare Fläche grenzt die mögliche Bebauung ausreichend ein.

Durch die Begrenzung der Flächengröße und der Ausweisung nur eines Baufensters wird sichergestellt, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur ein großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ansiedeln kann. Die Gefahr einer ruinösen Konkurrenz innerhalb des Ortskerns, auch im Hinblick auf negative städtebauliche Auswirkungen wie Leerstände kann somit verhindert werden.

Für die Mischgebietsbereiche dieses Bebauungsplanes gilt, dass dieser Teil des Nahversorgungsstandortes Holzhausen ist und eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die einen Nahversorger ergänzen und somit den Standort stärken können, städtebaulich erwünscht sind. Voraussetzung ist aber, dass Sie nicht die Stufe einer Großflächigkeit erreichen.

## 7.2 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches wird ein MI-Gebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind somit

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gem. § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe fügen sich aufgrund ihres Flächenbedarfs und der notwendigen Erschließung nicht in das Nutzungskonzept ein. Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese mit ihrem speziellen Konfliktpotenzial mit den umliegenden Nutzungen (Kindergarten, denkmalgeschütztes Ensemble u. Wohnen) dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können. Vergnügungsstätten werden insgesamt im Plangebiet aufgrund eines möglichen Imageverlustes zugunsten der Ansiedlung möglichst „hochwertiger“ Wohn-/Gewerbe-/Dienstleistungsangebote ausgeschlossen. Ein Hauptgedanke des Bebauungsplanes ist die Stärkung des Nahversorgungsbereiches durch ein ergänzendes Mischgebiet.

Im Idealfall kann das MI-Gebiet als Standort für ein differenziertes Dienstleistungsangebot und für unterschiedliche Formen des betreuten und altengerechten Wohnens dienen. Ein konkretes Konzept existiert hierzu bisher noch nicht.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine angemessene und behutsame bauliche Verdichtung ermöglichen.

## 7.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO werden bestandsorientiert und in Anlehnung an die umgebende Bebauung des Ortskerns vorgegeben. Die Festsetzungen werden für die jeweiligen Teilbereiche in Abhängigkeit zur unmittelbaren baulichen Umgebung (z.B. Denkmalschutz – Gutsgebäude und Erhalt des Baumbestandes) differenziert ausgestaltet.

Ein wesentliches Planungsziel ist die Stärkung des Nahversorgungsbereiches (als Sondergebiet „Einzelhandel“) durch ein ergänzendes Mischgebiet. Die gemischt nutzbaren Bauflächen dienen vorrangig der Unterbringung zusätzlicher Versorgungs- und Dienstleistungsangebote und attraktiver Wohnnutzung vor allem für ältere Menschen. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung haben daher auch die Gestaltung des Umfelds durch Begrünungsmaßnahmen und ein angemessenes und behutsames Maß an baulicher Nachverdichtung durch Regelungen zur GRZ und GFZ zu berücksichtigen.

### 7.3.1 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise – Mischgebiet

Der Teilbereich südlich der Costedter Straße ist derzeit unbebaut, wird aber durch das unter Denkmalschutz stehende 3-geschossige ehemalige Gutsgebäude geprägt. Die bestehende Umgebungsbebauung entlang der Vlothoer Straße ist ein- bis zweigeschossig, so dass sich die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO sich zwischen zwei und drei Geschossen bewegt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im MI-Gebiet beträgt 0,4, um die bauliche Verdichtung maßvoll zu begrenzen und noch eine attraktive Grüngestaltung der Grundstücke für die Bewohner zu ermöglichen.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) liegt zwischen 0,8 und 1,2.

Wie aus der baulichen Umgebung abgeleitet, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### 7.4. Flächen für den Verkehr

siehe Pkt. 11.1 Erschließung Verkehr

### 7.5 Grün- und Freiflächen

Bedingt durch die o.g. Planungsziele ist im Geltungsbereich teilweise mit größeren Stellplatzanlagen zu rechnen. Zur Gestaltung und Gliederung dieser Bereiche werden gem. § 86 BauO NRW Vorgaben zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen getroffen. Es wird festgesetzt, dass 1 Baum pro 6 angefangene Stellplätze zu pflanzen ist.

Darüber hinaus ist zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen pro 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Inwiefern sich im Bereich des SO-Gebietes die Festsetzung einer Fassadenbegrünung ein geeignetes städtebauliches Gestaltungselement ist, bleibt der Konkretisierung der Planung vorbehalten.

### 7.6 Festsetzungen im Sinne der Landesbauordnung – Gestaltungsregelungen

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds in den verbindlichen Bauleitplan aufgenommen, die die Stadt Porta Westfalica im Regelfall vorgibt. Im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf das Umfeld soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper erreicht werden.

Die vor diesem Hintergrund getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

Für das Sondergebiet Einzelhandel werden Vorgaben zur Errichtung von Werbeanlagen textlich festgesetzt, die sich an den Vorgaben für vergleichbare Märkte orientieren.

Eine Sondersituation besteht für den Bereich südlich der Costedter Straße, für den Teilbereich dieses Bebauungsplanes, der als Ensemble dem Denkmalschutz unterliegt, hat die Kreisplanungsstelle im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „Gut Oheimb“ folgende Stellungnahme (02.12.2003) abgegeben:

„In Bezug auf die Gestaltungsfestsetzungen weise ich darauf hin, dass es aus städtebaulicher Sicht von Bedeutung ist, die örtlichen Bauvorschriften so zu definieren, dass sich die geplante Bebauung sinnvoll an das unter Denkmalschutz stehende Herrenhaus als dominantes Gebäude anpasst. Dies trifft vor allem auf die Außengestaltung (Außenwand- und Dachflächen und -formen) der geplanten Gebäude zu. Daher rege ich an, für die Gestaltung des Plangebietes bei den Außenwandflächen nur rote Ziegel als Verblendmauerwerk und weißen Putzanstrich zuzulassen. Bei der Dachgestaltung ... ist auf Mansarddächer, Zeltdächer und das versetzte Pultdach zu verzichten und sich im Wesentlichen an der Dachform des Herrenhauses zu orientieren. Die Dachneigungen sollten daher auch auf ein Maß von 40-48° reduziert werden.

Die genannten Gestaltungselemente werden im Plan konkret festgeschrieben.

## **8. Eingriffsregelung**

Durch den Bebauungsplan wird eine zentral gelegene weitgehend versiegelte innerstädtische Fläche überbaut, so dass die Planung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar bewertet werden kann.

Durch die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nachverdichtung, wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde die Bilanzierung durch das Planungsbüro Lauterbach durchgeführt. Ein geringes Kompensationsdefizit kann aufgrund der Gesamtplanung unbeachtet bleiben. Das Hauptaugenmerk sollte im sensiblen Umgang mit dem empfindlichen Bereich südlich der Costedter Straße liegen.

## **9. Denkmalschutz**

Das Haupthaus des Gutes Oheimb wurde 1690 erbaut, die Parkanlage 1852 angelegt.

Das Gutsgelände kann als Ursprung Holzhausens gesehen werden.

Das Fachreferat für Mittelalter-Archäologie des Westf. Museums für Archäologie teilte am 13.11.2003 hierzu mit:

„Betroffen ist der mittelalterliche Adelssitz Holzhausen, der 1339 und 1344 als Sitz der Ritterfamilie von Slon belegt ist und schon mit Nachrichten seit dem Ausgang des 11. Jhs. und dem 12. Jh. in Verbindung gebracht wird. Demnach dürfte das Gut als bischöfliches Lehen an die Familie von Slon übergegangen sein. Die Nachfolge ... trat das Adelsgeschlecht von Grone an, das mit Johann von Grone 1573 – 1583 den Amtmann von Hausberge stellte. Durch Einheirat in die Familie von Grone gelangte das Gut 1774 an Georg Wilhelm von Oheimb und wurde in der Folgezeit nach dieser Familie benannt“

Mit der Eintragung vom 26.6.1984 als lfd. Nr. 95 in die Denkmalliste wurde das Gut Oheimb (Parkanlage und Gebäude) gem. § 3 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes durch die Stadt Porta Westfalica (als Untere Denkmalbehörde) unter Denkmalschutz gestellt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Gut Oheimb“ erfolgte seitens des Westf. Amtes für Denkmalpflege am 14.11.2003 folgende Stellungnahme:

„Das Herrenhaus und die Parkanlage des Gutes Oheimb sind als ein zusammenhängendes Denkmal unter Schutz gestellt.

...

Die Ausweisung von überbaubaren Flächen nördlich des Herrenhauses, ..., ist unseres Erachtens vertretbar. Hier sollte jedoch der vorhandene alte Baumbestand auch bei Neubebauung erhalten bleiben und dementsprechend ausreichend klar im Plan bezeichnet werden.“ Dem ist mit dem aktuellen Entwurf nochmals entsprochen worden, indem zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes die Baugrenzen erheblich zurückgenommen wurden, um die Wurzelteller nicht zu beschädigen. Entlang der Costedter Straße somit nur noch zwei Baufenster.

Seit 1993 steht das Gutsgebäude leer.

Mit diesem Bebauungsplan wird u.a. die Chance gesehen, dass durch die attraktivere Versorgungssituation im Ortszentrum, auch der Leerstand des geschützten Haupthauses bald der Vergangenheit angehört.

## **10. Immissionsschutz**

Ein wesentliches Planungsziel ist die Schaffung eines Sondergebietes für den Einzelhandel, in dem eine Erweiterung der Verkaufsfläche in die Großflächigkeit ermöglicht wird.

Die wesentlichen Geräuschquellen eines Lebensmittelmarktes sind bekanntermaßen:

- Parkplatz
- Ladetätigkeiten
- Rangieren von Lkw
- Lkw-Kühlaggregate
- Kälteanlagen des eigentlichen Marktes

Die Baugenehmigung zwecks Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes (Verbrauchermarkt) mit Backshop und Kfz-Stellplatzanlage ist in Verbindung mit § 33 BauGB am 09.03.2012 erteilt worden. Hierzu liegt ein entsprechendes Schallgutachten durch das Ingenieurbüro Manfred Goritzka und Partner, Leipzig, vom 16.02.2012 vor. Die vom Gutachter bezüglich der Genehmigung vorgegebenen Immissionsschutzmaßnahmen sind als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen als textliche Festsetzungen in den Entwurf übernommen worden. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

## **11. Erschließung**

### **11.1 Verkehr**

Die Erschließung des Ortszentrums ist durch das vorhandene öffentliche Straßennetz (Costedter - und Vlothoer Straße (K 40)) gewährleistet.

Am 14.03.2012 fand mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (Kreis Minden-Lübbecke) ein Abstimmungsgespräch zur Notwendigkeit des Kreisverkehrsplatzes

statt. Im Rahmen der Besprechung wurde festgelegt, dass zunächst für einen Erprobungszeitraum von 2 Jahren (ab Eröffnung des Marktes) die verkehrliche Entwicklung abgewartet werden soll. Entwickelt sich der Bereich zu einem Unfallhäufungspunkt, soll hier eine verkehrstechnische Lösung geschaffen werden. Hierzu sind dann die ggf. erforderlich werdenden Kosten für eine bauliche Änderung des Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereiches vom Investor zu tragen. Dies wird über eine entsprechende Genehmigung nach dem Straßen- und Wegegesetz NRW geregelt.

Im Gegensatz zur Stadt favorisiert der Kreis als bauliche Lösung einen Aufstellbereich bzw. eine Linksabbiegespur auf der Vlothoer Straße. Eine endgültige Entscheidung kann erst in Abhängigkeit der sich einstellenden Verkehrsmengen erarbeitet werden. Der Bebauungsplan hält zunächst also im Rahmen der festgesetzten Verkehrsfläche die Option zur Errichtung eines KVP offen.

Die privaten Verkehrsflächen werden bezüglich ihrer Querschnitte und Ausgestaltung so hergestellt, dass ausreichend bemessene und verkehrstechnisch sichere Zu- und Abfahrtskorridore insbesondere für Kunden- und Anlieferungsverkehre entstehen, die sich wiederum optimiert in den öffentlichen Straßenraum (insbesondere KVP) integrieren.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass der ÖPNV-Anschluss über die Buslinie 416 mit einer Haltestelle im Geltungsbereich erfolgt, so dass eine ausreichende Versorgung für die Bevölkerung des Ortsteils gegeben ist.

## 11.2 Anlagen für Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt, da sich alle Einrichtungen für Kanal-, Wasser-, Gas- und Stromanschlüsse in unmittelbarer Nähe befinden. Der Ausnutzungsgrad wird durch die Neuplanung optimiert. Nach Angaben des Wirtschaftsbetriebes liegen alle Grundstücke an der Regenwasserkanalisation. Von daher wird von der Abwasserüberlassungspflicht gem. Satzung Gebrauch gemacht. Eine Versickerung oder ortsnahe Einleitung des Oberflächenwassers scheidet somit aus.

Das anfallende Schmutzwasser wird nach Eignungsprüfung der vorhandenen Kanalisation in der Costedter und Vlothoer Straße zugeführt.

Die konkrete Entwässerungsplanung ist mit dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Porta Westfalica abzustimmen und im Rahmen gesonderter Entwässerungsanträge zu Baugenehmigungen zu klären.

## 12. Bodenschutz und Altlasten

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. Dem entspricht die hier vorliegende Planung zur städtebaulichen Aufwertung des Ortszentrums in PW-Holzhausen. Denn 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 Nachverdichtung, da das Plangebiet an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen und flächensparend genutzt wird.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt gem. Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (Stand 2004) im Bereich von weniger schutzwürdigen Böden mit – aufgrund der unvernetzten „Insellage“ innerhalb umgebender Verkehrsflächen – nur bedingter „natürlicher Funktionen“ gem. Bundesbodenschutzgesetz.

Im Plangebiet sind bisher keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Auf dem Grundstück Vlothoer Straße 117 befindet sich aber ein Export und Handel mit gebrauchten Kraftfahrzeugen auf unversiegeltem Boden. Etwaige Bodenverunreinigungen durch austretende Kraftstoffe können nicht ausgeschlossen werden. Mit der beabsichtigten Nutzung Einzelhandel sind Nutzungsunverträglichkeiten grundsätzlich nicht zu erwarten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dieser Punkt abschließend zu beurteilen.

Gefährdungen durch Kampfmittel sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Baumaßnahmen ein Verdacht z.B. auf verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.ä. bestehen, sind aus Sicherheitsgründen alle Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst umgehend zu verständigen. Die Planzeichnung enthält einen gesonderten Hinweis.

### **13. Realisierung und Kosten**

Die Stadt Porta Westfalica befindet sich im Nothaushaltsrecht. Die vorliegende Bauleitplanung wird jedoch als vertretbar und städtebaulich sinnvoll erachtet. Die Planung bewirkt eine Verbesserung der Situation im gesamtstädtischen Zusammenhang. Sie führt insbesondere zu einer Stärkung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dargestellten Nahversorgungsstandortes PW-Holzhausen. Darüber hinaus wird Gewerbetreibenden hiermit die Möglichkeit geboten, Einzelhandel (auch großflächig) und Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, im Ortskern anzusiedeln. Die spätere Realisierung der Projekte zieht Steuereinnahmen mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf den städtischen Haushalt nach sich.

Insgesamt kann durch die vorliegende Bauleitplanung ein Beitrag zur im BauGB geforderten Innenentwicklung und somit der Schonung des Außenbereiches geleistet werden. Der Geltungsbereich bzw. sein unmittelbares Umfeld ist komplett erschlossen. Es kann an die vorhandenen städtischen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen werden, so dass mit der Umsetzung des Plans keine städtischen Investitionen verbunden sind, d.h., Kosten und Aufwand werden begrenzt und die Effizienz und Tragfähigkeit der bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze können erhöht werden.

### **Hinweise**

1. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen (Tel.: 05231/71-0).
2. Wenn bei Erdarbeiten, kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Porta

Westfalica oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege -, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet der Zone III B. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung vom 05.11.1975 festgelegten Schutzbestimmungen sind zwingend einzuhalten.
4. Bauanträge im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles sind im Rahmen des Erlaubnisverfahrens zum Antrag im Wege der Benehmensherstellung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, Münster, abzustimmen.
5. Im Rahmen konkreter Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuweisen, dass die Wurzelteller der festgesetzten Bäume durch Baumaßnahmen nicht beschädigt werden.