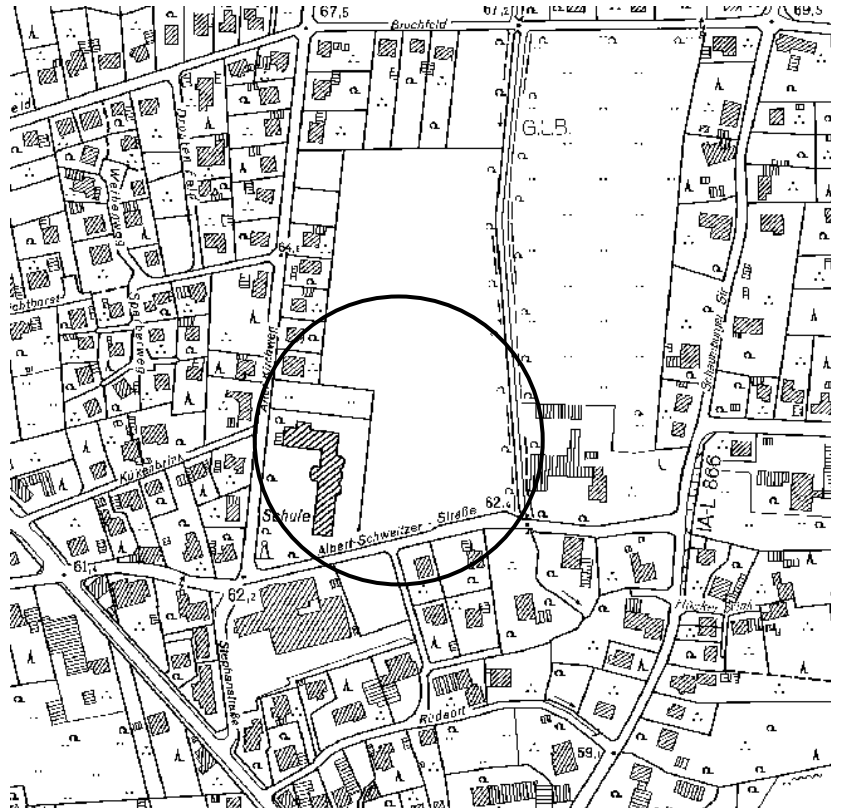


STADT PORTA WESTFALICA

Begründung Bebauungsplan Plan Nr. 68 „Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße“



Erschließungsträger:

S-IMMO

S-Immobilien Entwicklungsgesellschaft

Stadtsparkasse Porta Westfalica mbH & Co. KG

Kirchsiek 5

32457 Porta Westfalica

Tel. 0571. 806-7100

Planung:

Dipl.- Ing. Elmar Kuhlmann

Stadtplaner AkNW

in:

K4 Planungsgesellschaft mbH

Panoramastraße 43

32457 Porta Westfalica

Telefon 05722. 3068

März 2014

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Bestandteile des Bebauungsplans	3
3.	Geltungsbereich	3
4.	Ziel und Zweck der Planung	3
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
6.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
7.	Grundzüge der Planung	4
8.	Umweltbelange	5
8.1	Umweltbericht und Artenschutz	5
8.2	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Retentions- und Renaturierungsfläche)	6
8.3	Zustand von Natur und Landschaft / Eingriffsbilanzierung	6
8.3.1	Ermittlung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes	7/8
8.3.2	Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen im B- Plan	7/9
8.3.3	Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 8.3.2 und 8.3.1	10
8.3.4	Festlegung von ggf. erforderlichen Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen	10
9.	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
9.1	Art der baulichen Nutzung	10
9.2	Maß der baulichen Nutzung	10
9.3	Flächen für den Verkehr	11
9.4	Ver- und Entsorgung	11
9.5	Schmutz- und Regenwasser	12
9.6	Grün- und Freiflächen	16
9.7	Gestaltung von Gebäuden und Nebenanlagen	16
10.	Immissionsschutz	17
11.	Umwelt und Bodenschutz	20
12.	Klimaschutz	20
13.	Kampfmittelbeseitigung	21
14.	Landwirtschaftlicher Nebenbetrieb	21
15.	Ortsbild und Denkmalschutz	21
16.	Realisierung und Kosten	22

Anlagen:

- Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Beurteilung
- Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet (s. Abschn. 9.5)
- Schalltechnische Untersuchung zur Verträglichkeit einer öff. Stellplatzanlage und zum angrenzenden Nahversorgungszentrum Eisbergen (B-Plan Nr. 63 „Sondergebiet Eisbergen“), mit Nachtrag vom 05.03.2014

1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der zurzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zurzeit gültigen Fassung
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zurzeit gültigen Fassung
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der zurzeit gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit gültigen Fassung
- das Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der zurzeit gültigen Fassung
- das Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LBodSchG NW) in der zurzeit gültigen Fassung

2. Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab M. 1: 500 mit den darauf enthaltenen textlichen Festsetzungen und dieser Begründung.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 „Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße“ wird entsprechend des Geltungsbereichs der Planzeichnung begrenzt und umfasst die Flurstücke 300 (ant.), 302 (ant.), 364 und 365 (ant.) der Flur 8 in der Gemarkung Eisbergen mit einer Gesamtgröße von 15.844 qm.

Es handelt sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen, im Norden schließen sich weitere Landwirtschaftsflächen an, im Westen begrenzt ein Schulareal bzw. der Alte Kirchweg, im Süden die Albert-Schweitzer-Straße das Plangebiet, während im Osten eine Grabenparzelle anschließt, dessen Fließgewässer im Landschaftsplan Porta Westfalica als Geschützter Landschaftsbestandteil (LB 39) ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung der betreffenden Flurstücke als Wohngebiets- bzw. Gemeinbedarfsfläche.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen hat am 10.12.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 68 „Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße“ im Ortsteil Eisbergen mit dem Ziel aufzustellen, die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in der Gemarkung Eisbergen, Flur 8, Flurstücke 300 (ant.), 302 (ant.), 364 und 365 (ant.) zu treffen und zu diesem Zweck die Öffentlichkeit, die Behörden sowie den zuständigen Bezirksausschuss V Eisbergen/Lohfeld/Veltheim zu beteiligen.

Zugleich soll im Nordwesten des Plangebiets eine Gemeinbedarfsfläche zur Nutzung als Stellplatzanlage oder als Baufläche für einen Turnhallenneubau für den angrenzenden Schulbetrieb entwickelt und in diesem Verfahren planungsrechtlich gesichert werden (Schalltechnisches Gutachten: s. Anlage).

Aus zwei Bürgerversammlungen zum Thema „Altengerechtes Leben und Wohnen“ heraus wurde der Wunsch formuliert, auch in Eisbergen ein Angebot für seniorenrechtliches Wohnen mit einem Angebot mit barrierefreien Wohnungsgrößen unter 100m² zu schaffen. Dieses deckt sich auch mit den durch den Rat der Stadt Porta Westfalica verabschiedeten Zielen des Handlungsprogramms im Rahmen des Projektes „Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement“, wo unter Ziel 1.1.3 die Schaffung eines seniorenrechtlichen Wohnumfeldes mit angepasster Infrastruktur formuliert wird und unter Ziel 3.3.3 der konzentrierte Wohnungsbau im Segment von 40 bis 60m². Neben fehlenden, seniorenrechtlichen Wohnungen sollen im Geltungsbereich auch Einfamilienhäuser bzw. Häuser für Mehrgenerationenwohnen entstehen.

Für die Entscheidung zur Planung von Seniorenwohnungen hier neben der vorhandenen Schule war eine gute Versorgungslage und Anbindung ausschlaggebend. Der direkt benachbarte ÖPNV- Anschluss und eine insgesamt gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur, etwa zu notwendigen Einkaufsmöglichkeiten sowie gemeindlichen und kirchlichen Einrichtungen, lässt das Plangebiet als geeignet für eine Ansiedlung von Einfamilien- und Doppelhäusern, als auch einer Senioren-Wohnanlage erscheinen.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an neuere Wohnbauten an und stellt eine gesetzgeberisch geforderte, weitere Verdichtung innerörtlich geeigneter Flächen im Siedlungszusammenhang zum Zwecke der baulichen Ausnutzung dar.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde zwischen dem 08.07. und 23.08.13 durchgeführt.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Planbereich weitestgehend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt; unter Berücksichtigung der Parzellenunschärfe wird die Planung mittels der 87. Flächennutzungsplan-Änderung somit aus diesem entwickelt.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der kommunale Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch die 87. Änderung „Wohnbauflächen in Eisbergen und Veltheim“ mit dem Zweck der Wohnbauentwicklung nördlich der Albert-Schweitzer-Straße angepasst und stellt den Bereich nunmehr als „Wohnbaufläche“ dar. Der B-Plan Nr. 68 befindet sich damit künftig in Übereinstimmung mit den Zielen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Porta Westfalica.

Begründung: Zwar ist in der Stadt Porta Westfalica seit ca. 10 Jahre ein schleichender Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen und eine Ausweitung von Wohnbauflächen im OT Eisbergen eher nicht zu vertreten. Allerdings sind alle potentiellen Rücknahmeflächen Eisbergens von Siedlungsflächen umschlossen, so dass sich hier aufgrund des fehlenden Bezugs zum Außenbereich eine Rücknahme aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anbietet. Vielmehr wird mit der Flächennutzungsplan-Änderung eine kompensatorische Rücknahme von Wohnbauflächen im benachbarten Ortsteil Veltheim vorgenommen. Die landesplanerische Zustimmung zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) liegt für die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes Porta Westfalica mit Schreiben der Bezirksregierung Detmold vom 19.12.2012 vor.

7. Grundzüge der Planung

Das Plangebiet nördlich der Albert-Schweitzer-Straße umfasst insgesamt eine Größe von 15.844 m² und ist zur Parzellierung von ca. 16 Wohnbaugrundstücken ortsüblichen Zuschnitts inkl. einer mehrzügigen, zentralen Wohnanlage vorgesehen. Es wird zentral von Süden über die Albert Schweitzer-Straße durch eine neue Planstraße erschlossen, von der mehrere private Stichwege und im Nordwesten eine künftige Fortführung gen Alter Kirchweg in Form eines Fuß- und Radweges (F/R) abgehen.

Auf der Ostseite dient ein 10 m breiter Grünstreifen, unter Erhalt vorhandenen Grünbestands auf der Parzelle 302, der Renaturierung des dortigen Grabenlaufs (s. Darstellung unten, auch ant. Aufnahme von Regenwasser aus dem Plangebiet) und schafft dadurch einen natürlichen Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich geprägten Hof- und Freiflächen. Durch die Festsetzung von weiteren Begrünungsmaßnahmen auf den Gemeinschafts- und Privatflächen wird eine verbesserte städtebauliche Einbindung des neuen Wohngebietes in den umgebenden Landschaftsraum angestrebt.

Zum Zwecke stadtgestalterischer Einfügung der künftigen Gebäude im Plangebiet in die Umgebung werden für das Wohngebiet (WA) baugestalterische Festsetzungen zu Formen, Farben und Materialien von Fassaden und Bedachungen getroffen.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltbericht und Artenschutz

Ein Umweltbericht gem. der Liste für UVP- pflichtige Vorhaben (Bestandteil des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in seiner Fassung vom 27. Juli 2001) liegt dieser textlichen Begründung bei.

Der Fachbeitrag Artenschutz für den Planbereich wurde ebenfalls erstellt und liegt dieser Begründung als weitere Anlage bei. Darin wurde zusammenfassend festgestellt, dass mit negativen Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell betroffene, streng geschützte Arten einschließlich der FFH-Anhang IV-Arten und auf europäische Vogelarten, die zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen könnten, nicht zu rechnen ist. Ergänzende Arterfassungen und eine vertiefte Prüfung der Verbotstatbestände seien daher nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG sind durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 68 damit nicht berührt. Alle Arten, für die ein Schutz auch nach FFH-Richtlinie und nach Bundesartenschutzgesetz besteht, sowie alle europäischen Vogelarten werden durch die Planung voraussichtlich weder verletzt oder getötet, noch in ihren Entwicklungsformen gestört, ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nicht beschädigt oder zerstört.

Von besonderer Bedeutung sei freilich das im Landschaftsplan Porta Westfalica als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesene Fließgewässer am Ostrand des Plangebiets, mit dem teilweise alten Grünbestand an der westlichen Böschungsoberkante. Es besitze eine Leitlinienfunktion für gewässergebundene Arten sowie aufgrund der am Böschungsrand wachsenden Gehölze für Arten der Kulturlandschaft.

Dem Ziel, die vorhandenen Biotopfunktionen im Bereich des Fließgewässers im östlichen Teil des Plangebiets im Sinn der Landschaftsplan-Festsetzungen zu erhalten und zu verbessern, sollte gem. Aussage des Fachbeitrags Artenschutz der grabenartige Verlauf über Gewässeraufweitungen stärker gegliedert werden. Etwa, indem der Uferrandstreifen die Leitlinienfunktion durch entsprechende Bepflanzung und durch Sukzession zu entwickelnde Gebüsche am Gewässerufer unterstützt.

8.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Retentions- und Renaturierungsfläche)

Gem. städtebaulicher Zielsetzung der Stadt Porta Westfalica ist im östlichen Randbereich des Plangebietes (Flurstücke bzw. Flurstücksteile 302 ant.) daher eine Retentions- und Renaturierungsfläche für den dortigen Bachlauf vorgesehen, dessen Anlage und Ausführung innerhalb dieses Planverfahrens vorgeklärt und in einem kommenden Ausbauplan konkretisiert wird.

Die Fläche wird durch entsprechende Ausweisung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert und ist Bestandteil der Bilanzierung von Bestand und Umgestaltung im Rahmen der Untersuchung des Eingriffes in Natur und Landschaft (s. unten und Umweltbericht).

8.3 Zustand von Natur und Landschaft / Eingriffsbilanzierung

Der Ausgangszustand des zu untersuchenden Geltungsbereiches wird in Tab. 8.3.1 beschrieben. Es handelt sich bei dem vorliegenden Plangrundstück (zum maßgeblichen Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses) um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Flurstück 364, 365) ohne schützenswerten Grünbestand; im Osten des Plangebiets schließt sich eine Grabenparzelle (ant. Flurstück 302) an, die mit der Neuplanung renaturiert werden soll (s. Tab. 8.3.2). Im Südwesten dient ein Teilstück der städtischen Parzelle 301 der Neuanlage einer Bushaltestelle. Das Plangebiet liegt ökologisch unvernetzt im Siedlungszusammenhang P. W. Eisbergens.

Bewertung des Eingriffes im Sinne von § 13 ff Bundesnaturschutzgesetz und der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft auf Grundlage des § 13 Bundesnaturschutzgesetz, in dem es heißt: „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“

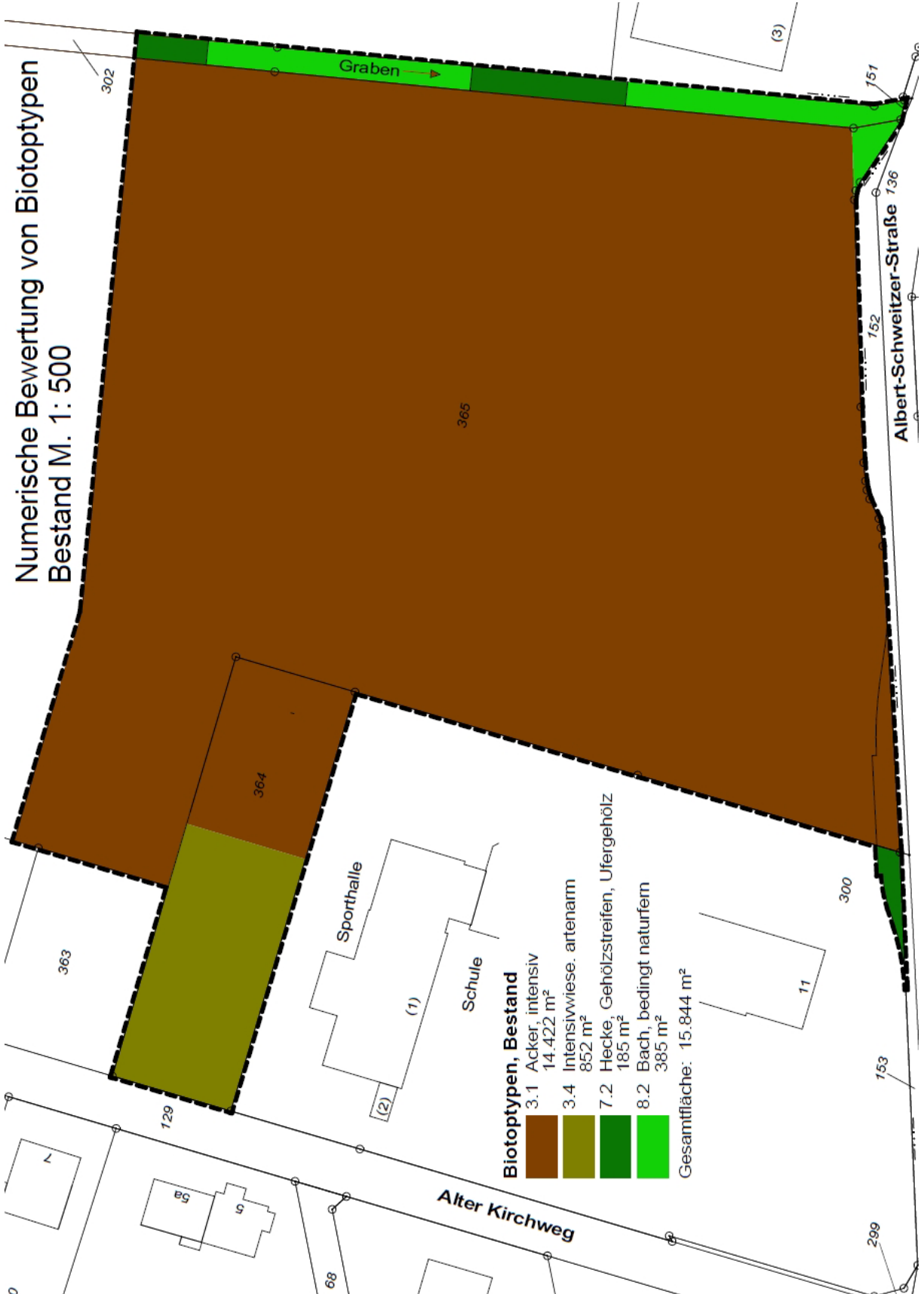
Die Bewertung des Bestandes und ggf. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgte nach der von der Landesregierung NW veröffentlichten "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung" (LaNUV, 2008) und wurde wie folgt vorgenommen:

- 8.3.1 Ermittlung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes
- 8.3.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen im B- Plan
- 8.3.3 Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 8.3.2 und 8.3.1
- 8.3.4 Festlegung von ggf. erforderlichen Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen

8.3.1 / 8.3.2 Ermittlung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes und des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen im B-Plan

Bewertung des Ausgangszustands des Untersuchungsraumes						
Code- Nr.	Biotop-Typ	Größe (qm)	Grundwert P	Korrekturfaktor	Einzelflächenwert P	Gesamtflächenwert (qm x P)
3.1	Acker, intensiv	14.422	2	---	2	28.844
3.4	Intensivwiese, artenarm	852	3	---	3	2.556
7.2	Hecke, Gehölzstreifen Ufergehölze	185	5	---	5	925
8.2	Bach, bedingt naturfern	385	5	---	5	1.925
Summe / Gesamtflächenwert A						34.250 P
Bewertung des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen im B-Plan						
Code- Nr.	Biotop-Typ	Größe (qm)	Grundwert P	Korrekturfaktor	Einzelflächenwert P	Gesamtflächenwert (qm x P)
1.2.1	Vers. Fläche (Straße) mit nachgesch. Versickerung	1.208	0,5	---	0,5	604
1.2.2	Vers. Fläche (Baufl., GRZ = 0.35 + 50 %) mit nachgesch. Versickerung (5.701m ² + 745 m ²)	6.446	0,5	---	0,5	3.223
4.3	Zier und Nutzgarten (Verbl. Grundstücksl.)	5.833	2	---	2	11.666
1.2	(5.159 m ² + 674 m ²) Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster (Park- und Private Verkehrsflächen)	655	1	---	1	655
7.2	Hecke, Gehölzstreifen Ufergehölze	146	5	---	5	730
8.3	Bach, bedingt naturnah	1.556	8	---	8	12.448
7.4	Einzelbaum, Gemeinbedarfs- und Renaturierungsfläche, 13 Stck x 25 qm (s. Darstellung)	(325)	5	---	5	1.625
7.4	Einzelbaum, Zier- und Nutzgarten (Stp. und Renaturierung, 44 Stck x 25 qm (1 Baum je 250 qm Grundstücksfläche ~ Summe qm von Code-Nr. 1.2.2 und 4.3)	(1.100)	5	---	5	5.500
Summe / Gesamtflächenwert B						36.451 P

8.3.1 Ermittlung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes
 (Zeichn. Darstellung M. 1: 500, verkleinert)



8.3.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen im B-Plan (Schem. Darstellung M. 1: 500, verkleinert)



Anmerkung: Die Minderfläche des Biotoptyps 7.2 in der Neuplanung erklärt sich aus der Neuanlage der Bushaltestelle auf dem Schulgrundstück (bisher: Heckenaufwuchs).

8.3.3 Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 8.3.2 und 8.3.1

Bilanzierung:

Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A \sim 36.451 P – 34.250 P = + **2.201 P**

8.3.4 Festlegung von ggf. erforderlichen Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen

Gem. zuvor aufgeführter Bilanzierung sind neben den Festsetzungen zur Renaturierungsfläche (Darstellung, s. Seite 15) und zu beschränkten Grundstücksausnutzungen mit Pflanzgeboten im Plangebiet keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Empfehlung: Zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Porta Westfalica sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags die Handlungspflichten und Ausführungszeiten der Ausgleichsmaßnahme (Renaturierung) zu regeln.

9. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

9.1 Art der baulichen Nutzung

Neben der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung: Schule) wird das Plangebiet in Anlehnung an die angrenzend vorhandene Siedlungsstruktur als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ im Sinne des § 4 Bau NVO festgesetzt. Der Bebauungsplan hat die Schaffung von ca. 16 Bauplätzen ortsüblichen Zuschnitts überwiegend für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zum Ziel. Im Baufenster WA₂ und WA₃ sind auch Vierparteieneinheiten zugelassen, in WA₆ auch Geschosswohnungsbau für Seniorenwohnen. Zulässig sind:

1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
- Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, um sich dem Charakter des durch Wohnbebauung geprägten Umfeldes anzupassen und einen störungsfreien Wohn- und Erholungswert der künftigen Siedlung möglichst weitgehend zu gewährleisten. Die nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,35 bzw. 0,4 festgelegt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung wird neben der Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern auch der den Bau von Doppelhäusern und Hausgruppen mit einer anteilig festgesetzten Längenausdehnung von max. 25 m in ein- bis dreigeschossiger Bauweise ermöglicht, kostengünstige Bauformen für einen großen Bevölkerungsteil sind damit realisierbar. *Hinweis:* Die Gebäude im Plangebiet sollten gemäß CO₂- Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica so ausgerichtet werden, dass eine passive / aktive Solarenergie- Nutzung ermöglicht wird.

9.3 Flächen für den Verkehr

Das Baugebiet wird zentral einachsig von Süden über eine gemischt genutzte Planstraße erschlossen, von der aus fünf private Stichwege rückwärtige Baugrundstücke anbinden. Öffentliche Stellplätze befinden sich im Bereich der Planstraße.

Im Nordwesten schließt eine Gemeinbedarfsfläche, wahlweise zur Nutzung als Stellplatzanlage (eingeschränkt auf den Tageszeitraum, s. Abschn. 10) oder Erweiterungsfläche für die Schule an, die entgegen der ursprünglichen Planung nicht vom Baugebiet angefahren werden kann, sondern lediglich eine F/R- Verbindung zum Alten Kirchweg herstellen wird. Grundlage der geänderten Erschließung sind eine Reihe von im Beteiligungsverfahren vorgetragenen Bedenken, die eine Durchgangsstraße im Widerspruch zu den Zielsetzungen eines Altengerechten Wohnquartiers sahen. Der vielfachen Anregung zur Unterbindung von Durchgangsverkehren wird durch die geänderte Planung gefolgt.

9.4 Ver- und Entsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die örtliche Müllabfuhr vorgenommen, die Stromversorgung durch die E.ON Westfalen Weser AG gewährleistet, die Gasversorgung erfolgt über die örtlichen Stadtwerke. Der Anschluss des Plangebiets an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgung ist frühzeitig vorzusehen. Für die Anschlusskanäle sind ausreichend bemessene Korridore im Straßenraum vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es zur Koordination des Straßenbaus mit Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Münster so früh wie möglich, minst. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Leitungstrassen der Deutschen Telekom AG sind von Baumbepflanzungen dauerhaft freizuhalten. Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

9.5 Schmutz- und Regenwasser

Das Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation in der A.- Schweitzer-Straße zugeführt.

Hinsichtlich der Art der Regenwasserableitung ist ein entsprechendes Untergrundgutachten mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens bearbeitet worden. Auf Grundlage der vorgenommenen Bohrungen im Plangebiet ist diesem zu entnehmen, dass das anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert werden kann.

- Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird dieses oberirdisch in zwei östlich sich anschließende Retentionsmulden mit Überlauf in den vorhandenen Gräben entwässert (s. Abbildung der Seite 15): Ein entsprechendes Leitungsrecht für die zweiachsige Wasserzuführung ist im Bebauungsplan festgesetzt.
- Für den Bereich der Privatgrundstücke ist eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers, etwa durch ein seitliches Mulden-Rigolensystem, vorgesehen. Einzuhalten Abstände von Versickerungsanlagen zu Nachbargrundstücken (generell > 2 m, zu unterkellerten Gebäuden > 6 m) sind im Zuge der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

Die Einleitung des Regenwassers ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

- ▼ *Nächste Seiten: Darstellung von Versickerungsprotokoll und Schichtenverzeichnis (drei Seiten) sowie der Retentions-/ Renaturierungsmaßnahme (eine Seite)*

Wasserdurchlässigkeit des gesättigten Bodens (kf-Wert)

gemessen mit dem Guelph-in situ-Permeameter

Auftraggeber: **S-Immobilien**
 Projekt: **Erschließung Albert-Schweitzer-Straße**

Versuch Nr.: **V1**

Datum:	16.2.2013	Messtiefe:	0,8 m
Beobachter:	Grannemann	Bodenart:	Uls
Ort:	Eisbergen	Berechnungsfaktor C:	1,62

Gerätekonstanten: X = 35,13 cm² Reservoir-Kombination
 Y = nur inneres Reservoir

Bohrlochradius: r = 3,0 cm
 Wasserstand im Bohrloch: H = 15,0 cm

Zeit [min]	Zeitintervall Δt [min]	Wasserstand im Reservoir h [cm]	Wasserstands- änderung Δh [cm]	$\Delta h/\Delta t$ [cm/min]	Q = $\Delta h/\Delta t \cdot X$ bzw. Q = $\Delta h/\Delta t \cdot Y$ [cm ³ /min]	Bemerkungen
						30 Min. vorgewässert
30		11,7				
35	5	12,2	0,5	0,10		
40	5	12,7	0,5	0,10		
45	5	13,2	0,5	0,10		
50	5	13,3	0,1	0,02		
55	5	13,8	0,5	0,10		
60	5	14,2	0,4	0,08		
65	5	14,6	0,4	0,08		
70	5	15,1	0,5	0,10		
75	5	15,5	0,4	0,08		
80	5	15,8	0,3	0,06		
85	5	16,2	0,4	0,08	2,8104	
90	5	16,8	0,6	0,12		

Laplace-Analyse: $k_r = \frac{C \times Q}{2 \times \pi \times H^2 + C \times \pi \times r^2} = 0,00312 \text{ cm/min} = \mathbf{5,20E-07 \text{ m/s}}$

Bei Anwendung der ATV-DWK-A138 $k_{r,Bemessung} = 2 * k_{r,gemessen} = \mathbf{1,04E-06 \text{ m/s}}$

Wasserdurchlässigkeit des gesättigten Bodens (kf-Wert)

gemessen mit dem Guelph-in situ-Permeameter

Auftraggeber: **S-Immobilien**
 Projekt: **Erschließung Albert-Schweitzer-Straße**

Versuch Nr.: **V2**

Datum:	16.2.2013	Messtiefe:	1,2 m
Beobachter:	Grannemann	Bodenart:	Sl4
Ort:	Eisbergen	Berechnungsfaktor C:	1,69

Gerätekonstanten: X = 35,13 cm² Reservoir-Kombination
 Y = nur inneres Reservoir

Bohrlochradius: r = 3,0 cm
 Wasserstand im Bohrloch: H = 15,0 cm







Zeit [min]	Zeitintervall Δt [min]	Wasserstand im Reservoir h [cm]	Wasserstands- änderung Δh [cm]	$\Delta h/\Delta t$ [cm/min]	Q = $\Delta h/\Delta t * X$ bzw. Q = $\Delta h/\Delta t * Y$ [cm ² /min]	Bemerkungen
						30 Min. vorgewässert
30		13,5				
35	5	14,0	0,5	0,10		
40	5	14,4	0,4	0,08		
45	5	14,9	0,5	0,10		
50	5	15,2	0,3	0,06		
55	5	15,6	0,4	0,08		
60	5	16,1	0,5	0,10		
65	5	16,5	0,4	0,08		
70	5	16,9	0,4	0,08		
75	5	17,4	0,5	0,10		
80	5	17,8	0,4	0,08		
85	5	18,3	0,5	0,10		
90	5	18,7	0,4	0,08	2,8104	

Laplace-Analyse: $k_f = \frac{C \times Q}{2 \times \pi \times H^2 + C \times \pi \times r^2} = 0,00325 \text{ cm/min} = \text{5,42E-07 m/s}$

Bei Anwendung der ATV-DWWK-A138 $k_{f, \text{Bemessung}} = 2 * k_{f, \text{gemessen}} = \text{1,08E-06 m/s}$

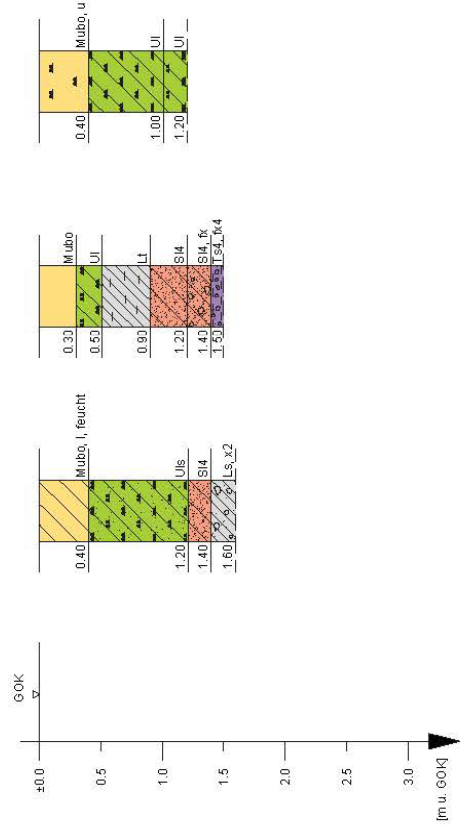
Ingenieurbüro Steinbrecher + Gohlke, Hauptstraße 81, 32457 Porta Westfalica

Zeichenerklärung

Hauptbodenarten:		Mutterboden
		Ton
		Schluff
		Sand
		Lehm
		Kies/Graus/Steine

VORABZUG

Verankerungsversuch	NR.	V1	V2	-
k_t Bemessung	[m/s]	$1,04 \times 10^{-5}$	$1,08 \times 10^{-6}$	-
Messtiefe u. GOK	[m]	0,80	1,20	-
Zugeordnetes Bodenprofil	NR.	B1	B2	B3



S - Immobilien Entwicklungsgesellschaft
 Sparkasse Minden-Lübbecke mbH & Co.KG
 18309a Wall 2 32423 MINDEN
 TEL.: 057718007-100 FAX.: 057718007-101 e-Mail: S-Imm-Entwicklung@online.de

STEINBRECHER + GOHLKE
INGENIEURBÜRO
 BERATUNG - PLANUNG - BAUBETREUUNG
 Hauptstraße 20, 48149 Münster
 Tel.: 0251 49230-0 Fax: 0251 49230-20
 www.steinbrecher-goehle.de

Projekt: Erschließung "Albert-Schweitzer-Straße" in Porta Westfalica, OT Eisbergen
Vertrag: Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten
Planungs-Nr.: 025113_00_010mg
Blatt-Nr.: 1:25
Blattgröße: 4

Hinweis: Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Löschwasserentnahmestellen zu installieren, deren Abstände untereinander das Maß von 150 m untereinander nicht überschreiten sollten.

9.6 Grün- und Freiflächen

Als grünordnerische Maßnahme an der Ostgrenze des Plangebiets (Kennzeichnung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ist gem. städtebaulicher Zielsetzung der Stadt Porta Westfalica im östlichen Randbereich des Plangebietes (Flurstück 302 ant.) eine Retentions- und Renaturierungsfläche für den dortigen Bachlauf vorgesehen. Dessen Anlage und Ausführung wird als Teil eines übergeordneten Gewässerkonzepts innerhalb dieses Planverfahrens geklärt (s. Darstellung der Seite 15).

Darüber hinaus bestehen festgesetzte Pflanzpflichten für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die einen zusätzlichen Ausgleich für versiegelte Bauflächen darstellen.

Einfriedungen

Auf den Grundstücksflächen sind entlang der Grenzen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur Einfriedungen nur in Form von Zäunen ortsüblicher Gestaltung oder als lebende Hecken (s. Artenliste) zulässig.

Zum Schutz der Renaturierungsfläche wird zur Wohnbebauung hin ein Wildzaun, h = 1,75m vorgesehen, damit keine gärtnerische Nutzung durch die angrenzenden Privateigentümer erfolgt.

9.7 Gestaltung von Gebäuden und Nebenanlagen

Für das Allgemeine Wohngebiet werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Gebäuden und Nebenanlagen festgesetzt, um ortsbildtypische Bauformen und Kubaturen zu gewährleisten und um eine überzeugende Einfügung in den landschaftlichen und baulichen Ortszusammenhang zu erreichen.

- Dächer

Es sind allgemein Dächer mit Neigungen von 20-45°, begrünte Dächer auch mit Neigungen unter 20° und im Bereich WA6 und WA7 zudem konventionelle Flachdächer zulässig. Die Dachdeckung ist mit Ton- oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot, braun, anthrazit oder schwarz vorgesehen, glasierte Oberflächen sind unzulässig, zulässig hingegen Dachflächenbelegung für Anlagen erneuerbarer Energien.

Dachaufbauten, wie Gauben, Erker, Friesengiebel, sind bis zu einer Dachneigung von 60° und bis zur halben Gebäudelänge zulässig. Dachneigungen von Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder Dachneigung bis 45° zulässig. Einhüftige Pultdächer sind ausgeschlossen.

- Fassaden

Zugelassen sind Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot, weiß oder sandsteinfarben, weiterhin Putzfassaden mit Anstrichen in weißer oder pastellener Farbgebung, sowie Holzflächen in Brettstruktur mit naturbelassenem oder Schutzanstrich weißer oder pastellfarbener Farbgebung und Glasflächen als Außenwandabschluss oder für transparente Wärmedämmung.

Fassaden aus nachgeahmten Baumaterialien, Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierte Kunststeine sowie verspiegelte Gläser sind unzulässig.

10. Immissionsschutz

Durch das Planvorhaben erhöht sich der Verkehr im betreffenden Siedlungsraum. Das Verkehrsaufkommen durch die hinzukommenden ca. 16 Hauseinheiten kann hinsichtlich der entstehenden Emissionen jedoch als in Wohnquartieren hinnehmbare Größenordnung kategorisiert werden.

Für die im Nordwesten des Geltungsbereichs geplante Gemeinbedarfsfläche, die optional als der Grundschule / Sporthalle zugeordnete Stellplatzanlage errichtet und ggf. im Zusammenhang mit einem Hallenneubau realisiert werden soll, ist ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden und als Anlage dieser Begründung beigefügt. Im Ergebnis wird darin festgestellt, dass aufgrund der untersuchten Sachverhalte die Stellplatzanlage grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Da schallabschirmende Maßnahmen (z. B. eine Lärmschutzwand) aufgrund der räumlichen Nähe zu den Immissionsorten sowie den vorhandenen und zukünftig zulässigen Gebäudehöhen jedoch nicht wirtschaftlich umsetzbar sind, ist die Stellplatznutzung auf die Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr) zu beschränken.

Weiterhin hatte die Schalltechnische Untersuchung die Fragestellung zum Gegenstand, ob durch die Nahversorgungseinheit Eisbergen südlich der Albert-Schweitzer-Straße (Bebauungsplan Nr. 63 „Sondergebiet Eisbergen“) maßgebliche Einwirkungen auf das Plangebiet in Aussicht stünden.

Hier stellte das Gutachten zunächst fest, dass „im Hinblick auf das vorhandene Nahversorgungszentrum und dessen geplante Erweiterung (...) Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen nicht zu erwarten sind.“

Mit Eingabe vom 13.02.14 regte im Rahmen der Planoffenlage die IHK Ostwestfalen, Zweigstelle Minden an, im Schallgutachten zusätzlich auch den anfallenden Lieferverkehr zu berücksichtigen (da bisher vorrangig die Stellplatzanlage, bzw. deren Fahrzeugbewegungen als relevante Schallquelle betrachtet wurden) und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 68 Festsetzungen zum Lärmschutz zu treffen.

Mit gleicher Intention ging durch Schreiben vom 06.02.14 eine Anregung einer Rechtsanwaltskanzlei ein, die namens und im Auftrag der R. Handelsges. mbH Warmesen verfasst war. Darin wurde angeregt, die Fragestellung, ob durch die Nahversorgungseinheit südlich der Albert-Schweitzer-Straße maßgebliche Einwirkungen auf das Plangebiet in Aussicht stünden, noch einmal näher zu beleuchten, weil zweifelhaft erschiene, ob das schalltechnische Gutachten des Büros Lauterbach 31. Oktober 2013 eine ausreichend sichere Abschätzung des Lärmkonflikts ermögliche. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die Untersuchung nicht ausreiche, weil bei Nahversorgungsstandorten gerade auch die Anlieferbereiche kritisch betrachtet werden müssten und teilweise auch die technischen Aggregate wie Lüftungstechnik, Kühlanlagen usw.. Weiter heißt es: *„Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets hat insoweit in der Systematik der TA Lärm zur Folge, dass nicht nur der relativ strenge Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden muss, sondern dass nach Ziffer 6.5 der TA Lärm bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag zu berücksichtigen ist, in den Übergangszeiten zum Beispiel an Werktagen zwischen 6.00 und 7.00 Uhr und zwischen 20.00 und 22.00 Uhr. Gerade dies ist für Einzelhandelsstandorte kritisch, die regelmäßig morgens zwischen 6.00 und 7.00 Uhr beliefert werden müssen. Auch ist für die Abendstunde zu klären, ob der Immissionsrichtwert auch unter Berücksichtigung des Zuschlags von 6 dB sicher eingehalten werden kann.“*

Für das unmittelbar angrenzende Sondergebiet kann es insofern zu kritischen Problemlagen kommen, wenn ohne jedwede „Pufferzone“ unmittelbar angrenzend ein WA-Gebiet ausgewiesen wird mit einem recht hohen Schutzanspruch, insbesondere was die Lärmimmission angeht.“

Der Anregung wurde gefolgt. Mit Datum des 20.02.14 fand ein Gesprächstermin mit den Marktbetreibern, der Erschließungsgesellschaft und ihrem Planer, der Stadt Porta Westfalica sowie dem Unterzeichner des Schallgutachtens bei der Kanzlei statt, die die Interessen des Edeka-Marktbetreibers südlich des Plangebietes vertritt. Dabei wurde aufgrund dessen Eingabe vom 06.02.14 deutlich, dass eine erneute schalltechnische Beurteilung erforderlich sein würde, die mit Datum des 05.03.2014 vorliegt.

In der neuen Fassung des Gutachtens wurden nun folgende Änderungen als „Worst-Case“- Fall der Untersuchung mit berücksichtigt (s. Plandarstellungen des Gutachtens):

- Das angedachte neue Marktgebäude des Edeka-Marktes wird im Nordosten zurückgenommen. Hier werden stattdessen jeweils 10 Anlieferungen (davon 1 mit lärmrelevanten Kühlaggregat) und Entladevorgänge mit üblichen Schalleistungspegeln und schallrelevanten Zeiträumen angesetzt.
- Das Gebäude des geplanten Getränkemarktes wird im Norden ebenfalls zurückgenommen und der Parkplatz in diesen Bereich erweitert. Zusätzlich werden hier 2 LKW-Anlieferungen mit o.g. Schalleistungspegeln angesetzt (kein Kühlaggregat, Rangierzeit 5 min).
- An der Nordostseite des Edeka-Marktes sowie der Nordseite des Getränkemarktes wird jeweils ein handelsübliches Aggregat für Lüfter/ Gebäudekühlung im Dauerbetrieb angesetzt.

Im Gutachten wurden entsprechende Berechnungen für die nächstgelegenen Immissionsorte des geplanten WA-Gebiets sowie Albert-Schweitzer-Straße Nr. 14 (als Mischgebietsfläche MD charakterisiert) durchgeführt. Ruhezeitenzuschläge für den WA-Bereich wurden berücksichtigt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass am nächstgelegenen Messpunkt im Südwesten des Plangebiets der Immissionsrichtwert Tag für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 2,6 dB(A) überschritten wird, der Tag-Richtwert für Mischgebiete (60dB(A)) hingegen um mindestens 2,4 dB(A) unterschritten. Erhebliche Einschränkungen der Wohnqualität seien somit nicht zu erwarten, wenn Nachtnutzungen auf dem Marktgelände wegen möglicher Richtwertüberschreitungen weiterhin (wie in der Baugenehmigung AZ: 63.30.El.1/02-0 seit 2005 festgeschrieben) ausgeschlossen bleiben: Nachtanlieferungen (22.00 h – 6.00 h) wurden darin grundsätzlich für nicht zulässig erklärt (siehe Nebenbestimmungen, Seite 11, UWA3).

In der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 68 stellt die Stadt Porta Westfalica darauf ab, dass im Südwestteil des Wohngebietes aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung an den bestehenden Nahversorger der unterschrittene Tag-Richtwert für Mischgebiete (60 dB(A)) für einen kleinen Teil des Plangebiets abweichend akzeptiert werden kann, da gesunde Wohnverhältnisse auch in MI-Gebieten gewährleistet sind. Damit wird dem Konzept einer Nachverdichtung des zentral gelegenen Ortsteils nördlich der Albert-Schweitzer-Straße mit Wohnbebauung auch bei leicht überschrittenen WA-Immissionswerten Vorrang vor anderen Plangebietsausweisungen wie etwa dem eines Mischgebiets gegeben, um den Charakter der entstehenden Wohnsiedlung nicht durch störende gewerbliche Zulässigkeiten zu gefährden. Deshalb wird im Bebauungsplan im Südwesten des Plangebiets ein WA7- Bereich mit abweichend zulässigen Mischgebietswerten für Schallimmissionen festgesetzt (s. Plandarstellung).

Das künftige Baugebiet findet auch vor dem Hintergrund der allseits bekannten städtebaulichen und emissionstechnischen Situation hohen Zuspruch in der örtlichen Bevölkerung. Sicherheitshalber wird gem. Vereinbarung mit dem Erschließungsträger gleichwohl in den Grundstückskaufverträgen potenzieller Erwerber dezidiert auf den Umstand einer erwartbaren Überschreitung der WA-Grenzwerte hingewiesen, um eine realistische Darstellung der Immissionsverhältnisse für Interessenten von vornherein offenzulegen. So erhalten diese Entscheidungshilfen, um ggf. durch geeignete bauliche Maßnahmen für zusätzlich erwünschte Güte passiven Schallschutzes zu sorgen.

Diese Vorgehensweise deckt sich mit einer entsprechenden Stellungnahme der besagten Kanzlei vom 03.03.2014, (Volltext, s. Anlage 2), in dem anwaltlich zwei Szenarien für eine gemeinverträgliche Regelung der beteiligten Parteien vorschlägt:

Szenario 1

Festsetzung eines anteiligen Mischgebiets im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 68.

Hierzu wird einschränkend ausgeführt, dass eine MI-Festsetzung einzig mit dem Ziel, höhere Toleranzwerte für Schallimmissionen zu erwirken, in einschlägigen Gerichtsurteilen als tendenziell unzulässig beurteilt wurde, solange nicht de facto nachweisbare Mindestnutzungen durch gewerbliche Einheiten nachgewiesen werden können. Wie o. bereits dargestellt, ist diese Nutzungsdurchmischung weder seitens der Stadt noch des Erschließungsträgers erwünscht, da als kontext-unverträglich angesehen.

Szenario 2

Beibehaltung der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets unter Gestattung ausnahmsweise abweichender Zulässigkeits-Grenzwerten für Lärmimmissionen im betroffenen Geltungsbereichsteil.

Hierzu wird anwaltlich erläutert, dass bei heranrückender Wohnbebauung an vorhandene Emissionsquellen eine Schutzminderung gem. TA Lärm Nr. 6.7 (Gemengelage) eintreten kann. Sprechen dennoch städtebauliche Gründe für eine beizubehaltende Plangebietsausweisung als WA-Gebiet, so können dort abweichende MI-Grenzwerte ausnahmsweise als zulässig festgesetzt werden.

Ein solcher Fall liegt hier vor: Das Plangebiet ist die einzig zentrumsnahe Entwicklungsfläche Eisbergens zur Ansiedlung einer seniorengerecht geplanten Wohnanlage mit entsprechenden Infrastrukturangeboten und notwendigerweise kurzen Versorgungswegen für den täglichen Lebensbedarf. Gewerbeansiedlungen im Plangebiet selbst würde hingegen den angestrebten Charakter dieser Wohnanlage konterkarieren. Aus den gleichen Gründen zugleich kann auch einer aktiven Schallschutzanlage (LS-Wand zum Süden des Baugebietes) aus dorfgestalterischen Gründen, etwa der Zielstellung einer Vernetzung des Plangebiets mit dem Ortszusammenhang, nicht zugesprochen werden.

Bei resultierendem Festhalten an einer Wohngebietsausweisung ist nach anwaltlicher Einschätzung ein deutlicher Hinweis auf die Lärmvorbelastung im Plangebiet Sorge zu tragen, der ggf. auch auf dem Wege bauordnungsrechtlicher Regelungen und/oder auf dem Wege des städtebaulichen Vertrags (Eintrag von Baulast o. Grunddienstbarkeit) Rechnung getragen werden kann.

Dieser Anregung wurde gefolgt, indem folgende Regelung zwischen der Stadt Porta Westfalica und dem Erschließungsträger entwickelt wurde:

In den Grundstückskaufverträgen betroffener Erwerber ist auf Grundlage einer Regelung im städtebaulichen Vertrag (Absicherung durch Eintragung einer Baulast bzw. Grunddienstbarkeit) auf den Umstand einer erwartbaren Überschreitung der WA-Grenzwerte hinzuweisen, Ein Hinweis auf die Vorbelastung des Planbereiches WA7 ist gem. Formulierung der Anwaltskanzlei vom 14.03.14 zudem in den Festsetzungsplan aufgenommen worden.

Ergebnis: In der Gewichtung der relevanten städtebaulichen Belange befürwortet die Stadt Porta Westfalica hinsichtlich der Schallsituation im Bebauungsplan Nr. 68, dass im Südwestteil des Wohngebietes aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung an den bestehenden Nahversorger der Tag-Richtwert für Mischgebiete (60 dB(A)) für einen kleinen Teil des Plangebiets abweichend von üblichen WA-Werten akzeptiert werden kann, da gesunde Wohnverhältnisse auch in MI-Gebieten gewährleistet sind.

11. Umwelt und Bodenschutz

- § 14 Abs. 1 BNatSchG definiert den Begriff des *Eingriffs in Natur und Landschaft*, worunter „ ... Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die zukünftige Bebauung sind aufgrund der geringen Grundstücksausnutzungen nicht zu erwarten:

- Gem. § 1 des „Gesetzes zum Schutz des Bodens“ (BBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Der Grad der Bodenversiegelung wird durch die sparsame Dimensionierung der Verkehrsanlagen und eine Beschränkung der Grundflächenzahl auf i.d.R. 0,35 auf das geforderte „notwendige Maß“ reduziert.

- Eine geringere Ausnutzung der innerörtlichen Baufläche würde einen übermäßigen Siedlungsflächenbedarf pro Nutzungseinheit darstellen und widerspräche damit der ökologischen Forderung einer angemessenen Verdichtung zentral gelegener Siedlungsgebiete. In der Abwägung werden die Belange des Bodenschutzes durch die flächensparende Ergänzung der vorhandenen Ortsbebauung als innerstädtische Nachverdichtung im Sinne des Gesetzgebers beachtet.

12. Klimaschutz

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB, nach denen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien getroffen werden oder CO₂- Emissionsgrenzwerte im Plangebiet eingehalten werden *müssen*, sieht der vorliegende Bebauungsplan nicht vor.

Durch den Zuschnitt und den eingeschränkten Ausnutzungsgrad der Baugrundstücke und die vorgenommenen Festsetzungen von Dachform und -neigung für die Neubebauung ist jedoch gewährleistet, dass Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (Solar / Photovoltaik) durch entsprechende Gebäudeausrichtung auf den Dachflächen untergebracht und gen Süden ausgerichtet werden können und eine Verschattung der Dachflächen vermieden wird.

Auch durch die Verpflichtung zur Begrünung der neu zu bebauenden Grundstücke wird den Belangen des Klimaschutzes in Hinblick auf Bindung von CO₂ und Staub sowie eine Verbesserung des Mikroklimas Rechnung getragen.

13. Kampfmittelbeseitigung

Gem. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg (Kampfmittelbeseitigung) vom 23.08.13 wurden bei einer Luftbildauswertung eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung auf der nördlichen Teilfläche des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 68 festgestellt (Indikator 3, keine Bombardierung, Artilleriebeschuss), die eine Oberflächendetektion erforderlich machte. Diese wurde vom zuständigen Kampfmittelräumdienst am 24.10.13 vor Ort durchgeführt. Die Beseitigung der potenziellen Kampfmittelbelastung im Plangebiet ist bis zum Baubeginn per Nachweis festzustellen.

14. Landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb

Gem. Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NW / Kreisstelle Minden-Lübbecke vom 08.07.13 befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb.

Bezüglich des B-Plans Nr. 68 könnten entsprechende Bedenken zurückgestellt werden. Allerdings seien „die von diesem Betrieb ausgehenden Emissionen von den zukünftigen Bewohnern der Wohnbebauung als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.“

15. Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz

Die geplante Bebauung trägt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes bei. Durch die vorgenommenen Festsetzungen einer ein- bis (nur vis-à-vis der Schule) dreigeschossigen Bauweise mit ortsprägenden Baumaterialien sowie regionaltypischen Dachneigungen, -formen und -farben wird den baulichen Vorgaben des Ortsbildes (Typologische Prägung durch umliegend Einzel- und Doppelhäuser mit ein- bis zweigeschossiger Wirkung; geneigte, überwiegend rotfarbene Pfannendächer über Putz- oder Klinkerfassaden) jedoch Rechnung getragen, das durch die Nachverdichtung des Siedlungsraumes abgerundet wird. Die festgesetzten Pflanzaufgaben zum Plangebiet tragen daneben zum Charakter eines durchgrünten Wohnquartiers bei.

Hinweis: Im Plangebiet selbst ist keine denkmalgeschützte Gebäudeanlage vorhanden, die durch das Vorhaben in seiner Wirkung beeinträchtigt würde.

Östlich angrenzend befindet sich ein Scheunen- bzw. Stallgebäude aus dem Jahr 1837, das aufgrund folgender Elemente unter Denkmalschutz (Lfd. Nr. 35) steht: Dreiständerhaus mit weißen Gefachen, Giebeldreieck verbrettert. Mit je einem zugesetztem Tor in den Giebeln. Rote Pfannendeckung. Inschrift auf Torbalken.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Albert-Schweitzer-Straße befindet sich ein Kriegerdenkmal von 1813/1913 geführt als lfd. Nr. 50 der Denkmalschutzliste der Stadt Porta Westfalica sowie ein Hof von 1840/1871 (lfd. Nr. 33).

Innerhalb des Plangebiets des B-Plans Nr. 68 sind keine Bodendenkmäler bekannt.

16. Realisierung und Kosten

Die äußere Erschließung ist vorhanden und erfährt durch das neue Baugebiet eine wirtschaftlichere Auslastung. Die innere Erschließung wird durch den Erschließungsträger hergestellt. Hierzu wird entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Aufgestellt:
Porta Westfalica, im März 2014

*K4 Planungsgesellschaft mbH
Panoramastraße 43
32457 Porta Westfalica
Tel. 05722 / 3068
Fax. 05722 / 27860*

gez. Kuhlmann

.....
Planverfasser