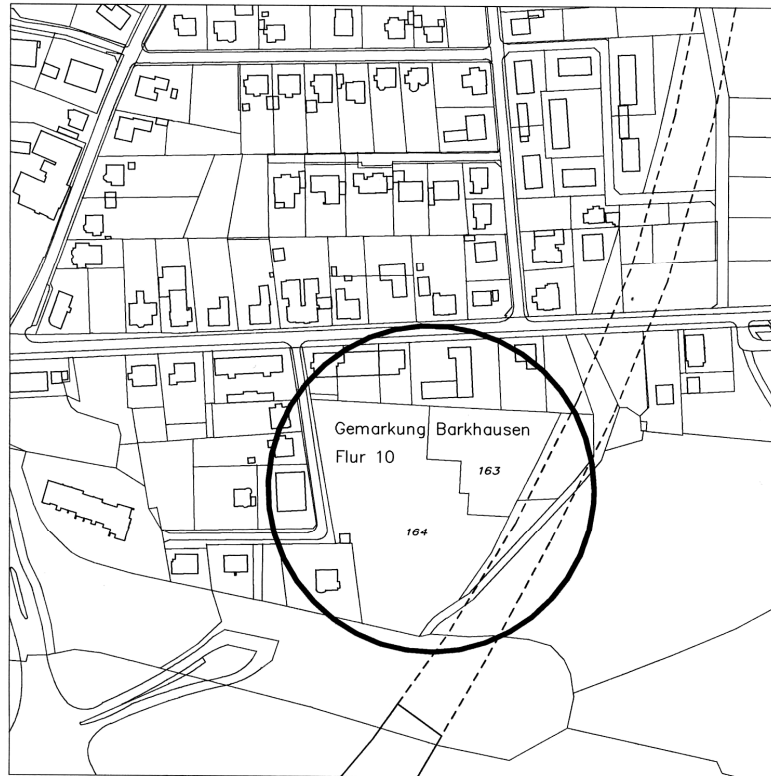


# Stadt Porta Westfalica

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. 10 „Wohnpark Barkhausen, Schwarze Straße“



## Porta Westfalica

Vorhabenträger:

BVG Baugrund Verwertungsgesellschaft  
GmbH & Co. KG  
Fuchshöhe 29  
32457 Porta Westfalica

Aufsteller:

Elmar Kuhlmann  
Architekt AkNW  
Marienwall 31  
32423 Minden  
T. 0571/ 8290070

für:

K4 Kuhlmann Planungsgesellschaft mbH  
Panoramastraße 43  
32457 Porta Westfalica

**Juni 2004 (geändert und ergänzt durch das Sachgebiet  
Stadtplanung der Stadt Porta Westfalica im August 2007  
und Januar 2008)**

## **Vorbemerkungen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnpark Barkhausen, Schwarze Straße“ wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 01.07.2005 rechtskräftig. Damit wurde das Baurecht für die Grundstücke an der Schwarzen Straße und der neuen Erschließungsstraße „Unterm Willem“ geschaffen, auf dessen Grundlage zwischenzeitlich 4 Wohnhäuser errichtet wurden. Ca. 13 weitere Wohnhäuser wären den Festsetzungen dieses Plans noch zulässig.

Aufgrund eines Hinweises des OVG Münster in einem Ortstermin am 06.03.2007 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Hausberger Schweiz“ ist festzustellen, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan unwirksam ist, da seine „Festsetzungen nicht die entsprechenden Vorhaben genügend konkretisieren. Die Festsetzung eines Baugebietes allein reicht nicht aus. Enthält ein als vorhabenbezogenen bezeichneter Bebauungsplan keinen Hinweis auf das beabsichtigte Vorhaben, so kann dieser Mangel nicht durch Heranziehen des Durchführungsvertrags beseitigt werden.“ (vgl. BVerwG 4 CN 3.02 vom 18.09.2003). Dieses gilt entsprechend auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnpark Barkhausen, Schwarze Straße“.

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben, 17 Einzel- und Doppelhäuser und deren Erschließung zu errichten, ausreichend konkret ist, wenn ein entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt.

Die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes wird durch ein „ergänzendes Verfahren“ geheilt, d.h., dass das Verfahren ab da an neu durchzuführen ist, wo der Fehler aufgetreten ist. In diesem Fall wird der Plan mit konkreteren Festsetzungen und einem integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan neu ausgelegt, um einen erneuten Satzungsbeschluss zu fassen und eine erneute Bekanntmachung durchzuführen. Anzuwenden ist das bei Durchführung des ergänzenden Verfahrens geltende Recht, d.h., dass auch ein Umweltbericht neu erstellt wird. Da das Planergebnis im Ergebnis nicht verändert wurde, kann auf eine erneute Abwägung verzichtet werden, zumal sich die Sach- und Rechtslage für den betreffenden Plan nicht dermaßen verändert hat, dass hier ein verändertes Ergebnis die Folge ist.

Der der Stadt Porta Westfalica hat am 07.05.2007 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren zur Planerhaltung gemäß § 214 (4) BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnpark Barkhausen, Schwarze Straße“ einzuleiten.

Die erneute Auslegung wurde vom 17.09. – 26.10.2007 durchgeführt.

## 1 Grundlage und Anlass der Aufstellung

Der Vorhabenträger, die BVG Baugrund Verwertungsgesellschaft GmbH & Co. KG, hat die Liegenschaft an der Schwarzen Straße (Gemarkung Barkhausen, Flur 10, Flurstücke 163/164) in Porta Westfalica Barkhausen mit dem Ziel erworben, auf der 11.228 m<sup>2</sup> großen Fläche die bestehende Ruine eines vorhandenen Fabrikgebäudes (ehemaliges Auslieferungslager Melitta) abzureißen und im Ortsteil dringend benötigte Wohnbauflächen zu entwickeln. Durch Vertrag wird die Durchführung des Vorhabens, 17 Einzel- und Doppelhäuser mit der Erschließung, sichergestellt.

Dem Vorhaben gehen bereits begonnene Planungen der Vorbesitzer der Liegenschaft voraus.

## 2 Begründung der Aufstellung

Die Konzeption des VB- Planes Nr. 10 gründet sich auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Porta Westfalica, der Wohnbaufläche darstellt. Umliegend finden sich bereits Wohngebiete, die durch eine hier geplante Neubebauung städtebaulich arrondiert werden sollen. Dieser städtebaulichen Zielsetzung wird auch vor dem Hintergrund einer Vorbelastung des Gebietes durch Lärmemissionen Vorrang eingeräumt, da die Flächen sowohl zentrumsnah als auch landschaftlich reizvoll gelegen sind und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen für die Anbindung der Neubauflächen genutzt werden können.

## 3 Einordnung des Plangebietes

Es wird im Norden durch die Bestandsgebäude entlang der Fährstraße begrenzt. Im Osten grenzt der Weserauentunnel an das das Baugebiet an. Südlich sind benachbarte Freiflächen aufzufinden, während im Westen die Schwarze Straße mit überwiegend angrenzenden Wohngebäuden das Plangebiet abschließt.

## 4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 163 und 164 der Flur 10 in der Gemarkung Barkhausen, sowie, zur Anbindung des Gebiets durch eine Planstraße, Teile des benachbarten Flurstücks 151. Das zukünftige Baugebiet ist annähernd eben und hat eine Größe von

Flurstück 163/164 (Vorhabenträger)		11.228 m <sup>2</sup>
Flurstück 151 (extern)	+	1.022 m <sup>2</sup>
		-----
- Summe	=	12.250 m <sup>2</sup>

## 5 Umweltbericht

Nach § 2 BauGB besteht die Verpflichtung zur Umweltprüfung. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht als Anlage zu dieser Begründung zusammengefasst.

Durch den bereits bestehenden Bestand von 4 Häusern und der zukünftigen Errichtung von 13 Einzel- und Doppelhäusern sowie deren Erschließung werden sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt einstellen (siehe Umweltbericht).

## 6 Planungskonzept

### 6.1 Erschließung

#### 6.1.1 Verkehrsflächen und -führung

Im Zuge der Überplanung der Plangebietsfläche durch die BVG nach dem Eigentümerwechsel ist das Konzept des VB- Planes Nr. 10 in wesentlichen Punkten geändert worden. Dies betrifft insbesondere die Erschließung des zukünftigen Baugebietes: Während ursprünglich die Hauptzufahrt des Gebietes über die „Schwarze Straße“ erfolgen sollte, ist nunmehr vorgesehen, diese von der beampelten, vorhandenen Buswendeschleife der Weserbrücke (B 61) kommend - über eine Planstraße (heutige Straße: Unterm Willem) mit Wendemöglichkeit - in das Baugebiet zu führen (s. Plandarstellung). Diese soll für die Reaktivierung des Campingplatzes Porta Westfalica erstellt werden und bietet durch Anbindung des Plangebietes diesem eine geregelte Zu- und Abfahrt des KFZ- Verkehrs, während die Anliegerstraßen „Schwarze Straße“ und „Fährstraße“ entlastet werden.

Im Ergebnis werden die Anliegerstraßen Schwarze Straße und Fährstraße verkehrstechnisch deutlich entlastet, da nur noch voraussichtlich drei direkt an der Schwarzen Straße gelegene Baugrundstücke von dort erschlossen werden.

Die Planstraße wird mit einer Regelbreite von 5.50 m für die Fahrbahn festgesetzt und, mit komfortablem Wendepunkt und Fußweg zu den östlichen Freiflächen versehen, verkehrsberuhigt ausgebaut wird. Die Gestaltung der Verkehrsflächen ist im Straßenausbauplan im einzelnen festzulegen.

#### 6.1.2 Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden, da alle Einrichtungen von den vorhandenen Anliegerstraßen verlängernd in das Gebiet verlegt werden können. Der Ausnutzungsgrad der vorhandenen Anschlusseinrichtungen wird durch das neue Wohngebiet optimiert, wobei es selbst wirtschaftlich erschlossen werden kann.

##### *Hinweis:*

Für die Versorgungsträger ist ein Leitungsrecht zwischen Schwarzer Straße und Planstraße im B-Plan festgesetzt worden.

#### 6.1.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Das Oberflächenwasser soll aufgrund der Untersuchungen zur punktuellen Belastung des Untergrundes nicht versickert werden, sondern ebenfalls der vorhandenen Mischkanalisation zugeführt werden. Die getrennte Einzelbemessung der Anschlüsse ist im Rahmen der Detailplanung vorzunehmen.

### 6.2 Bebauungskonzept

Die Planungen sehen für den Geltungsbereich die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Dort sollen 17 Baugrundstücke ortsüblicher Größenordnung für Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhausbauung entstehen. Aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung soll eine zweigeschossige Ausweisung mit einer ortstypisch vorzufindenden Grundstücksausnutzung vorgenommen werden. Für die entstehenden Neubauten werden gem. umgebenden Baubestandes geneigte Dächer und ein ortsüblicher Materialkanon vorgeschrieben. Garagen und Stellplätze: Aufgrund der Ausnutzungseinschränkungen für die privaten Grundstücksflächen mit GRZ= 0.3 sind für den ruhenden Verkehr auf den jeweiligen Parzellen ausreichende

Möglichkeiten für Stellplätze und Garagen vorhanden. Darüber hinaus werden einige öffentliche Parkplätze im Straßenraum angeboten.

### 6.3 Schallschutz

Für das Plangebiet wurde 1998 ein schalltechnisches Gutachten des TÜV Hannover Sachsen-Anhalt aufgestellt. Das Ergebnis zeigte, dass die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse gem. §1 BauGB, unter Auflagen an den passiven Schallschutz der Neubauten, möglich sein würde. In der Zwischenzeit sind verkehrstechnische Belastungsveränderungen im Umfeld des Planbereich eingetreten (u.a. Fertigstellung des benachbarten Weserauen-Tunnels), so dass eine Neubewertung der Immissionsituation für den Geltungsbereich erforderlich wurde. Mit der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens ist das Ing.- Büro Krämer-Evers / Osnabrück betraut worden, welches in seiner Immissionsprognose zu folgenden Aussagen kommt: Während die Tagwerte der Verkehrsemissionen nur unwesentlich über den zulässigen Wohngebietswerten liegen, sind für die Nachtzeiträume deutliche Überschreitungen der entsprechenden Grenzwerte festzustellen. Die Tatsache, dass die wesentlichen Emissionen aus Richtung Osten auf das Plangebiet einwirken, weiterhin der Umstand, dass die Außenwohnbereiche nur nachts übermäßig belastet werden, legen eine Regelung durch passive Schallschutzmaßnahmen für die gebäudliche Ausstattung nahe. So werden für alle Neubauten der Einbau von mechanischen Be- und Entlüftungen in alle Wohn- und Aufenthaltsräume als Standard festgeschrieben. Unter Maßgabe der Umsetzung dieser Auflage kann die Zielsetzung der Schaffung gesundheitsverträglicher Wohnverhältnisse im Plangebiet realisiert werden (s. Anlage 2).

*Hinweis:* Gem. Stellungnahme des Ing.- Büro Krämer-Evers vom 23.04.04 zu den Planfestsetzungen wurde der ursprünglich für das gesamte Plangebiet an drei Gebäudeseiten getroffene Ausschluss von Außenwohnbereichen auf den südlichen Planbereich WA2 beschränkt.

### 6.4 Vorbelastungen des Baugrundes

Für die Bewertung der Vorbelastungen (Altlasten) des Untergrundes im Planbereich wurde vom damaligen Vorhabenträger ein Fachgutachten an die *Hydrotech / Langenhagen* im Jahre 1997 beauftragt und deren Ausarbeitung der Bürger- und TÖB- Beteiligung beigelegt.

Da dem Gutachten keine eindeutig-systematischen Aussagen zu den Bodenverhältnissen zu entnehmen waren, ist in 2003 eine gutachterliche Stellungnahme des Büros *Dr. Kerth + Lampe*, Detmold eingeholt und, zunächst im Zuge des Abrissantrages der Fabrikationsanlage, in die Beteiligung der Fachbehörden gegeben und dort akzeptiert worden. In der Zwischenzeit liegt das ausgearbeitete Bodengutachten (Stand 11/2003) vor; es wurde als Festsetzungsbestandteil in die Planung eingearbeitet und ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Das Gutachten kommt zu folgenden Aussagen:

Für den Untergrund des Plangebietes kann nur eine punktuell erhöhte Belastung durch ehemals eingebrachte, schlackehaltige Auffüllungen festgestellt werden. Zum Schutz der späteren Bewohner wird empfohlen, die nicht durch Gebäude und Verkehrsanlagen versiegelten Bereiche durch eine Abdeckung mit kulturfähigem Boden von min. 0,6 m vorzunehmen und als ‚Warnsignal‘ für potentiell spätere Grabearbeiten ein Geotextil unterhalb der Abdeckung zu verlegen. Die im Gutachten von Dr. Kerth und Lampe unter Punkt 7 aufgeführten Handlungsempfehlungen sind in der Umsetzung durch einen Gutachter zu begleiten. Von diesem ist ein Abschlussbericht über die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen einschließlich einer Bestätigung über die Möglichkeit der vorgesehenen Wohnbaunutzung vorzulegen. Dieses Gutachten ist vor Errichtung der beabsichtigten Wohnbebauung der unteren Abfallwirtschaftsbehörde vorzulegen.

Weiterhin wird darin für zukünftige Ausschachtungsarbeiten im Bereich von Leitungstrassen, bzw. Fundamentausschachtungen auf öffentlichen und privaten Freiflächen empfohlen, einen Austausch des Bodens durch nicht belastetes Material in dem Fall vorzunehmen, wenn wider Erwarten das Niveau der mglw. parziell kontaminierten Bestandsbodenschichten erreicht werden

sollte. Das entnommene Material kann z. B. als Unterbau von Verkehrsstrassen wieder eingebaut werden oder muss separiert und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden. Um den zuvor genannten Bodenaustausch zu minimieren bzw. ganz zu vermeiden, sieht der Bebauungsplan eine Aufschüttung und lagenweise Verdichtung des Areals mit kulturfähigem Bodenmaterial vor, welche - nach Abriss der Keller & Fundamente und Herstellung des Planums im Baugebiet, ausgehend von den vorhandenen Kanaldeckelhöhen der „Schwarzen Straße“ – eine Höhe von 1,50 m erreichen wird. Durch die Festsetzung für alle Gebäude, dass nur Halbkeller im Plangebiet zulässig (im Falle von geplanten Untergeschossen durch definierte Kellersockelhöhen festgeschrieben) sind, wird verhindert, dass potentiell belastete Bodenschichten durch Erschließungsstrassen oder Fundamentierungsarbeiten überhaupt tangiert werden.

Im Ergebnis gehen nach Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen in überschaubarer Zukunft keine Gefahren für die Bewohner der Flächen aus. Auch für das Grundwasser ist keine Gefährdung vorauszusehen (s. Anlage 3).

### 6.5 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Zieles der Schaffung von Wohnbauflächen einerseits, andererseits wegen der Lage des Plangebietes in der mittelbaren Nachbarschaft zu verkehrsintensiven Bestandsstraßen und Schienenwegen wird für das Plangebiet auf Grundlage der Darstellung im Flächennutzungsplan als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 getroffen.

Das Gebiet soll nur dem Wohnen dienen, um das Vorhaben, 17 Einzel- und Doppelhäuser zu realisieren, eindeutig festzulegen. Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO und die Ausnahmen nach Absatz 3 BauNVO werden demzufolge nicht zugelassen.

Die Zweckbestimmung des WA-Gebietes bleibt gewahrt, da es sich nur um einen kleinen Teil eines größeren zusammenhängenden Allgemeinen Wohngebietes handelt, für das keine Einschränkungen vorgenommen werden. Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig, um sicher zu stellen, dass keine Mehrfamilienhäuser entstehen können. Außerdem wird hierdurch der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum begrenzt.

### 6.6 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung geht in der Festsetzung der Höhenentwicklung und der Festlegung der Dachformen sowie in der Festlegung von Trauf- und Firsthöhen auf die benachbart vorgefundene Bebauung an der Schwarzen Straße bzw. der Fährstraße ein: Die Grundflächenzahl wird auf 0.3 festgelegt, Dachneigungen bewegen sich zwischen 30° und 48°. Bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche werden die Gebäudehöhen auf max. 10.00 m festgelegt, Für Gebäude mit geplantem Untergeschoss sind spezielle Mindestsockelhöhen festgelegt, vergl. hierzu Abschn. 6.4 und textliche Festsetzungen.

## 6.7 Bauart

### 6.7.1 Bauweise und Baugrenzen

Für das Plangebiet werden Festsetzungen in Anlehnung an die Nachbarbebauung getroffen: Maßstabsbildend sind hier die umliegenden Wohngebäude, aufgrund derer eine offene Bauweise festgesetzt wird. Die festgesetzten Baugrenzen sollen verschiedenartige Baukonzepte zulassen, ohne den Bauherren in seinem Gestaltungswillen zu sehr einzuengen. Der Zuschnitt der Baufelder folgt den üblichen Anforderungen an Wohngrundstücke und der daraus resultierenden Erschließungsführung als Basis für das Angebot ausreichend großer Bauflächen mit nach Süden und Westen orientierten Wohn- und Nutzgärten. Die Bautiefen sind ausreichend bemessen, um variable Positionierung der Wohnhäuser gewährleisten zu können, die festgelegten Gebäudehöhen verhindern zusammen mit den max. zulässigen Dachneigungen und der reduzierten Festlegung der GRZ aber deren unmaßstäbliche bauliche Ausnutzung. Zur öffentlichen Verkehrsfläche wird in der Regel min. 3.00 m bzw. 5.00 m Abstand eingehalten, um ausreichende Vor- und Wohngartenflächen zu gewährleisten.

### 6.7.2 Ausrichtung und Gestaltung der Baukörper

Bezüglich der Ausrichtung der Baukörper bzw. Dachflächen soll gem. CO<sup>2</sup> - Minderungskonzept der Stadt P.W. eine aktive oder passive Solarenergienutzung ermöglicht werden. Die zukünftige Bebauung ist in der Außengestaltung nach ortsüblichem Materialkanon zu planen und auszuführen: Für die dominanten Fassadenteile können als Oberflächenmaterialien wahlweise oder in Kombination Mauerwerk, Putz, oder Holzverschalung verwendet werden. Für untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Wintergärten, sind auch Metall-Glaskonstruktionen und Holz zulässig. Nicht zulässig sind dagegen Verkleidungspaneel auf Bitumen- oder Kunststoffbasis, sowie Metallverkleidungen und glasierte Klinker. Als Dachbeläge sind, wie umgebend vorhanden, nur unglasierte Dachpfannen in rötlicher, rotbrauner oder schwarzer Farbgebung zugelassen.

## 6.8 Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet werden private Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung belegt. Die zu pflanzenden Arten ergeben sich aus den textlichen Planfestsetzungen. Die Stammachse von Hochstämmen hat 1.00 m Abstand zu den Leitungen einzuhalten; wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit Schädigungen der Leitungen zu erwarten sind, sind vorsorglich technische Maßnahmen zu ergreifen. Die Grünauflagen des Gebietes besitzen Ausgleichsfunktion für versiegelte Flächen und gliedern den Planbereich zu einem durchgrüntem Wohnquartier.

## 6.9 Belange des Bodenschutzes

Das „Gesetz zum Schutz des Bodens“ (BBodSchG) dient dem Zweck, „(...) nachhaltig die Funktionen des Bodens (obere Schicht der Erdkruste einschl. der flüssigen und gasförmigen Bestandteile) zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden sowie Altlasten (...) zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen“ (§ 1). Das Gesetz findet (...) Anwendung, soweit (...) Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts (...) Einwirkungen auf den Boden *nicht* regeln.“ (§ 3).

Im Rahmen der Bauleitplanungsverfahren ist die geforderte Regelung indessen gegeben: Das Landesbodenschutzgesetz für das Land-Nordrhein (LbodSchG), veröffentlicht innerhalb des Gesetzes zur Ausführung und Ergänzung des BBodSchG, liefert mit „§ 1 Vorsorgegrundsätze“

entsprechende Anforderungen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Weiterhin sind „Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen (...) zu treffen“ (§ 1, Abs 2 (1) und „die Böden vor Erosion, vor Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen zu schützen“ (§ 1, Abs 2 (2). Schließlich sind „Böden, welche die Boden-funktionen (...) im besonderen Maße erfüllen (...) besonders zu schützen“ (§ 1, Abs 1).

#### - Begrenzung der Bodenversiegelung

Der Grad der Bodenversiegelung wird durch die sparsame Dimensionierung der Verkehrsanlagen und eine Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 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 angemessener Verdichtung zentral gelegener Neubaugebiete.

*Hinweis:* Es ist festzustellen, dass der Grad der Versiegelung im Vergleich von Bestand (Abschn. 8.1.1, A1 / A2) und Neuplanung (Abschn. 8.1.2, B 1.1 / B 2.2) bei realistischer Annahme der Grundstücksausnutzung (statt maximaler Berechnung des Werts B 2.2 mit GRZ = 0,3 + 50 % Überschreitung) nicht wesentlich erhöht wird.

#### - Vorrang der Wiedernutzung von Brachflächen

Das Plangebiet setzt den gesetzlich geforderten Vorrang der Wiedernutzung von Brachflächen vor Neuausweisung von Bauflächen exemplarisch um. Der Vorhabenträger hat eigenverantwortlich den Abriss der ehemaligen Fabrikanlage realisiert und mit der erneuten Prüfung der Untergundverhältnisse des Altstandorts durch ein entsprechendes Fachgutachten die grundsätzliche Nutzbarkeit der Bauflächen für Wohnbauzwecke nachgewiesen.

*Hinweis:*

- In der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung der Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung (Abschn. 8) ist zu prüfen, in welchem Maß der nachweisliche Eingriff in den Naturhaushalt durch die - durch Abriss und geplante Neubebauung – zu erwartende, aber nur schwer qualifizierbare Verbesserung des Landschaftsbildes als ausgeglichen betrachtet werden kann.

## 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 7.1 Bewertung des Eingriffes im Sinne von § 8a Bundesnaturschutzgesetz und der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind "die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich" auszugleichen, wobei die Belange von Natur und Landschaft mit weiteren "öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen" sind.



Die Bewertung des Bestandes und ggf. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird nach der von der Landesregierung NRW veröffentlichten "Arbeitshilfe für Bauleitplanung" zur "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" wie folgt vorgenommen:

- 7.1.1 Ermittlung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes
- 7.1.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen im B- Plan
- 7.1.3 Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 7.1.2 und 7.1.1
- 7.1.4 Festlegung von ggf. erforderlichen zusätzlichen Grünordnungs- und Pflanzauflagen

#### 7.1.1 Ermittlung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes

Der Ausgangszustand des Plangebietes stellt sich als eine Industriebrache mit vor Abriss vorhandenen, großen Gebäudekomplexen und umgebend parzialem Grünaufwuchs dar. Bestehende Grünpflanzungen können aufgrund der gutachterlichen Forderung nach genereller Abdeckung des bestehenden Bodens mit kulturfähigem Boden nicht erhalten werden. Statt einer Einzelaufnahme der Bestandspflanzungen wird daher (bis auf 7 Bäume gem. Stellungnahme des Umweltamtes Porta Westfalica vom 07.08.98 und die Baumkartierung vom 12.01.98) eine durchgängige Qualität von 4 Wertpunkten (Brachen) für die nicht versiegelten Freiflächen in Ansatz gebracht.

*Anmerkung:* In der folgenden Ausgleichsbilanzierung muss gem. Vorgabe des Umweltamtes Porta Westfalica lediglich der östlich des ehemaligen Bestandsgebäudes liegende Grundstücksteil (10,00 m Parallelkante zum östlichsten Gebäudeteil) einfließen, da der restliche Teil als bereits bebauter Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Da durch den Abriss der alten Ruine und Errichtung des Neubauquartiers mit den entsprechenden Grünauflagen das Landschaftsbild an der Porta Westfalica sehr stark aufgewertet wird, werden gem. Absprache mit dem Umweltamt die Wertigkeiten, die durch diese Maßnahmen auf der Baufläche des Innenbereichs erzielt werden, als Ausgleichsmaßnahmen für die Bilanzierung des östlichen Außenbereiches eingerechnet.

## Übersicht der Flächengrößen

Flurstück 163 (teilweise)	Außenbereich § 35 BauGB	2.175 m <sup>2</sup>
Flurstücke 163/164 (teilweise)	Innenbereich § 34 BauGB	9.053 m <sup>2</sup>
Flurstück 151 (Planstraße)		+ 1.022 m <sup>2</sup>
		-----
Summe		= 12.250 m <sup>2</sup>

*Tabelle 7.1.1 Ermittlung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes (Außenbereich, s. Plandarstellung, Flächen CAD- ermittelt)*

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Flurstück 163, 164 (teilweise, östlich des Innenbereiches)</b>							
			Fläche des auszugleichenden Bereiches Osteite ges.	(2.175)			
darin:							
A 1							
Unterird. Öltank	1.1	Fläche ohne nachgesch. Versickerung	30	---			---
A 2							
Brachfläche	5.1	Brache	2.145	4	---	4	8.580
A 3							
Bestandsbäume im Geltungsbereich gem. Aufnahme vom 12.01.04: 7 Stck. x 25 qm x 6P	8.2	Einzelbaum	(175)	6	---	6	1.050
<b>Flurstück 151 (Planstraße)</b>							
A4							
Wiese	3.2	Intensivgrünland	1.022	4	---	4	4.088
<b>Gesamtflächenwert A</b>			<b>3.197 m<sup>2</sup></b>				<b>13.718 P</b>

## 7.1.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen im B- Plan (Außenbereich, s. Plandarstellung)

Tabelle 7.1.2

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Flurstück 163, 164 (Baugebiet)</b>							
B 1 Verkehrsfläche F/R- Weg	1.1	vers. Fläche ohne nachgesch. Versickerung	103	---		---	---
B 2 Private Grundstücksfläche			(2.072)				
darin							
B 2.1 Pot. versiegelte Fläche ges. (2.072 m <sup>2</sup> x 0.45 (GRZ + 50% Übers.)	1.1	vers. Fläche ohne nachgesch. Versickerung	932	---		---	---
verbleibt:							
B 2.2 Private Grundstücks- fläche (abz. B1 & B 2.1 (2.175 m <sup>2</sup> - 103 m <sup>2</sup> - 932 m <sup>2</sup> )	4.4	Zier- und Nutzgarten	1.140	2	1,4*	2,8	3.192
* Grundwert A wird aufgewertet, da als Grundstücks-einfriedigung lebende, heimische Hecken gefordert sind und wg. Pflanzaufgabe 10 Sträucher/ 250 m <sup>2</sup>							
darin:							
B 2.2.1 Pflanzgebot 1 Hochstamm pro pro angef. 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfl. 2.072 / 250 9 Stck. x 25m <sup>2</sup>	8.2	Einzelbaum	(225)	6	---	6	1.350
<b>Flurstück 151 (Planstraße extern)</b>							
B 3 Straßenfläche neu	1.1	vers. Fläche ohne nachgesch. Versickerung	1.022	---		---	---
-							
<b>Gesamtflächenwert B</b>			<b>3.197</b>				<b>4.542 P</b>

## 7.1.3 Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 7.1.2 (Gesamtflächenwert B) und 7.1.1 (Gesamtflächenwert A) nach der Ausgleichsmaßnahme:

<b>Gesamtbilanz C</b>	<b>4.542 P - 13.718 P</b>	<b>- 9.176 P</b>
-----------------------	---------------------------	------------------

#### 7.1.4 Festlegung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (Bewertung Innenbereich, Neuplanung)

Als Ausgleichsmaßnahmen werden die Maßnahmen herangezogen, die zur Verbesserung der Innenbereichssituation (ehemaliger Industriestandort mit Ausgangswert 0 P, s. Plandarstellung) beitragen werden.

*Tabelle 7.1.4*

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Flurstück 163, 164 (Innenbereich)</b>							
Gesamtfläche			(9.053)				
B 1 Verkehrsfläche Straßenfläche neu, inkl. ant. F/R-Weg	1.1	vers. Fläche ohne nachgesch. Versickerung	1.020	---		---	---
darin:							
Einzelbaum B 1.1 Pflanzgebot Hochstämme 2 Stck im Straßenraum = 2 Stck. x 25 qm	8.2	Einzelbaum	(50)	6	---	6	300
B 2 Private Grundstücksfläche 9.053 m <sup>2</sup> – 1.020 m <sup>2</sup>			(8.033)				
darin:							
B 2.1 Baumpflanzung 1 x je angef. 250 qm Pr. Grundstücksfl. 8.033 m <sup>2</sup> / 250 qm = 32 Stck x 25 qm	8.2	Einzelbaum	(800)	6	---	6	4.800
B 2.2 Pot. versiegelte Fläche ges. (8.033 m <sup>2</sup> x 0.45 (GRZ + 50% Übers.))	1.1	Vers. Fläche ohne nachgesch. Versickerung	3.615		---	---	---
verbleibt							
B 2.3 Gartenfläche 8.033 m <sup>2</sup> - 3.615 m <sup>2</sup> = 4.418 m <sup>2</sup>	4.1	Zier- und - Nutzgarten, strukturarm	4.418	2	1,4*	2,8	12.370
					* Grundwert A wird aufgewertet, da als Grundstückseinfriedigung lebende, heimische Hecken gefordert sind und wg. Pflanzauflage 10 Sträucher/ 250 m <sup>2</sup>		
<b>Gesamtflächenwert B</b>			<b>9.053</b>				<b>17.470 P</b>

7.1.3 B Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 7.1.2 (Gesamtflächenwert B) und 7.1.1 (Gesamtflächenwert A, neu) nach der Ausgleichsmaßnahme:

Gesamtbilanz C

(4.542 + 17.470) P -14.918 P

+ 7.094 P

Mit der Einrechnung der Wertpunkte aus der Verbesserung des Anteils Innenbereich (ehemalige Fabrikationsanlage) des Plangebietes kann der zu bilanzierende Eingriff (Außenbereich) ausgeglichen werden.

Aufgestellt: Minden / Porta Westfalica im Juni 2004

.....

Überarbeitet und ergänzt durch die Stadt Porta Westfalica gemäß § 214 (4) BauGB im Juli 2007 und im Januar 2008.

Anlagen:

- Umweltbericht
- Schallschutzgutachten
- Bericht zur Abschlussbeprobung der ehem. Liegenschaft Schwarze Straße 2 – 6 hinsichtlich Altlastenproblematik