



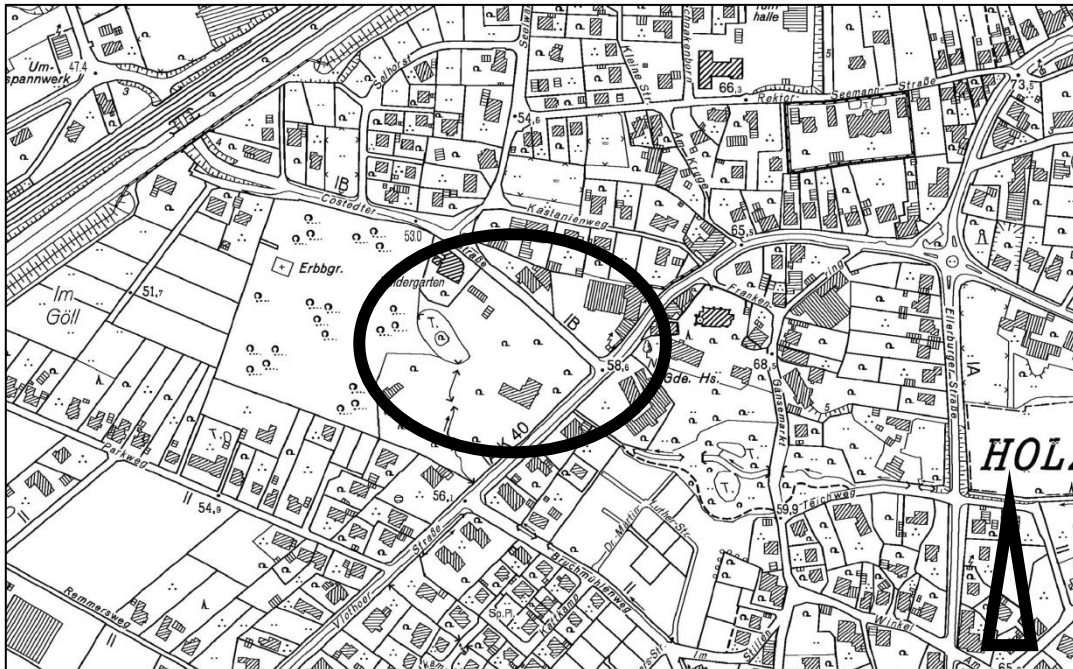
Stadt Porta Westfalica

Begründung -Teil C-

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39

„Seniorenresidenz Gut Oheimb“

gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Inhalt

1	ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	1
2	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN.....	1
3	LAGE IM RAUM / BESTAND.....	2
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3.2	ZUSTAND DES PLANGEBIETES	2
3.3	IMMISSIONEN / ALTLASTEN	4
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4.1	REGIONALPLAN.....	4
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
5	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
6	ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES.....	5
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
7.3	BAUGRENZEN	6
7.4	STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN.....	7
7.5	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT.....	7
7.6	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	7
7.7	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	7
8	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	8
8.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
8.2	ARTENSCHUTZ.....	10
9	DENKMALSCHUTZ.....	12
10	KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG	12
11	BELANGE DES BODENSCHUTZES.....	12
12	VER- UND ENTSORGUNG.....	13
12.1	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	13
12.2	ABWASSERBESEITIGUNG.....	13
12.3	ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	13
12.4	ABFALLBESEITIGUNG	13
13	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
14	HINWEISE	13
14.1	BODENDENKMALSCHUTZ.....	13
14.2	KAMPFMITTELBESEITIGUNG.....	14
14.3	BERGBAU.....	14
14.4	WASSERSCHUTZ	14

15 FLÄCHENBILANZ 15
16 KOSTEN 15

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung
Stadtplaner AKNW, SRL
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW. S. 294),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert am 03.02.2015 (GV.NRW. S. 208),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Holzhausen auf einer Fläche im Bereich des Gutes Oheimb, westlich an das bestehende Herrenhaus angrenzend und umfasst die Fläche parallel zur Costedter Straße.

Das bestehende Herrenhaus ist nicht Bestandteil des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer Alten- und Pflegeheim Einrichtung vorgesehen. Für dieses Vorhaben liegt seitens des Investors eine konkrete Vorhaben- und Gebäudeplanung vor, die die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet. Diese sieht einen bis zu III-geschossigen, rd. 90 m langen und bis zu 23 m breiten, gegliederten Baukörper mit Satteldach vor.

Die konkrete Vorhabenplanung sieht darin die Errichtung von ca. 80 Wohn- und Pflegeplätzen in Einzelzimmern mit jeweils eigenem Bad vor. 35 Zimmer sind als Rollstuhlfahrerzimmer geplant. Das Gebäude soll in 5 Wohn- bzw. Hausgemeinschaften gegliedert werden, wobei jeder Hausgemeinschaft ein Balkon oder Terrasse zugeordnet ist. Weiterhin werden Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume, Therapiezimmer, ein Café/ Restaurant im Erdgeschoss sowie weitere Dienstleistungsnutzungen wie Friseur und Fußpflege vorgesehen.

Innerhalb der Festsetzungen des für diesen Bereich zum Zeitpunkt der Planaufstellung rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 64, insbesondere der festgesetzten Baugrenzen, ist das geplante Vorhaben „Seniorenresidenz Gut Oheimb“ nicht realisierbar.

Die Planung entspricht jedoch grundsätzlich den Entwicklungszielen der Stadt Porta Westfalica, ein senioren- und behindertengerechtes Wohnumfeld mit angepasster Infrastruktur zu schaffen und Angebote für betreutes Wohnen zu entwickeln (Leitziel 1.1.3, Flächenbericht 2009, Stadt Porta Westfalica).

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten, soll daher ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zur Realisierung des konkret geplanten Vorhabens erforderlichen Flächen verbindlich geregelt werden. Gleichzeitig wird der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 64 für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgehoben.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die dort getroffenen Festsetzungen nur in Verbindung mit einem entsprechenden Durchführungsvertrag i.S.d. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB verbindlich, in dem sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Porta Westfalica u.a. zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Da es sich bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Durchführung einer Umweltprüfung (UP) gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes wird nicht erforderlich, da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) oder Europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Holzhausen der Stadt Porta Westfalica, südwestlich der Costedter Straße im Bereich der Gemarkung Holzhausen, Flur 8 und umfasst Teile der Flurstücke 27 und 1428 auf einer Fläche von ca. 5.560 m².

Die räumliche Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) verbindlich festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben und Erschließungsplanes ist ebenfalls in dem Lageplan (Teil B) verbindlich festgesetzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geht dabei im Bereich der Zufahrt zur Vlothoer Straße über den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 Abs. 4 BauGB hinaus, um die Erschließung des verbleibenden Grundstücks und Gutsgeländes weiterhin zu sichern.

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht gegenwärtig der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 64 „Ortszentrum Holzhausen“, der auch Flächen nordöstlich der Costedter Straße (Mischgebiet) und östlich der Vlothoer Straße (Sondergebiet Einzelhandel) mit einbezieht.

Innerhalb des Plangebietes setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet sowie an eine 5-6 m breite Grünfläche fest. Es sind 2 Baufenster mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung im Nordwesten ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei einer offenen, max. II-geschossigen Bauweise sowie eine absolute Höhe der baulichen Anlagen von 65 m üNN festgesetzt.

Für das südöstliche Baufenster ist eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 bei einer max. III-geschossigen, offenen Bauweise mit einer absoluten Höhe der baulichen Anlagen von max. 70 m üNN festgesetzt.



Abbildung 1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 64

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch eine Mischgebietsstruktur geprägt. Südöstlich befindet sich ein Nahversorger. Östlich gelegen ist ein ehemaliger Nahversorgungsstandort, der gegenwärtig leer steht. Nordwestlich an das Plangebiet grenzend befindet sich ein Kindergarten. Im Westen befindet sich das leerstehende Herrenhaus des Gut Oheimb sowie die zugehörige Parkanlage.



Abbildung 2: Luftbild, Lage des Plangebietes

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

In Bezug auf Lärmimmissionen ist durch konkrete Lärmschutzaufgaben im Bebauungsplan Nr. 64 „Ortszentrum Holzhausen“ nicht mit unzumutbaren Lärmimmissionen durch das angrenzende Sondergebiet zu rechnen, da diese bereits eine mischgebietstypische Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 berücksichtigen.

Altlasten oder Ablagerungen sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar, so dass die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Innerhalb von ASB sollen vorrangig Wohnsiedlungsfunktionen erfüllt werden. Aus diesem Grund sind neben Wohnsiedlungsflächen auch Flächen für wohnverträgliches Gewerbe und Dienstleistungen, Gemeinbedarfseinrichtungen, für die öffentliche und private Versorgung sowie für den Verkehr zulässig. Des Weiteren enthalten die ASB auch innerörtliche Grün- und Freiflächen, Sport- und Freizeitflächen sowie kleinere Waldflächen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Porta Westfalica stellt den Planbereich parallel zur Costedter Straße als gemischte Baufläche dar. Der südwestliche Planbereich ist in Teilen als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“, der Bereich um das ehemalige Herrenhaus entlang der Vlothoer Straße als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ dargestellt. Darüber hinaus ist der gesamte Bereich des Guts Oheimb, einschließlich der Parkanlage, als „Fläche für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz- Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen“ dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 geht in südwestlicher Richtung geringfügig über die Darstellung der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan hinaus.

Auf Grund des Darstellungsmaßstabes im M 1:10.000 und der nicht flurstücksscharfen Darstellung des FNP kann dennoch von einer Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden. Insbesondere auch deshalb, da sich der neu geplante Hauptbaukörper innerhalb der dargestellten gemischten Baufläche parallel zur Costedter Straße befinden wird.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das hier geplante Vorhaben grundsätzlich gegeben und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, wird entsprochen.

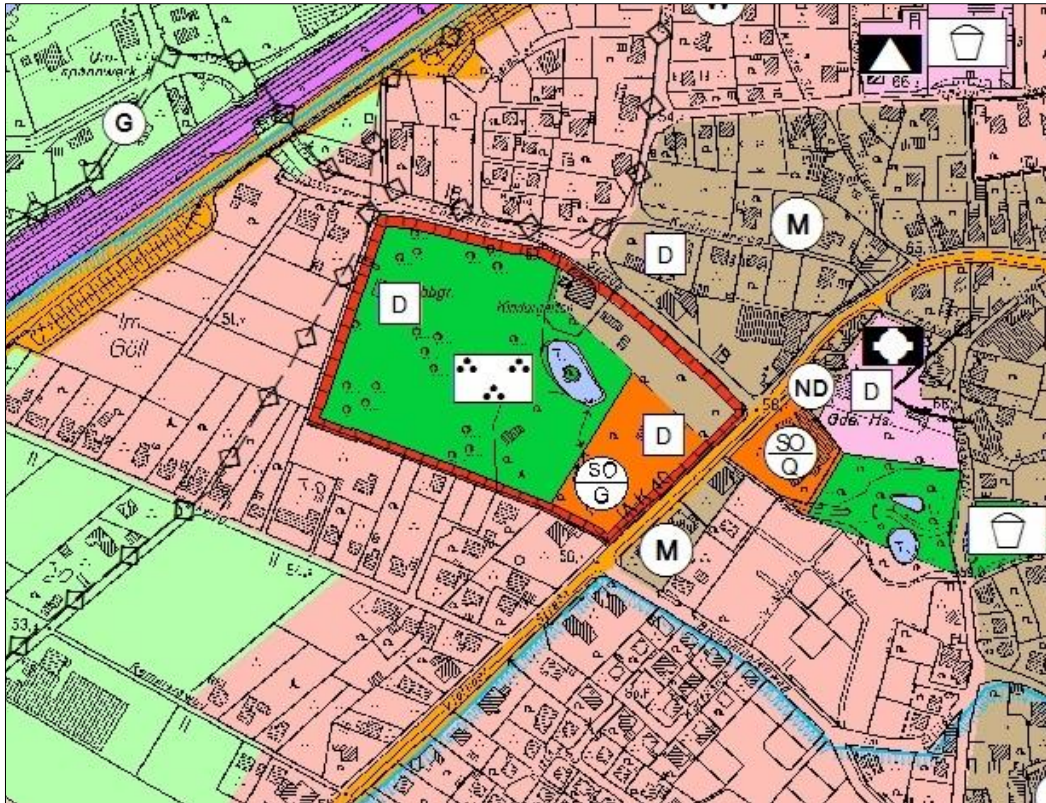


Abbildung 3: Darstellung des wirksamen FNP

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben „Seniorenresidenz Gut Oheimb“ zu schaffen. Dazu müssen insbesondere die bestehenden Baugrenzen angepasst werden.

Zudem verfolgt die Planaufstellung das Ziel die städtebauliche Entwicklung für den Zentrumsbereich Holzhausen zu sichern. Durch das geplante Vorhaben kann eine Vitalisierung des Ortszentrums Holzhausen und Aufwertung des Bereiches des Guts Oheimb erzielt werden.

Die Planung entspricht den Zielen des Wohnbauflächenmanagements der Stadt Porta Westfalica, innenstadtnahe und verkehrsgünstig gelegene Bauflächen zu mobilisieren und so einen Beitrag zur Förderung des städtebaulichen Leitbilds der „Stadt der kurzen Wege“ zu leisten und gleichzeitig die Inanspruchnahme von bislang nicht baulich geprägten Bereichen „auf der grünen Wiese“ zu vermeiden.

6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Vlothoer Straße und die Costedter Straße. Hierdurch ist das Gebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Gut Oheimb mit Anschluss an die Vlothoer Straße. Über diese Zufahrt wird sowohl das neu geplante Vorhaben der Seniorenresidenz und weiterhin auch das Gut Oheimb verkehrlich erschlossen.

An den ÖPNV ist das Plangebiet über die Haltestelle „Kirche“ an der Vlothoer Straße angebunden. Dort verkehren montags bis freitags zwischen 5.00 Uhr und 20.30 Uhr die Linien 416, 418 und 419. Samstags verkehrt die Linie 418 zwischen 8.20 Uhr und

20.30 Uhr sowie sonn- und feiertags zwischen 14.20 Uhr und 19.30 Uhr. In Hausberge sind Umsteigemöglichkeiten zum Regional- und Fernverkehr gegeben.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes ist die Errichtung einer Seniorenwohnanlage einschl. ergänzender Dienstleistungseinrichtungen zulässig. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB verpflichtet hat.

Die Festsetzung eines Mischgebietes erfolgt, da es sich bei der hier konkret geplanten Nutzung um eine Kombination aus Wohn- und Dienstleistungsnutzungen handelt, die in einer engen räumlichen und funktionalen Verbindung stehen.

Der Gebietscharakter eines Mischgebietes entspricht zudem auch dem städtebaulichen Entwicklungsziel für das Plangebiet, wie es bereits im Flächennutzungsplan auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandels- und gemischten Nutzungen im Ortszentrum von Holzhausen entspricht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße (§ 19 BauNVO) an. Zudem wird eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Plangebietes auf 3 Geschosse begrenzt. Da das Gelände tiefer liegt als die parallel verlaufende Costedter Straße ergibt sich im öffentlichen Verkehrsraum eine zweigeschossige Wirkung der geplanten Bebauung. Somit passt sich das Plangebiet auch hinsichtlich der Höhenentwicklung an die vorhandenen Strukturen an.

Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % bzw. bis zu max. zulässigen GRZ von 0,8 i.S.d. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung des Baugrundstücks von bis zu 80% zulässig ist.

7.3 Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes werden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen (bauliche Hauptanlagen) durch die Festsetzung einer Baugrenze festgesetzt.

Die Baugrenze wird mit einem Grenzabstand von mindestens 5 m zum nordwestlich gelegenen Flurstück 1317 festgesetzt. Zur Costedter Straße wird ein Grenzabstand von 4 m bis 7 m festgesetzt.

Das Baufenster wird mit einer maximalen Länge von 92 m und einer maximalen Tiefe von 24 m festgesetzt.

Die genaue räumliche Festsetzung der Baugrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken gem. § 6 BauO NRW bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt und sind weiterhin zu beachten.

Ein Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt, da durch die Festsetzung der Baugrenzen in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise bereits in einem hinreichenden Maß definiert ist.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche) sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig, um eine effektive Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung der konkreten, im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Planung, ermöglichen zu können.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Erschließung des angrenzenden Flurstückes 27 (Gut Oheimb) zu sichern, wird ausgehend von der gemeinsamen Einfahrt Vlothoer Straße ein Geh- und Fahr- und Leistungsrecht zu Gunsten der Nutzungsberechtigten der Flurstücke 27 und 1428, Flur 8, Gemarkung Holzhausen festgesetzt.

Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist auch durch Eintragung in das Grundbuch zu sichern.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige größere, das Ensemble Gut Oheimb prägende Einzelbäume.

Um diese Bäume, die sich nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, langfristig zu sichern, werden diese gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Die privaten Freiflächen des Plangebietes sollen gärtnerisch angelegt und bepflanzt werden. Um bei den neuanzulegenden nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet eine Grundbegrünung und –struktur herzustellen, ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mind. 1 Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 10-12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Da bereits zahlreiche Bäume im Plangebiet vorhanden sind, die eine Grundbegrünung und Grünstruktur gewährleisten, können diese, sofern sie standortheimisch sind, auf die v.g. Regelung angerechnet werden.

Bäume:

Bergahorn (Acer pseudo-platanus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Stieleiche (Quercus robur)
Sandbirke (Betula verrucosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Eibe (Taxus baccata)

oder hochstämmige Obstgehölze (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume).

7.7 Vorhaben- und Erschließungsplan

In dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) ist die konkrete Vorhabenplanung im Hinblick auf die Lage des geplanten Baukörpers und die Gebäudeansichten dargestellt.

Festsetzungen zur inneren Gestaltung des Baukörpers werden hier nicht getroffen.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erlangen nur in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag i.S.d. § 12 Abs. 1 BauGB Verbindlichkeit.

8 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt, gilt der Eingriff gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt, da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sind nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

8.1 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen

8.1.1 Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum Einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm- und andere Immissionen, zum Anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Östlich der Vlothoer Straße liegt ein Nahversorgungsmarkt. Nördlich der Costedter Straße befindet sich ein ehemaliger Discounter, der momentan leer steht. Gegenüber der Einmündung der Seelwartstraße liegt ein Kindergarten.

Der Gutspark ist öffentlich zugänglich und kann für die Erholung genutzt werden. Nördlich des Kindergartens (außerhalb des Plangebietes) ist ein nutzbarer Zugang zum Park vorhanden.

Durch die Errichtung einer Seniorenresidenz kann der bisher ungenutzte Planbereich aufgewertet werden. Da das Plangebiet bereits rechtskräftig als Mischgebiet festgesetzt ist und im Rahmen dieses Verfahrens lediglich die Bebauungsmöglichkeiten an ein konkret geplantes Vorhaben angepasst werden, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Mögliche Beeinträchtigungen treten in Form von Lärm während der Bauphase auf. Diese sind temporär und werden daher als gering eingeschätzt.

8.1.2 Schutzgut Tiere

Durch die Planaufstellung entstehen für das Schutzgut Tiere gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 „Ortszentrum Holzhausen“ voraussichtlich keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Die Hinweise zum Abriss von Gebäuden wie auch Gehölzen (vgl. 8.2) sollten jedoch berücksichtigt werden.

8.1.3 Schutzgut Pflanzen

Für das Schutzgut Pflanzen sind im Wesentlichen eine Reihe von Altbäumen relevant. Betroffen sind einige große Gehölze, die im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt sind.

Im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden vier der bislang zum Erhalt festgesetzten Bäume gerodet. Die Bäume außerhalb des

festgesetzten Baufensters werden weiterhin zum Erhalt festgesetzt, so dass die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen minimiert werden.

Darüber hinaus werden durch Pflanzgebote neue Bäume im Plangebiet angepflanzt, so dass die Auswirkungen der Planung minimiert werden.

Der Verlust von vier Großbäumen ist als erheblich einzustufen.

8.1.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Holzhausen-Eisbergen“ und somit sind die Schutzbestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die genauen Grundwasserstände des Plangebiets sind nicht bekannt. Durch die Zunahme der versiegelten Fläche verringert sich die Grundwasserneubildungsrate nur geringfügig.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht zu erwarten.

8.1.5 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind der Braunerde zuzuordnen und nicht als schutzwürdig einzustufen. Die Böden im nördlichen Bereich des Plangebietes sind für Versickerungsmaßnahmen geeignet, da eine hohe Wasserleitfähigkeit besteht. Der südliche Teil des Plangebiets ist nicht für Versickerungsmaßnahmen geeignet, da die Böden dort zu nass sind.¹

Durch die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 wird die Versiegelung der Böden im Plangebiet erhöht.

Die Veränderung der Bodenoberfläche durch die Versiegelung des Bodens ist als erheblich einzustufen.

8.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Porta Westfalica weist als Teil des Norddeutschen Flachlandes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind nur mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.

Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch relativ hohe Temperaturen (über 8,5 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 680 mm/a) aus, die zum Wesergebirge hin auf bis zu 800 mm/a zunehmen.

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch Wohnbebauung geprägt ist. Die Gehölze im Plangebiet tragen zur Produktion von Frischluft bei und dienen der Staubfilterung.

Die geplante Bebauung führt durch Versiegelung zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden grundsätzlich zulässig, so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

¹ Geologischer Dienst NRW: WMS-Dienst <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050>

8.1.7 Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung stellt grundsätzlich einen raumwirksamen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortschaft Holzhausen befindet, ist die Raumwirksamkeit durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen als gering einzuschätzen.

Durch die Anpassung der Baugrenzen ist gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Boden- und Baudenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Der Planbereich an der Costedter Straße gehört zum Gesamtensemble „Gut Oheimb“ und steht unter Denkmalschutz.

Die nördlich im Plangebiet gelegene Scheune wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 überplant. In dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 64 wurde dazu aufgeführt:

„Die Wände sind teilweise aus heimischem Sandstein und sollten nach einem Abriss nicht vernichtet werden, sondern an geeigneter Stelle wiederverwendet werden. (Vermutlich ist hier Portasandstein verbaut worden, der für den Bau von Kirchen, Domen und anderen besonderen Bauwerken in ganz Norddeutschland seit Jahrhunderten verwendet wurde, allerdings heute kaum noch zu beschaffen ist. Er stammt vom sog. Portaberg, also vom Wiehen- und Wesergebirge.)“²

Die zum Ensemble gehörenden Gehölze sollen so weit wie möglich erhalten bleiben.

Weitergehend sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Kultur- oder Sachgütern zu erwarten.

8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

8.2 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Ortszentrum Holzhausen“ wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Da sich durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 „Seniorenresidenz Gut Oheimb“ keine wesentlichen Änderungen des untersuchten Geltungsbereiches ergeben, wird dieser Fachbeitrag³ der Beurteilung der Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten zu Grunde gelegt.

Die Artenschutzprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

„Von der Planung sind verschiedene Biotope betroffen. Eine Relevanz für den Artenschutz weist insbesondere der Bereich südlich der Costedter Straße auf. Die Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten sind differenziert zu sehen. [...]“

² Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 64 „Ortszentrum PW-Holzhausen“ Planungsbüro Lauterbach, Hameln, April 2012

³ Fachbeitrag Artenschutz und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 64 „Ortszentrum PW-Holzhausen“ Planungsbüro Lauterbach, Hameln, April 2012

Das ehemalige Gutsgebäude ist ein altes, bereits seit Jahren ungenutztes Gebäude, das bereits zu verfallen beginnt. Dementsprechend ist das Gebäude für Tiere zugänglich. Es gibt einen trockenwarmen Dachboden, einen frostfreien Keller und an der Fassade Ritzenquartiere. Das Gebäude eignet sich für eine Vielzahl von Fledermausarten sowie Schleiereule und Turmfalke als Lebensraum. Bei einer Begehung am 02.11.2011 wurde jedoch eine Nutzung des Gebäudes als Winterquartier durch Fledermäuse nicht festgestellt, auch die Schleiereule [sic] - oder Spuren von ihr - wurden nicht gefunden. Vor einem möglichen Abriss wären hier aber auf jeden Fall weiterführende Untersuchungen notwendig[,] um die Auswirkungen auf planungsrelevante Arten beurteilen zu können. Im Rahmen dieser Aufstellung des Bebauungsplanes wird dieses Gebäude jedoch nicht mit überplant.

Eine Scheune an der Costedter Straße ist als Tagesruhesitz für die Schleiereule geeignet. Im Rahmen einer Besichtigung am 02.11.11 wurden speziell alle Winkel ausgeleuchtet. Eine Schleiereule wurde nicht festgestellt. Für Fledermäuse ist dieses Gebäude weniger interessant. [...] Der Gehölzbestand um das Gutshaus herum ist alt und angrenzend an das Plangebiet auch schwer zugänglich.

Dieser Gehölzbestand ist aufgrund der Altersstruktur, der Unzugänglichkeit sowie der Kombination mit Bachlauf und Wiese hochwertvoll für eine Reihe von planungsrelevante[n] Arten. Auswirkungen auf planungsrelevante Arten können hier ohne weitere Untersuchungen, besonders zur Vogelbrutzeit, nicht belastbar eingeschätzt werden. Im Rahmen dieser Planaufstellung wird dieser Bereich jedoch nicht mit überplant. Er stellt lediglich einen Randbereich des beschriebenen Parks dar. Die ökologische Funktion des Parks bleibt durch diese Planung erhalten.

Im direkt überplanten Bereich sind ebenfalls Altgehölze vorhanden. Aber hier liegt zum einen nicht die Ungestörtheit des weiteren Geländes vor, zum anderen sollen die Altgehölze [teilweise] erhalten bleiben. Für diesen Bereich wird bei Umsetzung der Planung keine nachhaltige Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten gesehen, wenn die Rodung der Kleingehölze außerhalb der Vogelbrutzeit stattfindet. Auch [...] die Scheune sollte[,] im Winterhalbjahr abgerissen werden. [...] Ein Abriss im Winterhalbjahr verhindert eine Beunruhigung möglicher Brutgeschehen in der Nähe. Die Scheune ist als Winterquartier für Fledermäuse nicht relevant und braucht bei einem Abriss im Winterhalbjahr nicht auf Fledermäuse untersucht werden. Eine Eignung für Schleiereulen ist jedoch nach wie vor gegeben, auch wenn diese am 02.11.12 [sic] nicht nachgewiesen wurde, deshalb sollte dieses Gebäude kurz vor dem Abriss durch eine fachlich befugte Person unter diesem Aspekt untersucht werden.

Die Auswirkungen dieser Planung insgesamt sind auf Amphibien und Reptilien voraussichtlich nicht von Relevanz.“

Bezüglich der Aussagen zum Gutsgebäude und den angrenzenden Parkflächen werden durch die vorliegende Bauleitplanung keine Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Im Hinblick auf den Abbruch der Scheune ist dieser vorsorglich außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Weiterhin ist kurz vor dem Abriss eine Begutachtung des Gebäudes bezüglich eines möglichen Vorkommens der Schleiereule vorzunehmen.

9 DENKMALSCHUTZ

Der Planbereich an der Costedter Straße gehört zum Gesamtensemble „Gut Oheimb“ und steht unter Denkmalschutz.

Das Haupthaus des Gutes Oheimb wurde 1690 erbaut, die Parkanlage 1852 angelegt. Das Gutsgelände kann als Ursprung Holzhausens gesehen werden.

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 NRW durch die Stadt Porta Westfalica (als Untere Denkmalbehörde) unter Denkmalschutz gestellt.

Die hier vorgesehene bauliche Entwicklung nimmt nur die Flächen entlang der Costedter Straße in Anspruch. In diesem Bereich standen in der Vergangenheit bereits größere bauliche Anlagen in Form von Wirtschaftsgebäuden bzw. Scheunen. Diese wurden aus dem Denkmalschutz entlassen und abgebrochen.

Das historische Herrenhaus und die nördlich daran angrenzende Parkfläche wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt, so dass das Denkmal des Gut Oheimbs, bestehend aus Herrenhaus und Parkfläche als Ensemble nicht beeinträchtigt werden.

Insbesondere wird nach Abstimmung mit dem LWL eine Gestaltung des Gebäudekörpers gewählt, der sich hinsichtlich Materialwahl und Gliederung des Baukörpers an den ursprünglich vorhandenen Scheunen im Plangebiet anlehnt. So entstehen optisch zwei Gebäudeteile mit Klinkerfassade, die durch einen weiteren Gebäudeteil mit Putzfassade verbunden werden. Diese Dreigliederung des durchgängigen Gebäudekörpers schlägt sich auch in der Dachgestaltung nieder.

Die Stadt Porta Westfalica hat durch städtebaulichen Vertrag darüber hinaus sichergestellt, dass ein Teil der Verkaufserlöse aus dem Grundstücksverkauf dem Erhalt des Herrenhauses zu Gute kommt und so ein Beitrag zum Erhalt des Baudenkmals geleistet wird.

10 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Durch die Verpflichtung der Begrünung neu zu bebauender Grundstücke wird den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in Hinblick auf die Bindung von CO₂ und Staub sowie Verbesserung des Mikroklimas Rechnung getragen.

Zusätzlich sollen Gebäude gemäß dem CO₂-Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

11 BELANGE DES BODENSCHUTZES

Nach § 1a Abs. 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.

Die Böden innerhalb des Plangebietes sind der Braunerde zuzuordnen und nicht als schutzwürdig einzustufen.

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 wird die zulässige Versiegelung unter Berücksichtigung der konkreten Nutzungsansprüche und der räumlichen Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches auf das für die geplante Nutzung notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 BauGB) beschränkt.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Flächen, die bereits einer baulichen Nutzung zur Verfügung stehen, einem konkreten Vorhaben zugeführt, um so eine sinnvolle Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereiches zu ermöglichen.

Den Belangen des Bodenschutzes wird somit Rechnung getragen.

12 VER- UND ENTSORGUNG

12.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das im Plangebiet geplante Gebäude kann an die vorhandene Trinkwasserversorgung in der Costedter Straße oder Vlothoer Straße angeschlossen werden.

Hierüber ist über die vorhandenen Wasserentnahmestellen (Hydranten) auch die Versorgung mit Löschwasser mit einer Entnahmeleistung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h gewährleistet.

12.2 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser kann über das vorhandene Trennsystem in der Costedter Straße beseitigt werden. Dieser ist für die Aufnahme des zusätzlich anfallenden Abwassers grundsätzlich geeignet und entsprechend dimensioniert.

12.3 Elektrizitätsversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den zuständigen Energieversorger bereitgestellt.

12.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die örtliche Müllabfuhr vorgenommen.

13 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 wird ein bereits für bauliche Nutzungen vorgesehener Bereich im Ortsteil Holzhausen überplant.

Für das Plangebiet besteht bereits ein Baurecht gem. dem Bebauungsplan Nr. 64, der für den Bereich weitestgehend ein Mischgebiet festsetzt. Durch die Planung sollen die festgesetzten Baugrenzen und die Grundflächenzahl an das konkret geplante Vorhaben angepasst werden.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar, da die geplante Nutzung ebenfalls dem Charakter eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO entspricht und sich die geplante Bebauung in die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Ortszentrum von Holzhausen einfügen wird.

14 HINWEISE

14.1 Bodendenkmalschutz

Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden.

Auf Grund der Überbauung von ehemals denkmalgeschützten Bereichen (ehemalige Scheunen) im Bereich des Denkmalensembles Gut Oheimb ist im Rahmen der Baufeldfreimachung zur Herstellung der Bodenplatte eine Begleitung durch Mitarbeiter

des LWL, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251 591-8963, Fax. 0251 591-8989 erforderlich, um mögliche Funde oder Befunde sichern und dokumentieren zu können.

Hierzu ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten eine Abstimmung mit dem LWL vorzunehmen.

Unabhängig davon ist die Entdeckung von Bodenfunden oder Befunden der Stadt Porta Westfalica und der LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

14.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Tel.: 02331/69273887) zu verständigen.

14.3 Bergbau

Der Änderungsbereich liegt über dem Erlaubnisfeld „Minden“ der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Bergbauberechtigung (Konzession) zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen sind erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt.

Weiterhin liegt das Plangebiet über dem auf Toneisenstein verliehenem Bergwerksfeld „Friedrich der Große“ der Barbara Erzbergbau GmbH in Porta Westfalica.

Nach den derzeit vorliegenden Informationen der Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie, ist im Plangebiet kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

14.4 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Porta Westfalica-Holzhausen-Eisbergen“ (WSGV 54.- 85.04.09/M der Bezirksregierung Detmold vom 05.11.1975 (ABl.Reg.Dt. 1975 S. 359).

Bei Vorhaben sind die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

15 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	Fläche in m², ca.
Mischgebiet	5.560 m ²
Gesamt	5.560 m²

16 KOSTEN

Der Stadt Porta Westfalica entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich